



Gewoon dóen!

.....

Jaarverslag 2024

Extra voorwoord toegevoegd n.a.v. het recente Voorjaarsoverleg

HUURBEVRIEZING SLECHT NIEUWS VOOR BEWONERS EN WONINGZOEKENDEN!

Helaas zijn we vlak voor het verschijnen van ons jaarverslag en jaarrekening geconfronteerd met een nieuwe werkelijkheid, namelijk de voorgenomen huurbevriezing. Daarom schrijf ik dit extra voorwoord als leeswijzer t.a.v. de toekomst.

Uiteraard zien we dat bewoners moeite hebben om rond te komen door stijgende kosten van boodschappen, energie, zorg én huur. De aangekondigde huurbevriezing voor dit en komend jaar lijkt op het eerste gezicht dan ook goed nieuws. Maar achter deze ogenschijnlijk sympathieke maatregel schuilt een pijnlijke realiteit: het zet de verbetering van de volkshuisvesting in de neerwaartse stand, juist terwijl we nu moeten versnellen met bouwen, onderhouden en verduurzamen.

Zoals aangegeven door velen een ondoordachte maatregel met enorme consequenties. Ik verwijs hierbij ook naar mijn [LinkedIn-bericht](#) hierover dat ik op vrijdag 18 april geschreven heb.

Als de financiële effecten van de huurbevriezing niet volledig en direct worden gecompenseerd dan zal dit meteen negatieve effecten hebben op onze bewoners en toekomstige bewoners (woningzoekenden) en wordt de volkshuisvesting waar we als WoonFriesland al 120 jaar onze bijdrage aan leveren ernstig geraakt. Bij elkaar opgeteld zal er namelijk **€ 475 miljoen** weglekken alleen al bij WoonFriesland! Dat betekent dat we een forse neerwaartse bijstelling moeten doen op de toevoeging van het aantal nieuwbouwwoningen, het aantal woningen dat we energiezuiniger kunnen maken en mogelijk ook aan de knop van verkopen van woningen moeten gaan draaien. En dan te bedenken dat wij als WoonFriesland nog een financieel gezonde corporatie zijn.

Bij WoonFriesland investeren we al jaren structureel fors in onze woningportefeuille. De afgelopen jaren hebben we ons bezit flink kunnen uitbreiden en volop woningen verduurzaamd. Met gepaste trots durf ik te zeggen dat meer dan 93% van onze bestaande woningen inmiddels energielabel C of beter heeft. Met deze investeringen vormen we een positieve uitzondering in een sector die al jarenlang voor grote uitdagingen staat: het tekort aan betaalbare woningen is groot en het verduurzamen van bestaande woningen gaat nog altijd te langzaam.

Om deze uitdagingen het hoofd te bieden, moeten we blijven investeren. Daarvoor blijft geld nodig dat we vrijwel volledig uit onze huurinkomsten halen. Als die inkomsten niet meestijgen met de stijgende kosten, komt deze vooruitgang tot stilstand. Dat betekent dat we onze plannen moeten bijstellen, met als gevolg minder nieuwbouw, uitstel van onderhoud en vertraging in verduurzaming. De rekening daarvan komt terecht bij mensen die op een wachtlijst staan of in een nog te verduurzamen woning wonen. Kortom: precies de mensen die we zo graag willen helpen.

Wispelturige, inconsistente en ondoordachte politieke besluiten en daaruit volgende landelijk overheidsbeleid hebben aanzienlijke impact op onze organisatie en vooral onze bewoners. Gelukkig is WoonFriesland adaptief en financieel gezond en staat de continuïteit als organisatie niet op het spel. Echter, volkshuisvestelijk zullen we gewoon minder kunnen doen, dus onze (toekomstige) bewoners zijn daar de dupe van. Terwijl we juist iedere dag met hart en ziel werken voor onze bewoners. Dit zal ons als Team WoonFriesland fors gaan raken.

U kunt hoe dan ook onverminderd rekenen op onze inzet en hart voor onze bewoners. Daar blijven we het voor doen en daar blijven we voor strijden! En ik hoop met heel mijn hart dat de politiek nog tot inkeer komt; dat ze of afzien van de huurbevriezing of ons volledig compenseren zodat we door kunnen gaan op onze ingezette, bewezen koers.

Met vriendelijke groet,

Sigrid Hoekstra



Voorwoord

Met een gevoel van trots én dankbaarheid kijk ik terug op een bijzonder jaar. Een jaar waarin we, ondanks alle uitdagingen, onze missie - goed en betaalbaar wonen voor iedereen - hebben waargemaakt. Onze bewoners blijven bij alles wat we doen centraal staan. En het is door samenwerking dat we kunnen blijven ontwikkelen. De vraagstukken van vandaag & morgen, zoals volkshuisvesting, woningtekorten, betaalbaarheid en duurzaamheid, kunnen we immers alleen samen oplossen. Voor meer informatie over hoe we daarmee omgaan, verwijst ik met genoegen naar het gehele jaarverslag.

In 2024 hebben we grote stappen gezet. Onze focus op drie belangrijke pijlers - betaalbare verduurzaming, uitbreiding van de woningvoorraad en leefbare buurten - heeft mooie resultaten opgeleverd. Zo hebben we ervoor gezorgd dat ruim 93% van onze woningen energielabel C of beter heeft. Dit is niet alleen goed voor het milieu, maar helpt onze bewoners ook om hun woonlasten te verlagen. Wat een geweldige teamprestatie! Onze ambitie is helder: in 2025 alle woningen op minimaal label C, label B in 2030 en CO₂-neutraal in 2050. Zo dragen we samen bij aan een duurzame en betaalbare toekomst voor onze bewoners.

Daarnaast hebben we in 2024 ons woningaanbod uitgebreid met 217 betaalbare en mooie nieuwbouwwoningen. Dit is een stap vooruit naar onze ambitie om 2.000 nieuwe woningen toe te voegen in de komende 10 jaar. De druk op de sociale woningmarkt is groot, en daarom blijven we met lef en creativiteit zoeken naar oplossingen. Innovatie staat daarbij voorop: van vernieuwende bouwmethoden tot de innovaties uit ons DreamHûs vanuit The Green Village in Delft. We zijn vastberaden om sneller, slimmer en duurzamer te bouwen, zonder in te leveren op kwaliteit of comfort.

Maar het gaat juist niet alleen om stenen. Het hart van wat we doen, ligt in het bouwen aan gemeenschappen. Onze buurtbeheerders, wijkconsulenten en servicemedewerkers spelen een sleutelrol in het verbinden van mensen en het versterken van buurten. Als team WoonFriesland zorgen we met bewoners en andere belanghouders voor een thuis waar iedereen zich veilig en welkom voelt.

De toewijding en energie van onze medewerkers vormen de motor van ons succes. Hun betrokkenheid inspireert, en daarom investeren we graag in hun ontwikkeling, welzijn en werkplezier. Want samen maken we het verschil.

2024 was een jaar van verdere verbinding, groei en vooruitgang. Dit hebben we bereikt dankzij de samenwerking met collega's van WoonFriesland, met bewonersorganisaties, gemeenten, ketenpartners en vele anderen. Samen hebben we gewerkt aan oplossingen die er echt toe doen - voor vandaag en morgen.

De toekomst brengt ongetwijfeld nieuwe uitdagingen en zorgen met zich mee, zoals economische onzekerheid, instabiliteit en onzekerheid in ons land en in de wereld om ons heen. Maar ik geloof in onze kracht om ook in 2025 met dezelfde positieve energie en vastberadenheid verder te bouwen aan duurzame, betaalbare en leefbare woningen en woonomgevingen. Samen, met hart en ziel, voor en met onze bewoners.

Dank voor het vertrouwen, de samenwerking en de gedeelde mentaliteit 'het kan wel' in een betere toekomst.
Laten we blijven bouwen aan woningen, aan gemeenschappen en aan kansen voor iedereen.

Met hartelijke groet,

Sigrid K. Hoekstra

Directeur-bestuurder WoonFriesland



Sigrid Hoekstra, directeur-bestuurder van WoonFriesland

Extra voorwoord toegevoegd n.a.v. het recente Voorjaarsoverleg

Voorwoord

In kort bestek

Ons jaar in beeld

1. Bestuur en borging

Verslag van het bestuur
Risico's en onzekerheden
Organisatieontwikkeling
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 prestatieafspraken
B. Belanghouders WoonFriesland
C. Governancestructuur
D. Ondernemingsraad



In kort bestek

Rapportcijfer Huurderstevredenheid

8.2



Toewijzing

Passend toewijzen:

Wettelijk: 95% - WF: 98,4%



Direct te Huur - 3,04%
Via zoekportaal - 84,22%
Urgenten - 12,74%

Urgentie: 218 woningen



Medische urgentie

19 woningen



Inplaatsing

20 woningen



Calamiteit & wijkvernieuwing

61 woningen



Statushouders

118 woningen

Gemiddelde huurprijzen



Gemiddelde huidige huurprijs

€ 564 / 56,90%

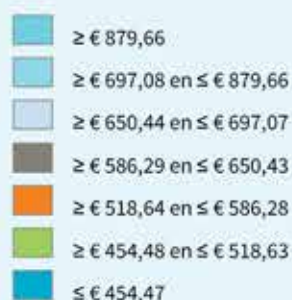


Gemiddelde maximale huurprijs

€ 991 / 100%

Samenstelling woningvoorraad

2024





Aantal nieuwe verhuringen

Jaar 2024, met een huurprijs $\leq$ € 879,66

Verzamelinkomen	
$\leq$ € 47.699	$>$ € 47.700
1.788	51
97.2%	2.8%
Doorstroming	
2024	9,4%



Huishoudinkomen

Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders WoonFriesland							
2021	€ 19.313	2022	€ 21.596	2023	€ 24.637	2024	€ 28.358

Woningen – verduurzaming, nieuwbouw & voorraad

Nieuwbouw



Aantal woningen opgeleverd

217



Aantal woningen in aanbouw

53

Verduurzaming en verbetering



Kwaliteits- en energieverbeteringen

1.829 huizen



Nieuwbouw

217 huizen



Sloop

96 huizen



Aankoop

5 huizen



Verkoop

2 huis

Woningvoorraad

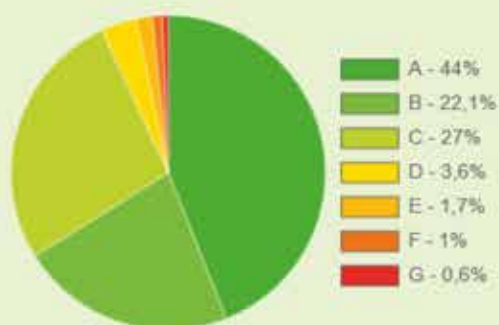


Woningtypes



Het totaal aantal verhuurbare eenheden per 31-12-2024 bedraagt 21.422. Hiervan zijn 20.119 woningen en 1303 overige verhuureenheden.

Energielabels WoonFriesland 2024



Aandeel label C $\geq$ 93.1%

Aantal woningen met zonnepanelen



**Totaal aantal woningen met
zonnepanelen**

10.917



**Aantal woningen met
zonnepanelen gelegd in
2024**

326

Mens, organisatie & financieel

Medewerkers



Aantal medewerkers: **221**

Aantal mannen: **139**

Aantal vrouwen: **82**

Gemiddeld aantal jaren	
Leeftijd	48
Diensttijd	16
Gemiddeld aantal FTE's	210
Aantal medewerkers	
Instroom	17
Uitstroom	18
Doorstroom	5
Vroegpensioen	8
Ziekteverzuim	4,80%
Meldingsfrequentie	0,64

Financiële kengetallen



Balanstotaal

2,9 miljard



Solvabiliteit

58 %



ICR

1,8



LTV

38 %

Uitgaven



Leefbaarheid

2,6 miljoen (realisatie)

2,9 miljoen (bieding)



Aankoop

0,86 miljoen (realisatie)

- miljoen (bieding)



Woningverbeteringen

41,3 miljoen (realisatie)

26,9 miljoen (bieding)



Sloop

5,0 miljoen (realisatie)

8,0 miljoen (bieding)



Onderhoud

38,8 miljoen (realisatie)

38,0 miljoen (bieding)



Nieuwbouw

60,0 miljoen (realisatie)

85,9 miljoen (bieding)



Ons jaar in beeld

Jaaroverzicht

Al onze nieuwsberichten staan op LinkedIn en onze website



Februari

Wij investeren meer dan half miljoen in Oosterwolde

1 februari 2024

In Oosterwolde hebben wij 6 zorgstudio's omgebouwd tot 4 zelfstandige sociale huurappartementen.

Woningzoekenden van 55 jaar en ouder kregen voorrang op deze appartementen. Vandaag heeft mevrouw Zwol-Gorter als eerste trotse nieuwe bewoner de sleutels in ontvangst genomen. Zo investeren wij meer dan een half miljoen in het dorp.

[Lees meer](#)



Februari

Start met bouw 45 appartementen in Sneek

9 februari 2024

Wij voegen substantieel woningen toe en zijn op tempo met uitbreiding van nieuwbouw. Samen met wethouder Michel Rietman van gemeente Súdwest-Fryslân en Sjouke Sijsma van Bouwgroep Dijkstra Draisma zette Maurice Endeman, onze assetmanager, donderdag 8 februari de eerst schep in de grond voor de bouw van 45 appartementen aan de Goeman Borgesiuslaan in Sneek.

[Lees meer](#)



Februari

Eerste Pop-Up bijeenkomst in Bilgaard

13 februari 2024

Op dinsdag 6 februari organiseerden we samen met Handhaving, Politie, Omrin en Elkien het Pop-Up bureau in Bilgaard. En met succes! Meer dan vijftig bewoners kwamen langs bij de wijkvereniging. Wie is onze wijkagent? Waar kunnen we de handhaving voor benaderen? En waar kan ik terecht bij afvalproblemen of burenoverlast? Al deze vragen kwamen voorbij.

[Lees meer](#)



Februari

Informatie over de voorschotten van de Stook- en servicekosten

27 februari 2024

In 2022 zijn de huurders geïnformeerd over de aanpassing van de voorschotten voor gas en elektra naar aanleiding van de stijgende energieprijzen. Per maart van dat jaar zijn de voorschotten hiervoor aangepast. Dit was een forse verhoging, gebaseerd op de toen bekende tarieven en de te verwachten kosten.

[Lees meer](#)



Maart

Betaalbaarheid in de sociale huursector

4 maart 2024

Hoewel de huren in het noorden nog steeds laag zijn ten opzichte van andere regio's, komt een grote groep huurders steeds moeilijker rond. Voor hen komt de betaalbaarheid van wonen verder onder druk te staan. Dat blijkt uit het Woonlastenonderzoek Fryslân dat in opdracht van de Friese corporaties en de Friese huurdersorganisaties is uitgevoerd.

[Lees meer](#)



Maart

WoonFriesland vliegwielt voor verdere ontwikkeling centrumplan Heerenveen

4 maart 2024

Gemeente Heerenveen heeft een nieuw hoogste gebouw: onze hagelnieuwe woontoren aan het Burgemeester Kuperusplein. Maandag 4 maart werd officieel het hoogste punt van het gebouw bereikt. De woontoren biedt met 92 sociale huurappartementen volop woonruimte aan jong en oud in de gemeente. Hoog nodig, want ook in Heerenveen is de woningkrapte groot.

[Lees meer](#)



Maart

Vanaf 19 maart sluit WoonFriesland aan bij FrieslandHuurt!

14 maart 2024

Dit betekent dat je als woningzoekende met één inschrijving toegang krijgt tot zo'n 60.000 sociale huurwoningen. FrieslandHuurt is een samenwerkingsverband tussen Accolade, Elkien, Wonen Noordwest Friesland en Woonzorg Nederland. WoonFriesland komt daar nu bij. Wat betekent de aansluiting van WoonFriesland voor jou als woningzoekende?

[Lees meer](#)





Maart

Team BAM Wonen wint bouwerscompetitie Leeuwarden

21 maart 2024

De 'Bouwerscompetitie biobased en natuurinclusief bouwen in Leeuwarden Nieuw Oud Oost' is gewonnen door BAM Wonen, Bureau Biota, bureau SLA, Landscape Collected en Site Practice. Het plan draagt de naam beHagen, vanwege de hagen die een fijnmazig ecologisch netwerk vormen door heel Leeuwarden Oost.

[Lees meer](#)



Maart

Nieuwe woonwijk Het Perk is een 'boppeslach' voor Sneek

21 maart 2024

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

[Lees meer](#)



Maart

Kenniscafé 'Wonen en ouder worden in de sociale huur'

28 maart 2024

In Friesland is op dit moment één op de vijf inwoners 65 jaar of ouder. In 2030 zal dit één op de vier zijn. Hierdoor komen wij als woningcorporatie voor uitdagingen te staan.

[Lees meer](#)



April

WoonFriesland geeft wasbakken een tweede leven

30 april 2024

Het fonteintje in het toilet, de wasbak in de badkamer of de wastafel in de slaapkamer: alle drie mogen ze bij WoonFriesland rekenen op een tweede leven. In samenwerking met Regts | Isero kiest het sociaal verhuurbedrijf ervoor om wastafels opnieuw te gebruiken.

[Lees meer](#)



Mei

‘Met de Control Flow gebruik je minder water en energie’

14 mei 2024

Hoe voorkom je water- en energieverpilling zonder dat je er iets voor hoeft te doen? Het antwoord is de Control Flow.

[Lees meer](#)



Mei

Met Thomas Rau start Kenniscampus WoonFriesland

24 mei 2024

Als organisatie zijn we toegewijd aan het bouwen van een duurzamere toekomst. Een toekomst die continu verandert door de komst van nieuwe kennis en innovatieve oplossingen. Om ervoor te zorgen dat onze organisatie klaar is voor die toekomst, lanceerden we donderdag 23 mei de WoonFriesland Kenniscampus.

[Lees meer](#)



Mei

Gezondheidsmarkt wijk Huizum en Nijlân Leeuwarden

27 mei 2024

Bij alles wat wij doen, draait het om onze bewoners. Daarbij gaan we graag nét een stapje verder. Zo organiseerden onze wijkconsulenten Eva Meindertsma, Nynke Hartman en Leo Birkenholz op zaterdag 25 mei een gezondheidsmarkt voor alle bewoners van de wijk Huizum en Nijlân in Leeuwarden. Dit deden ze samen met de welzijnswerkers van Amaryllis.

[Lees meer](#)



Juni

Wij transformeren de monumentale Infirmierie in Leeuwarden tot 30 gasloze appartementen

18 juni 2024

Met een investering van 7 miljoen (ver)nieuwbouwen wij het markante monumentale pand, de Infirmierie, aan de Wissesdwinger 1 in Leeuwarden. In de voormalige Infirmierie komen 30 sociale huurwoningen. Het wachten was nog op de officiële vergunning, waarmee de start van de grootschalige verbouw vanaf eind juni kan beginnen.

[Lees meer](#)





Juli

Wij zijn trots op onze top 10 plek in de Duurzaamheidsprijs 2024

9 juli 2024

Trots ontvingen we vandaag uit handen van Republiq de Duurzaamheidsprijs 2024. In de categorie “grote corporaties” eindigden we op een prachtige achtste plek. Een mooie bekroning van onze missie om onze woningen versneld te verduurzamen en het energieverbruik van onze bewoners te verlagen.

[Lees meer](#)



Juli

Koudum is klaar voor de toekomst

17 juli 2024

Samen met de bewoners uit Koudum vierden wij op 16 juli feest. Als sociaal verhuurbedrijf verduurzaamden we het afgelopen jaar 80 woningen naar label C of beter en bouwden we 12 nieuwe woningen in het dorp. Bewoners mochten hun ideeën delen over groene en sociale activiteiten in de buurt. Dit resulteerde in een levensechte wensboom.

[Lees meer](#)



Juli

Feestelijke ondertekening eerste sociale nieuwbouwwoningen Leeuwarden Nieuw Oud Oost

18 juli 2024

Op donderdag 18 juli ondertekenden wij samen met BAM Wonen het contract voor de realisatie van 50 biobased en natuurinclusieve woningen in de Leeuwarder wijk Nieuw Oud Oost. Op de plek waar Sportclub Cambuur jarenlang haar wedstrijden speelde en trainingen hield, vond de ondertekening plaats op de middenstip.

[Lees meer](#)



September

Klein maar fijn: de isolatiekorrels van Sumteq

3 september 2024

Kun je huurwoningen uit de jaren '40 zo goed isoleren dat ze geschikt zijn voor een warmtepomp? Wij denken van wel! In Garyp isoleren we 5 woningen met de isolatiekorrels SumFoam TK van Sumteq. Deze korrels hebben een hogere isolatiewaarde dan reguliere isolatiematerialen.

[Lees meer](#)



September

Bewoners bouwen aan een betere buurt

12 september 2024

Op woensdag 11 september vond er in café 't Stee een gezellige bijeenkomst plaats voor bewoners van de flats De Dellen en Dr. van Kammenstraat in Surhuisterveen. Georganiseerd door Kearn, in samenwerking met WoonFriesland, was het doel om bewoners beter met elkaar in contact te brengen en gezamenlijk te werken aan een prettige woonomgeving.

[Lees meer](#)



September

‘Heilige huisjes’ staan nieuwbouwprojecten in de weg

19 september 2024

WoonFriesland komt met reeks voorstellen versnelling nieuwbouw De woningnood heeft al langere tijd aandacht bij WoonFriesland. We blijven onverminderd investeren in nieuwbouw. WoonFriesland ziet meerdere goede mogelijkheden om nieuwbouwprojecten te versnellen.

[Lees meer](#)



September

Vraag naar sociale huurwoningen blijft toenemen

24 september 2024

Dit blijkt uit onderzoek van het Planbureau Fryslân, dat mede op verzoek van het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland, de Vereniging van Friese Woningcorporaties (VFW)* en de Friese huurdersorganisaties is uitgevoerd.

[Lees meer](#)



September

De nieuwe speeltuin aan De Kei is klaar!

24 september 2024

Voortaan kunnen alle kinderen uit Bilgaard roetsjen langs de kabelbaan, klauteren op het klimrek en zelfs een heuse fierljebsproming wagen. Het idee voor deze 'keigave' speeltoestellen werd bedacht door de leerlingen van IKC Prins Maurits.

[Lees meer](#)



Oktober

DreamHûs bestaat 5 jaar en gaat nog eens 5 jaar door!

17 oktober 2024

Missie 'dromen, durven, doen' levert succesvolle innovaties op. DreamHûs bestaat 5 jaar! Een lustrum waarin we niet stil hebben gezeten. De afgelopen jaren ontwikkelden we in ons living lab The Green Village op de TU Delft campus volop slimme innovaties. En we hebben goed nieuws, want alle partners hebben volmondig 'ja' gezegd om dit succesvolle project nog eens 5 jaar te verlengen.

[Lees meer](#)



Oktober

Hoe geef je nieuwkomers een warm welkom in de wijk?

25 oktober 2024

'Het is niet eerlijk dat zij wel een huis krijgen.' 'Ze passen zich ook niet aan.' Het zijn herkenbare uitspraken voor de leden van onze bewonerscommissies. Dinsdag 22 oktober organiseerden we samen met De Bewonersraad Friesland de tweede inspiratiebijeenkomst voor bewonerscommissies.

[Lees meer](#)



November

Kleine verduurzaming, grote besparing!

27 november 2024

Afgelopen maandag kreeg de eerste bewoner op Vlieland de Control Flow in huis. Met deze slimme innovatie van onze DreamHûs-innovator Cenergist kunnen onze bewoners op het eiland flink besparen op hun drinkwater-gebruik, zonder dat ze er iets van merken.

[Lees meer](#)



December

Wij gaan bouwen in De Fellingen

6 december 2024

Donderdag 5 december zetten we onze handtekening onder de samenwerkingsovereenkomst voor de bouw van 56 duurzame sociale huurwoningen in De Fellingen in Leeuwarden.

[Lees meer](#)





December

We trakteerden onze bewoners op een kerstdiner

19 december 2024

Het gras maaien voor de buren. Afval opruimen in de wijk. Of de handen uit de mouwen steken in de buurttuin. Iedere dag zorgen onze bewoners voor leefbare wijken en buurten. We zijn ontzettend trots op al deze vrijwilligers. Om hen te bedanken, trakteerden we al deze toppers donderdag 12 december op een kerstdiner. Benieuwd naar het eindresultaat? Bekijk onze video!

[Lees meer](#)



01

Bestuur en borging

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 en polarisatie in Nederland en in de wereld, hoge en onvoorspelbare energiekosten, schommelende brandstofprijzen 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.

De woontop heeft in december 2024 plaatsgevonden waarin meerjarenafspraken zijn gemaakt. Echter de tijd van praten is wat ons betreft voorbij. We moeten vooral aan de slag en vooral gewoon doen! We worden als WoonFriesland door onze resultaten en vernieuwende ideeën goed gezien en opgemerkt. We mochten onze ideeën bijvoorbeeld delen in het tv-programma *Stân fan Fryslân* en in de *Leeuwarder Courant*.

Ook mocht ik onze oplossingsrichtingen tot tweemaal toe delen met de Koningin, met het ministerie en de directeur generaal de heer Chris Kuijpers. In 2025 praat ik verder met het ministerie om hopelijk ook experimenteerruimte te krijgen. WoonFriesland laat hiermee zien dat het daadwerkelijk werk maakt van Gewoon Doen!

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



1. Betaalbare verduurzaming: samen naar een duurzamere toekomst

In 2024 hebben we onverminderd doorgewerkt aan het verduurzamen van onze woningen en het bestrijden van energiearmoede. Ons doel is helder: we willen de woonlasten voor onze bewoners verlagen en tegelijkertijd bijdragen aan een duurzamere wereld. De maatregelen die we hebben genomen zijn gericht op het structureel verminderen van de energiebehoefte van onze woningen. Onze ambities zijn groot, en noodzakelijk. In 2025 willen we dat al onze woningen minimaal energielabel C hebben. In 2030 moet dat minimaal label B zijn, en in 2050 streven we naar volledig CO₂-neutraal wonen.

Om deze doelen te bereiken, hebben we ons gefocust op snelle en effectieve verduurzamingsacties. Denk aan het isoleren van gevels, ramen en daken, het installeren van ledverlichting en zonnepanelen en het versneld vervangen van cv-ketels en collectieve verwarmingsinstallaties. Tegelijkertijd hebben we circulaire principes omarmd. Door materialen slim te hergebruiken, proberen we verspilling te voorkomen en onze CO₂-uitstoot te minimaliseren. We vervangen alleen wat echt noodzakelijk is en geven prioriteit aan reparaties om de levensduur van bestaande materialen zoveel mogelijk te verlengen.

In 2024 hebben we grote stappen gezet. Zo hebben 1.829 woningen een beter energielabel gekregen en zijn er 764 woningen opgewaardeerd naar energielabel C of beter. Inmiddels heeft 93,1 procent van ons woningbestand minimaal label C bereikt. Een ander hoogtepunt is de overname van 10.000 zonnestroominstallaties van Wocozon Fryslan B.V. Hiermee hebben we meer grip gekregen op onze zonne-energieoplossingen, wat ons helpt om op koers te blijven richting onze duurzaamheidsdoelen.

Daarom waren we ook trots dat dit gezien wordt door de buitenwereld. We ontvingen namelijk uit handen van Republiq de Duurzaamheidsprijs 2024. In de categorie “grote corporaties” eindigden we op een prachtige achtste plek. Een mooie bekroning van onze missie om onze woningen versneld te verduurzamen en het energieverbruik van onze bewoners te verlagen.

We blijven ons ook richten op de toekomst. Innovatie en samenwerking blijven cruciaal om onze ambities te verwezenlijken. Onze aanpak is erop gericht om betaalbaar én duurzaam te blijven, zodat we niet alleen nu, maar ook in de toekomst waarde kunnen toevoegen voor onze bewoners en ons klimaat. Het is een reis die we samen maken, met een duidelijke visie en een onwankelbare inzet voor betaalbare woonlasten én een groenere toekomst.

Elektriciteitsnetcongestie Liander: samen naar slimmere oplossingen

De uitdagingen rond het overbelaste elektriciteitsnet blijven groot en raken ons op veel fronten. Vertragingen in de aanleg van stroomvoorzieningen hinderen niet alleen de voortgang van nieuwbouwprojecten, maar zetten ook een rem op de energietransitie en vergroening. Dit vraagt om een gezamenlijke en blijvende inspanning. In 2024 hebben we onze samenwerking met onze ketenpartners en nuts- en netwerkbedrijven, waaronder Liander, verder versterkt. Samen zoeken we naar innovatieve oplossingen en betere afstemming om de energietransitie te versnellen.

Met onze ketenpartners kijken we naar manieren om het elektriciteitsnet minder zwaar te belasten. Denk bijvoorbeeld aan het opslaan van energie op wijkniveau met buurtaccu's, waarmee piekbelastingen worden verminderd. Ook stellen we actief ruimte beschikbaar op onze terreinen en gebouwen voor transformatorhuisjes. Bij elk nieuwbouwproject en bij de verduurzaming van ons bestaande woningbestand nemen we al vanaf de eerste fase stappen om de energievoorziening te borgen. Door projecten in een vroeg stadium aan te bieden voor een nettoets en daarna definitief aan te melden, zorgen we ervoor dat capaciteit tijdig wordt gereserveerd. Tegelijkertijd zetten we in op vernieuwende oplossingen zoals collectieve aansluitingen, waarmee we knelpunten op het net effectief kunnen aanpakken.

De huidige Energiewet verplicht ons dat elke woning een eigen aansluiting heeft, waardoor netbeheerders voor elk huishouden capaciteit moeten reserveren, zelfs voor piekmomenten die zelden voorkomen. Wij stellen voor om dit systeem anders in te richten, vooral bij flats en appartementencomplexen. Door individuele aansluitingen te vervangen door een collectieve aansluiting, kunnen twintig woningen bijvoorbeeld via één aansluiting worden verbonden. Dit maakt het mogelijk om de beschikbare capaciteit efficiënter te benutten, knelpunten sneller op te lossen en tijd te winnen bij verduurzamingsprojecten. Het geeft het net bovendien de ruimte om op andere plekken sneller te worden verzwakt.

Een ander obstakel is de aanleg van nutsvoorzieningen. We hebben zelf aan den lijve ondervonden dat een pas opgeleverd wooncomplex een jaar leeg heeft gestaan omdat er nog geen stroom was, terwijl dit probleem eenvoudig voorkomen had kunnen worden. Ons voorstel is om marktpartijen deze nutsvoorzieningen te laten aanleggen, onder toezicht van de nutsbedrijven. Dit versnelt processen, voorkomt onnodige vertragingen en zorgt ervoor dat bewoners sneller hun nieuwe woning kunnen betrekken.

De netcongestie vraagt om slimme, praktische en haalbare oplossingen. Door samen te werken, innovatief te denken en gebruik te maken van experimenteerruimte, kunnen we niet alleen de energietransitie een impuls geven maar ook de woningbouwambities realiseren. We roepen beleidsmakers en stakeholders op om samen met ons deze urgente uitdagingen aan te pakken en de toekomst groen en toegankelijk te maken.

Gewoon Doen, Gewoon Groen!

In 2024 hebben we met volle overtuiging doorgepakt op innovaties en proefprojecten vanuit ons DreamHûs op The Green Village bij de TU Delft. We hebben besloten om deze unieke samenwerking voor vijf jaar voort te zetten, omdat we geloven in de kracht van verbinding. Samen met Bouwgroep Dijkstra Draisma, De Bewonersraad Friesland en The Green Village zetten we ons in voor betaalbare verduurzaming en vergroening van bestaande bouw en omgeving, precies daar waar de uitdagingen het grootst en het meest complex zijn.

Ons DreamHûs is inmiddels een bron van inspiratie en innovatie die zijn weg vindt naar de praktijk. Het doet ons goed om te zien hoe ideeën daar tot leven komen en impact maken. Zo hebben we bijvoorbeeld de verbeterde isolatiekorrels van Koston en het slimme watersysteem Control Flow geïntroduceerd, oplossingen die niet alleen effectief zijn maar ook haalbaar en schaalbaar.

Binnen WoonFriesland hebben we onze innovatiekracht verder versterkt door een multidisciplinair team op te zetten, rechtstreeks onder aansturing van het bestuur. Dit team heeft de opdracht om de markt te verkennen en op zoek te gaan naar veelbelovende ontwikkelingen, om deze te implementeren en te monitoren, en om kennis binnen de organisatie te delen. Via onze eigen Kenniscampus, die volledig in het teken staat van duurzaamheid en circulariteit, leiden we onze mensen op en zorgen we ervoor dat we klaar zijn voor de toekomst. De aftrap hiervan deden we in mei 2024.

We blijven samen bouwen aan een groenere wereld. Gewoon Doen, Gewoon Groen.

Klimaatbestendig wonen

De gevolgen van klimaatverandering zijn overal voelbaar. Met de toenemende opwarming van de aarde krijgen we vaker te maken met extreme weersomstandigheden, zoals hitte, droogte, wateroverlast en zelfs overstromingen. Deze veranderingen brengen niet alleen risico's met zich mee voor de gebouwde omgeving, maar hebben ook directe impact op het leven van onze bewoners. Of het nu gaat om wijken, dorpen, steden of de Waddeneilanden; de leefbaarheid wordt steeds meer beïnvloed door deze extremen. Daarom is het van groot belang om onze omgeving klimaatbestendig te maken en daar hebben we ook in 2024 hard aan gewerkt.

We hebben woningen gebouwd die klaar zijn voor een veranderend klimaat, met oog voor de toekomst en de mensen die er wonen. In en rondom onze woningen hebben we vergroening gestimuleerd en slimme oplossingen bedacht om met regenwater om te gaan. Hittestress proberen we zoveel mogelijk te beperken door bewust te kiezen voor groene elementen in onze projecten. Groen in de omgeving zorgt niet alleen voor verkoeling door warmte op te nemen, maar draagt ook bij aan het geluk en welzijn van onze bewoners. Tegelijkertijd zorgt minder verharding ervoor dat wateroverlast beperkt wordt en dat de natuur meer ruimte krijgt, wat zowel de biodiversiteit als het klimaat ten goede komt.

In bestaande wijken zijn we aan de slag gegaan met concrete groenplannen. Bij nieuwbouw- en renovatieprojecten hebben we vergroening geïntegreerd, zoals bij de aanleg van een binnentuin bij It Skûlplak in Sneek, waar nieuwbouw en bestaande bouw hand in hand gaan.

Samen met bewoners en gemeenten zoeken we naar manieren om verharding in tuinen en straten tegen te gaan. In Leeuwarden hebben we bijvoorbeeld bij drie appartementencomplexen in de Gealanden een nieuw ontwerp gemaakt waarin groen, loopruimte en verbinding centraal staan. Dit soort projecten brengen niet alleen praktische verbeteringen, maar ook sociale verbinding en trots binnen een gemeenschap.

Ons eigen groenbeheer hebben we kritisch bekeken en verbeterd. Waar mogelijk vangen we overtollig water op om het te hergebruiken voordat het wordt afgevoerd. Dit vermindert niet alleen de druk op het watersysteem, maar zorgt ook voor verkoeling rondom gebouwen en versterkt de biodiversiteit in onze gebieden. Groen is meer dan een functionele oplossing voor klimaatuitdagingen; het is een bron van leven, gezondheid en verbondenheid.

Door samen te werken met bewoners, gemeenten en andere partners zetten we belangrijke stappen om de leefomgeving toekomstbestendig te maken. Het gaat niet alleen om aanpassingen aan het klimaat, maar ook om het creëren van plekken waar mensen met plezier wonen en waar de natuur een kans krijgt om te bloeien. Onze visie is helder: een groene omgeving is een gezonde omgeving, voor mens en natuur.



2. Uitbreiding van woningen: sneller en slimmer bouwen voor de toekomst

We zitten op stoom met onze ambitie om de komende 10 jaar 2000 nieuwbouwwoningen toe te voegen, maar we willen nog sneller vooruit. Terwijl veel woningcorporaties in Friesland de afgelopen jaren nauwelijks groeiden en zelfs in het aantal sociale woningen zijn gedaald, hebben wij tussen 2018 en 2024 onze portefeuille met circa 1.375 woningen uitgebreid.

De vraag naar sociale huurwoningen blijft onverminderd stijgen en ons antwoord daarop is helder. We richten ons op het toevoegen van betaalbare, permanente woningen en het vasthouden van bestaande woningen, soms zelfs door aankopen te doen. Wij verkopen in en uit principe geen woningen. Zo zorgen we ervoor dat meer woningzoekenden een thuis vinden. Dit is een koers die we ook in 2024 hebben voortgezet. Een mooi voorbeeld is het plan om 56 duurzame huurwoningen in de wijk De Fellingen in Leeuwarden te bouwen. Net voor het einde van het jaar mochten we onze handtekening zetten onder dit prachtige plan.

Ambitieuze portefeuillestrategie

Onze meerjarenbegroting voor de periode 2025-2034 is ambitieus. We willen netto 1600 duurzame en permanente nieuwbouwwoningen toevoegen, en inclusief vervangingen loopt dit aantal bruto op tot bijna 2000. Cruciaal voor deze uitbreiding zijn snel beschikbare en betaalbare kavels, een goed doordachte keuze van bouwlocaties en soepel verlopende vergunningstrajecten. We bouwen daar waar de woningnood het grootst is, met voorrang in gemeenten die sociale grondprijzen hanteren en proactief meewerken om prestatieafspraken te realiseren. We kiezen bewust voor locaties waar de zorg- en welzijnsinfrastructuur ook in de toekomst geborgd is, zodat we duurzaam kunnen bouwen aan leefbare wijken.

Een mooi voorbeeld is het project waarin we samen met BAM Wonen 50 biobased en natuurinclusieve woningen in de Leeuwarder realiseren in de wijk Nieuw Oud Oost in Leeuwarden. Op de plek waar Sportclub Cambuur jarenlang haar wedstrijden speelde en trainingen hield, vond in juli de ondertekening van het contract plaats op de middenstip.

In 2024 hebben we 217 nieuwbouwwoningen gerealiseerd, maar we hadden graag meer gebouwd en ook nog een grotere stap willen maken in de verduurzaming van onze bestaande woningvoorraad. Financieel hadden we hiervoor de ruimte, echter we hebben helaas een bijstelling naar beneden moeten doen vanwege voor ons niet beïnvloedbare factoren en omstandigheden. Denk aan netcongestie, vergunningstrajecten en flora en fauna wet- en regelgeving.

Dit betekent overigens niet dat de nieuwbouw niet doorgaat, maar dat we deze op een later moment opleveren. Indien nodig mogelijk in een andere gemeente, wanneer dat past in ons portefeuilleplan. Daardoor blijft ons meerjarenplan overeind staan, waarin we de komende jaren 2000 woningen, waarvan netto 1600 nieuwe woningen in heel Friesland zullen toevoegen.

Bouwen voor de toekomst vraagt om creativiteit, lef en duurzame innovatie

Dit alles is realistisch, maar tegelijkertijd nog steeds ambitieus gezien de volatiele externe omstandigheden. We zullen er echter alles aan doen om dit te realiseren en maximaal volkshuisvestelijk te presteren. We blijven daarom actief werken aan oplossingen om deze obstakels te overwinnen, zodat de versnelling in nieuwbouw nog beter zichtbaar wordt in 2025 en 2026. Om nieuwbouw haalbaar te houden, hanteren we een ondergrens van tien woningen per project. Deze schaalgrootte is nodig om de betaalbaarheid en de totale kosten van eigendom beheersbaar te houden, vooral gezien de hoge bouwkosten. We werken met het geld van onze bewoners, wat ons verplicht dit zo efficiënt mogelijk in te zetten.

Een betaalbare uitbreiding van ons woningaanbod vraagt ook om sociale kavelprijzen en een heroverweging van gemeentelijke heffingen en leges. Zeker bij grondgebonden woningen, die vallen onder de Wet Kwaliteitsborging, is het van belang dat deze kosten omlaag gaan om betaalbare nieuwbouw te realiseren. Tegelijkertijd kijken we verder dan de primaire doelgroep van sociale huur. Voor de zogenaamde secundaire doelgroep, zoals onderwijzers, politieagenten en verpleegkundigen die niet in aanmerking komen voor sociale huur en vaak ook geen koopwoning kunnen betalen, hebben we het Buurblok-concept geïntroduceerd. Hierbij leasen we woningen van Buurblok en verhuren deze vervolgens aan bewoners. Zo kunnen we onze middelen volledig richten op de primaire doelgroep, terwijl we deze groep ook ondersteunen.

Het Buurblok-concept vraagt ook zeker om passende grondprijzen en een nauwe samenwerking met gemeenten. In 2024 hebben we mini-masterclasses georganiseerd om wethouders en ambtenaren te informeren over het concept. We hebben samen gekeken naar hoe dit energiezuinige woonconcept in hun gemeenten gerealiseerd kan worden. Dit heeft geleid tot veelbelovende gesprekken, onder andere met de gemeenten Opsterland en Smallerland. In Smallerland verwachten we maar liefst 40 Buurblok-woningen toe te voegen, een belangrijke stap om deze groep betaalbare huisvesting te bieden. Mogelijk volgt Opsterland na Smallerland.

Onze inzet blijft gericht op snelheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. We bouwen niet alleen woningen, maar creëren ook kansen voor mensen die een betaalbaar en toekomstbestendig thuis zoeken. Het is een gezamenlijke opgave waarin we blijven werken aan oplossingen, samen met gemeenten, partners en bewoners. Zo bouwen we aan een toekomst waarin iedereen een plek heeft om te wonen.

Versnelling van onze nieuwbouwplannen: een kwestie van heilige huisjes slopen!

De druk op de sociale woningvoorraad is enorm en blijft toenemen. Dat vraagt om meer dan alleen plannen; het vraagt om actie, snelheid en het lef om traditionele denkbeelden over woningbouw los te laten. Bij WoonFriesland hebben we in 2024 kritisch gekeken naar hoe we onze nieuwbouwplannen verder kunnen versnellen en verduurzamen. Daarbij richten we ons op creatieve en rebelse oplossingen die de woningnood aanpakken zonder het milieu of de leefomgeving uit het oog te verliezen. Kortom: tijd om 'heilige huisjes' te slopen!

Een integraal flora- en faunaplan per gebied of gemeente

Een van de grootste obstakels in het bouwproces zijn de lange procedures voor flora- en faunaverunningen. Natuurlijk is het belangrijk dat we bij nieuwbouw rekening houden met beschermde dieren en planten. Maar de huidige praktijk, waarbij per project aparte vergunningen nodig zijn, leidt tot vertragingen die soms wel anderhalf jaar duren en extra geld kosten. Wij pleiten voor een andere aanpak: een integraal flora- en faunaplan per gebied of gemeente. Door vooraf groen en biodiversiteit in bestaande wijken te verbeteren, ontstaat er ruimte om sneller met nieuwbouw te starten. Vogels en vleermuizen hebben immers een duidelijke voorkeur voor bestaande bebouwing, waardoor deze aanpak niet alleen duurzamer maar ook efficiënter en goedkoper is.

Collectieve aansluitingen

Een ander knelpunt dat vraagt om verandering, is de Energiewet. Deze verplicht dat iedere woning een eigen aansluiting op het elektriciteitsnet heeft, wat leidt tot een enorme belasting van het net. Wij stellen voor om bij flats en appartementencomplexen over te stappen op collectieve aansluitingen. Hiermee kan één aansluiting tientallen woningen bedienen, waardoor de netbeheerder minder piekcapaciteit hoeft te reserveren. Dit schept extra ruimte op het net en biedt tijd om elders de infrastructuur te versterken.

Bovendien zou het toestaan van marktpartijen om nutsvoorzieningen aan te leggen veel vertragingen kunnen voorkomen. We hebben ervaren hoe een wooncomplex een jaar leeg bleef staan door het ontbreken van een stroomaansluiting, terwijl wij deze zelf eenvoudig hadden kunnen aanleggen onder toezicht van de nutsbedrijven. Een experiment op dit gebied zou een waardevolle stap zijn om dit soort knelpunten op te lossen.

Optoppen van bestaande woongebouwen

Naast het versnellen van procedures kijken we naar innovatieve manieren om het woningaanbod te vergroten. Een concept waar we veel potentie in zien, is optoppen: het toevoegen van een extra woonlaag op bestaande gebouwen. Alleen al in de Leeuwarder wijk Bilgaard kan dit leiden tot honderd extra woningen, zonder dat er nieuwe grond nodig is.

Biobased materialen maken optoppen nog aantrekkelijker, omdat ze lichter zijn dan traditionele bouwmaterialen zoals beton en staal. Hoewel biobased bouwen momenteel duurder is, kan de sector samen met de overheid deze techniek stimuleren. Opschaling zal de kosten verlagen, terwijl het maatschappelijk rendement enorm is.

Investeren in elektrische deelauto's

Bij het toevoegen van extra woningen in bestaande wijken rijst vaak de vraag hoe het parkeerprobleem wordt aangepakt. Onze oplossing? Elektrische deelauto's. Een deelauto bespaart drie parkeerplekken en biedt kansen om bestaande parkeerplaatsen te vergroenen. Bovendien kunnen deelauto's functioneren als batterij voor overtollige zonnestroom van de daken, wat de energiekosten verlaagt en daarmee ook de woonlasten. Dit past perfect bij onze missie om betaalbaar wonen mogelijk te maken. We verwachten dat deelauto's in veel gevallen de tweede auto vervangen en voor sommige bewoners zelfs de eerste auto. Door ze goedkoper te maken dan fossiele voertuigen, creëren we een aantrekkelijk alternatief dat zowel duurzaam als praktisch is.

Bij WoonFriesland geloven we dat de woningnood vraagt om durf en daadkracht. Door traditionele processen en regels te herzien, zoals de vergunningaanvragen en de eisen in de Energiewet, en door innovatieve concepten zoals optoppen en deelauto's te omarmen, kunnen we sneller en slimmer bouwen. Het is tijd om heilige huisjes te slopen en ruimte te maken voor een toekomst waarin iedereen toegang heeft tot een betaalbare, duurzame woning.

Oog voor specifieke bewonersgroepen

In het kader van de vergrijzing en de extramuralisering is het streven om voor 2030 35% (circa 7.000 woningen) van ons woningaanbod geschikt te hebben voor senioren. Wij zijn voornemens om dit met een redelijke spreiding binnen ons woningvoorraad te realiseren.

Verder blijven we ervoor zorgen dat bij elk nieuwbouw 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.



3. Leefbare buurten: samen bouwen aan leefbare buurten doordat we onze bewoners kennen & dichtbij zijn

De druk op de leefbaarheid in onze buurten en wijken neemt toe. Dit heeft directe impact op onze ambulante medewerkers, zoals buurtbeheerders, wijkconsulenten en service- en onderhoudsmedewerkers. Het aantal kwetsbare bewoners groeit en vraagt om onze bijzondere aandacht en betrokkenheid. Het gaat niet alleen om het bieden van een dak boven het hoofd, maar ook om het creëren van wijken waar mensen elkaar kennen, ontmoeten en ondersteunen. Het zijn buurten waar iedereen een plek heeft, waar je je gezien voelt, mee kunt doen en waar hulp beschikbaar is als dat nodig is.

De dynamiek in onze wijken wordt versterkt door maatschappelijke veranderingen. De vergrijzing, migratie, en het feit dat ouderen langer thuis wonen, spelen hierin een grote rol. Ook de extramuralisering van zorgcliënten en de integratie van bewoners uit maatschappelijke opvanglocaties brengen nieuwe uitdagingen met zich mee. Dit gaat vaak gepaard met sociale problematiek die wij samen met onze bewoners en partners willen aanpakken. Deze ontwikkelingen vragen om meer gerichte aandacht en expertise, en wij hebben onze inzet hierop afgestemd.

Om deze groeiende en complexe opgaven aan te pakken, zetten we in op intensievere samenwerking. Alleen door samen te werken met welzijnsorganisaties, zorgverleners, gemeenten en bewoners kunnen we de leefbaarheid in onze buurten behouden en versterken. We bouwen niet alleen in de vorm van stenen, maar ook aan sociale verbindingen die buurten leefbaar en veilig maken. Tegelijkertijd kijken we vooruit en erkennen we de noodzaak om onze visie op wonen, welzijn en zorg te herijken. De veranderende samenleving vraagt om een aanpak die niet alleen inspeelt op de huidige behoeften, maar ook toekomstbestendig is.

In 2025 verwerken we de "Wonen, welzijn en zorgvisie" in de actualisatie van het portefeuilleplan. Dit wordt geen standaardplan, maar een aanpak die recht doet aan de diversiteit van onze bewoners en de uitdagingen van de wijken waarin zij wonen. Het gaat om samenleven, om elkaar kennen, om dichtbij zijn. Dat is waar we ons ook in de toekomst voor blijven inzetten.

Wij dragen bij aan wonen, welzijn en zorg: samen werken we aan een inclusieve woonomgeving

Het ontwikkelen van een effectieve 'wonen, welzijn en zorgvisie' is een verantwoordelijkheid die lokaal vertaald moet worden. Gemeenten hebben hierin de regie, en dat biedt kansen om beleid en organisaties beter op elkaar af te stemmen. Het bevorderen van samenwerking over de grenzen van domeinen heen is hard nodig. Dit is niet alleen van belang voor onze bewoners, maar ook een antwoord op de krapte op de arbeidsmarkt en de toenemende zorgkosten die op termijn onhoudbaar worden.

We gaan door op het pad van verbinding van Wonen, Welzijn en zorg. Maar een visie alleen is niet genoeg. Naast visie willen we de ideeën die we ontwikkelen ook in de praktijk brengen. Daarom willen we samen met bewoners en belanghouders aan de slag met pilots in buurten, waarbij we werkenderwijs leren wat werkt. Elke buurt is anders. De bewoners, de geschiedenis, de uitdagingen en de kracht van een wijk zijn uniek. Daarom geloven wij niet in grootse, logge plannen die vastlopen in bureaucratie. Liever richten we ons op kleine, gedragen initiatieven die dichtbij de mensen staan en een echte impact hebben op hun dagelijks leven.

Onze ambulante medewerkers spelen hierin een cruciale rol. Zij zijn onze ogen en oren in de wijk. Ze zijn actief, kennen de bewoners, signaleren problemen, bieden ondersteuning en werken samen met multidisciplinaire teams. Door dichtbij de bewoners te staan, kunnen zij de sociale cohesie bevorderen en bewoners ondersteunen in het bouwen van een sociaal vangnet. Het draait om het echt kennen van onze bewoners en het samenwerken met organisaties en buurtteams om de leefbaarheid te versterken.

We zorgen voor een goede start van nieuwe bewoners in hun buurt en investeren gericht in welzijn. Zo organiseren we samen een netwerk dat kwetsbare bewoners ondersteunt en tegelijkertijd sociale verbindingen versterkt. Daarbij werken we preventief, want het is onze overtuiging dat we samen met bewoners en andere organisaties op deze manier de leefbaarheid kunnen behouden en vergroten, terwijl we maatschappelijke kosten verlagen.

Dit alles vraagt wel om een duidelijke visie en rolvastheid. Als woningcorporatie moeten we niet verantwoordelijk worden gehouden voor alles. Vooral niet als die verantwoordelijkheid eigenlijk bij de overheid ligt. Tegelijkertijd mag een bewoner nooit de dupe zijn van stelsels of ondoorzichtige regelgeving. Daarom helpen we waar het nodig en noodzakelijk is. Onze focus daarbij ligt op samenwerken, omdenken en tegelijkertijd onze kerntaken niet uit het oog verliezen. Het doel blijft altijd voorop staan: wij creëren buurten waar mensen samen kunnen wonen en leven, waar ze zich thuis voelen en waar ze met en voor elkaar zorgen.

Een sterkere band met onze bewonerscommissies: samen werken we aan leefbare buurten

In onze appartementencomplexen vervullen bewonerscommissies een essentiële rol als vertegenwoordigers van hun medebewoners. Deze commissies vormen de brug tussen bewoners en WoonFriesland, en spelen een belangrijke rol in het verbeteren van de leefbaarheid in onze buurten. In 2024 zijn we doorgegaan om de relatie met deze commissies te versterken.

Samen met de directie van De Bewonersraad Friesland hebben we wederom verschillende bewonerscommissies bezocht om direct met bewoners in gesprek te gaan. Tijdens deze bijeenkomsten deelden bewoners hun wensen en behoeften, terwijl wij onze aanpak rond groot onderhoud en leefbaarheid toelichtten. Het wederzijdse respect en de waarde van deze ontmoetingen onderstreepten hoe belangrijk het is om regelmatig met elkaar in contact te blijven.

In oktober 2024 organiseerden we samen met De Bewonersraad Friesland een inspirerende en interactieve bijeenkomst voor bewonerscommissies. Het thema van de middag – nieuwkomers in de buurt – bracht levendige gesprekken op gang. Hoe zorg je als bewonerscommissie voor een warm welkom? Hoe stimuleer je goed contact tussen nieuwe en bestaande bewoners? Deze vragen stonden centraal en leidden tot waardevolle inzichten en ideeën. De betrokkenheid van bewonerscommissies maakt hen onmisbaar in het versterken van sociale cohesie in onze wijken. Zij zijn vaak het eerste aanspreekpunt voor nieuwkomers en dragen bij aan een gastvrije en inclusieve gemeenschap.

Om onze waardering te tonen voor alle vrijwilligers die zich inzetten voor hun buurt, hebben we in december een bijzonder kerstdiner georganiseerd. Bewoners die zich met hart en ziel inzetten voor leefbare buurten en wijken, werden door onze collega's van Team WoonFriesland in het zonnetje gezet. Het diner was niet alleen een feestelijke afsluiting van het jaar, maar ook een moment om de kracht van samenwerking en gemeenschapszin te vieren.

Deze aanpak blijft ook in 2025 een belangrijk onderdeel van onze missie. We willen nog meer bewoners betrekken en samen werken aan inclusieve en leefbare buurten. Door met bewoners te blijven praten, luisteren en samen oplossingen te bedenken, bouwen we verder aan buurten waar iedereen zich thuis voelt. Samen wonen is samen leven, en bewonerscommissies spelen daarin een sleutelrol.

Bewonerstevredenheid onverminderd hoog: altijd leren en verbeteren

Bij WoonFriesland geloven we dat het luisteren naar onze bewoners de sleutel is tot betere dienstverlening. Daarom meten we doorlopend de tevredenheid van onze bewoners met behulp van de NPS-methodiek. Dit geeft ons waardevolle inzichten in wat we goed doen en waar we kunnen verbeteren.

In 2024 hebben bijna 2.700 bewoners ons feedback gegeven. We kregen gemiddeld een 8,2 als cijfer van onze bewoners. Ruim 78% gaf ons een cijfer van een acht of hoger. Het gemiddelde cijfer is iets hoger dan vorig jaar, en daar zijn we blij mee.

Ons streven blijft om bewoners niet alleen een woning te bieden, maar ook een thuis waar ze zich gehoord en gewaardeerd voelen. In het hoofdstuk Bewoner Centraal leest u meer over hoe we bewonerstevredenheid een vast onderdeel maken van alles wat we doen. Want tevreden bewoners zijn voor ons de grootste bevestiging dat we op de goede weg zijn.

Prestatieafspraken: samen werken aan de toekomst van wonen

Bij WoonFriesland werken we intensief samen met huurdersorganisaties en gemeenten om prestatieafspraken te maken die aansluiten bij de lokale behoeften. Deze afspraken vormen de basis voor onze bijdrage aan betaalbaar, duurzaam en prettig wonen in de regio. Voor elke gemeente waarin we actief zijn en voor WoonFriesland als geheel, maken we voortgangsrapportages. Zo houden we inzichtelijk wat we hebben bereikt en waar extra inzet nodig is.

Dit jaar hebben we ook actief bijgedragen aan diverse woonzorgvisies die gemeenten samen met zorgorganisaties hebben opgesteld. Deze visies zijn cruciaal om een toekomstbestendig woon- en zorgaanbod te realiseren. We hebben ons hierbij gericht op het verbinden van wonen en zorg, zodat er in elke gemeente een samenhangend plan ligt dat inspeelt op de groeiende uitdagingen van vergrijzing en de behoefte aan inclusieve woonvormen.

Onze prestatieafspraken en voortgangsrapportages zijn toegankelijk via onze website. Daarnaast hebben we een samenvatting opgenomen in [bijlage 6A](#) van dit jaarverslag. Maar onze betrokkenheid reikt verder dan alleen de lokale schaal. Op provinciaal niveau nemen we actief deel aan het Wenjen Oerlis, een overlegplatform onder leiding van de Provincie Fryslân. Hier werken we samen met De Bewonersraad Friesland, gemeenten, het ministerie voor Wonen, Bouwend Nederland en andere belanghebbenden om gezamenlijk de uitdagingen op de Friese woningmarkt aan te pakken.

Ook de samenwerking met het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben we in 2024 verder verdiept. Door het ministerie uit te nodigen in Friesland en zelf regelmatig naar Den Haag te gaan, zorgen we voor een sterke verbinding tussen landelijk beleid en de dagelijkse praktijk. Zo kunnen we niet alleen inspelen op landelijke richtlijnen, maar ook onze eigen inzichten en ervaringen vanuit Friesland en Delft (ons DreamHûs op The Green Village) inbrengen om beleid te beïnvloeden en te verbeteren.

Door deze aanpak blijven we bouwen aan een sterke basis voor samenwerking en een gezamenlijk gedragen toekomstvisie voor wonen in Friesland. Het is ons doel om lokaal, provinciaal en landelijk impact te maken en te blijven werken aan duurzame en betaalbare woonoplossingen.

Wij zijn een adaptieve, financieel fitte en vitale organisatie met een circulaire organisatiefilosofie, die in verbinding is met haar stakeholders

Randvoorwaardelijk voor het realiseren van onze 3 meerjarenspeerpunten is dat we continu blijven werken aan onze adaptieve, financieel fitte en vitale organisatie samen en in verbinding met onze interne en externe stakeholders.

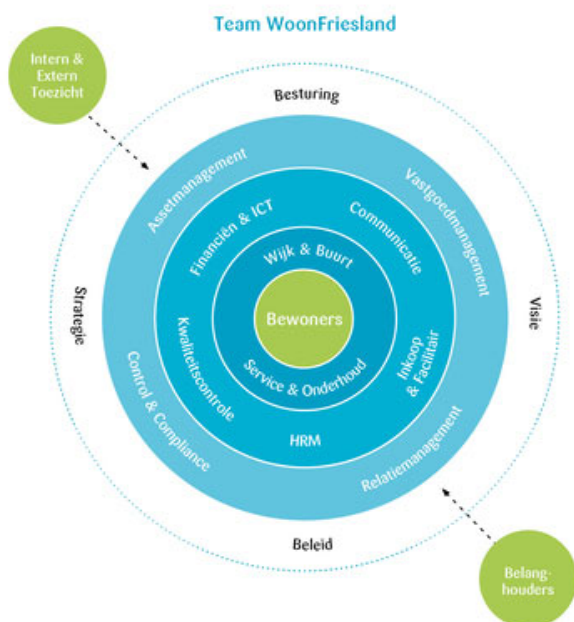
Team WoonFriesland: samen werken met hart en ziel

Bij WoonFriesland staan onze bewoners centraal, maar het werk begint bij onze medewerkers. Elke dag werken zij met hart en ziel aan het creëren van goed en betaalbaar wonen. Dat werk is en blijft mensenwerk. Daarom zetten we ons in voor een organisatie die vitaal, wendbaar en prettig is, een plek waar medewerkers met plezier en trots werken. Samen vormen we Team WoonFriesland, een team dat zich inzet voor elkaar, voor onze bewoners en voor een duurzame toekomst.

We geloven dat gezonde en betrokken medewerkers de sleutel zijn tot ons succes. De fysieke en mentale gezondheid van ons team is dan ook een speerpunt. We voelen ons medeverantwoordelijk voor de vitaliteit van onze medewerkers en doen er alles aan om hen te ondersteunen in hun werkplezier en duurzame inzetbaarheid. Dit betekent dat we niet alleen kijken naar wat er vandaag nodig is, maar ook investeren in de toekomst van onze mensen.

Bij Team WoonFriesland draait het om meer dan alleen werk. Het is een team waarin iedereen wordt gezien, gehoord en gewaardeerd. Waar talenten niet alleen worden herkend, maar ook verder ontwikkeld. Waar loopbaankansen ontstaan en medewerkers zich kunnen blijven ontwikkelen. Het is een plek waar mensen met vertrouwen en passie werken, waar ze het verschil maken voor bewoners en tegelijkertijd aan hun eigen groei bouwen.

Ons werk draait om vertrouwen, om met hart en ziel klaar te staan voor de bewoners én voor elkaar. Door gewoon te doen, elke dag weer, bouwen we samen aan een organisatie die sterk is van binnenuit en die een thuis biedt aan iedereen die dat nodig heeft. Team WoonFriesland is meer dan een werkplek; het is een gemeenschap van mensen die het verschil willen maken.



De organisatiefilosofie van WoonFriesland

Organisatieontwikkeling bij WoonFriesland: samen sterker voor de toekomst

Het afgelopen jaar was een dynamische periode vol verandering en groei voor WoonFriesland. Om deze veranderingen aan te kunnen, hebben we hard gewerkt aan een sterke interne organisatie die wendbaar en toekomstbestendig is. Onze medewerkers spelen hierin een cruciale rol. Betrokken, gemotiveerde, en vitale medewerkers zijn het fundament van ons succes. In 2024 hebben we daarom extra geïnvesteerd in hun ontwikkeling en welzijn, zodat we samen als organisatie sterk blijven.

Betrokkenheid en trots op het werk

Betrokken medewerkers zijn essentieel voor tevreden bewoners. Eind 2023 hielden we een onderzoek naar de medewerkersbetrokkenheid. De resultaten waren veelbelovend: een gemiddelde score van 8,0 op de vraag “Ik ben trots op mijn werk bij WoonFriesland” en 72% van de medewerkers gaf een cijfer tussen de 8 en 10. Deze trots en betrokkenheid inspireerden ons om verder te bouwen aan thema's zoals verbinding, vitaliteit en meer betrokkenheid bij verbeterinitiatieven.

Strategische personeelsplanning: bouwen aan de toekomst

Met strategische personeelsplanning (SPP) kijken we vooruit. Het helpt ons niet alleen om te begrijpen wat onze organisatie nodig heeft, maar ook om talenten te identificeren, te ontwikkelen en te behouden. In 2024 doorliepen al onze teams dit proces, zodat we in 2025 klaarstaan om in te spelen op veranderingen in onze sector en onze vakgebieden. Zo blijven we onze medewerkers optimaal ondersteunen en versterken.

Leren en ontwikkelen: de WoonFriesland Kenniscampus

Investeren in kennis is investeren in de toekomst. Veel medewerkers hebben dit jaar gebruikgemaakt van het Individueel Loopbaan Ontwikkelbudget (ILOB) om hun vakkennis te verbreden of zichzelf persoonlijk te ontwikkelen. Daarnaast hebben we met trots de WoonFriesland Kenniscampus gelanceerd, een kennisprogramma dat onze focus op duurzaamheid ondersteunt. Masterclasses en workshops over circulariteit en duurzaam organiseren vormden de kern van onze inspanningen in 2024.

Gezondheid en vitaliteit

Vitale medewerkers zijn de ruggengraat van een duurzame organisatie. Daarom boden we een breed vitaliteitsprogramma aan, inclusief bedrijfsfitness, een vitaliteitsbudget en dagelijks vers fruit op kantoor. Een gezonde lunch in ons bedrijfsrestaurant en deelname aan masterclasses over mentale en fysieke gezondheid waren populair. In 2025 breiden we dit uit met een Preventief Medisch Onderzoek, zodat medewerkers actief aan hun gezondheid kunnen blijven werken.

Lean Management: altijd blijven verbeteren

In een dynamische omgeving is het essentieel om continu te verbeteren. In 2024 volgden twee groepen medewerkers een Lean Green Belt-training. Dit traject gaf hen de tools om operationele processen stap voor stap efficiënter te maken. Het resultaat? Twintig afgeronde praktijkopdrachten en een organisatie die elke dag een beetje beter wordt.

Datagedreven werken: inzicht en impact

Data speelt een steeds belangrijkere rol in onze organisatie. In 2024 hebben we verdere stappen gezet in datagedreven werken, met real-time rapportages en inzichten via PowerBI. Deze ontwikkelingen stellen ons in staat om slimmer te werken en sneller beslissingen te nemen, altijd met het welzijn van onze bewoners in gedachten.

FrieslandHuurt: één toegang voor woningzoekenden

In 2024 zijn we officieel aangesloten bij FrieslandHuurt, een samenwerkingsverband van Friese woningcorporaties. Via dit platform kunnen woningzoekenden met één inschrijving reageren op woningen van meerdere corporaties. Dit maakt het proces eenvoudiger en toegankelijker voor iedereen.

Hybride werken: flexibel en duurzaam

Hybride werken is inmiddels een vast onderdeel van ons beleid. Het biedt medewerkers flexibiliteit, verhoogt het werkgekluk en helpt ons tegelijkertijd onze CO₂-uitstoot te verlagen door minder woon-werkverkeer.

Trots op onze medewerkers

Dit jaar hebben we veel personele bewegingen gezien. Verschillende medewerkers stroomden intern door naar nieuwe functies, terwijl we ondanks de krappe arbeidsmarkt ook nieuwe, getalenteerde collega's mochten verwelkomen. Mensen willen graag bij WoonFriesland werken, en dat vervult ons met trots. Onze gemiddelde personeelsbezetting bedroeg 210 FTE, met een ziekteverzuimpercentage van 4,8%, onder onze doelstelling van 5%.

Veilig en gezond werken

We blijven ons inzetten voor een veilige werkomgeving. Onze Arbo- en preventieteams evalueren regelmatig hoe we veiligheid en gezondheid kunnen verbeteren. Dat we ook in 2024 VCA-gecertificeerd zijn gebleven, laat zien dat veiligheid een prioriteit blijft binnen WoonFriesland.

Met trots kijken we terug op een jaar waarin we samen verder zijn gegroeid, nieuwe stappen hebben gezet en onze organisatie hebben versterkt. In 2025 blijven we bouwen aan een toekomst waarin onze medewerkers met plezier en trots bijdragen aan de missie van WoonFriesland: een thuis bieden aan iedereen.

Ontwikkelingen in bestuur en managementteam: samen sterk

In 2024 hebben we verder gebouwd aan een sterk en evenwichtig managementteam onder leiding van ons éénhoofdig bestuur. Hiermee hebben we de continuïteit, kennis en teamspirit binnen onze organisatie nog verder weten te waarborgen.

Het vertrek van onze manager Financiën en ICT, die met prepensioen ging, vroeg om een zorgvuldige opvolging. Deze overgang is soepel verlopen, waarbij de rol werd overgenomen door onze ervaren concerncontroller. Om deze verschuiving op te vangen, hebben we succesvol een nieuwe concerncontroller geworven via een externe procedure. Deze aanvulling heeft niet alleen gezorgd voor een frisse blik, maar ook voor een versterking van onze expertise in financiën en control.

Daarnaast is onze programmanager Vastgoed doorgesloopt naar de functie van manager Vastgoed. Met deze interne doorgroei hebben we niet alleen de continuïteit in dit belangrijke domein geborgd, maar ook het potentieel binnen ons team benut.

Met deze ontwikkelingen is ons managementteam compleet en klaar voor de toekomst. De combinatie van kennis, ervaring en een sterke teamspirit zorgt ervoor dat we gezamenlijk kunnen inspelen op de uitdagingen en kansen die voor ons liggen. Het is een team dat staat voor verbinding, stabiliteit en daadkracht, en dat met vertrouwen bouwt aan de missie van WoonFriesland: goed en betaalbaar wonen voor mensen met een smalle portemonnee.

Duurzaam prestatiemodel

Onze inzet van middelen in 2024 voorziet goed in de doelen die in de landelijke prestatieafspraken worden beoogd: beheersing van de woonlasten, de verdere verduurzaming van ons bestaand bezit, extra woningen, 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 portefeuilleplan. WoonFriesland staat er financieel gezond voor en is een veerkrachtige organisatie.

Masterclasses bij WoonFriesland: vraagdruk en solidariteit in beweging

In 2024 organiseerden we bij WoonFriesland diverse inspirerende masterclasses, waarin we actuele en relevante thema's in de volkshuisvesting centraal stelden. Eén van de hoogtepunten was de presentatie van een onderzoek naar de toenemende vraagdruk naar sociale huurwoningen in Friesland, uitgevoerd in samenwerking met Planbureau Fryslân, de Vereniging van Friese Woningcorporaties (VFW) en Friese huurdersorganisaties.

De resultaten van dit onderzoek gaven scherpe inzichten in de groeiende woningnood in de regio. Tijdens een drukbezochte masterclass op locatie bij WoonFriesland deelden we deze bevindingen met een breed scala aan belanghouders, waarbij het gesprek over oplossingen en strategieën op een energieke en constructieve manier op gang kwam. <https://www.woonfriesland.nl/over-ons/nieuws-pers/vraag-naar-sociale-huurwoningen-blijft-toenem>

Naast de focus op vraagdruk, richtten we ons ook op een ander belangrijk thema: solidariteit binnen de woningcorporatiesector. In een goed bezochte bijeenkomst kwamen bestuurders en commissarissen van Friese woningcorporaties samen om dit complexe, maar essentiële onderwerp te bespreken. Hoogleraar prof. dr. Johan Conijn deelde zijn visie op solidariteit en gaf nieuwe inzichten over hoe corporaties elkaar kunnen versterken in tijden van groeiende uitdagingen. Deze bijeenkomst bood niet alleen ruimte voor inhoudelijke reflectie, maar versterkte ook de onderlinge verbinding tussen corporaties.

Solidariteit in de praktijk

Bij WoonFriesland merken we dat we, procentueel gezien, een groot deel van de volkshuisvestelijke opgaven in Friesland op ons nemen. Onze bestendige visie, consistente beleidskeuzes en financiële fitheid hebben ons in staat gesteld om hier stevig op in te zetten. Tegelijkertijd zien we dat niet alle Friese corporaties dezelfde mogelijkheden hebben; sommige grotere corporaties beschikken over minder financiële slagkracht.

Dit verschil in mogelijkheden leidt ertoe dat gemeenten ons regelmatig vragen om extra verantwoordelijkheid te nemen bovenop onze al ambitieuze doelstellingen. Hoewel we ons maximaal inspannen om de woningnood in Friesland te verlichten, kunnen we onmogelijk alle volkshuisvestelijke opgaven alleen dragen. Het is van cruciaal belang dat alle corporaties gezamenlijk naar oplossingen blijven zoeken en dat de balans tussen de opgaven en middelen eerlijk wordt verdeeld.

Daarom blijven we in gesprek met collega-corporaties om inzicht te krijgen in elkaars beleidskeuzes, financiële situatie en mogelijkheden. Transparantie is daarbij het uitgangspunt. Alleen door open en eerlijk te bespreken waar de kansen en beperkingen liggen, kunnen we beoordelen of solidariteit – in de zin van ondersteuning aan andere Friese corporaties – aan de orde is en hoe wij hier een rol in kunnen spelen.

Ons standpunt is daarbij helder: Fries huurdersgeld blijft in Friesland. Alle middelen die we inzetten, moeten ten goede komen aan de huurders en woningzoekenden binnen de woningmarktregio Friesland. We blijven bereid om het gesprek aan te gaan als er om steun wordt gevraagd, maar altijd binnen de kaders van transparantie, verantwoordelijkheid en onze focus op het versterken van de Friese volkshuisvesting.

Overigens zijn we wel van mening dat solidariteit een tijdelijk lapmiddel is binnen de corporatiesector. Op termijn is er bij elke woningcorporatie geen sprake meer van een duurzaam prestatiemodel, dit is voor de middellange termijn een groot zorgpunt. In ieder geval blijven we met deze masterclasses en open gesprekken werken aan een sterker Friesland en meer verbonden corporatielandschap, waarbij de belangen van bewoners en woningzoekenden altijd centraal staan.

Onzekerheden en kansen: samen blijven we bouwen in een dynamische tijd

Hoewel we met vertrouwen en ambitie werken aan onze speerpunten, realiseren we ons dat de onzekerheden in onze sector toenemen. De aanhoudende inflatie, stijgende kosten en rentetarieven zetten onze financiële ruimte onder druk. Deze ontwikkelingen vragen om scherpe keuzes en blijven een belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren. Daarnaast worden we geconfronteerd met een instabiel politiek klimaat en wisselend landelijk beleid. Dit maakt het lastig om meerjarenplannen stabiel uit te voeren, omdat de kaders waarin we opereren steeds veranderen.

Een herhaalde oproep: stop de vennootschapsbelasting, investeer in volkshuisvesting

De afschaffing van de verhuurdersheffing was een belangrijke stap in de goede richting, maar helaas blijft de vennootschapsbelasting (VPB) een forse last voor woningcorporaties. Deze belasting, die oorspronkelijk bedoeld was voor commerciële bedrijven, onttrekt ook bij ons jaarlijks miljoenen aan middelen die anders volledig ingezet hadden kunnen worden voor onze bewoners.

Over een periode van tien jaar betekent dit voor WoonFriesland een bedrag van bijna 120 miljoen euro dat wordt weggehaald uit huurdersgeld – een bedrag dat de omvang van de voormalige verhuurdersheffing benadert.

We blijven daarom een krachtige oproep doen aan de landelijke politiek: schaf de VPB af voor woningcorporaties. Dit zou een enorme impuls geven aan de volkshuisvesting. Denk aan een versnelling van de verduurzaming van onze bestaande woningen, de bouw van meer betaalbare nieuwbouwwoningen en een bijdrage aan de Friese economie. Op de lange termijn levert dit niet alleen maatschappelijk, maar ook financieel meer rendement op voor Nederland dan de huidige belastingdruk. Het is tijd om deze onlogische belastingconstructie achter ons te laten en vol in te zetten op de toekomst van onze bewoners.

Efficiëntie en focus op volkshuisvestelijke investeringen

Om duurzaam te kunnen blijven presteren, blijven we scherp sturen op onze bedrijfslasten. In 2024 is het ons gelukt om deze kosten op een laag niveau te houden, zonder te bezuinigen op de kwaliteit en impact van ons werk. Onze positie in de kopgroep van de Aedes Benchmark 2024 bevestigt dat we verantwoord en efficiënt omgaan met onze middelen. We optimaliseren voortdurend onze processen, verminderen faalkosten en blijven alert op kansen om nog beter te presteren.

We waken er tegelijkertijd voor dat we niet besparen op manieren die uiteindelijk meer kosten met zich meebrengen. Onze focus blijft gericht op het maken van verantwoorde keuzes die zowel op korte als lange termijn bijdragen aan onze missie: het bieden van goed en betaalbaar wonen. Door deze balans te bewaren, zorgen we ervoor dat we ook in uitdagende tijden blijven bouwen aan een betere toekomst voor onze bewoners.

De uitdagingen zijn groot, maar onze ambitie en inzet zijn dat ook. Met de juiste focus, samenwerking en politieke steun blijven we werken aan de duurzame groei van volkshuisvesting in Friesland. Samen bouwen we voort, met oog voor de toekomst én voor elkaar.

Financieel sterk en wendbaar, ook in 2024

Risicomanagement: adaptief en vooruitstrevend in een dynamische wereld

Bij WoonFriesland nemen we risicomanagement serieus. In het volgende hoofdstuk Risico's en onzekerheden beschrijven we uitgebreid de belangrijkste risico's die we zien en hoe we deze beheersen. We hebben een beleidsnotitie risicomanagement opgesteld. Door de mitigerende maatregelen die we treffen, houden we onze risicobereidheid laag tot gemiddeld. Dit stelt ons in staat om stabiliteit te waarborgen, zelfs in een omgeving die voortdurend verandert. Om in te spelen op de groeiende dreiging van cybersecurityrisico's, worden we naast onze eigen experts structureel bijgestaan door een externe specialist. Zo blijven we wendbaar, alert en voorbereid op digitale uitdagingen.

Adaptief vermogen: samen blijven bouwen aan een adaptieve organisatie

Het vermogen om snel en effectief in te spelen op veranderingen is essentieel voor ons succes. We investeren voortdurend in de ontwikkeling van onze medewerkers en de optimalisatie van onze datakwaliteit en processen. Hierdoor hebben we een plattere, meer flexibele organisatie gecreëerd, die klaarstaat om te anticiperen op nieuwe uitdagingen. Het streven naar excellentie in uitvoering maakt ons niet alleen efficiënter, maar ook beter toegerust om in te spelen op de dynamiek van onze sector.

Onze ondernemingsraad speelt een actieve rol in het mede vormgeven van deze ontwikkeling. Bij WoonFriesland is sprake van modern medezeggenschap, waarbij we samen werken vanuit gedeelde kaders en spelregels. Dit zorgt voor een koersvaste aanpak, waarin we alle competenties benutten. Het resultaat is een circulaire, lerende organisatie die continu evolueert en zich aanpast aan de behoeften van onze bewoners en de omgeving.

Klankborden en samenwerken: toezicht en besturing in balans

De Raad van Commissarissen vervult een belangrijke rol in ons risicomanagement en organisatieontwikkeling. Deze interne toezichthouder is niet alleen betrokken bij de toetsing van onze missie, visie en strategische doelen, maar ook bij de waarneming en evaluatie van de uitvoering daarvan. Met een eigentijds toezichts- en toetsingskader en duidelijke verantwoordelijkheidsverdeling zorgt de raad voor een optimale balans tussen bestuur en toezicht. Dit geeft ons de ruimte om met lef en inzicht onze koers te varen, terwijl we tegelijkertijd wendbaar en vooruitstrevend blijven.

Samen vooruit: recht op ons doel af

Met trots, dankbaarheid en vertrouwen kijken we terug op 2024. Het was een jaar van verbinding, groei en vooruitgang, waarin we met hart en ziel hebben gewerkt aan onze missie: goed en betaalbaar wonen voor iedereen. We zijn klaar voor 2025 en vastberaden om ook in het komende jaar onze bewoners centraal te blijven stellen. Samen kunnen we meer bereiken, en samen blijven we bouwen aan een sterke, toekomstbestendige organisatie en woningmarktregio. Het werk gaat door, met passie en focus, voor en met onze bewoners!

Met een hartelijke groet,

Namens Team WoonFriesland

Sigrid K. Hoekstra, directeur-bestuurder

Risico en onzekerheden

Governancestructuur

De bestuursstructuur bestaat uit één directeur-bestuurder en het reeds bestaande managementteam, de concerncontroller en de staffunctionarissen. Hiermee is kennis, kunde, teamsamenstelling en teamspirit goed en vloeiend geborgd. Een korte samenvatting is opgenomen in [bijlage 6C](#).

WoonFriesland houdt zich aan de Governancecode woningcorporaties 2020 (herzien in 2022). Vanaf 1 januari 2025 is de nieuwe Governancecode van kracht.

Eén commissaris 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. In 2024 is de werving voor een nieuw lid van de RvC gestart en eind december heeft er goedkeuring op de toetsing plaatsgevonden door de Autoriteit Woningcorporaties.

Verbindingen

Sinds de liquidatie eind 2023 van OBM B.V. heeft WoonFriesland geen vennootschappen meer als verbinding. De bij de liquidatie vrijgekomen middelen zijn ingezet voor de volkshuisvestelijke taak van WoonFriesland. De RvC hield toezicht op deze vennootschap. Wel 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. De hoog blijvende inflatie en de 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 eind 2024 de nieuwe landelijke prestatieafspraken gemaakt. Hieraan zijn ook voor ons risico's verbonden, zoals de onzekerheid over het kunnen realiseren van de verwachte huuropbrengsten.

Risk Control Frame

WoonFriesland beschikt over een actueel Risk Control Frame (RCF). Dit 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 2024 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 tweewekelijkse Managementteamoverleg, waarbij MT-leden en de concerncontroller aanwezig zijn, worden onder leiding van de directeur-bestuurder de voortgang van de processen, maandrapportages en risico's besproken en waar nodig afgestemd en acties ondernomen. Maandelijks vindt na afloop van het Managementteamoverleg een gezamenlijk overleg met de staf plaats om actuele onderwerpen met elkaar te delen.

Elke zes weken zijn in 2024 Kenniscafé's georganiseerd waarin diverse onderwerpen aan de orde zijn geweest, zoals online hygiëne en social media, brandveilig leven en de effecten van vergrijzing op de werkzaamheden. Doel hiervan is kennisdeling en verbinding. Daarnaast zijn de periodieke Zeepkisten in 2024 weer geweest 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. Jaarlijks voeren we een uitgebreide risico-analyse uit 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. Periodiek wordt de voortgang van dit jaarplan besproken op bestuurlijk niveau.

Privacy

Sinds 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. Eind 2024 zijn deze afspraken herijkt en zijn nieuwe afspraken gemaakt voor de periode 2025-2035.

Door de economische ontwikkelingen zoals de blijvend hoge inflatie en 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 indien de uitkomsten afwijken van de begrotingsvariant.

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 lukt goed. 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.

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 eind 2025 moeten al onze woningen minimaal energielabel C of beter hebben. We lopen hiermee voor op de Nationale 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.

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

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

1. Netcongestie

Zonder elektriciteit geen nieuwbouw en geen bestaande 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. Ook bij andere nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten kan dit op korte termijn gaan spelen.

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

2. Klimaatrisico's

Door de opwarming van de aarde verandert ons klimaat en nemen weersextremen toe. De kans op hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen neemt toe. Deze weersextremen brengen risico's met zich mee en beïnvloeden de leefbaarheid in en rondom onze woningen.

Om de effecten te beperken richten we de gebouwde omgeving klimaatbestendig in en treffen daarvoor klimaatadaptieve maatregelen. We willen woningen en tuinen vergroenen, slim omgaan met regenwater en hittestress voorkomen. Dit doen we bijvoorbeeld door met bewoners en gemeenten te onderzoeken hoe we de verstening kunnen aanpakken in straten en tuinen. Ook nemen we ons eigen groenbeheer onder de loep.

3. 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.

4. 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. Door stapsgewijs te verduurzamen en innovaties in te zetten mitigeren we de genoemde risico's tot een laag niveau.

5. 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. Dit blijkt ook jaarlijks uit de hoge Aedes benchmark score voor de 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.

6. 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:

- Doorontwikkeling van de 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.

7. 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. We sturen strak op het realiseren van onze begroting waarbij we inzetten op maximaal volkshuisvestelijk presteren. Hiervoor is actuele en accurate sturingsinformatie onmisbaar. Het benodigde instrumentarium hiervoor ontwikkelen we steeds verder door.

Naast een goede kostenbeheersing en sturing hierop hebben wij een beperkte '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 controles uit waarbij de uitkomsten periodiek 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.

In 2024 heeft de Autoriteit woningcorporaties de Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2024 uitgebracht. Naar aanleiding van deze handreiking stelt het team control en compliance een plan van aanpak op ten aanzien van de aanbevelingen die hierin worden gedaan. Als onderdeel hiervan wordt ook opstellen van een frauderesponseplan meegenomen. Dit frauderesponseplan helpt ons bij een passende en procesmatige aanpak van onderzoek naar (vermoeden van) fraude, inclusief opvolging en afhandeling van incidenten. Dat stelt ons in staat om adequaat en voortvarend te handelen om schade voor WoonFriesland – in welke vorm dan ook – zoveel mogelijk te beperken.

We beschikken over een actuele klokkenluidersregeling. We vinden het belangrijk dat onze collega's eventuele misstanden kunnen melden.

Met de aanwezigheid van een interne functionaris gegevensbescherming (FG) kunnen medewerkers laagdrempelig melding doen van eventuele datalekken en informatieverzoeken. Ook in 2024 besteedden 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 heeft gegeven 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 met hart en ziel aan onze eigen ontwikkeling om het werk anders of beter te doen. Onze medewerkers zijn erg belangrijk in onze interne organisatie. Betrokken, gemotiveerde, vitale en bekwame medewerkers zijn essentieel om onze doelstellingen te behalen. Op verschillende vlakken hebben we daar afgelopen jaar extra op ingezet. Zodat we met onze duurzaam inzetbare medewerkers een stevige organisatie houden.

Medewerkersbetrokkenheid

Betrokken medewerkers zijn essentieel en een belangrijke randvoorwaarde voor een goede bewonerstevredenheid. Eind 2023 hielden wij een onderzoek naar de medewerkersbetrokkenheid. In 2024 hebben we een aantal overkoepelende thema's hieruit opgepakt: verbinding met elkaar, vitaliteit en het betrekken van collega's bij verbeterthema's.

Gemiddeld gaven 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.

Strategische personeelsplanning

Strategische personeelsplanning (SPP) is belangrijk in onze organisatie en binnen 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 nodig 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 2024 hebben we met alle teams ons SPP proces doorlopen waardoor we ook in 2025 goed kunnen inspelen op onze personele behoeften, nu en in de toekomst.

Opleidingen en de WoonFriesland Kenniscampus

Opleiding, training en ontwikkeling van onze medewerkers helpt ons om bij te blijven binnen ons vakgebied. Veel medewerkers hebben dit jaar vakspecifieke opleidingen gevolgd. Er is volop gebruik gemaakt van het ILOB (individueel loopbaan budget) budget, voor het verbreden van algemene kennis of op het gebied van persoonlijke ontwikkeling. Wij vinden het belangrijk om medewerkers hierin te stimuleren, zodat we gezamenlijk wendbaar blijven.

Dit jaar hebben we de WoonFriesland Kenniscampus gelanceerd: ons meerjarige kennisprogramma op het gebied van duurzaamheid. Voor al onze medewerkers zijn er interessante thema's in de vorm van masterclasses en workshops georganiseerd. In 2024 legden we de focus op essentiële thema's die onze organisatie bezighouden als Circulariteit en Duurzaam Organiseren.

Vitale organisatie

De fysieke en mentale gezondheid van onze medewerkers draagt bij aan hun (duurzame) inzetbaarheid en werkplezier. We voelen ons daarom medeverantwoordelijk voor de vitaliteit en duurzame inzetbaarheid van onze medewerkers. In 2024 boden we medewerkers de mogelijkheid deel te nemen aan diverse activiteiten of masterclasses uit ons vitaliteitsprogramma. Ook kunnen medewerkers gebruik maken van het vitaliteitsbudget of de bedrijfsfitness. Wij faciliteren dagelijks vers fruit op ons kantoor, en medewerkers kunnen voor een gezonde lunch terecht in ons bedrijfsrestaurant.

In 2025 zetten we dit voort en stellen we collega's in de gelegenheid deel te nemen aan het Preventie Medisch Onderzoek.

Lean management: het continu optimaliseren van onze processen

De continu veranderende omgeving van onze corporatiesector vraagt dat we wendbaar zijn. En dat we continu kijken wat beter kan. Om de organisatie daar nog beter op toe te rusten, hebben we dit jaar een Lean training (Green belt) georganiseerd. Begin dit jaar zijn twee groepen enthousiaste collega's gestart met deze intensieve opleiding. We kregen meer handvatten om onze operationele processen in stapjes continu te verbeteren. In november is het traject afgerond met 20 afgeronde praktijkopdrachten.

Data gedreven werken met PowerBI

Voor woningcorporaties wordt de rol van data steeds belangrijker. Ook voor WoonFriesland. In 2023 lag onze focus op de doorontwikkeling van de dagelijkse beschikbaarheid van management- en stuurinformatie. In 2024 gingen we hier mee verder. We beschikken inmiddels over goede real-time rapportages over onze primaire processen. Datagedreven werken heeft een vaste plek gekregen binnen onze organisatie.

FrieslandHuurt

Eind 2023 namen we het besluit om ons aan te sluiten bij FrieslandHuurt: een samenwerkingsverband van Friese woningcorporaties op het gebied van woonruimteverdeling. In maart 2024 hebben we ons daadwerkelijk aangesloten. Op dit moment bieden Accolade, Dynhus, Elkien, Thús Wonen, Wonen Noordwest Friesland, Woonzorg Nederland regio Friesland en WoonFriesland hun woningen aan op deze website. Woningzoekenden kunnen zo via één inschrijving in aanmerking komen voor een woning van al deze corporaties.

Ziekteverzuim

Voor 2024 was de doelstelling onder 5% ziekteverzuim te blijven, met een meldingsfrequentie van onder de 1.0. Het resultaat is respectievelijk 4,8% en 0,64. Deze cijfers zijn aanzienlijk beter dan vorig jaar. Het ziekteverzuimpercentage ligt onder ons streefpercentage.

Personele bewegingen

Dit jaar waren er veel personele bewegingen. Meerdere medewerkers grepen hun kans en zijn intern doorgestroomd naar een nieuwe functie. We hebben ook een aantal vacatures extern uitgezet. Het is ons bij alle vacatures gelukt om kwalitatief goede mensen aan te trekken, ondanks de lastige arbeidsmarkt. We merken dat mensen graag bij WoonFriesland willen werken. Daar zijn we trots op.

In 2024 hebben 26 medewerkers WoonFriesland verlaten en we hebben 17 nieuwe medewerkers welkom geheten. Onze gemiddelde personeelsbezetting bedroeg 210 FTE.

Hybride werken

Hybride werken is een vast onderdeel van ons beleid. Dat past bij goed en modern werkgeverschap, en draagt bij aan werkgeluk en aan onze doelstelling om onze CO2-uitstoot te verlagen door minder reisbewegingen van woon-/werkverkeer.

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 en preventiemedewerkers die regelmatig bij elkaar komen en bespreken hoe het gaat en wat er beter (veiliger) kan.

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.



Verslag RvC

De Raad van Commissarissen (RvC) speelt een cruciale rol binnen Stichting WoonFriesland. Zoals vastgelegd in de statuten, houdt de RvC toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de corporatie. Daarnaast fungeert de raad als sparringpartner en adviseur voor de directeur-bestuurder, zowel gevraagd als ongevraagd. De RvC is ook verantwoordelijk voor de benoeming van de bestuurder, inclusief het vaststellen van diens beoordeling en arbeidsvoorwaarden.

De raad geeft opdracht aan de accountant voor de controle van de jaarstukken en stelt de opdrachtverlening voor de vierjaarlijkse visitatie vast. Bij al haar toezichthoudende taken volgt de RvC de principes van good governance, zoals vastgelegd in de Governancecode 2022 voor woningcorporaties en de Woningwet.

De kern van de visie van WoonFriesland, 'Samen werken aan goed en betaalbaar wonen', stond ook in 2024 centraal bij het toezicht door de Raad van Commissarissen. Deze visie diende als leidraad voor alle activiteiten en besluiten van de raad.

De RvC speelt een belangrijke rol in het gesprek over missie, visie en strategische ontwikkelingen. Hierbij toetst de raad de realisatie van deze doelen met een eigentijdse kijk op toezicht. Er wordt gewerkt vanuit een helder kader waarin een genuanceerde verdeling van rollen centraal staat. Elke betrokkene houdt hierbij oog voor de eigen verantwoordelijkheden en de balans tussen besturen en toezicht houden.

Met een open blik en de moed om eigen inzichten te volgen, ondersteunt de RvC WoonFriesland om veerkrachtig en innovatief te blijven. Dit zorgt ervoor dat de corporatie optimaal kan presteren binnen de uitdagingen van de woningmarktregio. Toezicht is daarbij niet alleen een controlerende taak, maar ook een bijdrage aan een toekomstbestendige organisatie die lef toont en vooruit blijft kijken.

Gezamenlijke opleidings- en strategiedagen

In 2024 organiseerde het bestuur voor de Raad van Commissarissen verschillende opleidings- en strategiedagen. Ook leden van het managementteam en staf sloten hierbij aan, met als doel de onderlinge verbinding en kennisuitwisseling verder te versterken.

Eén van de strategiedagen vond plaats op locatie Swettehiem, waar WoonFriesland onlangs de volkshuisvestelijke taak heeft overgenomen. Dit markeerde een belangrijk moment, omdat hier in samenwerking met bewoners en belanghebbenden gewerkt wordt aan vernieuwende oplossingen voor wonen, welzijn en zorg en transformatie van de gebouwde omgeving. Tijdens deze dag ontmoetten we ook de wethouder van Leeuwarden die de ‘wonen, welzijn en zorgvisie’ vanuit de gemeente uiteenzette.

De opleidingsdag werd georganiseerd in Grou en bood een inspirerend programma met bijdragen van interne en externe sprekers. Deze sessies boden niet alleen verdieping, maar ook nieuwe perspectieven op de uitdagingen en kansen binnen onze sector.

Tijdens deze dagen stonden onze drie meerjarenspeerpunten centraal, die ook in het bestuursverslag beschreven zijn:

1. Betaalbare verduurzaming

2. Uitbreiding én versnelling nieuwbouw

3. Leefbare buurten

Daarnaast bespraken we de begroting en het meerjarenplan, gebaseerd op het actuele portefeuilleplan. Ook stonden we stil bij de periodieke stresstesten, de doorrekeningen in het duurzaam prestatiemodel en onze meerjaren financiële positie. Deze analyses bevestigen dat WoonFriesland er financieel gezond voor staat en beschikt over de veerkracht om de uitdagingen van de toekomst aan te gaan.

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	Herbenoemd: 1 april 2024	31 maart 2028
De heer J.C. Bijlsma	Lid	1 april 2022	n.v.t.	18 april 2024
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

* o.b.v. bindende voordracht Ondernemingsraad

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

Samenstelling RvC

De Raad van Commissarissen (RvC) van WoonFriesland is samengesteld in overeenstemming met de statutaire bepalingen en wettelijke voorschriften. De raad is ervan overtuigd dat er sprake is van een goede balans in deskundigheid en competenties. Dit sluit naadloos aan bij de profielschets die voor de RvC is opgesteld.

In 2024 vonden er belangrijke wijzigingen plaats binnen de raad. In 2024 heeft de heer Bijlsma 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. Zijn vertrek leidde tot enkele interne verschuivingen. De heer Van Ree, destijds al lid van de auditcommissie, nam het voorzitterschap van deze commissie over. Mevrouw Ybema trad tijdelijk toe als lid van de auditcommissie om de continuïteit te waarborgen.

Rond de zomer startte WoonFriesland de wervingsprocedure voor een nieuw RvC-lid. In december werd deze afgerond met een positieve uitkomst van de 'geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets'. Hiermee werd de komst van de heer Roman bevestigd. Hij zal in januari 2025 formeel toetreden tot de raad en een waardevolle aanvulling vormen op het team.

Overzicht nevenfuncties leden raad van commissarissen

Mevrouw W.J. Mansveld (1962) is vanaf maart 2017 directeur van de Veiligheidsregio Groningen. 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), dit is geëindigd op 31 december 2024. Ook is hij lid van de raad van toezicht van 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. 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 bij de gemeente Almere. Daarnaast is hij lid van de raad van toezicht van het Architectuurcentrum Aorta in Utrecht.



B. van 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.



N. Ybema

Commissies binnen de RvC en hun bemensing

De Raad van Commissarissen (RvC) van WoonFriesland wordt ondersteund door twee commissies, die elk een specifieke focus hebben: de remuneratiecommissie en de auditcommissie.

De remuneratie-commissie

De remuneratiecommissie wordt gevormd door de heer Rijpkema (voorzitter) en mevrouw Mansveld. Deze commissie speelt een belangrijke rol in het beoordelen van het functioneren van de directeur-bestuurder en het vaststellen van diens arbeidsvoorwaarden. Eind 2024 vonden de jaarlijkse beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder plaats, waarbij de prestaties en toekomstige doelen centraal stonden.

Tijdens de RvC-vergadering in november bracht de commissie de honorering van zowel de directeur-bestuurder als de leden van de RvC ter besluitvorming in. Hierbij werd voldaan aan de richtlijnen van de Wet Normering Topinkomens (WNT), waarmee WoonFriesland transparant en in lijn met wettelijke kaders handelt.

De auditcommissie

De auditcommissie kende in 2024 enkele wijzigingen in haar samenstelling. Tot het vertrek van de heer Bijlsma, die zijn functie als commissaris in april neerlegde, bestond de commissie uit de heer Bijlsma (voorzitter) en de heer Van Ree. Na het vertrek van de heer Bijlsma nam de heer Van Ree de rol van voorzitter over. Mevrouw Ybema trad tijdelijk toe als lid van de auditcommissie om de continuïteit te waarborgen, totdat een nieuw lid met een financieel profiel werd geworven per 1 januari 2025.

De auditcommissie vergadert doorgaans een week voorafgaand aan de reguliere RvC-vergadering. Tijdens deze bijeenkomsten worden belangrijke financiële onderwerpen en rapportages besproken. De bevindingen worden vervolgens meegenomen naar de reguliere RvC-vergaderingen, zodat de volledige raad zich kan buigen over de financiële strategie en beslissingen.

In 2024 is in de auditcommissie gesproken over het Jaarplan 2025 e.v., updates stresstesten, het Jaarverslag en de Jaarrekening 2023, inclusief accountantsverslag, het treasury jaarplan 2025, het Fiscaal Statuut, diverse projectopdrachten nieuwbouw, , maand – en kwartaalrapportages, kwartaalrapportages team Control & Compliance en auditplan 2024 Control & Compliance, uitkomst accountantsselectie, overname zonnestroominstallaties Wocozon, aanpassing interne normen en ratio's en correspondentie Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit wonen. De commissie heeft zes keer vergaderd.

Informatievoorziening

In 2024 ontving de Raad van Commissarissen (RvC) informatie uit diverse bronnen om haar toezichthoudende taak optimaal te vervullen. De leden volgden actief de ontwikkelingen en maatregelen vanuit landelijke, regionale en lokale overheden op het gebied van wonen en bespraken met het Bestuur de mogelijke impact hiervan op WoonFriesland. Ook werd de RvC regelmatig geïnformeerd over regionale gebeurtenissen en relevante nieuwsartikelen uit de lokale pers via de organisatie zelf.

Om een compleet beeld te vormen van het beleid, de resultaten en de uitdagingen van WoonFriesland, maakte de RvC gebruik van verschillende informatiekanalen:

- **Bestuurlijke rapportages:** Via een gestructureerde informatiekalender, zoals vastgelegd in het reglement van de RvC, ontving de raad rapportages en andere relevante documenten van het bestuur.
- **Accountantsrapporten:** Deze boden inzicht in financiële prestaties en compliance.
- **Externe instanties:** De RvC ontving updates van onder andere het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), het ministerie van Binnenlandse Zaken en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw).
- **Ondernemingsraad:** Tijdens het halfjaarlijkse overleg met de Ondernemingsraad werd waardevolle input gedeeld over organisatie- en medewerkersperspectieven.
- **Platform Huurders:** Ook met het Platform Huurders was er tweemaal per jaar overleg, waarin de visie van de huurders nadrukkelijk aan bod kwam.
- **Opleidingsdagen en masterclasses:** Permanente educatie stond centraal met sessies over thema's als het duurzaam prestatiemodel, stresstesten, volkshuisvesting, innovatie en duurzaamheid. Deze sessies werden georganiseerd in samenwerking met interne en externe belanghebbenden.

De RvC is van mening dat zij in 2024 goed en volledig geïnformeerd is geweest. Alle ontvangen informatie werd grondig besproken en vormde een solide basis voor het toezicht. De voltallige raad voldeed aan haar verplichtingen rondom permanente educatie, grotendeels via in-company trainingen, webinars en seminars.

Een voorbeeld van een gehouden netwerkbijeenkomst van dit jaar was de masterclass Solidariteit, georganiseerd in samenwerking met prof. dr. Johan Conijn en andere bestuurders en commissarissen van woningcorporaties in Friesland. Deze sessie zorgde niet alleen voor kennisverrijking, maar ook voor inspirerende discussies en visies over samenwerking binnen de sector en in de woningmarktregio Friesland.

Daarnaast droegen de opleidings- en strategiedagen, zoals ook in het bestuursverslag vermeld, bij aan een sterkere verbinding tussen toezichthouders, de bestuurder en van het managementteam en stafmedewerkers. De betrokkenheid van belanghouders bij deze dagen stimuleerde kennisdeling en een vruchtbare uitwisseling van ideeën, wat bijdroeg aan een sterkere samenwerking en een gezamenlijke koers voor de toekomst.

Contacten belanghouders

De RvC onderhoudt contact met de diverse belanghouders van WoonFriesland. Er heeft in 2024 tweemaal overleg plaatsgevonden met de Ondernemingsraad en tweemaal met het Platform Huurders. Deze overleggen verliepen positief en constructief.

Functioneren van de RvC

In 2024 stond de Raad van Commissarissen stil bij een aantal belangrijke punten die de basis vormen voor haar functioneren en de ontwikkeling van WoonFriesland.

De RvC combineerde haar rollen als klankbord, adviseur en toezichthouder op een actieve en betrokken manier. Op basis van zorgvuldig voorbereide strategiesessies nam de raad deel aan interne bijeenkomsten waarin cruciale onderwerpen aan bod kwamen, zoals de meerjarenvizie, begroting, opgaven en middelen, en de resultaten van stresstesten. Deze bijeenkomsten vormden een solide basis voor strategische besluitvorming.

Daarnaast bleef de RvC investeren in permanente educatie door middel van diverse opleidingsdagen, webinars en seminars. Dit stelde de leden in staat om actuele ontwikkelingen in de sector en nieuwe inzichten rondom governance, innovatie en duurzaamheid te integreren in hun toezicht.

Ook werd in 2024 aandacht besteed aan de herziening van de reglementen van RvC en Bestuur. De RvC heeft zich hierbij nadrukkelijk geconformeerd aan de principes van de Governancecode en de Woningwet, en deze actief nageleefd.

Ondersteuning van nieuwe huurderscommissarissen

Een belangrijk aandachtspunt was het verder 'onboarden' van de twee huurderscommissarissen die in 2023 zijn toegetreden. Het bestuur organiseerde een extra kennissessie t.a.v. strategie/beleid/woningmarktregio van WoonFriesland. Dit vond plaats op verzoek van de commissarissen met als doel om hun kennis van de organisatie en sector nog verder te verdiepen.

Zelfevaluatie en samenwerking

In december 2024 voerde de RvC een zelfevaluatie uit onder externe begeleiding. Hierbij waren ook het bestuur en de nieuwe commissaris per 1 januari 2025, de heer Roman, aanwezig. Tijdens deze evaluatie werd stilgestaan bij het gezamenlijk functioneren van de raad, met aandacht voor de inhoudelijke samenwerking, rolverdeling, Governancecode en cultuur.

De RvC is zich bewust van het belang van goede onderlinge samenwerking en een sterke relatie met de directeur-bestuurder voor de verdere groei van de organisatie. Een cultuur waarin ruimte is om elkaar aan te vullen, aan te scherpen en te bevragen en continu te leren, wordt gezien als essentieel. Het nastreven van een veilig en constructief leerklimaat blijft daarom een belangrijke prioriteit.

Governancecode Woningcorporaties

Met de RvC en het bestuur is ook het gesprek gevoerd over de Governancecode Woningcorporaties en is de handreiking vastgoedbezit aan de orde geweest tijdens de RvC-vergadering. Dit punt heeft zeer nadrukkelijk de aandacht van het bestuur en de RvC gehad en wordt periodiek besproken in de vergaderingen van de RvC. En heeft ook geleid tot het aftreden van één van de leden van de RvC vanwege de onverenigbaarheid van zijn werkzaamheden vanuit zijn eigen bedrijf en zijn commissariaat bij WoonFriesland. Daarnaast is gesproken over nevenfuncties en is er ook qua nevenfuncties sprake van een actieve meldingsplicht.

De RvC heeft in 2024 zes keer vergaderd. De remuneratiecommissie kwam één keer bijeen, de auditcommissie zes keer. De RvC heeft aan de volgende besluiten en voorstellen van de directeur-bestuurder goedkeuring verleend in 2024:

- Jaarstukken 2023 en accountantsverslag EY
- Diverse projectopdrachten nieuwbouw
- Keuze nieuwe accountant
- Aanpassing Fiscaal Statuut
- Vaststelling verslag zelfevaluatie RvC
- Aanstelling nieuwe concern controller
- Aanpassing interne normen en ratio's
- Overname zonnestroominstallaties Wocozon
- Jaarplan WoonFriesland 2025 e.v.
- Treasury Jaarplan 2025
- Management letter EY 2024
- Bezoldiging Bestuur en RvC 2025
- Auditplan 2025 Control & Compliance

Uitoefenen van de toezichttaak

Ook in 2024 gaf de Raad van Commissarissen accountantskantoor EY de opdracht om het jaarverslag, de jaarrekening en de dVi-controle te toetsen. Tijdens vergaderingen lichtte de accountant de bevindingen toe, waaronder het accountantsverslag en de management letter.

Na zorgvuldige beoordeling nam de RvC kennis van de goedkeurende verklaring van de accountant. De raad concludeerde dat de risico's helder in beeld zijn en effectief worden beheerst. Op basis hiervan is décharge verleend aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid, waarmee het vertrouwen in de sturing en uitvoering van het beleid werd bevestigd.

Dialoog met OR en Platform Huurders

Gedurende het jaar voerde de RvC gesprekken met de Ondernemingsraad (OR) en het Platform Huurders om inzicht te krijgen in hun zienswijzen en ervaringen. Met de OR werd gesproken over de organisatieontwikkelingen, terwijl de gesprekken met het Platform Huurders gericht waren op de relatie tussen WoonFriesland en haar huurders en de bereikte resultaten van WoonFriesland.

Uit beide gesprekken bleek wederom een positieve ontwikkeling. Deze constructieve ontmoetingen dragen bij aan het versterken van de relatie met medewerkers en huurders en het verder vormgeven van de missie van WoonFriesland.

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
- Voorzitter RvC Familiebedrijf De Groot en Slot B.V., Broek op Langedijk
- Vice-Voorzitter RvC en voorzitter remuneratiecommissie aardappelcoöperatie Agrico, (inter)nationaal opererend, Emmeloord, aftredend i.v.m. rooster van aftreden op 31 december 2024

Bezoldiging bestuur en commissarissen

In 2024 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 Honoreringscode van de VTW en voldoet aan de WNT. Ook deze vergoedingen zijn in de jaarrekening terug te vinden.

Tot slot

De Raad van Commissarissen spreekt haar grote waardering uit voor de inzet, toewijding en de goede resultaten die de directeur-bestuurder samen met alle medewerkers van WoonFriesland wederom in 2024 heeft bereikt! Ondanks de uitdagende en voortdurend veranderende externe omstandigheden, heeft de organisatie haar missie onvermoeibaar voortgezet.

Het moreel kompas en de integriteit van WoonFriesland bleven daarbij richtinggevend. Deze waarden staan centraal om steeds opnieuw het juiste te doen voor onze bewoners en belanghebbenden. De volkshuisvestelijke prestaties spreken voor zich:

- Het versnellen en uitbreiden van nieuwbouwprojecten.
- De verdere verduurzaming van bestaande woningen.
- Het versterken van de leefbaarheid in buurten en wijken.

Daarnaast is er verder hard gewerkt aan de randvoorwaarden die dit mogelijk maken: een vitale organisatie en een duurzaam prestatiemodel. De resultaten hiervan werden onderstreept door een mooie score van bewoners, met een gemiddeld cijfer van maar liefst **8,2**. Dit succes verdient een welgemeend: **Goed gedaan!**

De RvC is zich er tegelijkertijd van bewust dat veel bewoners van WoonFriesland het in 2024 financieel en sociaal zwaar hadden. Juist dit besef motiveert ons nog meer om vanuit onze rol het verschil te maken. Maatschappelijk ondernemen met een sociaal hart, op een no-nonsense en resultaatgerichte manier blijft ons uitgangspunt.

Een bijzonder woord van dank gaat uit naar de Ondernemingsraad en het Platform Huurders WoonFriesland. Hun positief-kritische en constructieve houding heeft mede bijgedragen aan het succes en de continuïteit van onze gezamenlijke inspanningen. Het is inspirerend om te zien hoe we samen invulling geven aan onze missie: **'Wij werken samen aan goed en betaalbaar wonen.'**

Wilma Mansveld

Voorzitter raad van commissarissen

Behaalde punten permanente educatie RvC/bestuur 2024

RVC	Aantal PE-punten 2024	Bestuur	Aantal PE-punten 2024
		Mevrouw S.K. Hoekstra	53,5
Mevrouw W.J. Mansveld	6		
De heer B. van Ree	7		
De heer J.B. Rijpkema	9		
Mevrouw N. Ybema	8		

02

Over WoonFriesland



Samen proosten op de zomer in Sneek!

De geur van versgebakken stokbrood, kipspiesjes en gegrilde groente vult de buurtkamer aan de Troelstrakade in Sneek. Een gezellig muziekje speelt op de achtergrond. En overal zitten burens lekker met elkaar te kletsen. ‘Deze eerste barbecue smaakt zeker naar meer!’

Voor de eerste keer organiseerde de bewonerscommissie van de Troelstrakade in Sneek op vrijdag 5 juli een buurtbarbecue. Met een grote glimlach verwelkomden organisatoren Rimmer en An alle bewoners die naar de gezellige buurtbarbecue in de gezamenlijke woonkamer kwamen. De ene had een flesje wijn bij zich, de ander een sixpack sinas. 'We hebben iedereen gevraagd om hun eigen drinken mee te nemen', vertelt Rimmer. 'Verder regelden wij alles: de barbecue, het vlees, de salades, het stokbrood, de muziek én de gezelligheid.'

Met elkaar de handen uit de mouwen

De gezellige buurtbarbecue was voor veel bewoners het moment om even bij te kletsen met de burens. 'We organiseren het hele jaar door leuke activiteiten', vertelt An. 'Na de vele gezellige activiteiten tijdens de wintermaanden wilden we nu iets zomers organiseren. Zo bedachten we het idee voor een buurtbarbecue.'

Om te kijken of er animo was, maakte Rimmer zelf een aantal flyers. 'Ik kreeg gelijk enthousiaste reacties', glundert hij. 'Al snel zaten we op dertig aanmeldingen en konden we van start met de bestelling. Bij de slager om de hoek hebben we vlees gehaald. Voor nog geen tientje per persoon kon iedereen genieten van een heerlijke barbecue.'

Samen met een aantal vrijwilligers staken Rimmer en An zelf de handen uit de mouwen om salades te maken en stokbrood te snijden. 'Ook de voorbereiding was al een feestje', vertelt An. 'Met z'n allen in de keuken leer je elkaar nog weer beter kennen.'

Eén grote bewonersfamilie

Na deze eerste succesvolle buurtbarbecue heeft de bewonerscommissie aan de Troelstrakade de smaak te pakken. 'We hebben aan het begin gezegd: als deze barbecue een succes wordt, houden we er nog eentje in augustus', lacht Rimmer. 'En kijk om je heen: het ís een groot succes. Dus we doen het zeker nog een keer!'

De bewonerscommissie heeft nog veel meer plannen. 'We willen graag een jeu de boules baan aanleggen en een gezamenlijke moestuin starten', vertelt An. 'Ook dat zijn mooie activiteiten om met elkaar actief en gezellig bezig te zijn. Dat past bij ons. In deze buurt voelt iedereen zich als één grote familie.'



Samen werken aan leefbare wijken en buurten

WoonFriesland vindt het belangrijk om naast haar bewoners te staan. Wij hechten veel waarde aan persoonlijk contact. Met onze wijkconsulenten, buurtbeheerders en onderhoudsmedewerkers, zijn we actief in de wijken en buurten en komen we (waar nodig) achter de voordeur. Hiermee zijn we laagdrempelig toegankelijk en zijn we bekende gezichten voor onze bewoners.

“Samen wonen samen leven” is niet altijd vanzelfsprekend en vooral iets dat we gezamenlijk moeten doen. Wij dragen een warm hart toe aan onze bewoners die hier een rol in spelen. Onze wijkconsulenten stimuleren bewoners actief in wijken en buurten om naar elkaar te omzien. Zo zijn we in Leeuwarden een pilot gestart met NHL Stenden Hogeschool om studenten in seniorencomplexen te huisvesten, zodat ze als jongere een bijdrage kunnen leveren aan het langer zelfstandig thuiswonen. En last but not least passen we goed op onze vrijwilligers die een belangrijke rol spelen in de leefbaarheid van onze buurten. In december 2024 hebben we hen getrakteerd op een welverdiend vrijwilligersdiner.

Bewonerstevredenheid over 2024

8.2



Bewonerstevredenheid is voor ons als organisatie heel belangrijk. We vinden het prettig dat onze werkzaamheden gewaardeerd worden en aansluiten op de verwachting van onze bewoners. Tegelijkertijd vinden we het ook belangrijk om te zien of wijzigingen in processen of dienstverlening ook invloed hebben op de tevredenheid. Ons doel is om ons werk elke dag een beetje beter te doen. Daarom is het belangrijk om e.a. te kunnen monitoren. We zijn dan ook blij dat onze bewoners onze dienstverlening over 2024 overall beoordelen met een 8,2. Dit is hoger dan onze norm én de bewonerstevredenheid over 2023, die beiden 8,0 bedragen.

De overall bewonerstevredenheid is opgebouwd uit de deelprocessen reparatieverzoeken door de eigen service- en onderhoudsdienst, reparatieverzoeken door derden, kwaliteitsverbeteringen, nieuwe verhuringen en vertrokken bewoners. In totaal hebben wij bijna 8.900 vragenlijsten uitgezet, die door 30,4% van de ontvangers is ingevuld. We hebben bijna 2.700 vragenlijsten retour ontvangen. De vragen zijn gelijk aan die van de Aedes benchmark.

Kwaliteitsverbetering

In 2024 hebben we onze bewoners waarvan de woning in een kwaliteitsverbeteringsproject zat, enquêtes toegestuurd. In 2024 hebben 275 bewoners een enquête ontvangen. 105 bewoners hebben ons van een reactie voorzien. Het gemiddelde cijfer voor de kwaliteitsverbeteringswerkzaamheden is een 7,4. Ook 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. Bovendien stimuleren we leefbaarheid in de buurten en wijken door mooie voorbeelden in het zonnetje te zetten. Ook geven we bewoners in de WoonFlits tips om fijn en duurzaam te wonen met de rubriek 'Tips van de vakman'. In 2024 hebben de bewoners de WoonFlits vier keer in hun mailbox gekregen.

De relatie met bewonerscommissies versterkt

In 2024 hebben we actief ingezet op binden en uitbreiden van bewonerscommissies. Daarnaast hebben we verschillende thema's besproken. 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".





De Spaanse Costa in Burgum

Trachycarpus, Taiwaniana, Fatsia, Yuca. Alleen al de namen van de planten in de tuin van de familie Postma-Mesa in Burgum klinken exotisch. In vier jaar tijd toverde Hart Postma samen met zijn vrouw en kinderen de voor- en achtertuin aan de Burgemeester Steenhuisenlaan in Burgum om tot een paradijs. Palmbomen, olijfbomen en meters hoge varens: het voelt alsof je aan de Spaanse Costa del Sol bent.

Bijna twintig jaar woonde Hart in Spanje. 'Hier heb ik mijn vrouw ontmoet', vertelt hij. 'We woonden in een dorpje waar overal palmbomen groeiden. Toen we kinderen kregen, zijn we in 2020 naar Burgum verhuisd. We wilden graag die zonnige Spaanse sfeer meenemen. Gelukkig hebben we groene vingers en houden we enorm van exotische tuinen. Stapje voor stapje hebben we hier ons eigen Spaanse eldorado gemaakt.'

Een tuin vol met liefde

Regelmatig kijken voorbijgangers verbaasd naar de exotische planten in de voortuin van de familie Postma-Mesa. 'Mensen verwachten geen palmbomen in Friesland', lacht Hart. 'Van oorsprong komen palmbomen hier natuurlijk niet voor, maar ze kunnen prima leven in ons Hollandse klimaat. De meeste palmbomen zijn winterhard en kun je dus gewoon in je tuin zetten. Dat geldt ook voor olijfbomen en varens. Zo lang je ze maar water, aandacht en vooral veel liefde geeft.'

De tuin van de familie Postma-Mesa zit vol met liefde. Van iedere boom en elke plant weet Hart nog precies waar hij 'm kocht. In de loop der jaren is hij een echte koopjesjager geworden. 'Die grote varen komt bijvoorbeeld van de Aldi', wijst hij. 'Ik heb 'm gekocht als klein plantje en kijk eens hoe groot 'ie nu is.' Dat geldt eigenlijk voor alle planten en bomen in de tuin: Hart kocht ze klein en kweekte ze zelf op. 'Als je zo'n grote palmboom koopt, is 'ie niet te betalen', geeft hij toe. 'Begin daarom klein. En heb geduld.'

Thuis op vakantie

Begin klein. En heb geduld. Dat zijn ook de twee tips die wijkconsulent Hans Nijp iedere bewoner graag mee wil geven. ‘Bij WoonFriesland zijn we druk bezig met het vergroenen van wijken en buurten. Zo’n tuin als die van meneer Postma is een prachtig voorbeeld van hoe je zelf een paradijsje van je tuin kunt maken. Natuurlijk heeft niet iedereen zulke groene vingers, maar je maakt al een groot verschil door bijvoorbeeld te kiezen voor gras in plaats van stenen. Door ieder jaar een plantje toe te voegen, krijg je stapje voor stapje een kleurrijke tuin.’

Zo’n groene tuin is niet alleen goed voor insecten en vogels, maar is vooral ook heel fijn voor de bewoners zelf, merkt Hart. ‘In de herfst en de winter hebben we minder last van natte voeten, omdat overtollig regenwater weg kan lopen in de grond. En straks tijdens de warme zomerdagen is het hier lekker koel in de tuin. We kunnen dus veel vaker buiten zitten. Dan is het net alsof we weer in Spanje wonen. Met zo’n tuin hoef je nooit meer op vakantie!’



Leefbaarheid

WoonFriesland werkt samen met haar bewoners aan leefbare wijken en buurten. Leefbaarheid is en blijft van groot belang voor een prettige woonomgeving.

Groen is een belangrijke factor in de woonomgeving. Naast dat groen bijdraagt aan een gezond leefklimaat is dit ook bij uitstek de plaats voor ontmoeting en verbinding. 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, met groen en water rondom de nieuwbouw in Sneek is hier een mooi voorbeeld van.

In 2024 hebben we een biodiversiteit beleid ontwikkeld op het thema groen, waarbij ook de verbindende rol is uitgewerkt. Belangrijke projecten die we hiermee gedraaid hebben zijn:

- Het opnieuw inrichten van het groen, de looproute voor bewoners en de verbinding tussen drie appartementencomplexen aan de Gealanden in Leeuwarden.
- De aanleg van een gezamenlijke binnentuin bij It Skûlplak in Sneek
- De aanleg van een groentetuin bij Krommestede

Naast deze projecten hebben we nog veel meer gedaan om de leefbaarheid te stimuleren. Deze projecten komen allemaal tot stand in samenwerking met de bewoners. Soms zijn wij initiatiefnemer en stimuleren we de bewoners, maar in veel gevallen komt ook het initiatief vanuit de wijk. Het kan ook alleen maar een succes worden als de wijk het project draagt. We zien heel veel positieve ervaringen doordat bewoners eigenaarschap nemen voor hun woonomgeving.

Minder zelfredzaam

Wij huisvesten steeds meer bewoners die zorg nodig hebben of waarvan we verwachten dat ze langer thuis blijven wonen. Met multidisciplinaire buurt- en wijkteams benutten we elkaars kennis en kunde, binnen de geldende 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.

Jong en oud is goud

Wij hebben samen met de NHL Stenden Hogeschool in Leeuwarden het thema “jong en oud is goud” omarmd. Hierbij worden studenten van de opleiding Social Work in een seniorencomplex gehuisvest en gaan zij een rol spelen in de leefbaarheid in het gebouw. Wij dromen ervan dat ouderen en jongeren naar elkaar omzien. Een goede buur is beter dan een verre vriend. De studenten gaan ouderen begeleiden, maar onderzoeken ook wat de bewoners missen en wat ze graag willen doen. We denken dat dit bijdraagt aan een prettige woonomgeving.

Wetgeving

In 2024 kregen we te maken met 2 wetswijzigingen: de Omgevingswet en de wet Betaalbare huur.

De Omgevingswet heeft een grote impact op onze bewoners. Deze wet regelt de veiligheid in algemene ruimten. dit betekent dat scootmobiel en andere (brandbare) attributen niet meer in verblijfsruimten mogen staan. O.a. onze buurtbeheerders zijn druk bezig geweest om bewoners te informeren en te handhaven. Niet overal is de algemene ruimte gelijk. Dat vereist om een aanpak op maat. Dit betekent dat we n.a.v. alles wat we aangetroffen hebben, we begin 2025 nogmaals ons bezit langs moeten lopen om te inventariseren voor welke doelgroep het gebouw bestemd is.

De wet Betaalbare huur is in heel korte tijd per 1 juli 2024 van kracht geworden. In 2024 hebben we in de uitvoering geen onvolkomenheden gehad. Wel hebben we een halfjaar lang hard gewerkt om de nieuwe WWS-puntenwaardering in te richten. Vlak voor de wettelijke datum van 1-1-2025 is dit gereed gekomen.

Sociale overlast

In 2024 is het aantal klachten over sociale overlast gestegen. Deze stijging kan deels worden toegeschreven aan een toename van kwetsbare groepen in onze wijken. Het effectief ondersteunen van deze doelgroep vraagt om tijdige signalering en een gecoördineerde aanpak. Door nauwe samenwerking met sociale organisaties hebben we sneller actie kunnen ondernemen en beter kunnen inspelen op situaties die verdere escalaties zouden veroorzaken.

Klachten over onze dienstverlening

In 2024 hebben we het aantal klachten verder uitgesplitst in algemene klachten en vervolklachten. Vervolklachten zijn meldingen die via instanties zoals de Provinciale Klachtencommissie, de Huurcommissie of via een gerechtelijke procedure bij ons binnenkomen.

Provinciale Klachtencommissie

In 2024 zijn er 11 klachten via de Provinciale Klachtencommissie bij ons gemeld. Deze zijn allemaal niet ontvankelijk verklaard. Meestal omdat de beslissingsbrief van de directeur-bestuurder ontbreekt. De Provinciale Klachtencommissie heeft in 2024 slechts één hoorzitting gehouden over een klacht die was ingediend in 2023 tegen WoonFriesland. De klacht is na beoordeling ongegrond verklaard.

Met deze resultaten laten we zien dat onze inspanningen om klachten snel en effectief af te handelen zijn vruchten afwerpen, en dat we blijven investeren in een aanpak die gericht is op samenwerking en maatwerk.

Klachten	2024	2023	2022
Sociale overlast	293	106	99
Klachten over onze dienstverlening	67	186	271

Veiligheid

Om vastgoedprojecten zo veilig mogelijk te kunnen uitvoeren, stellen onze projectleiders een veiligheids- en gezondheidsplan ontwerpfase op. In 2024 hebben we hiervoor een standaard opgesteld. Een projectleider heeft deelgenomen aan de werkgroep, die samen met de arbeidsinspectie en een aantal andere corporaties, deze standaard heeft getoetst en aangescherpt. aangescherpt. De VCA organisatie bij S&O staat als een huis. En ook de interne Arbo- en Veiligheidscommissie, BHV-organisatie en preventiemedewerkers zijn op orde.



Klaar voor de komende vijftig jaar

Al 56 jaar woont Sietske van der Veer-Lemstra in haar gezellige hoekwoning in Koudum. In het voorjaar van 2024 kreeg haar woning nieuwe beglazing, nieuwe plafonds, een CV-installatie en spouwmuurisolatie. Een flinke facelift, waarmee haar 'plakje' klaar is voor de komende vijftig jaar. 'No ik sels noch', grijnst ze.

'Sjoch, dy docht it net mear.' Mevrouw Van der Veer wijst naar de karakteristieke gaskachel in haar smûke woonkamer. 'Ik ha no CV yn hûs', vertelt ze. Het is één van de grootste veranderingen nu haar woning is verduurzaamd. Mevrouw Van der Veer moet er nog een beetje aan wennen, zo'n thermostaatknop aan de muur waarmee ze alles regelt. 'Mar gelokkich leit Anja it oan my út', glundert ze terwijl wijkconsulente Anja Sminck een liefdevol kneepje in haar schouder geeft.

Onverwacht op vakantie

In het voorjaar van 2024 werd volop geklust in de woning van mevrouw Van der Veer. Werkmannen die af en aan liepen met nieuwe ramen, radiatoren en plafondplaten. Het geluid van hamers, boormachines en de bouwradio: mevrouw Van der Veer merkte er helemaal niets van. Ruim twee weken lang genoot ze samen met hondje Bo van een heerlijk verblijf op vakantiepark De Kuilart. 'Anja hie in prachtig plakje foar ús fûn.'

'Normaal blijven bewoners in hun huis tijdens de verbouwing', legt wijkconsulente Anja uit. 'Maar als dat niet kan, passen we maatwerk toe. In dit geval dus met een plekje op een vakantiepark.' Anja regelde alles tot in de puntjes tijdens de logeerweken. Zo bracht ze de alarmeringsdiensten op de hoogte van de tijdelijke verhuizing van mevrouw Van der Veer, regelde ze dat de magnetron mee verhuisde voor het opwarmen van de maaltijden en zorgde ze dat er boodschappen voor mevrouw werden gedaan. 'Dat wie echt geweldich fan dy', straalt mevrouw Van der Veer.

Fit en vitaal

Zittend aan de keukentafel lijkt het wel alsof er niet zoveel in huis is veranderd. Het grootste verschil is dat de gaskachel na 56 jaar ontslagen is van zijn diensten. 'Soms mis ik 'm noch wol', geeft mevrouw Van der Veer toe. Vooral 's avonds zat ze graag dichtbij de kachel met de hond op schoot.

Het voordeel is dat ze 's ochtends beneden komt in een warme woonkamer. Dat geldt ook voor de badkamer. Alleen in de slaapkamers heeft ze alle radiatoren uit en het raam open. Zelfs in de winter. 'Dat bin ik fan hûs út sa wend', legt ze uit. Na een nacht vol frisse lucht, is ze 's ochtends om zes uur al weer uit de veren.

Of ze zich wel eens verveeld? Er verschijnt een ferme grijnst. 'Gjin momint!' Iedere dag wandelt ze met de hond, haalt een boodschapje in het dorp of wroet heerlijk in de tuin. Met ruim 80 jaar op de teller is mevrouw Van der Veer nog altijd fit en vitaal. Gelukkig maar, want ze moet er niet aan denken om te verhuizen. 'Krijst my hjir net wei!'



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.

Huurverhoging

De huurprijzen zijn per 1 juli verhoogd op basis van het wettelijk vastgestelde kader voor de jaarlijkse huurverhoging en het in 2023 geactualiseerde huurbeleid. De individuele huurverhoging mocht op grond hiervan wettelijk maximaal 5,8% bedragen. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli is uitgekomen op 5%. Van onze bewoners heeft 12,2% huurverlaging of geen huurverhoging gekregen. De huurverhoging geldt ook voor huurders van parkeerplaatsen, garageboxen en bergingen.

Wij hebben de huren binnen het wettelijk en het eigen beleidskader maximaal verhoogd, na de jaren van landelijk opgelegde huurbevriezing en huurverlaging. Hierdoor eroderen onze kasstromen terwijl tegelijkertijd de volkshuisvestelijke opgaven toenemen. Onze huurdersorganisaties hebben positief geadviseerd over deze relatief hoge verhoging ten opzichte van de laatste jaren. Ook Aedes heeft haar leden het advies meegegeven om maximaal de huren te verhogen omdat het duurzaam prestatiemodel van corporaties onder druk is komen te staan door het landelijk huurverhogingsbeleid van de afgelopen jaren.

Huurachterstanden en huisuitzettingen

Ook in 2024 blijft het voor een deel van onze bewoners moeilijk om financieel rond te komen. Stijgende kosten voor levensonderhoud blijven voor hen een uitdaging, waardoor het aantal bewoners met een betalingsachterstand licht is toegenomen ten opzichte van 2023. Het totaalbedrag aan huurachterstand dat wij hebben moeten overdragen aan de deurwaarder is helaas hoger dan ooit tevoren. Deze ontwikkeling baart ons zorgen, maar het motiveert ons ook om samen met onze partners onverminderd in te zetten op preventie van betalingsachterstanden en gerichte ondersteuning.

Door de samenwerking met gemeenten en de structurele inbedding van vroegsignalering in ons werkproces, kunnen we sneller handelen wanneer bewoners in betalingsproblemen raken. Bij de eerste signalen zoeken wij actief en persoonlijk contact, in de hoop samen een oplossing te vinden en oplopende schulden te voorkomen. We blijven ook in moeilijke situaties vasthouden aan deze aanpak, omdat we zien dat dit bewoners kan helpen om hun (financiële) situatie te stabiliseren.

Iedere bewoner die onvrijwillig zijn woning moet verlaten, is er één teveel. Het aantal huurcontracten dat wij in 2024 hebben moeten beëindigen vanwege betalingsproblematiek, is gedaald naar 13, een lichte verbetering ten opzichte van 2023. Deze daling is een positief teken, al blijft ons streven om huisuitzettingen helemaal te voorkomen. In vrijwel alle gevallen waarin we genoodzaakt waren tot ontruiming, speelde een combinatie van complexe problemen, zoals schulden bij meerdere partijen en het weigeren van hulp.

Naast de onvrijwillige beëindigingen vanwege betalingsproblematiek zijn er ook huurcontracten gestopt door overlijden, hevige overlast, detentie of bewoners die met onbekende bestemming zijn vertrokken. Het totaal aantal ontruiming in 2024 kwam uit op 26.

Samen vooruitkijken

Hoewel de uitdagingen groot blijven, zetten wij ons in 2025 onverminderd in om bewoners te ondersteunen en betalingsachterstanden terug te dringen. Onze nauwe samenwerking met gemeenten, hulpverleningsinstanties en andere partners biedt perspectief. Daarnaast voeren we samen met samenwerkingspartners pilots uit om te onderzoeken hoe we betalingsachterstanden verder kunnen beperken. Door deze nieuwe inzichten hopen we onze aanpak verder te verbeteren en nog meer bewoners te helpen bij het behouden van hun woning.

We blijven erop vertrouwen dat een persoonlijke en proactieve aanpak bijdraagt aan een stabiele woonsituatie voor zoveel mogelijk bewoners.



Wonen op Terschelling voelt altijd als vakantie

Het is kwart voor zeven als Harry van Nouhuys 's ochtends vroeg de deur achter zich dichttrekt en samen met z'n hondje over de duinen naar het strand wandelt. Als geboren en getogen eilander kent hij ieder plekje op Terschelling. Zijn favoriete hotspot is Paal 8, waar het nog heerlijk rustig is. Maar Harry heeft een missie: speuren naar wrakhout. 'Daar maak ik thuis weer iets prachtigs van.'

Tafels, lampen of stoelen: Harry's schuur staat vol met meubels die hij maakte van hout dat hij op het strand vond. Zijn nieuwste creatie is een enorme kapiteinstafel, die binnenkort aan boord gaat van een Noors schip. 'Van wrakhout naar scheepsmeubel: daarmee is het cirkeltje weer rond.'

Heimwee naar het eiland

In de strenge winter van 1956 wordt Harry geboren op Terschelling. Als jongeman van 17 jaar vertrekt hij naar de vaste wal voor een baan bij de Makkumer aardewerkfabriek. Maar Harry mist het eiland al snel en vindt vijf jaar later gelukkig een baan bij rederij Doeksen.

'Ik had heimwee naar Terschelling', geeft hij toe. 'Wat dat eilandgevoel is, kan ik niet omschrijven. Wordt er stormweer voorspelt, dan begint het te kriebelen. Dan word ik als het ware naar het strand getrokken om te juten. Het mooiste dat er is!'

Als pensionado geniet Harry met volle teugen van z'n vrije tijd. Heel wat uurtjes brengt hij door op het strand en in z'n schuur. 'Als ik aan het rommelen ben in de schuur staat de radio altijd aan. Ieder uur hoor ik al die filemeldingen in de Randstad. Ik heb nog nooit een file gezien op het eiland. Dan voel ik me een gezegend man.'

Genieten van twee werelden

Toch is Harry ook regelmatig te vinden in hartje Amsterdam. Precies 32 jaar geleden leerde hij z'n vriendin kennen op het eiland. Zij woont in Amsterdam, hij op Terschelling. En geen van beiden wil verhuizen. 'Dus hebben we al 32 jaar een lat-relatie en dat bevalt uitstekend', lacht Harry.

'Ik vind het heerlijk om af en toe in de drukte van de stad te zijn en mijn vriendin vindt het fijn om zo nu en dan de rust op te zoeken op het eiland. Zo genieten we samen van twee werelden. En als ik het eiland mis, hoef ik alleen maar in onze Amsterdamse tuin naar de schutting te kijken. Daar heb ik Terschelling bij zonsondergang op geschilderd', grijnst hij.

Eén ding is zeker: Harry krijg je nooit meer van Terschelling af. 'Ik hoop dat ik gezond oud word, zodat ik hier nog heel lang mag wonen. Zeker in de zomer is het hier prachtig. Het voelt alsof ik altijd op vakantie ben!'



Beschikbaarheid

Primaire doelgroep

In 2024 hebben we volgens onze eigen controle in 98,4% 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 2024 hebben we in 100 woningen woningzoekenden met een toegekende urgentie gehuisvest. Het betreft:

- 19 woningzoekenden met een medische urgentie;
- 61 bewoners die gedwongen moesten verhuizen vanwege een calamiteit, voorgenomen sloop of ingrijpende verbetering van hun woning;
- 20 mensen op voordracht van een maatschappelijke instelling of zorginstelling, waarvan 18 mensen binnen het landelijke actieprogramma 'Weer Thuis';
- 118 woningen waarin vluchtelingen (gezinnen) die een verblijfsstatus hebben gekregen, gehuisvest zijn in opdracht van de gemeente.

Toelichting statushouders

In 2024 zijn totaal 239 personen gehuisvest.

- 195 personen zijn gehuisvest door aanbieden van totaal 118 woningen.
- 44 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. Daarnaast zijn mensen minder geneigd om te verhuizen mede door de wet eenmalige huurverlaging.

Mutatiegraad

De doorstroming in de bestaande voorraad was in 2024, met een mutatiegraad van 9,4% iets lager dan de 10,6% in 2023. In 2024 ging voor 1894 bestaande en nieuwe woningen, kamers en standplaatsen een huurcontract van WoonFriesland in met een nieuwe bewoner (eigen verhuringen zonder onderverhuringen).

Op de Waddeneilanden

Voor Schiermonnikoog, Terschelling en Vlieland gelden aanvullende toewijzingsregels. De Bewonersraad is op Terschelling, Vlieland en Schiermonnikoog 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 2024 hebben we 5 woningen aangekocht. Slechts bij 2 woningen is besloten om de woning te verkopen, aangezien ze op basis van ons portefeuilleplan minder gewenst zijn.





De Breuningslaan in Wolvega kleurt groen!

Op verschillende plekken in Friesland organiseerden we in 2024 een tuindag. De Breuningslaan in Wolvega was één van de straten waar bewoners samen met ons de mouwen opstroopten om de straat te vergroenen.

‘Kijk, deze is voor jou.’ Wijkconsulent Dennis overhandigt een groene hangplant aan twee jongemannen uit de Breuningslaan in Wolvega. Even verderop zoeken drie meisjes een aantal plantjes uit die ze graag meenemen om hun voortuin thuis te vergroenen. 'Dat is het doel van deze tuindag', vertelt wijkconsulent Gerda trots. 'Een tegel eruit en een plantje erin!'

Iedereen kan meedoen

Even verderop is buurtbeheerder Johnny druk in de weer met een kruiwagen en schep om zwarte grond naar verschillende tuintjes te brengen waar bewoners hun kersverse plantjes in de tuin zetten. 'Een goed begin is het halve werk', lacht hij. Zijn enthousiasme werkt aanstekelijk, want al snel komt er een bewoonster met een snoeischaar om haar tuin onder handen te nemen.

'Een groene straat ziet er niet alleen gezelliger uit, het zorgt er ook voor dat insecten zoals bijen en vlinders een plekje vinden', vertelt Gerda. 'Vandaar dat we bewoners graag een handje helpen om hun tuinen te vergroenen. Bovendien zorgt zo'n gezamenlijke tuindag ervoor dat mensen elkaar ontmoeten. Een win-win-situatie dus!'

Gewoon Doen, Gewoon Groen!

Een groene tuin neemt de warmte beter op, maakt de omgeving koeler en zorgt dat het regenwater beter weg kan. En een groene tuin zorgt in de zomer voor schaduw en verkoeling. Bovendien is een groene tuin een fijne plek voor insecten en vogels. Wil jij ook een tuindag organiseren in jouw wijk? Neem contact op met je wijkconsulent. We zeggen niet voor niets: Gewoon Doen, Gewoon Groen!

Langs de deuren

In de Breuningslaan staan zo'n 140 woningen van WoonFriesland. Daarnaast zijn er woningen van woningstichting Weststellingwerf. Ook zij deden mee aan de tuindag. 'Ik denk dat er wel zo'n veertig bewoners langs zijn geweest om plantjes op te halen', glundert wijkconsulent Dennis trots. 'Mensen met een balkon kunnen een hangplant ophalen en we hebben speciale bloempotten voor op de rand van het balkon. Zo kan iedereen meedoen met de tuindag.'

Aan het einde van de dag gaat Johnny met een kruiwagen met daarin de laatste plantjes langs de deuren. 'Het is zonde om ze weg te doen, dus geven we ze aan bewoners die al een aantal plantjes hadden of nog niet langs zijn geweest', legt Gerda uit. 'Samen met onze tuinman Wiebe hebben we gekeken welke plantjes het makkelijkste zijn om te onderhouden en het beste zijn voor vlinders en bijen. Daarmee kleurt de Breuningslaan weer vrolijk groen!'



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 veelal jarenlange samenwerkingsverbanden werpen hun vruchten af en wij bouwen erop voort. We investeren in onze samenwerkingen en relaties door in te zetten op co-creatie en kennisverrijking. Dat doen we o.a. met masterclasses. 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 Friesland 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 Friesland het huurdersbelang, nadat zij deze taken van de voormalige adviesraden en huurdersverenigingen heeft overgenomen.

Adviesaanvragen:

Over de volgende zaken is overleg geweest en advies gevraagd:

- Adviesaanvraag vervangende nieuwbouw Aldlansdyk Leeuwarden
- Huurverhoging 2024
- Jaarplan WF 2025 e.v.

Overige correspondentie:

- Jaarplan en begroting 2024 De Bewonersraad
- Aanpassing verhuiskosten en onkostenvergoedingen
- Jaarlijkse bijdrage WoonFriesland aan De Bewonersraad
- Jaarlijkse bijdrage WoonFriesland aan Huurdersbelangenvereniging Heerenveen

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 oktober organiseerden we een kennissessie voor al onze bewonerscommissies. En met succes, want de zaal zat vol. In een interactieve sessie is onder leiding van een inspirerende spreker gesproken over het organiseren van een warm welkom voor nieuwkomers in de wijk of het complex. Na afloop vroegen we de aanwezige bewoners of we een dergelijke sessie weer moeten organiseren en het antwoord van aanwezigen was een volmondig 'ja!' Wordt dus vervolgd in 2025.

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 nog steeds verder toeneemt. Tegelijkertijd neemt ook 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 oktober 2024 gepresenteerd op een succesvolle interactieve bijeenkomst, waarbij naast de betrokken Friese corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten, dit jaar voor het eerst ook zorginstellingen aanwezig waren. Het centraal thema van de bijeenkomst was huisvestingsvraag en het verhuisgedrag van ouderen in relatie tot het langer thuis wonen, al dan niet met zorg. Het doel was om inzicht te krijgen in de vraagdruk op ouderenhuisvesting en om oplossingen te bespreken voor de groeiende kloof tussen beleid en praktijk. Met bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordigers van alle aanwezige partijen is gezamenlijk gediscussieerd over dit thema en zijn oplossingsrichtingen verkend.

Daarnaast organiseerden we in november en december mini masterclasses over het innovatieve duurzame woonconcept Buurblok samen met Wocozon en Bouwgroep Dijkstra Draaisma. Daarbij nodigden we wethouders en beleidsmedewerkers van gemeenten uit die dit woonconcept graag willen realiseren, maar die barrières in de regelgeving ervaren. Het leverde zeer vruchtbare gesprekken op, die gericht waren op het gezamenlijk stroomlijnen van de realisatie en het oplossen en wegnemen van de barrières.

Bijeenkomst Solidariteit

De Vereniging van Friese Woningcorporaties (VFW) organiseerde in samenwerking met WoonFriesland in oktober een bijeenkomst over solidariteit, een belangrijk thema in het kader van de te herijken Nationale Prestatie Afspraken en het Duurzaam Prestatiemodel. In een interactieve bijeenkomst voor bestuurders van woningcorporaties, hun RvC's en bestuurssecretarissen uit heel Friesland. Gezamenlijk zijn kansen, mogelijkheden en dilemma's rondom solidariteit besproken. Voor input zorgde professor doctor Johan Conijn, die de aanwezigen meenam in het thema solidariteit. Hij schetste de context, deelde actuele uitgangspunten en gaf kleur aan hoe Aedes en de politiek tegenover dit thema staan. Daarnaast deelden corporaties uit andere delen van het land hun praktijkervaringen bij het toepassen van het solidariteitsbeginsel.

Weer Thuis

Begin 2022 hebben we het convenant 'Weer Thuis!' ondertekend. De afspraken in het convenant 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 2024 hebben we gewerkt aan de optimalisatie en consolidatie van de werkprocessen, en het verbeteren van de lokale inregeling van de afspraken. Daarnaast is er veel gesproken over wat de invoering en inregeling van de ophanden zijnde urgentieverordening gaat betekenen voor de afspraken uit het convenant 'Weer Thuis' en de organisatie van het Transferpunt van Weer Thuis. In 2025 zullen we dit verder uitwerken.

Urgentieverordening

Op initiatief van de gemeente Leeuwarden is in 2024 gestart met de voorbereidingen op een zogenoemde regionaal uniforme urgentieverordening. Mede op basis van de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting krijgen diverse aandachtsgroepen via dit instrument een kans om met urgentie een sociale huurwoning te vinden. Het gaat onder meer om personen uit de maatschappelijke opvang, mensen die mantelzorg ontvangen of geven en bijvoorbeeld ex-gedetineerden. In Friesland is gekozen om ook statushouders, zoals dat nu ook het geval is, op te nemen in de urgentieverordening.

Naast het maken van de verordening zijn ook de contouren van een uitvoeringsorganisatie, de bijbehorende werkprocessen en ondersteunende werkzaamheden (monitoring, AVG) in 2024 onderwerp van verdieping en voorbereiding geweest. Gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en alle bij de zorg en begeleiding van die aandachtsgroepen betrokken instanties en partijen hebben een bijdrage geleverd aan het proces tot dusver.

Friesland loopt met deze samenwerking voorop en streeft naar invoering per 1 januari 2026. In de aanloop daar naartoe zal er ook in 2025 nog hard moeten worden gewerkt aan (veelal lokale) werkafspraken en het inregelen van de uitvoering.

Bijeenkomsten regiovisies Wonen, Welzijn en Zorg

In het kader van het wetsvoorstel 'Versterking regie op de volkshuisvesting' moeten gemeenten een woonzorgvisie gereed hebben voor 1 januari 2026. Eerder is 1 januari 2024 door het Rijk aangegeven, waardoor gemeenten al volop bezig zijn met de voorbereiding.

In Friesland werken gemeenten regionaal samen en is gekozen voor het opstellen van een regionale 'wonen, welzijn en zorgvisie'. Deze regionale visie wordt na vaststelling uitgewerkt in een gemeentelijk uitvoeringsprogramma. In het kader van de op te stellen regiovisies zijn met alle betrokken partijen, zoals corporaties, gemeenten en welzijns- en zorginstellingen, interactieve bijeenkomsten georganiseerd waaraan WoonFriesland volop haar bijdrage heeft geleverd. Samenwerken met alle stakeholders is essentieel voor onze bewoners om langer thuis te kunnen blijven wonen. De beschikbaarheid van zorg in de buurt is daarbij een essentiële randvoorwaarde, evenals de mogelijkheid, als het thuis echt niet meer gaat, te kunnen verhuizen naar een passend verblijf.

Vroegsignalering

Op grond van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening wordt sinds 2021 structureel samengewerkt om betalingsachterstanden te monitoren en schuldenproblematiek zo veel mogelijk voor te zijn. Met andere vroegsignaleerders (zorgverzekeraar, energiebedrijven, drinkwaterbedrijven) melden we aan gemeenten betalingsachterstanden. De gemeente biedt huishoudens die daarmee kampen hulp aan.

Voorkómen staat centraal, waar nodig wordt ook schuldhulpverlening ingezet. Soms door professionals, ook door bewoners bijvoorbeeld te koppelen aan vrijwilligers van Humanitas. Deze aanpak is succesvol. Huisuitzetting met als (enige) oorzaak huurachterstanden terwijl hulp wordt geboden en geaccepteerd, komt daardoor niet meer voor.

Bestrijding van energiearmoede en oplopende energiekosten

In alle gemeenten werken we samen op het gebied van beheersing van woonlasten. Dat doen we door volop en versneld in te zetten op het energetisch verbeteren van de woningen en bijvoorbeeld het plaatsen van zonnepanelen. Door ook tips voor energiezuinig gedrag te geven en bewoners verder op weg te helpen om ook in eigen huis slimmer te handelen, houden we de energiekosten beheersbaar.

Met gemeenten, energiecoaches, lokale energiecoöperaties en huurdersbelangenorganisaties gaan we nog een stap verder. Synergie in onderlinge acties (kierdichting, radiatorfolie, LED-verlichting, etc.), afstemming en afbakening van inzet maar ook kenbaarheid van regelingen (energietoeslag, witgoedregelingen, e.d.) zijn voor veel bewoners van belang. Via die onderlinge samenwerking slagen we er steeds beter in om dit onder de aandacht te krijgen. In het belang van het klimaat én de portemonnee.

JINC: gelijke kansen voor jongeren

Ook in 2024 ontvingen we weer basisschoolleerlingen onder de noemer 'Baas van Morgen'. Leerlingen kregen een kijkje in onze keuken. Dit keer stond langer zelfstandig wonen centraal op deze dag. De leerlingen brachten een bezoek aan seniorencomplex Krommestede in Noordwolde. Zij kwamen op basis van dat bezoek met tal van suggesties over wat zij op oudere leeftijd aan woonwensen zouden hebben en hoe prettig samenleven door, voor en met oudere bewoners kan worden vormgegeven. Zij hielden ons en de bewoners daarmee een spiegel voor.

De leerlingen zijn gekoppeld aan een manager en kunnen dat contact benutten op het moment dat zij daar ergens in hun levenswandel behoefte aan hebben. Deze uitwisseling is elke keer weer verfrissend voor beide partijen.





‘Soms kunnen we nog steeds niet geloven dat we hier mogen wonen’

In juli 2024 kregen Jeen en Jens de sleutel van hun nieuwbouwwoning in Het Perk in Sneek. Samen met familieleden werd er een maand lang druk geklust zodat beide heren net voor de zomervakantie konden verhuizen. ‘Inmiddels zijn we bijna een halfjaar verder, maar af en toe kunnen we nog steeds niet geloven dat we hier mogen wonen.’

In de ochtendzon genieten Jeen en Jens van een kop koffie in hun achtertuin. ‘Dit is ons favoriete plekje om de dag te beginnen’, vertelt Jeen. ‘Hiervoor woonden we samen in een appartementje in de binnenstad van Sneek. Dat was een geweldige locatie, maar daar hadden we uiteraard geen eigen tuin. Ik ben echt superblij met deze groene achtertuin.’

Geen plaid meer nodig

Je zou bijna denken dat Jeen en Jens ’s ochtends graag voor dag en dauw al uit de veren zijn. Maar niets is minder waar. ‘Nee, wij zijn echt geen ochtendmensen’, lacht Jens. ‘We werken beide in de zorg en hebben onregelmatige werktijden. Vaak zijn dat avond- of nachtdiensten. Daardoor kan het zo zijn dat we elkaar twee of drie dagen nauwelijks zien. Ik kan dan enorm genieten van een avondje samen op de bank een serie kijken. Voordat we het doorhebben, is het zo half drie ’s nachts.’

Waar ze voorheen standaard een plaid op de bank hadden liggen voor tijdens de koude herfst- en wintermaanden, is dat in hun nieuwe woning niet meer nodig. Jeen: ‘Deze woning is zo goed geïsoleerd dat de warmte goed binnenblijft. Bovendien hebben we een warmtepomp en zonnepanelen op het dak. Zo wonen we dus ontzettend groen én tegelijkertijd lekker warm.’

‘Helemaal op ons plek’

Die uitstekende isolatie zorgt er bovendien voor dat je binnen niets hoort van het verkeer op de rondweg N7, die dichtbij Het Perk ligt. ‘Pas als je de ramen open doet, hoor je de auto's', demonstreert Jens. ‘Maar binnen hoor je helemaal niets. En zelfs in de achtertuin heb je er nauwelijks last van. We hebben in de zomer regelmatig met burens een drankje gedronken in de tuin zonder dat we ook maar iets hoorden van het verkeer.’

Ondanks dat Het Perk nog maar net klaar is, hebben beide heren al volop contact met hun burens. ‘Toen we hier net kwamen wonen, stonden er nog geen schuttingen in de tuin’, herinnert Jeen zich nog goed. ‘Zo leerde je gelijk iedereen kennen. Het is echt een ontzettend gezellige buurt met veel jonge mensen. We zitten hier echt helemaal op ons plek. Dit is een woning waarin we nog jaren met veel plezier zullen wonen.’



Bezit: verbetering en verduurzaming van onze woningen

Portefeuilleplan

We blijven scherp op de ontwikkelingen & we actualiseren waarnodig adaptief onze portefeuillestrategie. 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 in het tweede opvolgende jaar 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.

In 2024 is er door gemeenten weinig gevolg gegeven aan het invullen van de beoogde warmtetransitie-visie. Gemeenten blijven verschillende (uitvoerings)strategieën hanteren en variëren in tempo. Doordat wij onze eigen warmtetransitie-visie hebben, die is gemaakt vanuit het oogpunt van ons eigen vastgoed, kunnen we de dialoog met gemeenten goed blijven 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. In 2024 zijn wij gestart met de aanpassing van het portefeuilleplan dat gereed zal zijn begin 2025.

Vergroening van ons woningbezit

Wij willen toekomstbestendige en goede woningen verhuren die passen bij het veranderende klimaat. Een mooi voorbeeld is de nieuwbouw van de 45 nieuwe sociale huurappartementen in Sneek. Naast nieuwbouw verzorgen wij ook de groene omgeving in ieder nieuwbouwproject. Na afloop van de bouw leggen we groen aan op het complete terrein. Samen met Buro Habitat ontwikkelden we een plan voor de aanleg van diverse planten, struiken en de komst van een vijver die overvloedig regenwater opvangt. Een groene omgeving neemt de warmte beter op en maakt zo de omgeving koeler.

Visie op verduurzaming bestaande bouw

Voor ons is de betaalbaarheid van verduurzaming een belangrijke randvoorwaarde. Dit vertaalt zich in het streven naar een zo hoog mogelijke CO₂-reductie bij ingrepen aan de schil tegen zo laag mogelijke kosten (over de levensduur) bij gelijkblijvende energielasten en comfort voor de 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 CO₂-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 willen wij input leveren om praktische mogelijkheden voor verduurzaming in ons bezit mee te laten wegen bij de gemeentelijke warmtetransitie-visies.

De betaalbaarheid van de woonlasten staat blijvend onder druk voor een grote groep van onze bewoners. Daarom zijn wij in 2024 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 en is de eerste stap naar een hybride voorraad.

Onderstaande tabel geeft een overzicht per eind 2024.

Engielabels geregistreerd	Aantal per label	Percentage
A++++	90	0,46%
A+++	338	1,74%
A++	80	0,41%
A+	244	1,26%
A	7.777	40,14%
B	4.274	22,06%
C	5.226	26,98%
D	699	3,61%
E	322	1,66%
F	195	1,01%
G	128	0,66%
Eindtotaal	19.373	100,00%

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 CO₂-uitstoot te reduceren dan om woningen volledig en grootschalig gasvrij te maken. Voor dat laatste geldt dat de techniek complex en nog te duur is en dat er vaak geen (subsidievrije) businesscases zijn. Daarbij blijkt het maatschappelijke proces nog zeer weerbarstig. Daarnaast kunnen wij met de door ons gehanteerde stapsgewijze aanpak een hogere CO₂-reductie bewerkstelligen die tevens bijdraagt aan een lagere energierekening voor meer bewoners.

Onze relatiemanagers nemen deel aan de Friese proeftuinen voor aardgasvrije wijken in Garijp en op Schiermonnikoog. In Garijp is het initiatief ontstaan vanuit de inwoners, waar de aanpak voor WoonFriesland resulteert in een bijna geheel hybride woningportefeuille in het dorp. Op Schiermonnikoog wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor de wijk Nieuw Dokkum. Zeer leerzame trajecten waar onze inbreng en inzet nuttig is, maar waarbij we ook constateren dat de projectaanpak niet altijd in lijn ligt met de verduurzamingsvisie van WoonFriesland.

Onze samenwerking in DreamHûs met de innovatieve isolatiekorrels en Control Flow helpt ons in het zoeken naar innovatieve toepassingen in de verduurzaming van bestaande bouw en het verminderen van watergebruik.

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 2024 hebben wij 1.829 woningen in kwaliteits- en energieverbeteringsprojecten aangepakt. Door de uitvoering van deze projecten, samen met de reguliere herlabeling van onze woningen, hebben we reeds 93,1 procent van ons bezit op label C of beter gebracht. In 2024 heeft 16,9% van onze woningen een nieuwe energielabelregistratie gekregen.

Naast de investeringen in nieuwbouw en kwaliteits- en energieprojecten doen we ook uitgaven om we de conditie van onze woningen op pijl te houden. Naast reparatieonderhoud doen we dit tijdens mutaties en projectmatig in het planmatig onderhoud. De totale kosten voor planmatig onderhoud bedroegen € 38,0 miljoen. De kosten voor mutatieonderhoud bedroegen € 3,2 miljoen. Dit is vergelijkbaar aan 2023 (€ 3,2 miljoen).

In 2024 zijn er in Q1 bij 62 woningen 'grote' mutaties geweest die projectmatig zijn opgepakt met € 1,6 miljoen aan kosten (2023: 165 / € 2,7 miljoen). In Q1 2024 is het besluit genomen om te stoppen met de projectmatige aanpak van dit type mutaties en dat heeft geresulteerd in een lager aantal. Grotere mutaties zijn toegevoegd aan het reguliere mutatieproces. En heeft geresulteerd in lagere kosten voor mutaties en minder leegstandskosten.

De kosten voor reparatieonderhoud bedragen in 2024 € 6,8 miljoen (2023: € 7,0). Het aantal meldingen met reparatieverzoeken is in 2024 uitgekomen op 22.700, en is daarmee lager dan in 2023 (24.750).

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 2024 hebben wij 5 nieuwbouwprojecten opgeleverd, met in totaal 217 woningen. Dat zijn:

- Jacobus van der Waeyenstraat Koudum: 8 woningen
- Het Perk Sneek: 64 woningen
- Kuperusplein Heerenveen: 92 woningen
- Voetbalvelden Burgum: 8 woningen
- Skûlplak Sneek: 45 woningen

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 2024 hebben we samen met de gemeenten Smallingerland en Opsterland vervolgesprekken gevoerd over de realisatie van Buurblok. In deze gemeenten is een aantal geschikte locaties naar voren gekomen, waarbij de secundaire doelgroep goed in te passen is. Helaas zijn er in overige gemeenten nog geen mogelijkheden voor de uitbreiding van dit concept.

Vastgoeddata 3D BIM

De ontwikkeling van een digitaal 3D BIM-model zijn in 2024 opgepakt vanuit het project 'Optimaliseren vastgoeddata'. Vanaf juli 2024 is de Wet Betaalbare Huur in werking getreden. Team BIM heeft als gevolg van deze wet veel vastgoeddata geactualiseerd en doorgerekend naar de woningwaardering.



We rolden de Control Flow uit op Vlieland

Drinkwater wordt steeds schaarser en dus is het belangrijk dat we er zuinig mee omgaan. Wij helpen onze bewoners hier graag mee. We investeerden zo'n 16.000 euro om al onze woningen op Vlieland te voorzien van de Control Flow. Als deze handige waterbesparende innovatie een succes is, is ons doel om de Control Flow vanaf 2025 uit te rollen bij de rest van onze woningen in Friesland.

Inwoners van Vlieland wonen en leven al eeuwenlang samen met het water. Bewust omgaan met schoon drinkwater is ingebakken in de eilander gemeenschap. Op maandag 25 november kreeg mevrouw Moust in de Willem de Vlaminghweg als eerste bewoner de Control Flow in haar woning. 'Bijzonder hoe zo'n klein dingetje zo'n groot verschil kan maken', was haar eerste verbaasde reactie. 'Zonder dat ik het merk, bespaar ik voortaan flink op mijn waterverbruik.'

Kleine aanpassing, groot verschil

Waar veel verduurzamings-innovaties tijd kosten om in een woning te plaatsen, is dat bij de Control Flow in een mum van tijd gepiept. 'De Control Flow is een klein koppelstukje dat we eenvoudig op de kraan plaatsen', vertelt Joris Hoeksema, projectleider Innovatie bij WoonFriesland. 'Deze slimme innovatie van onze DreamHûs-innovator Cenergist brengt de druk in de waterleiding naar het gewenste niveau zonder dat de bewoner daar iets van merkt. Omdat je minder water gebruikt hoef je minder water op te warmen en bespaar je energie.'

Een flinke waterbesparing voor het hele eiland

In totaal krijgen 233 woningen van WoonFriesland op Vlieland de Control Flow in huis. 'Daarmee bespaart het hele eiland minstens 3 miljoen liter water per jaar', concludeert Joris enthousiast. 'Bovendien besparen we jaarlijks zo'n 18 ton CO₂-uitstoot voor het hele eiland. De Control Flow is daarmee niet alleen fijn voor de portemonnee, maar zeker ook voor het milieu. Zo dragen we als sociaal verhuurbedrijf met slimme oplossingen ons steentje bij aan een gezonde, duurzame toekomst voor onze bewoners.'

Een innovatie uit ons DreamHûs

De Control Flow is één van de innovaties die is ontwikkeld en getest door het bedrijf Cenergist in ons DreamHûs. Joris: 'De Control Flow zorgt zo voor een constante en optimale waterstroom, ongeacht de waterdruk in de leidingen. Vaak geldt voor nieuwe innovaties dat er meerdere mensen in één huis moeten wonen om het gewenste effect te behalen, maar de Control Flow is ook geschikt voor eenpersoonshuishoudens om energie en water te besparen. Een prachtig voorbeeld van een betaalbare, opschaalbare en eenvoudig toepasbare oplossing.'

Uitrol mogelijk naar alle woningen van WoonFriesland

Als de Control Flow op Vlieland een succes is, is ons doel om hem vanaf 2025 uit te rollen bij de rest van onze woningen in Friesland. Zo gaan we stapje voor stapje verder met de implementatie van de Control Flow in al onze 21.000 woningen. Daarmee bespaart heel Friesland straks op een slimme manier water. Dit past bij onze missie om verduurzaming betaalbaar en beschikbaar te maken voor onze bewoners.



DreamHûs

DreamHûs beleefde in 2024 een lustrum, het bestond namelijk 5 jaar. Dit betekende ook dat we een beslissing moesten maken. De overeenkomst tussen partners The Green Village, Bouwgroep Dijkstra Draisma, De Bewonersraad Friesland en WoonFriesland was namelijk getekend voor 5 jaar. Alle partijen zijn het eens over het succes van het DreamHûs en daarom is besloten om nog eens 5 jaar door te gaan met zijn allen.

De uitrol van succesvolle innovaties

De innovaties die zichzelf in Delft hebben weten te bewijzen, vinden inmiddels hun weg naar de Friese praktijk. Zo is begin 2024 een vervolgstap gemaakt met de Heatcycle, een innovatie die al in ons bezit was. In januari 2024 hebben we het systeem dat warmte wint uit afvalwater geïnstalleerd in galerijflat de Valk in Heerenveen.

De Control Flow heeft ook de stap van Delft naar Friesland gemaakt. Begin 2024 hebben we de Control Flow getest in ongeveer 75 huishoudens in Leeuwarden. Dit onderzoek hebben we in samenwerking gedaan met het CEW. Hieruit kwamen blinkende cijfers voort. De Control Flow bespaart namelijk 10% van het waterverbruik, met een minimale investering.

Dit heeft ons ertoe doen besluiten de Control Flow uit te rollen in ons gehele bezit. Eind 2024 hebben we hier een eerste aanzet toe gedaan. We hebben in een groot deel van onze woningen op Vlieland een Control Flow geïnstalleerd. In 2025 zal deze uitrol een vervolg krijgen.

Ook de isolatiekorrel SumFoam TK van Sumteq en Koston Noord hebben we uitgerold als pilot in Friesland. Voor de zomer hebben we de spouwmuren van 6 woningen in Garyp volgespoten met deze isolatiekorrel. Het speciale aan deze korrel is dat deze hoogwaardiger isoleert en er daardoor voor kan zorgen dat (relatief) oude woningen overgezet geschikt zijn voor de installatie van een warmtepomp.

Testen van nieuwe innovaties

In 2024 hebben we volop nieuwe innovaties getest in ons DreamHûs. Hieronder zetten we de meest kansrijke ideeën op een rijtje.

ROEF

ROEF is een innovatief groen dak. Tijdens het verduurzamen van onze woningen weten we dat het belangrijk is om te isoleren. Het vervangen van het dak is hierbij de grote winst. ROEF is een dakconcept dat niet alleen goed isoleert, het draagt ook bij aan biodiversiteit door het toevoegen van sedumtrays en nestgelegenheid. Daarnaast wekt het ook energie op via zonnepanelen en is er een waterbuffer gekoppeld aan de regenpijp. Oftewel, ROEF integreert meerdere oplossingen in een concept.

Rator

Als we overstappen op een warmtepomp betekent dit dat bewoners hun woning verwarmen met lage temperatuur. Dit zorgt er vaak voor dat we de radiatoren in de woning moeten vervangen. Rator is een radiator die naast normaal verwarmen, ook warmte terugwint uit de retourtemperatuur. Hiermee kan hij op een hoger vermogen draaien. Dit hogere vermogen zou ervoor kunnen zorgen dat er bijvoorbeeld geen vloerverwarming nodig is in de woning. Deze innovatie testen we in ons DreamHûs.

Cooll

Het is momenteel een grote uitdaging om bestaande woningen te voorzien van duurzame warmte. De gasgestookte warmtepomp van Cooll, aangedreven door warmte, biedt een oplossing. Bewoners kunnen tot 40% besparen op hun gasverbruik, terwijl het elektriciteitsverbruik nauwelijks stijgt. Daarmee zou Cooll een alternatief voor een warmtepomp kunnen zijn.

03

Financiën

Volkshuisvestelijke doelstellingen

Ook in 2024 hebben we ons maximaal financieel uitgerekt voor onze bewoners om onze woningen betaalbaar en in goede staat te houden en onze woningvoorraad uit te breiden. Om dit te bereiken hebben we fors ingezet op het versneld verduurzamen van de woningen en het realiseren van nieuwbouwwoningen.

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, het toevoegen van nieuwe woningen en het verbeteren van de leefbaarheid in buurten en wijken. Daarnaast hebben betaalbare huren en lage bedrijfslasten onze volle aandacht, waarbij de organisatie van een kwalitatief goed niveau is en blijft.

Financieel resultaat 2024

In onderstaande tabel wordt het financiële resultaat van 2024 vergeleken met de begroting uit 2024 en de jaarrekening van 2023.

Alle bedragen x €1.000,-

Omschrijving	Jaarrekening 2024	Begroting 2024	Jaarrekening 2023
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	51.601	53.269	33.704
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	389	-98	19
Resultaat overige activiteiten	-1.235	0	-709
Overige organisatiekosten	-3.032	-2.575	-3.827
Leefbaarheid	-2.574	-2.946	-3.443
Bedrijfsresultaat	45.148	47.650	25.744
Rente	-21.146	-20.485	-18.828
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	24.002	27.165	6.925
Niet-gerealiseerde waardeverandering	178.725	82.338	-125.619
Belastingen	-7.191	-5.072	129.331
Resultaat volgens W&V rekening	195.536	104.431	10.637

Resultaat 2024 ten opzichte van de begroting

Het resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen over 2024 is **lager** dan begroot. Het verschil in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen van circa **€ 3,2 miljoen** wordt in het volgend overzicht in beeld gebracht.

Meer resultaat wegens:	Bedrag	Subtotaal
Lagere algemene kosten	1,5	
Hogere huuropbrengsten	1,9	
Lagere lonen & salarissen	1,1	
		4,5
Minder resultaat wegens:		
Hogere onderhoudslasten	-4,6	
Hogere belastingen en verzekeringen	-1,7	
Hoger verlies servicecontracten en zonnepanelen	-1,0	
Overig	-0,4	
		-7,7
Per saldo lager resultaat		-3,2

De belangrijkste posten van het verschil in resultaat 2024 t.o.v. van de begroting 2024 van per saldo € 3,2 miljoen zijn in 2024 de hogere huuropbrengsten door de hogere huurverhoging (€ 1,9 miljoen), de hogere onderhoudslasten (€ 4,6 miljoen) en de hogere afdrachten voor belastingen en verzekeringen (€ 1,7 miljoen).

Resultaat 2024 ten opzichte van de jaarrekening 2023

Uit onderstaande tabel blijkt dat het resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen over 2024 ten opzichte van de jaarrekening 2023 is gestegen met circa € 17,1 miljoen.

Meer resultaat wegens	Bedrag	Subtotaal
Lagere onderhoudslasten	11,2	
Hogere huuropbrengsten	6,1	
Eenmalige afwaardering kantoorpanden in 2023	2,2	
Lagere obligoheffing	0,7	
		20,2
Minder resultaat wegens		
Hogere rentelasten	-2,3	
Hogere lonen, sociale lasten en pensioenen	-0,4	
Overig	-0,4	
		-3,1
Per saldo hoger resultaat		-17,1

De belangrijkste posten van het verschil in resultaat 2024 t.o.v. 2023 van per saldo € 17,1 miljoen zijn in 2024 de lagere onderhoudslasten (€ 11,2 miljoen), de hogere huuropbrengsten (€ 6,1 miljoen) en de hogere rentelasten (€ 2,3 miljoen). In 2023 heeft een inhaalslag plaatsgevonden in het onderhoud als gevolg van de coronacrisis. Dit heeft in 2023 geleid tot een eenmalige extra hoge onderhoudsuitgave.

Analyse kasstromen

De mutatie in de liquide middelen bedraagt € 3,6 miljoen negatief. De kasstromen uit de reguliere operatie bedragen € 16,8 miljoen positief. De investeringskasstromen komen uit op een negatief bedrag van € 72,7 miljoen. In 2024 is sprake van slechts twee verkochte woningen waardoor de ingaande kasstroom vanuit desinvesteringen beperkt is met € 0,8 miljoen. Dit sluit aan bij ons beleid om geen woningen te verkopen, tenzij.

Hier staan investeringen in nieuwbouw, kwaliteitsverbetering inclusief de overname van de zonnestroominstallaties van Wocozon, aankopen, sloop en overige zaken van in totaal circa € 73,5 miljoen tegenover. Het financieringssaldo komt door het aantrekken van nieuwe leningen voor in totaal € 98 miljoen en het aflossen van € 45,8 miljoen uit op € 52,2 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 steeg in 2024 met 11,8% van € 2,60 miljard eind 2023 naar € 2,91 miljard eind 2024, nagenoeg geheel door externe waardestijging waar WoonFriesland geen invloed op heeft maar ook deels door de toevoeging van nieuwbouw.

Eind 2024 is de gemiddelde onderhoudsnorm gestegen naar € 3.222 ten opzichte van € 2.522 vorig jaar. Belangrijke oorzaak is allereerst de gestegen prijzen van arbeid en materialen. Vanuit de kwaliteitsverbeteringsprojecten gaan we daarnaast meer werkzaamheden uitvoeren die niet als investering aangemerkt kunnen worden (o.a. dak vervangingen). De beheersnorm is eind 2024 gestegen naar € 939 ten opzichte van € 782 vorig jaar. Belangrijkste oorzaak voor de stijging zijn de hogere onroerendezaakbelastingen (OZB) en de waterschapslasten.

Vershil marktwaarde en beleidswaarde eind 2024

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde per ultimo 2024 bedraagt € 0,91 miljard. Het effect op het eigen vermogen is ook € 0,91 miljard.

Analyse verschillen

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

Beschikbaarheid

Bij de bepaling van de marktwaarde wordt de hoogste uitkomst van de scenario's doorexploreren en uitponden als marktwaarde gezien. In de meeste gevallen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. WoonFriesland heeft een verkoopstrategie waarbij geldt dat er geen woningen worden verkocht, tenzij.

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 en voor woningen met een energielabel van A of hoger bedraagt de streefhuur 75% van de maximale huur.

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. De gemiddelde ingerekend onderhoudsnorm bedraagt € 3.222 per vhe, terwijl voor de marktwaarde is gerekend met een norm van € 1.189 per vhe. Waarbij voor de beleidswaarde wordt gerekend met een horizon van 60 jaar, ten opzichte van 15 jaar met een eindwaarde bij de marktwaarde.

Beheer

Daarnaast zijn de beheerlasten van een belegger zo laag mogelijk, terwijl WoonFriesland ook andere taken uitvoert (bijvoorbeeld leefbaarheid). De gemiddelde ingerekend beheernorm bedraagt € 939 per vhe terwijl voor de marktwaarde is gerekend met een norm van € 537 per vhe. WoonFriesland blijkt dus iets duurder dan een belegger.

Disconteringsvoet

Door de invoering van de nieuwe beleidswaardesystematiek wordt vanaf 2024 gerekend met een 'sociale' en generieke disconteringsvoet van 4,17%. Deze is fors lager dan de gemiddelde disconteringsvoet van 7,80% waarmee gerekend is in de marktwaardeberekening. Dit zorgt voor een forse ophoging van de beleidswaarde.

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

Vanaf 2024 wordt de beleidswaarde op een andere wijze berekend. Dit heeft tot gevolg dat de beleidswaarde gemiddeld gezien behoorlijk toeneemt. Op basis van deze uitkomst hebben de Aw en het WSW de normen voor de financiële ratio's herijkt voor zover deze worden geraakt door de beleidswaarde. Dit betreffen zowel de LTV als de solvabiliteit. Na aanleiding van deze aanpassing van de normen hebben we bij WoonFriesland de interne normen ook tegen het licht gehouden. Na goedkeuring door de RvC zijn de normen voor de LTV, solvabiliteit en de ICR aangescherpt.

Half april 2025 zijn de eerste uitkomsten van de voorjaarsnota 2025 gecommuniceerd. Hierbij is het voornemen om een huurbevriezing voor 2025 en 2026 door te voeren. Het voorstel dient op dit moment nog door de tweede en de eerste kamer goedgekeurd te worden. WoonFriesland heeft reeds bij het opstellen van de begroting 2025 een scenario van huurbevriezing in 2025 en 2026 doorgerekend. De impact is lagere huuropbrengsten en hogere rentekosten, dit laatste doordat meer financiering zal moeten worden aangetrokken door de lagere huuropbrengsten. Huurbevriezing in 2025 en 2026 heeft een meerjarige impact op de financiële ratio's. Desondanks voldoet WoonFriesland in de periode tot en met 2034 aan alle externe normen van het WSW / Aw, zonder dat directe bijsturing benodigd is.

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 60%. Deze is lager dan de norm van de Aw en het WSW die maximaal 70% hanteren als norm. Er wordt strak gestuurd om dit maximum niet te overschrijden.

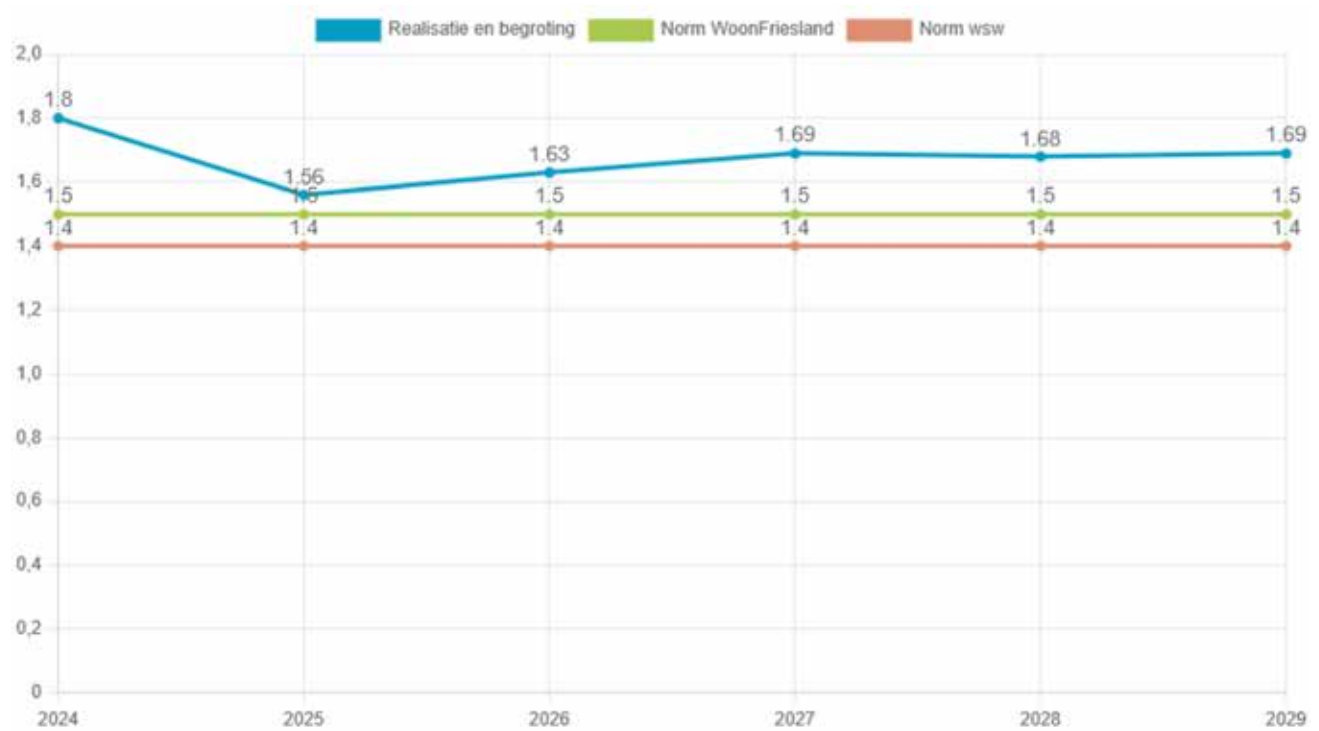
In onderstaande tabel is weergegeven hoe de Loan to Value en de leningen zich de komende jaren ontwikkelen: de Loan to Value voor 2024 is 38,1% (2023: 45,6%) en voldoet daarmee aan de norm. Zoals blijkt uit onderstaande tabel laat de LTV een stijgend beeld zien naar circa 48%.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Beleidswaarde vastgoed	1.993.893	2.090.657	2.163.711	2.211.315	2.260.041	2.294.244
Leningenomvang	759.385	887.739	966.282	1.022.537	1.069.588	1.110.524
Loan to Value	38,1%	42,5%	44,7%	46,2%	47,3%	48,4%

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 2024 wordt voldaan. WoonFriesland hanteert als interne norm 1,5 om een marge te houden ten opzichte van de kritische grens.

ICR ontwikkeling



Bovenstaande grafiek toont de ontwikkeling van de ICR. De ICR over 2024 (1,8) (2023: 1,5) is gerelateerd aan de gerealiseerde kasstromen in 2024. De ICR over 2024 en de jaren daarna is gebaseerd op de kasstromen van de meerjarenbegroting. Uit de grafiek blijkt dat we in 2024 voldoen aan de norm. Voor de komende jaren geldt dit ook, al komen we door maximaal volkshuisvestelijk te presteren, wel in de buurt van deze norm.

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.

Solvabiliteit

De solvabiliteit op basis van beleidswaarde per 31 december 2024 bedraagt 58,0% (2023: 52,2%). Dit is niet primair bepalend voor de investeringscapaciteit. Medebepalende factoren daarvoor zijn de toekomstige verplichtingen (kwaliteitsachterstand e.d.), kasstromen, rentedekkingsgraad (ICR) en aflossingscapaciteit. Op grond van de Woningwet beoordelen de Aw en het WSW jaarlijks op basis van een groot aantal factoren de financiële continuïteit van WoonFriesland. Deze wordt als positief beoordeeld.

Treasury

Treasurystatuut en jaarplan

De treasury-activiteiten zorgen ervoor dat de lange- en 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 Treasurystatuut en het Reglement Financieel Beleid en Beheer. De uitvoering van het Treasurybeleid en de financieringsstrategie wordt vastgelegd in het Treasuryjaarplan, waarbij de geldende regels vanuit de Woningwet worden toegepast.

Beleggingen

Het huidige beleid van WoonFriesland is erop gericht dat er geen beleggingsactiviteiten worden ontplooid, voor zover dit middelen betreft die voor een periode langer dan twee jaar aan de beschikbare liquiditeit worden onttrokken. WoonFriesland heeft ultimo 2024 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. Net als voorgaande jaren heeft het WSW in 2024 een positief oordeel uitgesproken over de wijze waarop wij de financial- en business risks beheersen en de risico's als laag gekwalificeerd.

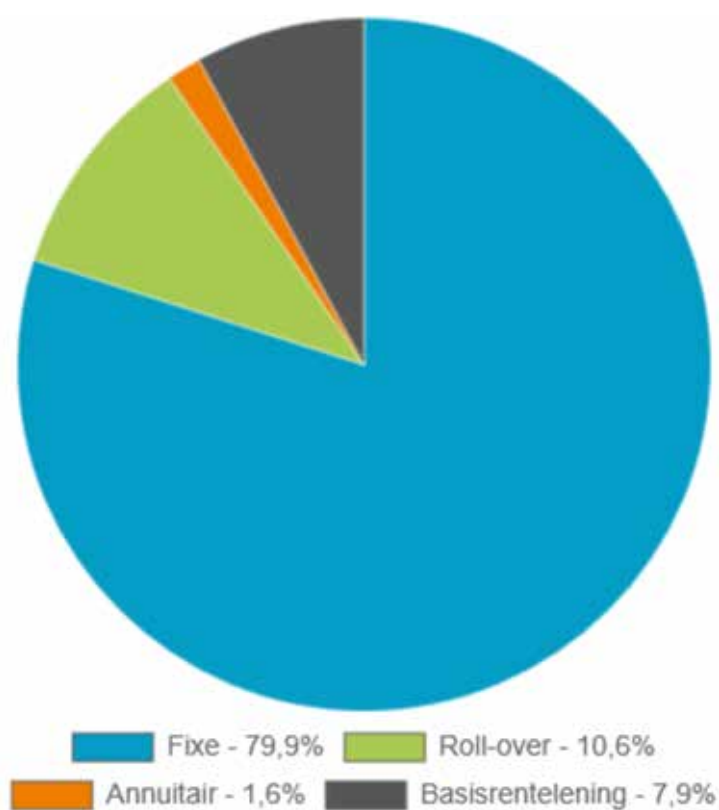
Borgingsplafond

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 juni 2024 een borgbaarheidsverklaring afgegeven voor 3 jaar.

Leningenportefeuille

De totale leningenomvang per ultimo 2024 bedraagt € 759 miljoen en bestaat voor € 753 miljoen uit leningen die door het WSW zijn geborgd. Voor het overige deel van € 6 miljoen staan gemeenten garant. Dit betreft met name oudere leningen.

De gemiddelde rente is als gevolg van de gestegen marktrente iets gestegen naar 2,95%. De duration (de gemiddelde gewogen rente typische looptijd) van de leningenportefeuille (inclusief swaps) is per eind 2024 ruim 15 jaar. De verdeling van de leningenportefeuille naar type lening ziet er als volgt uit:



	2024		2023	
annuïteit	12.299.854	1,6%	16.775.816	2,4%
basis rente	60.000.000	7,9%	60.000.000	8,5%
fixe	608.557.816	79,9%	547.778.494	77,2%
roll-over	81.000.000	10,6%	85.000.000	11,9%
totaal	761.857.669	100,0%	709.554.310	100,0%

Derivaten

WoonFriesland heeft ultimo 2024 nog 2 derivaatovereenkomsten met een totale hoofdsom van € 40 miljoen. Deze derivaten hebben een looptijd tot en met 2026 en 2027. 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 2024 € 2,3 miljoen negatief. In 2023 bedroeg dit nog € 2,8 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 toezicht belemmerende bepalingen.

04

Jaarrekening

Balans per 31 december 2024

(voor resultaatbestemming)

Alle bedragen x €1.000,-

ACTIVA	Toelichting	31 dec 2024	31 dec 2023
Vaste Activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie		2.883.154	2.577.691
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		23.627	23.158
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		16.828	16.833
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.307	22.774
		2.924.916	2.640.456
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		5.694	6.138
Financiële vaste activa	3		
Latente belastingvordering(en)		3.683	7.717
Leningen u/g		8	2
		3.691	7.719
Subtotaal		2.934.301	2.654.313
Vlottende Activa			
Vorraden	4		
Overige voorraden		64	0
Vlottende vorderingen	5		
Huurdebiteuren		864	743
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.599	3.512
Overige vorderingen		270	436
Overlopende activa		2.326	1.067
		5.059	5.758
Liquide middelen	6		
Liquide middelen		9.565	13.165
Balanstotaal		2.948.989	2.673.236

Alle bedragen x €1.000,-

PASSIVA	Toelichting	31 dec 2024	31 dec 2023
Eigen vermogen	7		
Herwaarderingsreserve		1.534.777	1.310.445
Overige reserves		362.474	575.943
Resultaat na belasting van het boekjaar		195.536	10.863
		2.092.787	1.897.251
Voorzieningen	8		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		56.995	14.430
Voorziening reorganisatiekosten		0	12
Voorziening jubileumuitkering		407	375
Voorziening V&E-meters		336	336
		57.738	15.153
Langlopende schulden	9		
Schulden/leningen overheid		190	1.093
Schulden/leningen kredietinstellingen		758.634	686.765
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		14.904	15.094
Overige schulden		136	136
		773.864	703.088
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan overheid		902	1.447
Schulden aan kredietinstellingen		2.131	20.250
Schulden aan leveranciers		829	13.736
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		3.856	7.258
Schulden terzake van pensioenen		0	181
Overige schulden		2.745	2.523
Overlopende passiva		14.137	12.349
		24.600	57.744
Balanstotaal		2.948.989	2.673.236

Winst en verlies rekening over 2024

Alle bedragen x €1.000,-

	Toelichting	2024	2023
<u>Huuropbrengsten</u>	<u>11</u>	128.355	122.217
<u>Opbrengsten servicecontracten</u>	<u>12</u>	8.147	7.787
<u>Lasten servicecontracten</u>	<u>13</u>	-8.746	-8.282
<u>Lasten verhuur en beheeractiviteiten</u>	<u>14</u>	-9.170	-10.142
<u>Lasten onderhoudsactiviteiten</u>	<u>15</u>	-58.294	-70.281
<u>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</u>	<u>16</u>	-8.692	-7.595
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		51.600	33.704
<u>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</u>	<u>17</u>	696	185
<u>Verkoopkosten vastgoedportefeuille</u>	<u>17</u>	-17	-8
Toegerekende organisatiekosten		-60	-60
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-230	-98
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		389	19
<u>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	<u>18</u>	-54.255	-12.190
<u>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</u>	<u>19</u>	232.795	-113.883
<u>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</u>	<u>20</u>	185	455
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		178.725	-125.618
<u>Opbrengst overige activiteiten</u>	<u>21</u>	2.211	2.421
<u>Kosten overige activiteiten</u>	<u>22</u>	-3.446	-3.130
Nettoresultaat overige activiteiten		-1.235	-709
<u>Overige organisatiekosten</u>	<u>23</u>	-3.032	-3.827
<u>Leefbaarheid</u>	<u>24</u>	-2.574	-3.443
Bedrijfsresultaat		223.873	-99.874
<u>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>	<u>25</u>	722	369
<u>Rentelasten en soortgelijke kosten</u>	<u>26</u>	-21.868	-19.022
Financiële baten en lasten		-21.146	-18.653
Resultaat voor belastingen		202.727	-118.527
<u>Belastingen</u>	<u>27</u>	-7.191	129.331
<u>Resultaat deelnemingen</u>	<u>28</u>	0	9
Resultaat na belasting		195.536	10.813

Kasstroomoverzicht 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode

Alle bedragen x €1.000,-

Kasstroom uit operationele activiteiten	2024	2023
Operationele ontvangsten		
Huurontvangsten	129.409	123.256
Vergoedingen	7.079	7.767
Overheidsontvangsten	256	1.906
Overige bedrijfsontvangsten	437	576
Ontvangen interest	405	0
Saldo ingaande kasstromen	137.586	133.505
Operationele uitgaven		
Erfpacht	-1	-1
Betalingen aan werknemers	-17.020	-17.268
Onderhoudsuitgaven	-50.381	-53.131
Overige bedrijfsuitgaven	-30.091	-30.323
Betaalde interest	-20.670	-18.109
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-394	-1.133
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-947	-1.804
Vennootschapsbelasting	-1.244	-3.491
Saldo uitgaande kasstromen	-120.748	-125.260
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.838	8.245

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

Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	628	185
Verkoopontvangsten grond	68	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	120	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	816	185

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-38.075	-43.222
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-32.685	-16.066
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-857	-4.871
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-1.055	-305
Investerings overig	-795	-546
Externe kosten bij verkoop	-27	-26
Verwerving van materiële vaste activa	-73.494	-65.036
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-72.678	-64.851
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	1.746
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-72.678	-63.105

Kasstroom uit financieringsactiviteiten***Financiering ingaande kasstromen***

Nieuw geborgde leningen	98.000	97.886
-------------------------	--------	--------

Financiering uitgaande kasstromen

Aflossing door WSW geborgde leningen	-42.318	-41.133
--------------------------------------	---------	---------

Aflossing ongeborgde leningen DAEB- investeringen	-3.442	-1.550
---	--------	--------

Tussentelling uitgaande kasstromen	-45.760	-42.683
---	----------------	----------------

Kasstroom uit financieringsactiviteiten	52.240	55.203
--	---------------	---------------

Mutatie liquide middelen	-3.600	343
--------------------------	--------	-----

Liquide middelen

Liquide middelen per 1 januari	13.165	12.822
--------------------------------	--------	--------

Liquide middelen per 31 december	9.565	13.165
----------------------------------	-------	--------

Mutatie Liquide middelen	-3.600	343
---------------------------------	---------------	------------

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 DAEBrichtlijn.
- 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 07-05-2025.

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

Salderen

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

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

Grondslagen voor de waardering van Activa en Passiva

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed 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 niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEBvastgoed, 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 doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCFmethode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van 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.

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

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde 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 2024 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

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Stichting WoonFriesland. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woonegelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'). De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

1. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
2. Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet contant worden gemaakt naar balansdatum.
3. Er is sprake van een landelijk vastgestelde disconteringsvoet voor DAEB- en niet-DAEB bezit.
4. In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitatie-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
5. De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
6. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Stichting WoonFriesland vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
7. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Stichting WoonFriesland heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten vastgesteld. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

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

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

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

Herclassificatie van vastgoed

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

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

Van een toegelaten instelling wordt herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie vereist op grond van Richtlijn 217a Alinea 212, indien sprake is van de beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Indien een toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren, blijft de toegelaten instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Indien een toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft de instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, is als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.

Materiële vaste activa

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

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

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

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

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 worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buitengebruik 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.

Vorraden

Overige voorraden

De voorraad wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

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

Bijzondere waardeverminderingen van financiële activa

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

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

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, 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 waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Latente belastingen

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

Overige voorzieningen

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

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

Langlopende schulden

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

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

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

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

Kortlopende schulden

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

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

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

Derivaten 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-en-verliesrekening 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.

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 de 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 overheidsheffingen, 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 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-aftrekbare 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).

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 waaronder direct opeisbare deposito's en de op korte termijn zeer liquide vlottende activa. De op korte termijn zeer liquide activa kunnen worden beschouwd als 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 2024

Activa

Vaste Activa

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Alle bedragen x €1.000,-

VASTGOED IN EXPLOITATIE	DAEB		NIET-DAEB	
	2024	2023	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	1.308.837	1.245.944	14.040	14.097
Cumulatieve herwaardering	1.268.854	1.391.003	9.118	11.370
Boekwaarde per 1 januari	2.577.691	2.636.947	23.158	25.467
Mutaties				
Opleveringen vanuit activa in ontwikkeling	45.360	28.716	0	0
Aankopen	240	9.581	621	632
Latere uitgaven	32.184	14.049	108	36
Desinvesteringen - verkoop	-230	-98	0	26
Desinvesteringen - sloop	-5.006	-525	-140	-99
Herwaarderingen	231.294	-111.605	1.501	-2.278
Herclassificatie DAEB/Niet-DAEB in exploitatie	1.621	626	-1.621	-626
Totaal mutaties 2024	305.463	-59.256	469	-2.309
Boekwaarde per 31 december				
Aanschaffingswaarde	1.401.086	1.308.837	11.990	14.040
Cumulatieve herwaarderingen	1.482.068	1.268.854	11.637	9.118
	2.883.154	2.577.691	23.627	23.158

In de 'Latere uitgave' is een bedrag van € 22.347 dzd. opgenomen in verband met de overname van zonnepanelen.

Uitgangspunten marktwaarde

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

	2024	2023	Waarderings-variant
Eengezinswoningen	1.598.049	1.419.272	full
Meergezinswoningen	1.251.451	1.127.772	full
Studenteneenheden	17.406	14.278	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	2.517	3.659	full
Maatschappelijk onroerend goed	3.807	3.011	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	22.651	22.569	full
Parkeervoorzieningen	10.900	10.288	full
Totaal	2.906.781	2.600.849	

In 2024 is de marktwaarde van het bezit met ca.€ 306 miljoen gestegen van € 2,60 miljard naar € 2,91 miljard. Dit betreft een forse stijging, waarbij de percentuele stijging 11,8% is.

Nadat vorig jaar nog sprake was van een dalende marktwaarde, zien we in 2024 een forste stijging van de marktwaarde. Dit is te verklaren door de krapte op de huizenmarkt zowel voor koop als huur waardoor leegwaardes en markthuren fors zijn toegenomen in 2024.

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

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

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

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 vertaald zich in een hogere disconteringsvoet.

Parameters woongelegenheden 2024						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardestijging - COROP Noord-Friesland	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging - COROP Zuidwest-Friesland	9,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging - COROP Zuidoost-Friesland	8,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 1.083	€ 1.083	€ 1.083	€ 1.083	€ 1.083	€ 1.083
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.293	€ 1.293	€ 1.293	€ 1.293	€ 1.293	€ 1.293
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 930	€ 930	€ 930	€ 930	€ 930	€ 930
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 542	€ 542	€ 542	€ 542	€ 542	€ 542
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 532	€ 532	€ 532	€ 532	€ 532	€ 532
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 502	€ 502	€ 502	€ 502	€ 502	€ 502
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	8,84%	8,84%	8,84%	8,84%	8,84%	8,84%
Mutatiekans bij uitponden	6,31%	6,31%	6,31%	6,31%	6,31%	6,31%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet:	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%

Parameters woongelegenheden 2023						
	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Leegwaardestijging - COROP Noord-Friesland	6,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging - COROP Zuidwest-Friesland	5,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging - COROP Zuidoost-Friesland	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 1.006	€ 1.006	€ 1.006	€ 1.006	€ 1.006	€ 1.006
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.134	€ 1.134	€ 1.134	€ 1.134	€ 1.134	€ 1.134
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	€ 1.122	€ 1.122	€ 1.122	€ 1.122	€ 1.122	€ 1.122
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 471	€ 471	€ 471	€ 471	€ 471	€ 471
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	8,96%	8,96%	8,96%	8,96%	8,96%	8,96%
Mutatiekans bij uitponden	6,57%	6,57%	6,57%	6,57%	6,57%	6,57%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet:	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 2024						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo – MOG	€ 6,97	€ 6,97	€ 6,97	€ 6,97	€ 6,97	€ 6,97
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 11,74	€ 11,74	€ 11,74	€ 11,74	€ 11,74	€ 11,74
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,03%	2,03%	2,03%	2,03%	2,03%	2,03%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%	6,18%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 2023						
	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo – MOG	€ 6,98	€ 6,98	€ 6,98	€ 6,98	€ 6,98	€ 6,98
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 11,77	€ 11,77	€ 11,77	€ 11,77	€ 11,77	€ 11,77
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%	0,40%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	6,87%	6,87%	6,87%	6,87%	6,87%	6,87%

Parameters intramuraal zorgvastgoed 2024						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029 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:	6,05%	6,05%	6,05%	6,05%	6,05%	6,05%

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:	5,93%	5,93%	5,93%	5,93%	5,93%	5,93%

Parameters parkeerplaatsen 2024						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 126	€ 126	€ 126	€ 126	€ 126	€ 126
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34	€ 34
Beheerkosten - garagebox	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46	€ 46
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
Disconteringsvoet:	7,15%	7,15%	7,15%	7,15%	7,15%	7,15%

Parameters parkeerplaatsen 2023						
	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 45	€ 45	€ 45	€ 45	€ 45	€ 45
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 118	€ 118	€ 118	€ 118	€ 118	€ 118
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 32	€ 32	€ 32	€ 32	€ 32	€ 32
Beheerkosten - garagebox	€ 43	€ 43	€ 43	€ 43	€ 43	€ 43
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
Disconteringsvoet:	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%	7,31%

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. Voor het overige 2/3e deel van de onroerende zaken in exploitatie wordt door WoonFriesland een interne taxatie uitgevoerd.

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.

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 Fullwaarderungen is de leegwaarde per 31 december 2024 in overleg met de externe taxateur per complex bepaald. De leegwaarde van de 2/3e interne waarderungen is per woningcomplex in lijn met de aanpassingen in het 1/3e gedeelte aangepast. Hierbij is gebruik gemaakt van de leegwaarde-indicator van ValueMetrics. Hierdoor is elke leegwaarde per complex onderbouwd met passende en recente referentietransacties. De leegwaardestijging kent regionale verschillen, waardoor er vanaf het handboek 2024 is gerekend met generieke parameters voor de leegwaardestijging per COROP-regio. De leegwaarden zijn, indien daar aanleiding voor was, tijdens de waarderingsronde in overleg met de taxateur nog nader aangepast.

Disconteringsvoet

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

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

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

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

Mutatie- en verkoopkans

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

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

Onderhoud

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

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

Technische splitsingskosten

Van deze vrijheidsgraad is geen gebruik gemaakt.

Bijzondere omstandigheden

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

Erfpacht

Indien van toepassing zijn erfpachtcontracten in de waardering meegenomen.

Schattingen

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

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

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			x € 1.000	In % r.w.
Prijsinflatie	3,2 %	-0,50 %	-1.931	- 0,07%
Leegwaardestijging	16,9 %	-0,50 %	-1,985	-0,07 %
Disconteringsvoet	5,2 %	-0,50 %	136.309	4,69 %
Disconteringsvoet	5,2 %	0,50 %	-111.111	-3,82 %

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:

	2024	2023
Eengezinswoningen (EGW)	1.252.600	953.748
Meergezinswoningen (MGW)	679.928	543.994
Studenteneenheden (STUD)	21.490	13.031
Bedrijfsmatig onroerend goed (1)	2.517	3.659
Maatschappelijk onroerend goed (1)	3.807	3.011
Zorgvastgoed (intramuraal) (1)	22.651	22.569
Parkeergelegenheden (1)	10.900	10.288
Totaal	1.993.893	1.550.300
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.906.781	2.600.849
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen zonder rekening te houden met het belastingeffect)	912.888	1.050.549

(1) Is gelijk aan de marktwaaarde in verhuurde staat.

Uitgangspunten beleidswaarde

Vertrekpunt voor de bepaling beleidswaarde is de huidige marktwaaarde in verhuurde staat conform het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, zijn echter geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, meerjaren onderhoud en beheer, alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitpanden en doorexploiteren en een sociale disconteringsvoet gehanteerd. 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 waarden en de consequenties van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

Er is sprake van de volgende uitgangspunten:

- Waardering op basis van doorexploiteren;
- Inrekening van 60 jaar aan kasstromen (waarbij na 2050 een gemiddelde onderhoudsnorm wordt gehanteerd);
- Geen sprake van een eindwaarde;
- Geen sprake van overdrachtskosten;
- Geen opwaartse bijstelling naar €0 indien er sprake is van een negatieve uitkomst.

Ten aanzien van de streefhuur is deze gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 752,94 per maand, zijnde 66,7% van de maximaal redelijke huur (2023: € 691 per maand, zijnde 68,3% van maximaal redelijke huur);
- voor meergezinswoningen: € 585,10 per maand, zijnde 67,6% van de maximaal redelijke huur (2023: € 541 per maand, zijnde 69,8% van maximaal redelijke huur);
- voor studenteneenheden € 316,41 per maand, zijnde 68,3% van de maximaal redelijke huur (2023: € 284 per maand, zijnde 78,3% van maximaal redelijke huur).

Voor het onderhoud geldt geen onderhoudsnorm maar wordt er een specifiek bedrag per VHE per jaar ingerekend. Uitgaande van een ingerekende gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per vastgoedtype ziet dit bedrag er als volgt uit:

- voor eengezinswoningen: € 3.222 per verhuureenheid per jaar (2023: € 2.522);
- voor meergezinswoningen: € 3.222 per verhuureenheid per jaar (2023: € 2.522);
- voor studenteneenheden: € 1.289 per verhuureenheid per jaar (2023: € 1.009).

Ten aanzien van de beleidsbeheersnorm is deze gemiddeld:

- voor eengezinswoningen: € 939 per verhuureenheid per jaar (2023: € 782);
- voor meergezinswoningen: € 939 per verhuureenheid per jaar (2023: € 782);
- voor studenteneenheden: € 376 per verhuureenheid per jaar (2023: € 313).

De sociale disconteringsvoet bedraagt gemiddeld:

- voor DAEB: 4,17%.
- voor niet-DAEB: 4,7%.

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

Parameters gevoeligheidsanalyse	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde	
			x €1.000	In % van de beleidswaarde
Disconteringsvoet (1)	4,17%	-0,50%	233.070	11,69%
Disconteringsvoet (1)	4,17%	0,50%	-196.162	-9,84%
Streefhuur per maand (1)	67,3 MRH*	-5,00%	-216.348	-10,85%
Lasten onderhoud (1)	€ 3.222	5,00%	-127.383	-6,39%
Lasten beheer (1)	€ 939	5,00%	-37.221	-1,87%

(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 2024 € 3,61 miljard (2023: 3,38 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.

Verstrekke 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 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 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	
	2024	2023	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	11.894	12.524	39.321	27.380
Cumulatieve herwaardering	4.939	2.860	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0	-16.547	-14.995
Boekwaarde per 1 januari	16.833	15.384	22.774	12.385
Mutaties				
Toename bestede kosten onderhanden en nieuwe projecten	0	0	35.582	51.181
Afname door oplevering naar activa in exploitatie	0	0	-45.360	-28.716
Mutatie onrendabele toppen boekjaar	0	0	-11.830	-16.324
Overige mutaties	0	0	141	4.248
Op/Af waardeveranderingen	609	2.079	0	0
Herclassificatie naar vastgoed in exploitatie	-614	-630	0	0
Totaal mutaties 2024	-5	1.449	-21.467	10.389
Boekwaarde per 31 december				
Aanschaffingswaarde	11.280	11.894	12.693	39.321
Cumulatieve herwaardering	5.548	4.939	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0	-11.386	-16.547
	16.828	16.833	1.307	22.774

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 106 aantal woningen en 37 grondposities (De Econoom) (2023: 111 en 37). De woningen betreft 82 huurwoningen uit bestaand bezit (2023: 85) en 24 nieuwbouwkooptwoningen (2023: 26). In 2024 zijn 5 woningen en 0 grondpositie teruggekocht, hiervan zijn 5 woningen en 0 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,-

	31-12-2024	31-12-2023
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.694	6.138

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
	2024	2023
Boekwaarde per 1 januari		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	27.318	28.695
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-21.180	-19.708
Boekwaarde per 1 januari	6.138	8.987
Mutaties		
Investeringsen	713	567
Desinvesteringen	0	-22
Afschrijvingen	-1.157	-1.472
Bijzondere waardeverminderingen	0	-1.922
Totaal mutaties 2024	-444	-2.849
Boekwaarde per 31 december		
Aanschaffingswaarde	28.031	27.318
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-22.337	-21.180
	5.694	6.138

De investeringen betreffen grotendeels investeringen in automatisering. 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		
	31-12-2024	31-12-2023
OBM B.V. te Drachten ((geliquideerd per 21 december 2023) 0%)	0	0

OBM B.V.	2024	2023
Stand per 1 januari	0	1.737
Aandeel in het resultaat	0	9
Dividenduitkering	0	-1.746
Stand per 31 december	0	0

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)		
	31-12-2024	31-12-2023
Latente belastingvorderingen	3.683	7.717

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 2024 € 2.907 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2024 € 2.015 miljoen. Ultimo 2023 is dit € 2.601 miljoen, respectievelijk € 1.872 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.

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. De looptijd van deze latentie betreft 10 jaar.

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 latente belastingvordering is tegen de contante waarde verantwoord met een looptijd van 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. De looptijd van deze latentie betreft 21,25 jaar.

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. De gemiddelde looptijd van deze latentie bedraagt 24 jaar.

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. De looptijd van deze latentie bedraagt twee jaar.

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 aftrekbare rente ultimo 2024 is ingeschat dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar wordt verrekend. Om deze reden is er geen actieve belastinglatentie opgenomen. Ultimo 2024 bedraagt het saldo niet aftrekbare rente € 67,6 miljoen.

Bij de waardering op netto contante waarde vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 2,07% (2023: 2,20%). Dit percentage is afgeleid uit de voor WoonFriesland geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2024, 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 € 954,3 miljoen (2023: € 675,9 miljoen), leidende tot een nominale latentie van € 246,2 miljoen (2023: € 174,4 miljoen). 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 2024	balans 2023	V&W 2024	V&W 2023
DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.351	735	616	144.310
Vastgoed projecten en gronden	675	3.688	-3.014	-7.452
Leningen en derivaten	446	460	-14	-51
Niet toegestane voorzieningen	122	118	5	-32
Fiscale verliezen	1.089	2.619	-1.945	-609
ATAD	0	0	0	-6.522
Overige tijdelijke verschillen	0	97	318	34
	3.683	7.717	-4.034	129.678

Onder de latente belastingvorderingen is een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie ter grootte van € 4.640 duizend (2023: € 10.347 duizend). Dit is het gevolg van het verlies geleden in het boekjaar 2023, 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,-

	2024	2023
Boekwaarde 1 januari	7.717	-121.961
Dotatie t.l.v. resultaat	939	-14.632
Vrijval t.g.v. resultaat	-4.973	144.310
Boekwaarde 31 december	3.683	7.717

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

Ultimo boekjaar 2024:

Alle bedragen x €1.000,-

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	Tegen 25,8%	Latentie
DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.906.781	2.015.144	-891.637	-230.042	1.351
vastgoed in projecten en gronden	1.923	4.687	2.764	713	675
leningen en derivaten	708.626	712.085	3.443	888	446
niet toegestane voorzieningen	731	0	731	189	122
fiscaal verrekenbare verliezen	0	4.640	4.640	1.197	1.089
ATAD	0	67.645	67.645	17.452	0
	3.618.061	2.804.201	-812.414	-209.603	3.683

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
	3.296.212	2.652.304	-642.460	-165.755	7.717

Leningen u/g		
	31-12-2024	31-12-2023
Fietsplan personeel	8	2

Fietsplan personeel	31-12-2024	31-12-2023
Stand per 1 januari	2	0
Bij	8	2
Af	-2	0
Stand per 31 december	8	2

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.

Vlottende activa

4. Voorraden

Alle bedragen x €1.000,-

Overige voorraden		
	31-12-2024	31-12-2023
Voorraad zonnepanelen	64	0

5. Vlottende vorderingen

Alle bedragen x €1.000,-

Huurdebiteuren		
	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren		
t/m 3 maanden	260	209
> 3 maanden	962	846
Vertrokken bewoners	691	851
	1.913	1.906
Voorziening dubieuze debiteuren	-1.049	-1.163
	864	743

Voorziening dubieuze huurdebiteuren		
	2024	2023
Stand per 1 januari	1.163	982
Dotatie	827	646
Onttrekking	-941	-465
Stand per 31 december	1.049	1.163

Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	31-12-2024	31-12-2023
Te vorderen vennootschapsbelasting	1.599	3.512

Overige vorderingen		
	31-12-2024	31-12-2023
Overige debiteuren	51	13
Vorderingen van verzekering i.v.m. schades	219	423
	270	436

De overige vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Overlopende activa		
	31-12-2024	31-12-2023
Overige (m.n. vooruitbetaalde bedragen/vooruitontvangen facturen)	1.230	318
Te verrekenen service- en stookkosten met huurders	1.096	749
	2.326	1.067

De overlopende activa hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

6. Liquide middelen

Alle bedragen x €1.000,-

Liquide middelen		
	31-12-2024	31-12-2023
Rekening-courant bank	9.565	13.165

Een bedrag van drieduizend euro staat niet ter vrije beschikking.

Passiva

7. Eigen vermogen

Alle bedragen x €1.000,-

Herwaarderingsreserve		
	31-12-2024	31-12-2023
DAEB	1.520.371	1.297.398
Niet DAEB	14.406	13.047
	1.534.777	1.310.445

	DAEB	Niet DAEB	Totaal
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
Stand per 31 december 2023	1.297.398	13.047	1.310.445
Stand 1 januari 2024	1.297.398	13.047	1.310.445
Mutatie herwaardering	222.973	1.359	224.332
Stand per 31 december 2024	1.520.371	14.406	1.534.777

De herwaarderingsreserve bedraagt voor het vastgoed in exploitatie € 1.529.229 duizend (2023: € 1.305.506 duizend) en voor de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden € 5.548 duizend (2023: € 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'.

	31-12-2024	31-12-2023
Overige reserves		
Stand per 1 januari	575.943	712.960
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	10.863	-626
Mutatie herwaarderingsreserve	224.332	136.391
Stand per 31 december	362.474	575.943

Bestemming van het resultaat 2024

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar €195.536 duizend toe te voegen aan de overige reserves.

8. Voorzieningen

Alle bedragen x €1.000,-

Onrendabele investeringen en herstructureringen		
	31-12-2024	31-12-2023
Onrendabele investeringen en herstructureringen Vastgoed in ontwikkeling	51.750	10.184
Onrendabele investeringen en herstructureringen Vastgoed in exploitatie	5.245	4.246
	56.995	14.430

Onrendabele investeringen en herstructureringen Vastgoed in ontwikkeling		
	2024	2023
Stand per 1 januari	10.184	13.478
Dotatie	56.888	13.030
Otttrekking	-11.830	-16.324
Vrijval	-3.492	0
Stand per 31 december	51.750	10.184

De voorziening heeft voor een bedrag van € 16,0 miljoen een langlopend karakter en voor het overige deel een kortlopend karakter.

Onrendabele investeringen en herstructureringen Vastgoed in exploitatie		
	2024	2023
Stand per 1 januari	4.246	838
Dotatie	5.245	4.246
Ottrekking	-4.246	-838
Stand per 31 december	5.245	4.246

De voorziening heeft een volledig kortlopend karakter.

Overige voorzieningen	31-12-2024	31-12-2023
Voorziening reorganisatiekosten	0	12
Voorziening jubileumuitkering	407	375
Voorziening V&E-meters	336	336
	743	723

Overige voorzieningen	Stand per 1 januari 2024	Dotatie	Ottrekking	Stand per 31 december 2024
Voorziening reorganisatiekosten	12	0	-12	0
Voorziening jubileumuitkering	375	110	-78	407
Voorziening V&E-meters	336	0	0	336
	723	110	-90	743

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.

9. Langlopende schulden

Alle bedragen x €1.000,-

	31-12-2024	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2023	Waarvan langer dan vijf jaar
Schulden/leningen overheid	190	108	1.093	129
Schulden/leningen kredietinstellingen	758.634	708.292	686.765	652.459
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.904	14.904	15.094	15.094
Overige schulden	136	0	136	0
	773.864	723.304	703.088	667.682

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,-

	31-12-2024	Aflossingsverplichting 2025	Resterende looptijd > 1 jaar en 5 <= jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	1.092	902	82	108
Schulden/leningen kredietinstellingen	760.765	2.131	50.342	708.292
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.904	0	0	14.904
Overige schulden	136	0	0	0
	776.897	3.033	50.424	723.304

	2024	2023
<i>Leningen overheid</i>		
Stand per 1 januari	2.540	2.623
Aflossing	-1.448	-83
Stand per 31 december	1.092	2.540
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-902	-1.447
Langlopend deel per 31 december	190	1.093
<i>Schulden/leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	707.015	646.494
Overgenomen leningen	0	5.302
Terugplaatsing roll-overs	-4.000	0
Nieuwe leningen	98.000	98.000
Aflossingen huidig boekjaar	-40.250	-42.781
Stand per 31 december	760.765	707.015
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.131	-20.250
Langlopend deel per 31 december	758.634	686.765

De marktwaarde van de leningen (inclusief aflossingsverplichting 2024) bedraagt ultimo 2024 € 837 miljoen (2023 € 755 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.

Van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen is € 754 miljoen (2023 € 698 miljoen) geborgd door het WSW.

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 leningensaldo verhoogt wordt.

Alle bedragen x €1.000,-

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
	31-12-2024	31-12-2023
	14.904	15.094

	2024	2023
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	11.228	11.840
Vermeerderingen / verminderingen	3.866	2.242
Stand per 1 januari	15.094	14.082
Herclassificatie naar exploitatie	-614	-612
Afwaarderingen	-186	-99
Opwaarderingen	610	1.723
Stand per 31 december	-190	1.012
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.614	11.228
Vermeerderingen / verminderingen	4.290	3.866
Langlopend deel per 31 december	14.904	15.094

Overige schulden	31-12-2024	31-12-2023
Waarborgsommen	136	136

10. Kortlopende schulden

Alle bedragen x €1.000,-

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan overheid	902	1.447
Schulden aan kredietinstellingen	2.131	20.250
	3.033	21.697

Schulden aan leveranciers	31-12-2024	31-12-2023
Crediteuren	829	13.736

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	31-12-2024	31-12-2023
Omzetbelasting	3.067	6.350
Loonheffing	788	703
Belastingheffingen	0	203
PAWW premie	1	2
	3.856	7.258

Schulden terzake van pensioenen	31-12-2024	31-12-2023
Schulden terzake van pensioen	0	181

Overige schulden	31-12-2024	31-12-2023
Nog te ontvangen facturen	2.745	2.523

Overlopende passiva	31-12-2024	31-12-2023
Niet vervallen rente leningen o/g	9.864	8.745
Renteswaps	301	256
Overige schulden	15	2
Vooruitontvangen huren	1.749	1.517
Te verrekenen service- en stookkosten met huurders	1.573	1.138
Resterende verlofdagen	635	691
	14.137	12.349

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 31-12-2024 € 2,3 miljoen negatief (31-12-2023 € 2,8 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 (2023: € 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,-

2024 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	883	569	925	506	0	2.882	4,06%
6 - 10 jaar	0	5.500	0	54.000	3.198	900	0	63.597	3,15%
11 - 15 jaar	40.000	14.000	18.709	3.391	39.472	0	0	115.573	2,59%
16 - 20 jaar	0	6.000	0	60.919	20.000	0	0	86.919	3,71%
> 20 jaar	87.500	82.500	20.000	70.000	91.886	0	0	351.885	2,54%
Eindtotaal	127.500	108.000	39.593	188.879	155.480	1.406	0	620.857	2,78%

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,78%.

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%
Eindtotaal	127.500	108.000	39.928	131.029	156.445	1.653	0	564.554	2,72%

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

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,-

2024 (variabel rentende leningen)								
Financiële vaste activa	≤ 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	Eindtotaal	Gemiddelde gewogen effectieve rentes
Bank	9.564	-	-	-	-	-	9.564	0,00%
Totaal Financiële passiva	9.564	-	-	-	-	-	9.564	0,00%
Leningen overheid	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
Leningen kredietinstellingen	-	20.000	20.000	-	-	101.000	141.000	3,26%
Bruto positie	9.564	20.000	20.000	-	-	101.000	150.564	3,26%
Renteswap (variabel naar vast)	-	20.000	20.000	-	-	-	40.000	0,00%
Netto positie	9.564	-	-	-	-	101.000	110.564	3,26%

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%
Totaal Financiële passiva	13.165	-	-	-	-	-	13.165	0,00%
Leningen overheid	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
Leningen kredietinstellingen	-	-	20.000	20.000	-	105.000	145.000	3,82%
Bruto positie	13.165	-	20.000	20.000	-	105.000	158.165	3,82%
Renteswap (variabel naar vast)	-	-	20.000	20.000	-	-	40.000	4,59%
Netto positie	13.165	-	-	-	-	105.000	118.165	3,71%

Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Rentevoet en kasstroomrisico leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Alle bedragen x €1.000,-

Soort	2024	%	Gem. looptijd	2023	%	Gem. looptijd
Vast	608.557	80%	22	547.778	77%	26
Roll-over	81.000	10%	7	85.000	12%	7
Basis	60.000	8%	34	60.000	8%	34
Annuiteit	12.300	2%	9	16.776	2%	9
Totaal	761.857	100%	19	709.554	100%	24

Het gemiddelde rentepercentage langlopende schulden inclusief effect derivaten bedraagt per ultimo 2024: 2,87% (2023: 2,96%).

Het totaal van € 761.857 duizend. sluit aan met de volgende balansposten in de jaarrekening (bedragen x € 1.000):

Langlopende schulden	
Schulden/leningen overheid	190
Schulden aan kredietinstellingen	758.634
Kortlopende schulden	
Overheidsleningen	902
Schulden aan kredietinstellingen	2.131
Totaal	761.857

Het bedrag ad € 620.857 duizend opgenomen in de tabel '2024 Renteklassen (vastrentende leningen)' sluit aan met het totaaloverzicht met resterende looptijd leningen naar type. In dit laatste overzicht staat bij 'Vast' € 608.557 duizend het verschil wordt veroorzaakt door de 'Annuïteitenleningen' ad € 12.300 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 2024 € 837 miljoen (2023: € 755 miljoen). Bij de bepaling van de reële waarde is geen rekening gehouden met de WSW credit spread.

Rente-instrumenten

WoonFriesland heeft per 31-12-2024 de beschikking over een tweetal payer swaps, welke al voor 2009 met verschillende (toekomstige) ingangsdata zijn afgesloten bij diverse banken. Met deze swaps zijn renteafspraken gemaakt, waarbij de hoogte van de rente voor WoonFriesland is vastgelegd. Hierdoor wordt het (toekomstige) renterisico verminderd.

In 2006 heeft WoonFriesland een tweetal payers swaps afgesloten voor een hoofdsom van € 40 miljoen per jaar in 2008 en 2009. De swaps hebben betrekking op een hoofdsom van respectievelijk € 20 miljoen en € 20 miljoen en kennen een te betalen vaste rente van respectievelijk 4,59% en 4,4585%. De reële waarde van de swaps per ultimo 2024 bedraagt circa € 2,3 miljoen negatief, waardering nihil vanwege toepassing kostprijs-hedge-accounting.

Hedges

Algemene hedgestrategie

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

Hedge accounting

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

Effectiviteit hedge relatie

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

Renteswaps

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

De belangrijkste modaliteiten van de afgesproken payer swaps zijn:

Bank	Hoofdsom	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	Reële waarde
BNG BANK	20.000.000	4,5900%	EUR 3M	1-12-2008	1-12-2027	-1.390.264
RABOBANK	20.000.000	4,4585%	EUR 3M	13-7-2009	13-7-2026	-956.718
	40.000.000	4,5240%				-2.346.982

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 2024 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	1-12-2022	2-12-2024
	20.000.000				

In 2024 is vanwege de herziening van bovenstaande lening, de onderstaande lening afgesloten waardoor

Bank	Hoofdsom	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum
BNG BANK	20.000.000	4,5900%	EUR 3M + 0,01	2-12-2024	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 + 0,01	13-10-2023	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 2024 bedroeg dit percentage 0,0297% resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 0,21 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 2024 heeft WoonFriesland een aangegane obligolening van € 18,6 miljoen (per 31 december 2023: € 17,4 miljoen) die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSWdeelnemers over te nemen.

Leaseovereenkomsten

De toekomstige lease-verplichtingen van WoonFriesland betreffen de leasecontracten van de bedrijfsauto's en -bussen en bedragen € 1,85 miljoen (2023 € 0.76 miljoen) waarvan € 0,6 miljoen een looptijd betreft van korter dan 1 jaar en € 0,0 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar betreft. In 2024 is een totaalbedrag van € 0,92 miljoen (2023 € 0,90 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 € 0,89 miljoen (2023 € 0,96 miljoen) waarvan € 0,13 miljoen (2023 € 0,12 miljoen) een looptijd betreft van korter dan 1 jaar en € 0,22 miljoen (2023 € 0,34 miljoen) een looptijd langer dan 5 jaar betreft. In 2024 is een totaalbedrag van € 0,12 miljoen (2023 € 0,12 miljoen) aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

WoonFriesland heeft ultimo 2024 in totaal € 25 miljoen (2023: € 20 miljoen) aan leningen aangetrokken met een stortingsdatum na balansdatum voor investeringen en herfinancieringen.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en verduurzaming van woningen voor een totaalbedrag van € 9,4 miljoen (2023: € 28,4 miljoen), zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

Terugkoopverplichtingen

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

Kredietfaciliteit

WoonFriesland beschikt over een krediet- en kasgeldfaciliteit bij de N.V. Bank Nederlandse Gemeenten, bestaande uit een krediet in rekening-courant ad € 5 miljoen. Per ultimo 2024 is er nog € 5 miljoen ruimte op de kredietfaciliteit.

Aankoop woningen

Op balansdatum is voor 1 (2023: 0) aangekochte woning met een aanschafwaarde van € 0,25 miljoen (2023: € 0 miljoen) de overeenkomst ondertekend in 2024 en vindt de overdracht plaats in 2025.

Toelichting winst-en-verliesrekening

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11. Huuropbrengsten

Alle bedragen x €1.000,-

	2024	2023
Woningen en woongebouwen DAEB	129.191	123.104
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	477	445
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	178	85
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	836	844
subtotaal	130.682	124.478
Af: Projectderving wegens sloop	-200	-63
Af: Projectderving wegens renovatie	-288	-558
Af: Projectderving wegens verkoop	-4	-14
Af: Projectderving wegens nieuwbouw	-140	-80
subtotaal	130.050	123.763
Af: leegstand uit hoofde van mutatie	-868	-824
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-827	-722
	128.355	122.217

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 4,97% (1 juli 2023: 2,42%). In het kader van de huursom benadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde gedeelte van de portefeuille 5,03% (2023: 2,5%).

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

12. Opbrengsten servicecontracten

	2024	2023
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	8.345	7.981
Af: Huurderving wegens leegstand	-198	-194
	8.147	7.787

13. Lasten servicecontracten

	2024	2023
Servicecontracten	8.746	8.282

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

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2024	2023
Toegerekende organisatiekosten	8.245	8.816
Overig	925	1.326
	9.170	10.142

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	2024	2023
Salarissen	13.262	12.829
Sociale lasten	2.170	2.129
Pensioenlasten	1.411	1.505
Overige personeelskosten	3.612	3.656
	20.455	20.119

Bij WoonFriesland bedroeg het aantal fulltime equivalenten (fte's) in 2024 gemiddeld 210,0 ten opzichte van gemiddeld 218,7 2023. Deze werknemers waren in 2024 allen in Nederland werkzaam (2023: idem).

Personeelsleden	2024 FTE	2023 FTE
Onderverdeeld naar:		
Bestuur & Staf	15,10	13,90
Bedrijfsvoering	49,30	48,20
Klant & Woning	141,50	152,40
	205,90	214,50

Eind 2024 is het aantal FTE's 205,90 (2023: 214,50).

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/premiekering.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 : 129,0% (ultimo 2023 : 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 : 130,3% (ultimo 2023 : 131,5%). 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 126,1% is er geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Toerekening organisatiekosten	2024	2023
Lonen en salarissen	16.842	16.463
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	1.329	1.339
Overige personeelskosten	2.283	2.317
Overige huisvestingskosten	420	712
Afschrijvingskosten (huisvesting, ICT en inventaris)	1.090	1.406
Advieskosten	719	544
Automatiseringskosten	2.512	2.369
Overige algemene kosten	907	745
Bijzondere afwaardering ten dienst van (eigen kantoor gebouwen)	0	1.922
Toe te rekenen organisatiekosten	26.102	27.817
Organisatiekosten toegerekend aan:		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	8.245	8.816
- Lasten onderhoudsactiviteiten	14.030	14.873
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	60	61
- Overige organisatiekosten	2.135	2.217
- Leefbaarheid	1.632	1.850
Totaal toegerekende organisatiekosten	26.102	27.817

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2023: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2024	2023
	%	%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	31,59	31,69
Lasten onderhoudsactiviteiten	53,75	53,47
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,23	0,22
Overige organisatiekosten	8,18	7,97
Leefbaarheid	6,25	6,65
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00	100,00

Afschrijvingslasten onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2024	2023
Afschrijvingen verantwoord onder lasten verhuur en beheeractiviteiten	414	551
Afschrijvingen verantwoord onder lasten onderhoudsactiviteiten	513	648
Afschrijvingen verantwoord onder toegerekende organisatiekosten	2	3
Afschrijvingen verantwoord onder overige organisatiekosten	82	99
Afschrijvingen verantwoord onder leefbaarheid	79	105
Totaal Afschrijvingslasten onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.090	1.406

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2024	2023
Planmatig onderhoud	37.970	49.168
Mutatieonderhoud	3.132	3.217
Reparatie-/klachtenonderhoud	6.843	7.012
Onderhoud uitgevoerd door eigen dienst	-3.681	-3.989
Toegerekende organisatiekosten	14.030	14.873
	58.294	70.281

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2024	2023
Belastingen exploitatie	8.179	6.958
Verzekeringen	346	331
Verhuurderbijdrage huurdercommissie	84	118
Overige directe kosten	83	188
	8.692	7.595

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

Verkoop huurwoningen (daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie)	2024	2023
Verkoopopbrengst	628	185
Af: Verkoopkosten	-17	-8
Af: Toegerekende organisatiekosten	-54	-60
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-230	-98
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	327	19

De verkoopopbrengst betreft de verkoop van 2 woningen (2023: 1), 0 maatschappelijk (2023: 0), 0 commercieel (2023: 0) en 0 overige vastgoed (2023: 0). De door verkoop in 2024 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 174 duizend.

Verkoop koopwoningen en grondposities (voorraden)	2024	2023
Verkoopopbrengst	68	0
Af: Toegerekende organisatiekosten	-6	0
	62	0
Resultaat in winst-en-verliesrekening	62	0
Verkoop teruggekochte woningen VOV (voorraden)		
TOTAAL VAN NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE	389	19

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Mutatie voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling	-56.888	-13.030
Mutatie voorziening onrendabele investeringen vastgoed in exploitatie	-999	-3.408
Vrijval voorziening onrendabele investeringen in exploitatie	3.492	0
Resultaat Nieuwbouw/sloop project bij oplevering	30	1.823
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	110	2.425
	-54.255	-12.190

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2024	2023
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	1.501	-3.333
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	231.294	-110.550
	232.795	-113.883

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
Op(af)waardering vastgoed Verkocht onder Voorwaarden	185	455

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

21. Opbrengst overige activiteiten

	2024	2023
Overige opbrengsten (exploitatie zonnepanelen)	2.075	2.291
Huuropbrengsten extern beheer woningen	120	114
Beheervergoeding extern beheer woningen	16	16
	2.211	2.421

22. Kosten overige activiteiten

	2024	2023
Overige kosten (exploitatie zonnepanelen)	3.322	3.014
Lasten extern beheer woningen	124	116
	3.446	3.130

23. Overige organisatiekosten

	2024	2023
Jaarlijkse vergoeding RvC	85	93
Opleidingskosten RvC	17	14
Marktwaardering	161	142
Accountantskosten	325	346
Bijdrageheffing AW	96	89
Obligoheffing	213	926
Toegerekende organisatiekosten	2.135	2.217
	3.032	3.827
Accountantshonoraria (EY accountants B.V.)		
Controle van de jaarrekening	304	324
Andere controlewerkzaamheden	21	22
	325	346

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2024 zijn verricht.

24. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:

	2024	2023
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	38	20
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	434	475
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	238	871
Overige leefbaarheidsbijdragen	1.864	2.077
	2.574	3.443

Financiële baten en lasten

25. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
Overige rentebaten	722	369

26. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
Rentelasten en soortgelijke kosten	-21.868	-19.022

27. 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:

	2024	2023
Acute belastingen huidig boekjaar	-3.472	-347
Acute belastingen vorig boekjaar	315	0
Mutaties latenties	-4.034	129.678
	-7.191	129.331

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2023: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 3,55% (2023: 105,17%).

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

	2024	2023
	%	%
Belastinglast/belastingbate op basis van toepasselijk tarief	25,80	25,80
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	0,87	0,09
Niet-afrekbare kosten	0,00	0,66
(Her)waardering latenties	-23,12	78,61
Tariefmutaties	0,00	0,01
Effectief tarief	3,55	105,17

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De effectieve belastingdruk in de jaarrekening wijkt af van het gemiddelde toepasselijke belastingtarief door met name niet opgenomen tijdelijke verschillen, waardering tegen contante waarde van latenties en verliesverrekening.

28. Resultaat deelnemingen

	2024	2023
Aandeel resultaat OBM B.V.	0	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 € 217.000 (2023: € 309.254) respectievelijk € 82.840 (2023: € 90.329).

Toelichting op het kasstroomoverzicht 2024

SAMENSTELLING GELDMIDDELEN		
Liquide middelen per 31 december 2023	13.165	
Zeer liquide effecten per 31 december 2023	-	-
Geldmiddelen per 31 december 2023 volgens kasstroomoverzicht		13.165
Balansmutatie geldmiddelen 2024		-3.600
Liquide middelen per 31 december 2024	9.565	
Zeer liquide effecten per 31 december 2024	-	
Geldmiddelen per 31 december 2024 volgens kasstroomoverzicht		9.565

Overige Informatie

Gebeurtenissen na balansdatum – besluit huurbevriezing Voorjaarsnota 2025

Op 18 april 2025 heeft de minister van Financiën de Voorjaarsnota 2025 gepubliceerd met daarin een update van de Rijksbegroting 2025 en de daaropvolgende jaren. De Rijksoverheid heeft onder meer het voorgenomen besluit om de huren voor sociale huurwoningen in 2025 en 2026 te bevriezen. Dit betekent dat er geen huurverhogingen mogen worden doorgevoerd tussen 1 juli 2025 en 1 juli 2027. Het betreft een voorgenomen politiek besluit die, op het moment van opmaken van deze jaarrekening, nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

Als gevolg van het voorgenomen besluit blijven huurverhogingen in 2025 en 2026 uit en komen daarmee de huurinkomsten in de daaropvolgende jaren tevens lager uit dan initieel verwacht. Hierdoor neemt de toekomstige investeringsruimte van WoonFriesland af voor onder meer onderhoud, verduurzaming, leefbaarheid en uitbreiding van de woningvoorraad.

De lagere toekomstige kasstromen uit huuropbrengsten hebben tevens een neerwaarts effect op de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in verhuurde staat en de voorziening onrendabele top. De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed zijn immers bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen.

Daarnaast heeft het voorgenomen besluit ook impact op begroting onderliggend aan de berekende ratio's 2025 en daaropvolgende jaren, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR) en Loan-to-value (LTV). Beide ratio's zijn belangrijk voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Omdat de huurinkomsten door de bevriezing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee een neerwaarts effect hebben op de ICR. Een gelijk effect zal zichtbaar zijn op de LTV door een afname van de beleidswaarde. WoonFriesland heeft reeds bij het opstellen van de begroting 2025 een scenario van huurbevriezing in 2025 en 2026 doorgerekend.

Hoewel WoonFriesland beleidsmatig zal bijsturen om onze volkshuisvestelijke taak uit te voeren, is door WoonFriesland naar aanleiding van het voorgenomen besluit een schatting gemaakt van de mogelijke financiële effecten indien de huurbevriezing voor 2025 en 2026 zich voordoet. De potentiële impact is als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 4,1% (€ 82,4 miljoen). En daarmee de LTV zou stijgen tot 39,7% (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR in 2025 met 0,08 en 2026 met 0,20 punten zal dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 1,48 in 2025 en 1,43 in 2026 (bij een grenswaarde van 1,4).

WoonFriesland heeft de impact van genoemde gebeurtenis afgewogen op grond van RJ 160 ('Gebeurtenissen na balansdatum') en geconcludeerd dat geen sprake is van een gebeurtenis die nadere informatie geeft over de feitelijke situatie per balansdatum en deze is daarmee niet verwerkt in de jaarrekening 2024. Gelet op het belang en mogelijk toekomstige impact van deze gebeurtenis, is in lijn met RJ 160 deze gebeurtenis toegelicht als gebeurtenis 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
	2024		2023	
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.883.154	0	2.577.691	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	23.627	0	23.158
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.097	7.731	8.694	8.139
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.307	0	22.774	0
	2.893.558	31.358	2.609.159	31.297

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.694	0	6.138	0
---	-------	---	-------	---

Financiële vaste activa

Deelneming in groepsmaatschappijen	0	0	0	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	24.756	0	24.237	0
Latente belastingvordering(en)	3.653	30	7.687	30
Leningen u/g	8	0	2	0
	28.417	30	31.926	30
	2.927.669	31.388	2.647.223	31.327

Vlottende activa

Vorraden	64	0	0	0
----------	----	---	---	---

Vlottende vorderingen

Huurdebiteuren	854	10	736	7
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.599	0	3.512	0
Overige vorderingen	270	0	436	0
Overlopende activa	2.308	18	945	122
	5.031	28	5.629	129

Liquide middelen	8.565	1.000	12.165	1.000
	2.941.329	32.416	2.665.017	32.456

PASSIVA**Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserve	1.534.777	14.406	1.310.445	13.047
Overige reserves	362.474	8.507	575.993	11.750
Resultaat na belasting van het boekjaar	195.536	1.843	10.813	-560
	2.092.787	24.756	1.897.251	24.237

Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructureringen	56.995	0	14.430	0
Latente belastingverplichtingen	0	0	0	0
Voorziening reorganisatiekosten	0	0	12	0
Voorziening jubileumuitkering	400	7	369	6
Voorziening V&E-meters	336	0	336	0
	57.731	7	15.147	6

Langlopende schulden

Schulden/leningen overheid	190	0	1.093	0
Schulden/leningen kredietinstellingen	758.634	0	686.765	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.519	7.385	7.288	7.806
Overige schulden	133	3	133	3
	766.476	7.388	695.279	7.809

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	902	0	1.447	0
Schulden aan kredietinstellingen	2.131	0	20.250	0
Schulden aan leveranciers	817	12	13.658	78
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.800	56	7.157	101
Schulden terzake van pensioenen	0	0	178	3
Overige schulden	2.561	184	2.354	169
Overlopende passiva	14.124	13	12.296	53
	24.335	265	57.340	404
	2.941.329	32.416	2.665.017	32.456

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	DAEB	niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
	2024		2023	
Huuropbrengsten	127.124	1.231	121.044	1.173
Opbrengsten servicecontracten	8.092	55	7.728	59
Lasten servicecontracten	-8.647	-99	-8.224	-58
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.030	-140	-9.982	-160
Lasten onderhoudsactiviteiten	-57.780	-514	-69.710	-571
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.571	-121	-7.483	-112
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	51.188	412	33.373	331
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	829	1.891	185	699
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-17	0	-7	-1
Toegerekende organisatiekosten	-59	-1	-59	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-431	-1.823	-98	-699
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	322	67	21	-2
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-54.255	0	-12.190	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	231.294	1.501	-111.605	-2.278
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	172	13	326	129
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	177.211	1.514	-123.469	-2.149
Opbrengst overige activiteiten	2.078	133	2.285	136
Kosten overige activiteiten	-3.276	-170	-2.972	-158
Nettoresultaat overige activiteiten	-1.198	-37	-687	-22
Overige organisatiekosten	-2.993	-39	-3.778	-49

Leefbaarheid	-2.574	0	-3.443	0
Bedrijfsresultaat	221.956	1.917	-97.983	-1.891
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	722	0	369	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-21.868	0	-19.022	0
Financiële baten en lasten	-21.146	0	-18.653	0
Resultaat voor belastingen	200.810	1.917	-116.636	-1.891
Belastingen	-7.117	-74	128.009	1.322
Resultaat deelneming	0	0	0	9
Resultaat	193.693	1.843	11.373	-560
Resultaat niet-DAEB	1.843	0	-560	0
Resultaat na belastingen	195.536	1.843	10.813	-560

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	DAEB	niet- DAEB	DAEB	niet- DAEB
		2024		2023
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele Ontvangsten				
Huurontvangsten	128.139	1.270	122.126	1.130
Vergoedingen	7.033	46	7.712	55
Overheidsontvangsten	256	0	1906	0
Overige bedrijfsontvangsten	288	149	423	153
Ontvangen interest	405	0	0	0
Saldo ingaande kasstromen	136.121	1.465	132.167	1.338
Operationele Uitgaven				
Erfpacht	-1	0	-1	0
Betalingen aan werknemers	-16.772	-248	-17.004	-264
Onderhoudsuitgaven	-50.041	-340	-52.826	-305
Overige Bedrijfsuitgaven	-29.625	-466	-29.815	-508
Betaalde interest	-20.670	0	-18.109	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-391	-3	-1.133	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-947	0	-1.804	0
Vennootschapbelasting	-1.170	-74	-3.445	-46
Saldo uitgaande kasstromen	-119.617	-1.131	-124.137	-1.123

Kasstroom uit operationele activiteiten	16.504	334	8.030	215
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	829	1.891	185	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0	0	699
(Des)Investeringsontvangsten overig	120	0	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	949	1.891	185	699
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-38.075	0	-43.222	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-32.614	-71	-16.030	-36
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.059	-822	-5.570	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-1.055	0	-305	0
Investerings overig	-795	0	-546	0
Externe kosten bij verkoop	-25	-2	-25	-1
Verwerving van materiële vaste activa	-74.623	-895	-65.698	-37
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>				
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-73.674	996	-65.513	662
<i>FVA</i>				
Ontvangen verbindingen	0	0	0	1.746
Ontvangen lening en dividenden niet-DAEB tak	1.330	0	2.623	0
Uitgaven lening en dividenden	0	-1.330	0	-2.623
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	1.330	-1.330	2.623	-877
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-72.344	-334	-62.890	-215

Kasstroom uit financieringsactiviteiten**Financiering Ingaande Kasstromen**

Nieuw geborgde leningen	98.000	0	97.886	0
-------------------------	--------	---	--------	---

Financiering Uitgaande Kasstromen

Aflossing door WSW geborgde leningen	-42.318	0	-41.133	0
--------------------------------------	---------	---	---------	---

Aflossing ongeborgde leningen DAEB- investeringen	-3.442	0	-1.550	0
---	--------	---	--------	---

Tussentelling uitgaande kasstromen	-45.760	0	-42.683	0
---	----------------	----------	----------------	----------

Kasstroom uit financieringsactiviteiten	52.240	0	55.203	0
--	---------------	----------	---------------	----------

Liquide middelen

Mutatie liquide middelen	-3.600	0	343	0
---------------------------------	---------------	----------	------------	----------

Liquide middelen per 1 januari	12.165	1.000	11.822	1.000
--------------------------------	--------	-------	--------	-------

Liquide middelen per 31 december	8.565	1.000	12.165	1.000
----------------------------------	-------	-------	--------	-------

	-3.600	0	343	0
--	---------------	----------	------------	----------

WNT-verantwoording 2024 WoonFriesland

De WNT is van toepassing op WoonFriesland. Het voor WoonFriesland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 218.000.

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 2024	S.K. Hoekstra
Functiegegevens	directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
(Fictieve) Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	194.265
Beloningen betaalbaar op termijn	22.735
Subtotaal	217.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	218.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	217.000
Gegevens 2023	
Functiegegevens	directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
(Fictieve) Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	185.752
Beloningen betaalbaar op termijn	21.248
Subtotaal	207.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000
Bezoldiging	207.000

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024	W.J. Mansveld	J.C. Bijlsma	J.B. Rijkema
	Voorzitter	Commissaris	Commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 18/04	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	26.160	4.360	17.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	6.492	21.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	26.160	4.360	17.440
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.
Gegevens 2023			
Functiegegevens	Voorzitter	Commissaris	Commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	25.080	16.720	16.720
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900

Gegevens 2024	B. van Ree	N.Ybema
Functiegegevens	Commissaris	Commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	17.440	17.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.800	21.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging	17.440	17.440
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.
Gegevens 2023		
Functiegegevens	Commissaris	Commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2023	21/6 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging	8.819	8.360
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.108	10.536

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijk drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening

Was getekend:

Stichting WoonFriesland,

Sigrid K. Hoekstra

Directeur-bestuurder

Grou, 7 mei 2025

De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met deze stukken en heeft het jaarverslag 2024, bestaande uit het bestuursverslag, volkshuisvestelijk verslag en de jaarrekening vastgesteld. De vaststelling heeft overeenkomstig de statuten geresulteerd in een afzonderlijk besluit tot het verlenen van decharge aan de directeur-bestuurder over het gevoerde beleid 2024.

Was getekend:

Raad van Commissarissen,

Mevr. W.K. Mansveld

Voorzitter Raad van

Commissarissen

Dhr. J.B. Rijpkema

Lid Raad van

Commissarissen

Dhr. B. van Ree

Lid Raad van

Commissarissen

Mevr. N. Ybema

Lid Raad van

Commissarissen

Dhr. B. Roman

Lid Raad van

Commissarissen

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 en het bestuur van Stichting WoonFriesland

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2024 van Stichting WoonFriesland te Grou gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting WoonFriesland per 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
- de winst-en-verliesrekening over 2024;
- 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 2024 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 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	€ 40 miljoen (2023: € 37,5 miljoen).
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2024.
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" in het jaarverslag van de toegelaten instelling. De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2024.

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 € 2,7 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 € 2 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 belastingsspecialisten. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed en de waardering van leningen en derivaten.

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO₂-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO₂-voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector heeft zich als doel gesteld om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waaronder toekomstklaar 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 2024.

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 de (fraude)risicoanalyse van het bestuur is 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 voornoemde 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	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. 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.
--------------------------------	--

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 kennismaken 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.

Wij 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 wij 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 de paragraaf "Continuïteit van de activiteiten" van 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 2024 € 2,9 miljard wat neerkomt op 99% 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 waarderen marktwaarde 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.

Waardering vastgoed in exploitatie op 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. De externe taxateur voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.
Onze controleaanpak	Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit: - het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie; - het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting WoonFriesland en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen; - het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata - waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van: - de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden; - de aard en diepgang van de (externe) taxatiewerkzaamheden, alsmede de redelijkheid van deze waardering. Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de taxatie-update en (externe) taxaties per 31 december 2024 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts. - het evalueren van de door de toegelaten instelling opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2023 en 31 december 2024 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens. Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico	Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2024) wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde wordt bepaald door vijf uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd. In de toelichting op de jaarrekening onder “Grondslagen voor waardering van Activa en Passiva” onder “beleidswaarde” is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in de toelichtende paragraaf “beleidswaarde” in de jaarrekening. Tevens is in het bestuursverslag in het hoofdstuk financiën 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. Uit deze toelichtingen blijkt dat voor de bepaling van de beleidswaarde een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd die niet noodzakelijkerwijs representatief is voor een marktconforme rendementseis. Als gevolg daarvan kan de vergelijkbaarheid van de berekende beleidswaarde met voorgaand boekjaar onder druk komen te staan. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting WoonFriesland gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag in het hoofdstuk “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.
Onze controleaanpak	Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit: ▪ het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten); ▪ het onder andere op basis van deelwaarneming evalueren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder: ▪ de aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren);

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

	▪ de aanpassing voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid; ▪ de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat het ingerekende onderhoud is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van de objecten op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de toegelaten instelling vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, gebaseerd op de minimale uitgangspunten van het Handboek. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld; ▪ de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting; ▪ de aanpassing van de marktdisconteringsvoet door een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet conform hetgeen voorgeschreven in Handboek. ▪ het verifiëren van de berekening van de beleidswaarde en de sensitiviteitsanalyse in overeenstemming met het handboek, waarbij wij gebruik maken van het assurance-rapport van de onafhankelijk accountant bij het geautomatiseerde rekenmodel. 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.
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 bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten 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 2024) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting WoonFriesland vanaf de controle van het boekjaar 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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 2024, 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, 7 mei 2025

EY Accountants B.V.

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 2024 met onze bieding vooral ingezet op verbetering van de kwaliteit van het bestaand bezit en op de herstructurering van 24 woningen in Surhuisterveen. Inmiddels hebben wij deze 24 woningen gesloopt en zijn de bewoners gehuisvest in een vergelijkbare woning. Vrijwel alle bewoners verwachten na realisatie terug te keren naar de nieuwbouw.

Wij kunnen na de sloop op eigen terrein 30 nieuwe woningen terugbouwen, onderverdeeld in 10 woningen geschikt voor senioren en 20 woningen geschikt voor kleine huishoudens. Deze differentiatie sluit aan bij de wensen van de bewoners. Wij breiden met dit nieuwbouwplan ons bezit in Surhuisterveen uit met 6 woningen. In 2024 hebben wij dit nieuwbouwplan in samenwerking met de gemeente voorbereid en wij verwachten de woningen in 2025 op te leveren.

Onze bestedingen ten behoeve van ons bestaand bezit richtten zich in 2024 op de versnelling in de verduurzaming van de woningen, het regulier onderhoud en de leefbaarheid. Grotendeels zijn de bestedingen ongeveer gelijk aan hetgeen in de bieding begroot was voor 2024. Dit geldt voor zowel de bestedingen ten behoeve van onderhoud en kwaliteitsverbetering als ook voor leefbaarheid. Dit jaar zijn bij de uitgaven voor de verbetering van kwaliteit en energieprestatie ook de investeringen opgenomen ten behoeve van de overname van de Wocozon zonnepanelen door WoonFriesland.

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 toonden voor zelfbouw, hebben we in samenspraak met de door ons geselecteerde aannemer, vier kavels in de verkoop gebracht. Uiteindelijk bleek dat ook voor de verkoop van deze bouwkavels in het dorp geen belangstelling was. Daarom hebben we het initiatief genomen om met een bouwbedrijf 4 energiezuinige en betaalbare koopwoningen te ontwikkelen. Deze woningen zijn breed in de markt gezet en ook in optie genomen. Wij verwachten de woningen in 2025 op te leveren. De start bouw is begin maart 2025 gepland. Hiermee wordt een lang meerjarig interactief proces afgesloten.

Uitvoering overige prestatieafspraken

In 2024 hebben we gezamenlijk met de gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel en De Bewonersraad vooral ingezet op de uitvoering van de prestatieafspraken. Deels is de uitvoering al ingebed in reguliere processen en vaste werkgroepen. Er zijn proces- en werkaafspraken 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.

Doordat er in het afgelopen jaar is gewerkt aan het ontvlechten van de gezamenlijke werkorganisatie van beide gemeenten en zij per 1 januari 2025 elk een eigen ambtelijke werkorganisatie krijgen, zijn er in het afgelopen jaar diverse personele wisselingen geweest. Bovendien kostte dit ontvlechtingproces tijd en energie van de ambtelijke organisatie, waardoor er geen nieuwe activiteiten zijn opgepakt.

In regionaal verband is wel voortvarend de opstelling van de regionale wonen, welzijn en zorgvisie ter hand genomen, in samenwerking met de ANNO-gemeenten en de ketenpartners behorend tot het domein wonen, welzijn en zorg uit de regio. In een interactief werkproces is een goed onderbouwde visie tot stand gekomen met inzet van alle stakeholders. Het is een visie met ambitie en een visie die onzes inziens goed voorsorteert op de toekomst. Het komende jaar krijgt de visie een verdere uitwerking in een gebiedsgerichte gemeentelijke aanpak.

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

- het verruimen van de beschikbaarheid voor de sociale huur en het ontbreken van bouwkavels voor de sociale huur en de preferente positie die collega-corporatie SWA hierbij inneemt;
- de uitwerking van de regionale woondeals en de regionale visie op wonen, welzijn en zorg en de vraagstukken die deze visies in de uitwerking opwerpen;
- de oorzaken van de achterstanden en mogelijke oplossingen voor het huisvesten van statushouders;
- de versnelling van de verduurzaming in het kader van het verlagen van de warmtevraag van de woning en de daarmee gepaard gaande beheersing en/of verlaging van de energierekening voor de bewoners;

- het verruimen van de beschikbaarheid voor de sociale huur en het ontbreken van bouw kavels voor de sociale huur en de preferente positie die collega-corporatie SWA hierbij inneemt;
- de uitwerking van de regionale woondeals en de regionale visie op wonen, welzijn en zorg en de vraagstukken die deze visies in de uitwerking opwerpen;
- de oorzaken van de achterstanden en mogelijke oplossingen voor het huisvesten van statushouders;
- de versnelling van de verduurzaming in het kader van het verlagen van de warmtevraag van de woning en de daarmee gepaard gaande beheersing en/of verlaging van de energierekening voor de bewoners;
- het gezamenlijk bevorderen van de vergroening van de woonomgeving i.v.m. welzijn en welbevinden van de bewoners, klimaatadaptatie en als mede het verbeteren van de biodiversiteit;
- de ontwikkelingen in het sociaal domein; met name de huisvesting van kwetsbare groepen in het kader van de urgentieverordening en de huisvestingsdilemma's die de vergrijzing van de bevolking met zich meebrengt;
- de remmende werking op de uitvoering van de prestatieafspraken door wisseling in personeel bij beide gemeenten en het ontbreken van ambtelijke capaciteit.

De Fryske Marren



In en met de gemeenten **De Fryske Marren**, **Harlingen** en **Waadhoeke** maken we, vanwege ons beperkte woningbezit, geen specifieke prestatieafspraken. Wel brengen we een bieding uit. Voor lopende zaken, zoals vroegsignalering, wijkbeheer, zorgoverleg en veiligheidsvraagstukken, weten de betrokken partijen elkaar goed te vinden.

Daarnaast zoeken we elkaar actief op wanneer dat nodig is, bijvoorbeeld bij casuïstiek of gezamenlijke projecten zoals groenbeheer. Waar mogelijk handelen we in de geest van de prestatieafspraken die met andere organisaties in deze gemeenten zijn gemaakt.

Jaarlijks voeren we overleg met de gemeenten en de bewonersorganisaties om de stand van zaken en toekomstige ontwikkelingen te bespreken. Op deze manier blijven we goed afgestemd op de lokale situatie en kunnen we effectief inspelen op de woon- en leefomstandigheden binnen deze gemeenten.

Harlingen



In en met de gemeenten **De Fryske Marren**, **Harlingen** en **Waadhoeke** maken we, vanwege ons beperkte woningbezit, geen specifieke prestatieafspraken. Wel brengen we een bieding uit. Voor lopende zaken, zoals vroegsignalering, wijkbeheer, zorgoverleg en veiligheidsvraagstukken, weten de betrokken partijen elkaar goed te vinden.

Daarnaast zoeken we elkaar actief op wanneer dat nodig is, bijvoorbeeld bij casuïstiek of gezamenlijke projecten zoals groenbeheer. Waar mogelijk handelen we in de geest van de prestatieafspraken die met andere organisaties in deze gemeenten zijn gemaakt.

Jaarlijks voeren we overleg met de gemeenten en de bewonersorganisaties om de stand van zaken en toekomstige ontwikkelingen te bespreken. Op deze manier blijven we goed afgestemd op de lokale situatie en kunnen we effectief inspelen op de woon- en leefomstandigheden binnen deze gemeenten.

Heerenveen



Uitvoering bieding en afspraken

In 2025 zijn in het centrum van Heerenveen 92 energiezuinige nieuwbouwappartementen opgeleverd in de woontoren aan het Kuperusplein. De appartementen variëren in grootte en in indeling en zijn geschikt voor diverse huishoudens. Het complex is dan ook verhuurd aan een mooie mix van huishoudens, variërende in samenstelling en leeftijd. Van de 92 appartementen hebben 64 woningen een seniorenlabel. Er was enorm veel belangstelling voor de appartementen.

Op de begane grond is een fraaie ontmoetingsruimte voor de bewoners ingericht en het complex is voorzien van de laatste snufjes, zoals een 'pakketbrievenbus' die digitaal te bedienen is. Met de oplevering van dit wooncomplex is ruim 32% van onze vastgoedportefeuille in Heerenveen in 2024 geschikt voor ouderen. Ook zijn wij met diverse partners in overleg om onze woningvoorraad in Heerenveen nog verder uit te breiden.

In 2024 is in het eerste kwartaal het meerjarig kader voor de prestatieafspraken afgerond en ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over de te realiseren uitbreidingsnieuwbouw. De voorbereidende werkzaamheden voor een ontwikkelstrategie ten behoeve van de sociale huur zijn in 2024 voortvarend opgepakt.

De gezamenlijk op te stellen ontwikkelstrategie zal worden bekrachtigd met het afsluiten van een convenant tussen de gemeente en de woningcorporaties, met daarin opgenomen de beoogde (uitbreidings)nieuwbouw voor de sociale huur. Het werkproces daartoe verloopt positief en constructief en eind 2024 was het concept-convenant voor 90 % gereed. Wij verwachten dit convenant, dat wederkerige afspraken over de uitbreiding van de sociale huur bevat, in 2025 te kunnen ondertekenen. Na de ondertekening nemen wij ons aandeel in deze nieuwbouw definitief op in onze portefeuillestrategie.

Afgelopen jaar hebben we weer fors geïnvesteerd in de bestaande voorraad en woningen in kwaliteit en energieprestatie verbeterd. Er is fors meer besteed dan was begroot, ook de aanschaf van de Wocozon zonnepanelen maakt hier onderdeel van uit. Stijgende bouwkosten waren hier mede debet aan, maar ook zijn woningen soms nog meer in kwaliteit en energieprestatie verbeterd dan oorspronkelijk was gepland. Veelal konden we bij de kwaliteitsverbetering werk met werk maken en met een geringe extra investering de woningen naar een nog beter niveau brengen.

Door de kwaliteitsverbetering is onze woningvoorraad in Heerenveen al fors verduurzaamd; meer dan 90% van ons bezit in Heerenveen heeft al een energielabel A, B of C. In 2025 verduurzamen we de laatste woningen met een label D of slechter zodat onze voorraad in Heerenveen in het geheel energielabel C of beter heeft.

De bestedingen voor regulier onderhoud zijn vrijwel conform bieding en nodig om de kwaliteit van onze woningen up to date te houden.

De uitgaven voor leefbaarheid zijn dit jaar minder dan begroot. Een aantal projecten is doorgeschoven naar 2025 omdat hiervoor bij de samenwerkende partijen meer voorbereidingstijd voor nodig is.

In Nijehaske hebben we samen met bewoners, gemeente en de welzijnsorganisatie een pilot opgestart om verstening tegen te gaan en klimaatadaptatie te bevorderen. De uitvoering ervan heeft in 2024 plaatsgevonden.

De gemeente Heerenveen heeft in samenwerking met de corporaties in september van dit jaar een ambtelijke vertegenwoordiging van het ministerie van BZK ontvangen voor een werkbezoek. Hierbij heeft de delegatie na een uitgebreide bespreking en discussie over volkshuisvestelijke ontwikkelingen, opgaven en dilemma's in het gemeentehuis, een tweetal projecten bezocht; onze nieuwe woontoren aan het Kuperusplein en het vergroeningsproject in Nijehaske. Er is uitgebreid gesproken met bewoners en samenwerkingspartners. Het was een zonnig en zeer geslaagd werkbezoek.

Uitvoering overige prestatieafspraken

In 2024 zijn de meerjaren prestatieafspraken begin van het jaar ondertekend. Voortaan wordt er ten behoeve van de jaarlijkse uitvoering een jaarschijf opgesteld met daarin opgenomen de uit te voeren activiteiten en projecten. Ook dit samenwerkingsproces verliep constructief en voorspoedig.

Veel besproken is het oplossen van de vraagdruk in relatie tot de geringe uitbreiding van de sociale huurvoorraad door de collega-corporaties. De vraagdruk in de gemeente Heerenveen behoort tot een van de hoogste van Friesland. Het toevoegen van nieuwe woningen is noodzakelijk om de knellende situatie in de sociale huur op te lossen. De verkoop van woningen door collega-corporaties en de door hen geplande sloop-nieuwbouw helpt niet mee om dit vraagstuk op te lossen. WoonFriesland heeft al een bovengemiddelde bijdrage geleverd aan de beschikbaarheid van nieuwe woningen in Friesland en in het bijzonder in de gemeente Heerenveen.

We hebben ook bijgedragen aan de verschillende werksessies die in regionaal en gemeentelijk verband zijn gehouden in het kader van de op te stellen 'Regionale visie wonen, welzijn en zorg'. Inmiddels is de conceptvisie gereed en naar verwachting krijgt deze visie in 2025 een gemeentelijke vertaling in een uitvoeringsprogramma toegesneden op de gemeente.

De prestatieafspraken bestrijken een groot aantal onderwerpen en activiteiten. De focus in de uitvoering ervan was in 2024 gericht op:

- de huisvesting en begeleiding van statushouders en kwetsbare groepen. Door de hoge vraagdruk komen er weinig passende woningen vrij. Dit knelpunt is meermaals op ambtelijk en bestuurlijk niveau besproken. Er zijn ideeën uitgewisseld en verkenningen gedaan om in samenspraak tot oplossingsrichtingen te komen om de achterstanden in te halen. Uitbreiding van de sociale huurvoorraad en het op gang brengen van doorstroming zijn hierin cruciaal, maar dit is niet op korte termijn geregeld. In 2025 verwachten wij een gezamenlijke aanpak op te stellen.
- de lokale implementatie van de afspraken uit Weer Thuis; en de samenhang met de ontwikkeling van de urgentieverordening;
- de verduurzaming en energietransitie;
- het vergroenen van de woonomgeving in het kader van het verbeteren van biodiversiteit en klimaatadaptatie;
- de leefbaarheid van buurten en dorpen en de beoogde integrale samenwerking tussen partijen.

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

Noardeast-Fryslân



Uitvoering bieding en afspraken

In Noardeast-Fryslân hebben wij meer woningen verbeterd in kwaliteit en energieprestatie dan in onze bieding is voorzien. In de bieding 2024 waren geen uitgaven voor kwaliteitsverbetering opgenomen. De verduurzaming van de woningen aan de Tjerk Hiddesstraat in Kollum heeft echter in 2024 plaatsgevonden waardoor deze bestedingen onderdeel zijn van de verbetering van kwaliteit en energieprestatie.

De verbetering van deze woningen is in 2024 uitgevoerd omdat de planning is verschoven. De realisatie van dit kwaliteitsverbeteringsproject was in 2023 gepland. De voorbereiding en de uitwerking om te komen tot de gewenste verduurzaming, duurden langer dan verwacht. Het project is eind 2023 in opdracht gegeven en daarom is de realisatie verschoven naar 2024.

Ook hebben we in 2024 een aantal woningen bij mutatie kunnen verduurzamen en maakt de aanschaf van de Wocozon zonnepanelen onderdeel van uit van de bestedingen voor kwaliteitsverbetering. We hebben daarom fors meer besteed dan was begroot.

Het voorziene regulier onderhoud is uitgevoerd zodat onze huurwoningen up to date blijven. De uitgaven hiervoor komen nagenoeg overeen met wat in onze bieding is opgenomen. De uitgaven voor leefbaarheid zijn licht 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.

Begin 2024 is het ontruimingsconvenant getekend. In het convenant zijn afspraken gemaakt waarmee wordt voorkomen dat de roerende zaken die zich in de ontruimde woning bevinden op de openbare weg worden geplaatst. Sinds 1 april 2021 is artikel 556 van Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering gewijzigd. Op grond van artikel 556 Rv lid 3 heeft de gemeente de taak gekregen om zorg te dragen voor het afvoeren en opslaan van de roerende zaken, die zich in de ontruimde woning bevinden. Bij ontruiming van een sociale huurwoning van WoonFriesland voert WoonFriesland deze taken uit voor de gemeente.

Het convenant zorg en veiligheid, is in 2024 niet ondertekend. De corporaties kunnen zich vinden in het eindconcept. Er zijn echter andere partijen die nog bedenkingen hebben. Door gebrek aan capaciteit bij de gemeente heeft het aanpassen van het convenant geen aandacht meer gekregen. Wij verwachten in 2025 tot een definitieve afronding te komen.

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 2024 hebben we in de gemeente Opsterland vooral ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van ons bestaand bezit. Wij hebben de laatste jaren een flinke inhaalslag uitgevoerd. De verbetering van ons bestaand bezit verloopt nu conform planning.

In 2024 is echter meer besteed aan de verbetering van de kwaliteit en energieprestatie van onze woningen dan was voorzien. De gestegen bouwkosten spelen mee en ook zijn de investeringen ten behoeve van de overname van de Wocozon zonnepanelen door WoonFriesland opgenomen bij de uitgaven voor verbetering van kwaliteit en energieprestatie. De bestedingen ten behoeve van het reguliere onderhoud zijn nagenoeg conform hetgeen is begroot in onze bieding.

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 jaarlijkse prestatieafspraken zijn gezamenlijk met Elkien, Woonzorg Nederland, gemeente Opsterland en De Bewonersraad opgesteld in een positief en constructief werkproces. De nieuwe woonvisie van de gemeente vormde de basis en er is goed rekening gehouden met de regionale woondeal.

De uitbreidingsnieuwbouw en het stagneren ervan is regelmatig onderwerp van gesprek geweest, in zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg. Stikstofproblematiek is de oorzaak van het jarenlange uitstel van de nieuwbouw van 16 sociale huurwoningen door WoonFriesland in Bakkeveen. Ook is er gebrek aan passende locaties voor de sociale huur. De beschikbaarheid van sociale kavels moet worden vergroot om de realisatie van het totale nieuwbouwprogramma van de gemeente dichterbij te brengen.

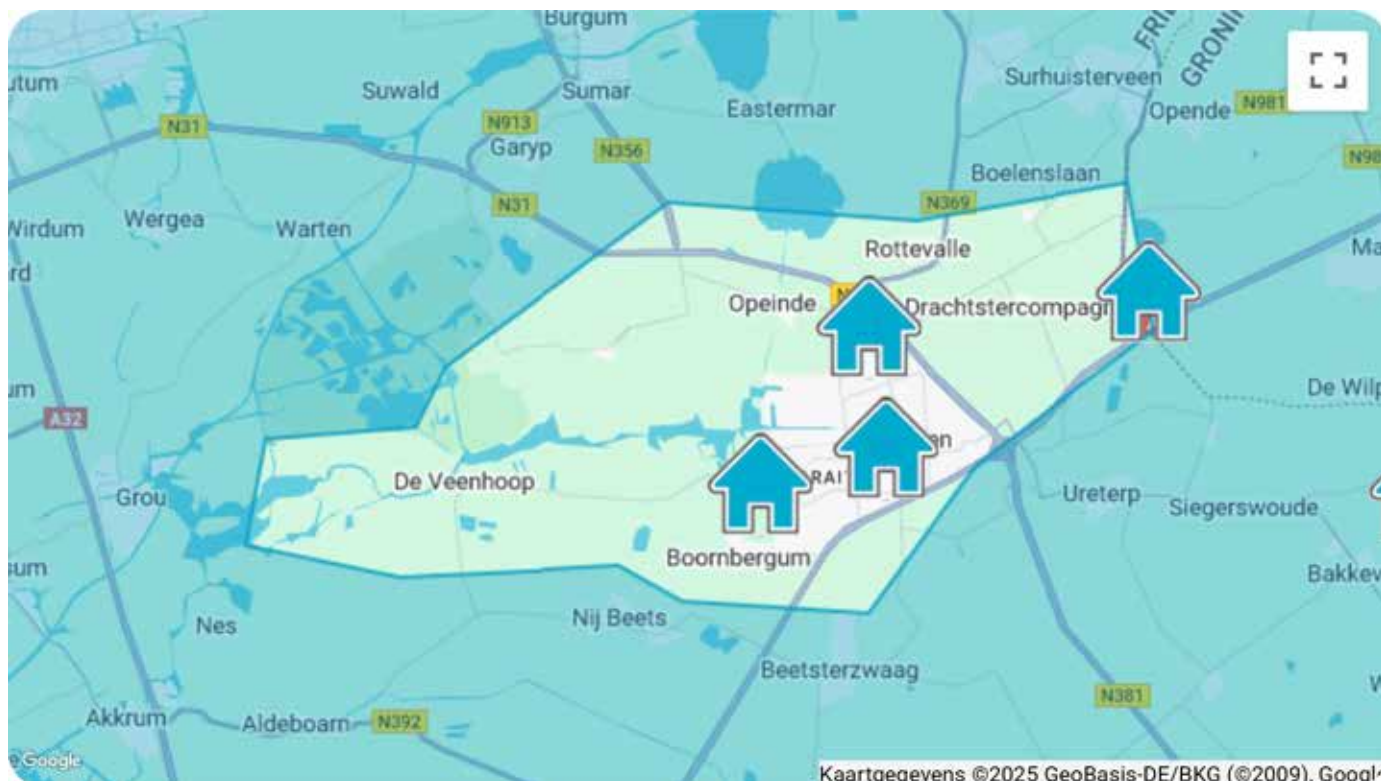
Het concept Buurblok spreekt de gemeente aan; wij zijn al jaren in gesprek over de realisatie. Gezamenlijk zijn in 2024 nogmaals de mogelijkheden tot realisatie in 2025 besproken. In een interactieve mini-masterclass zijn de randvoorwaarden die partijen aan de ontwikkeling van het woonconcept Buurblok stellen, verkend. Dit vond plaats gezamenlijk met de mede-initiatiefnemers van dit woonconcept; Wocozon en Bouwgroep Dijkstra Draaisma.

WoonFriesland wil Buurblok graag realiseren in deze gemeente, omdat er naar verwachting een geschikte doelgroep voor dit innovatieve en duurzame woonconcept in deze gemeente aanwezig is. In 2024 is door de gemeente echter nog geen definitief besluit tot ontwikkeling van Buurblok genomen.

In de bestuurlijke overleggen zijn de volkshuisvestelijke opgaven in relatie tot knelpunten zoals stikstofproblematiek, netwerkcongestie, capaciteit bij aannemers, stijgende bouwkosten en de achterblijvende nieuwbouw veelvuldig besproken. De regionale urgentieverordening en de huisvesting van statushouders en aandachtsgroepen zijn in het sociaal domein actuele onderwerpen die ook meermaals zijn besproken. Bijzondere aandacht ging uit naar de huisvesting van statushouders en de ontwikkeling van een doorstroomlocatie in de gemeente.

Wij bundelen onze 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 wordt jaarlijks geëvalueerd.

Smallingerland



Uitvoering bieding en afspraken

In de gemeente Smallerland hebben we in 2024 vooral ingezet op de versnelling in het verduurzamen van bestaand bezit en de voorbereiding van de nieuwbouw die wij in 2025 en verder verwachten op te leveren.

In Drachten hebben wij een substantieel deel van onze woningen met een energielabel slechter dan C aangepakt. Onze bestedingen voor de verbetering van de kwaliteit en energieprestatie van onze woningen zijn dan ook hoger uitgevallen dan in de bieding is opgenomen.

Dit jaar zijn bij de uitgaven voor verbetering van kwaliteit en energieprestatie ook de investeringen opgenomen ten behoeve van de overname van de Wocozon zonnepanelen door WoonFriesland. De stijgende bouwkosten zorgden eveneens voor hogere bestedingen. Het regulier onderhoud is conform planning uitgevoerd. Onze onderhoudsuitgaven komen vrijwel overeen met hetgeen in de bieding is begroot.

De verwachting was dat wij in 2024 drie nieuwe woonwagenwoningen zouden opleveren aan de Wetterwille in Drachten. Door tegenvallers bij de bouw van de units en door de wet kwaliteitsborging is de planning voor de oplevering van de woonwagenwoningen verschoven naar het eerste kwartaal van 2025.

De uitgaven voor leefbaarheid zijn dit jaar minder dan begroot. Een aantal projecten is doorgeschoven naar 2025 omdat hier bij de diverse samenwerkingspartners meer voorbereidingstijd voor nodig is.

Uitvoering overige prestatieafspraken

De vraagdruk in Smallerland is een van de hoogste binnen ons werkgebied. Deze druk blijft onverminderd hoog en zal naar verwachting nog verder toenemen. Daarom zetten wij volop in op de uitvoering van het afgesproken woningbouwprogramma uit het convenant nieuwbouw.

Om de nieuwbouw van sociale huurwoningen tot 2030 daadwerkelijk te kunnen realiseren, voeren we intensieve gesprekken over de voortgang rondom de beoogde nieuwbouwlocaties. De ingerichte participatietrajecten rondom de beoogde locaties in de gemeente vroegen veel aandacht.

Daarnaast werken we intensief samen met gemeente en Accolade aan een uitbreiding van het in 2022 door alle partijen ondertekende 'Convenant nieuwbouw sociale huur gemeente Smallerland' ten behoeve van woningbouw na 2030.

Gezamenlijk hebben wij met de gemeente de mogelijkheden verkend voor de realisatie van Buurblokwoningen in de wijk Vrijburgh. Het innovatieve en duurzame woonconcept Buurblok heeft de warme belangstelling van deze gemeente. In een interactieve mini-masterclass zijn de mogelijkheden tot realisatie van dit woonconcept verkend. De randvoorwaarden die partijen hierbij stellen, zijn in kaart gebracht in aanwezigheid van de mede-initiatiefnemers van dit woonconcept, Wocozon en Bouwgroep Dijkstra Draaisma,

WoonFriesland wil Buurblok graag realiseren in de wijk Vrijburgh, omdat er naar verwachting een geschikte doelgroep voor dit woonconcept in deze gemeente aanwezig is. In 2025 zal een definitief besluit tot ontwikkeling van Buurblok in deze wijk genomen worden.

Veelvuldig is de huisvesting en begeleiding van statushouders en kwetsbare groepen in zowel ambtelijk als bestuurlijk overleg besproken. Door de hoge vraagdruk komen er weinig passende woningen vrij en is er een achterstand in de huisvesting van statushouders ontstaan. Er is een aparte bestuurlijke sessie aan gewijd om de problematiek te bespreken en de kaders voor oplossingen gezamenlijk te formuleren. Vervolgens is een werkgroep van corporaties en gemeente opgericht om een aanpak te ontwikkelen. Er zijn ideeën uitgewisseld en verkenningen gedaan om in samenspraak tot oplossingsrichtingen te komen om de achterstanden in te halen. Dit heeft geresulteerd in een concept plan van aanpak, waaraan we in 2025 meer concreet handen en voeten zullen geven.

Samen met gemeente, bewoners en Maatschappelijke Organisatie Smallingerland (MOS) zijn we bezig om pilots voor vergroening op te zetten. Het doel is om samen met bewoners versterking tegen te gaan en een biodiverse woonomgeving te bevorderen. Dit heeft een lange adem en meer voorbereidingstijd nodig dan verwacht, omdat de aanpak van de pilots afhankelijk is van het (plant)seizoen en het enthousiasme van bewoners om mee te doen. Wij blijven samen met de gemeente hierop inzetten. Stapsgewijs geven wij dit vorm, in de verwachting dat door de uitvoering van kleine vergroeningsprojecten ook andere bewoners worden geënthousiasmeerd.

We hebben bijgedragen aan de verschillende werksessies die in regionaal en gemeentelijk verband zijn gehouden in het kader van de op te stellen regionale visie wonen, welzijn en zorg. Inmiddels is de conceptvisie gereed en naar verwachting krijgt deze visie in 2025 een gemeentelijke vertaling in een uitvoeringsprogramma toegesneden op de gemeente Smallingerland.

Wij bundelen onze krachten ten behoeve van de betaalbaarheid van het wonen en de armoedebestrijding en werken nauw samen in het sociaal domein. De samenwerking op het gebied van vroegsignalering in Smallingerland loopt goed en wordt regelmatig geëvalueerd.

Tytsjerksteradiel



Uitvoering bieding en afspraken

In de gemeente Tytsjerksteradiel hebben wij in 2024 met onze bieding vooral ingezet op de versnelling in het verduurzamen van bestaand bezit en de realisatie van de nieuwbouw. Voor de verbetering van de kwaliteit en de energieprestatie van ons bestaand bezit hebben we aanzienlijk meer besteed dan in de bieding voor 2024 is opgenomen. De stijgende bouwkosten zorgden voor hogere bestedingen evenals de uitgaven ten behoeve van de overname van de Wocozon zonnepanelen door WoonFriesland.

Met name onze woningen met een energielabel D of slechter hebben we verbeterd. Dit waren woningen in Burgum maar ook in de dorpen Hurdegaryp, Noardburgum, Garyp en Jistrum. In 2025 verwachten wij de laatste woningen met een energielabel slechter dan D te verbeteren.

Het regulier onderhoud is conform planning uitgevoerd. Onze onderhoudsuitgaven zijn vrijwel op niveau zoals in de bieding is begroot.

In verband met de verbetering van de bestaande woningen zijn in 2024 zijn 30 woningen gesloopt. Het betreft 19 woningen in Garyp, 7 in Earnewâld en 4 in Burgum. Deze woningen waren niet meer toekomstgericht aan te passen en/of te verduurzamen.

De bieding van 2024 voorzag in de oplevering van 24 nieuwbouwwoningen. In Burgum zijn op de voormalige voetbalvelden 8 van de geplande 16 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. De realisatie van de overige 8 woningen is doorgeschoven naar 2025. Daarnaast waren 8 nieuwbouwwoningen voorzien in Earnewâld. Het betreft vervangende nieuwbouw. Flora- en faunawetgeving en de herhuisvesting van de bewoners zorgde bij beide nieuwbouwprojecten voor vertraging.

In regionaal verband is wel voortvarend de opstelling van de regionale wonen, welzijn en zorgvisie ter hand genomen, in samenwerking met de ANNO-gemeenten en de ketenpartners behorend tot het domein wonen, welzijn en zorg uit de regio. In een interactief werkproces is een goed onderbouwde visie tot stand gekomen met inzet van alle stakeholders. Het is een visie met ambitie en een visie die onzes inziens goed voorsorteert op de toekomst. Het komende jaar krijgt de visie een verdere uitwerking in een gebiedsgerichte gemeentelijke aanpak.

Uitvoering overige prestatieafspraken

Bijzondere aandacht is afgelopen jaar uitgegaan naar de toekomstige nieuwbouw. In de meerjarenafspraken is afgesproken dat de gemeente Tytsjerksteradiel een ontwikkelstrategie voor de toekomstige nieuwbouw opstelt. Doordat er in het afgelopen jaar gewerkt is aan het ontvlechten van de gemeenten Tytsjerksteradiel en Achtkarspelen en zij elk een eigen ambtelijke werkorganisatie krijgen per 1 januari 2025, is er veel verloop onder het personeel geweest. Mede door de vele personele wisselingen is er ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwbouw nog geen convenant tot stand gekomen voor een meerjarige ontwikkelstrategie. Wel zijn er voorbereidingen getroffen om dit in 2025 op te pakken. Zo is de gemeente eind van het jaar begonnen met het maken van een inventarisatie voor potentiële nieuwbouwlocaties.

In Hurdegaryp is in samenwerking met de Seniorenraad, de gemeente, welzijnsorganisatie Kearn, zorggroep Noorderbreedte, thuiszorgorganisatie Het Friese Land en dorpsbelangen een informatieavond gehouden voor alle geïnteresseerde senioren van het dorp. Voor een volle zaal hebben we gezamenlijk voorlichting gegeven over het wonen op oudere leeftijd en hoe men zich kan voorbereiden als fysieke en/of psychologische beperkingen zich voordoen en men een geschikte woning nodig heeft. Het werd een geslaagde avond en de partijen zijn inmiddels in gesprek over een vervolgplan.

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

- de huisvesting en begeleiding van statushouders. Door de hoge vraagdruk komen er weinig passende woningen vrij. Dit knelpunt is meermaals op ambtelijk en bestuurlijk niveau besproken. De oorzaken van de achterstanden zijn toegelicht en mogelijke oplossingen zijn besproken.
- de uitwerking van de regionale woondeals en de regionale visie op wonen welzijn en zorg en de vraagstukken die deze visies in de uitwerking opwerpen;
- de versnelling van de verduurzaming in het kader het verlagen van de warmtevraag van de woning en de daarmee gepaard gaande beheersing en/of verlaging van de energierekening voor de bewoners;

- het gezamenlijk bevorderen van de vergroening van de woonomgeving i.v.m. welzijn en welbevinden van de bewoners, klimaatadaptatie en als mede het verbeteren van de biodiversiteit;
- de actuele ontwikkelingen in het sociaal domein; met name de huisvesting van kwetsbare groepen in het kader van de urgentieverordening en de huisvestingsdilemma's die de vergrijzing van de bevolking met zich meebrengt;
- de remmende werking op de uitvoering van de prestatieafspraken door wisseling in personeel bij beide gemeenten en het ontbreken van ambtelijke capaciteit.

Leeuwarden



Uitvoering bieding en afspraken

Onze investeringen in het bestaande woningbezit zijn grotendeels gericht op kwaliteitsverbetering, onderhoud en leefbaarheid. De uitgaven hiervoor kwamen in 2024 grotendeels overeen met de bieding. Ook in Leeuwarden ligt de versnelling van de verduurzaming op koers. Dit traject zetten we voort, zodat in 2025 al onze woningen minimaal energielabel C hebben. Het totale investeringsbedrag viel hoger uit dan gepland, mede door de overname van zonnestroominstallaties van Wocozon. Deze stap stelt ons in staat om beter in te spelen op de volatiele energiemarkt en de afschaffing van de salderingsregeling, in het belang van onze bewoners.

Er staan diverse nieuwbouwprojecten in de startblokken om bij te dragen aan onze ambitie om 800 nieuwe woningen aan de gemeente Leeuwarden toe te voegen. De projecten die in 2024 gepland stonden, zijn niet volledig afgerond, maar bevinden zich wel in de uitvoeringsfase. Dit betreft onder andere de realisatie van 30 appartementen in de markante voormalige Infirmerie in de binnenstad en 23 nieuwe woningen in Camminghaburen. Het saldo van aan- en verkopen bedroeg in 2024 +2, mede door de aankoop van koopgarantwoningen.

Daarnaast hebben we op verschillende locaties voorgesorteerd op vervangende nieuwbouw. Het herstructureringsproces in Lekkum is vergevorderd en de bebouwing aan de Aldlânsdyk is reeds gesloopt. Andere projecten, zoals de nieuwbouw in Stiens en Wirdum, de bouw van 50 biobased woningen in Nieuw Oud Oost, en woningbouw aan het Diaconessenpark en de Badweg, schuiven door naar latere jaren. In Middelsee, plangebied Fellingen, bereiden we een innovatieve opzet voor met gedeelde tuinen en een autovrije buurt.

De nieuwe prestatieafspraken zijn afgestemd op de meest recente inzichten en plannings rond nieuwbouw. Om de voortgang nauwgezet te volgen en waar nodig bij te sturen, vinden op gezette tijden bestuurlijke overleggen plaats. De urgentie van meer woningen en de complexiteit van de uitvoeringspraktijk maken deze afstemming noodzakelijk.

Uitvoering overige afspraken

De samenwerking met de gemeente Leeuwarden en andere stakeholders wordt steeds intensiever, zowel op bestuurlijk als uitvoerend niveau. Dit geldt voor projecten zoals Leeuwarden-Oost, de gezamenlijke aanpak van de huisvesting van statushouders en de voorbereidingen op een nieuwe urgentieverordening. Voor deze verordening nam de gemeente Leeuwarden het initiatief om een uniforme werkwijze in de hele provincie te ontwikkelen. Hierin zijn alle gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en zorginstanties betrokken. De implementatie van de nieuwe urgentiewerkwijze staat gepland voor 2026. Wij leveren hierin een actieve bijdrage via de stuurgroep en diverse werkgroepen.

Een concreet voorbeeld van samenwerking was de opruimdag in Bilgaard, waarbij ontmoeting en leefbaarheid centraal stonden. Dit gebeurde in samenwerking met welzijnsorganisatie Amaryllis, afvalinzamelaar Omrin en de Bewonersraad Friesland. Andere initiatieven waren de realisatie van een speeltuin in Bilgaard op basis van ideeën van basisschoolleerlingen, de organisatie van een banenmarkt en een pop-up-dag rondom afval, overlast en veiligheid. Dit laatste thema krijgt structureel versterkte aandacht binnen het programma Leeuwarden-Oost. Met de aanpak 'Preventie met Gezag' werken politie en handhaving samen om jongeren op het rechte pad te houden en overlast vroegtijdig aan te pakken. Toch blijft de leefbaarheid en veiligheid in de noordoostelijke stadswijken onder druk staan.

Daarnaast zijn er nieuwe samenwerkingen ontstaan rondom armoedebestrijding en schuldenproblematiek. De pilot 'Voorkomen Huisuitzettingen' was zowel leerzaam als effectief. Ook geslaagd was de bewustwordingscampagne over ondermijning en de bundeling van financiële hulp en dienstverlening, zoals het loket Geldhulp, inclusief de voorzieningenwijzer. Dit draagt bij aan het verlichten van de financiële problemen waar sommige bewoners mee te maken hebben.

Ooststellingwerf



Uitvoering bieding en afspraken

In Ooststellingwerf zien we een versnelling in de verduurzaming van het woningbestand, wat terug te zien is in onze investeringen. In 2024 hebben we meer geïnvesteerd in verbetering en onderhoud dan oorspronkelijk in de bieding was opgenomen. Dit komt mede door de aankoop van zonnepanelen van Wocozon. Deze stap stelt ons in staat om flexibel in te spelen op de volatiele energiemarkt en de ontwikkelingen rondom saldering.

De geplande vervangende nieuwbouw van tien woningen aan de Wilpkamp in Donkerbroek vindt later plaats dan oorspronkelijk voorzien. De desinvestering (sloop) is in 2024 al verwerkt, terwijl de nieuwbouw in voorbereiding is en naar verwachting in 2025 wordt opgeleverd.

Om tot langjarige inzichten en afspraken over (extra) woningbouw te komen, hebben we samen met de gemeente en in afstemming met Actium stappen gezet naar een kwantitatief woningbouwprogramma. De ontwikkeling van locaties verloopt gestaag, zij het in een laag tempo. Externe factoren, zoals participatieprocessen, instemming van andere instanties en onduidelijkheid over netcapaciteit, zorgen voor vertraging. Een versnelling van processen is wenselijk en kan worden bereikt door zowel de personele capaciteit van de gemeentelijke taskforce Wonen als de interne keten te versterken.

Uitvoering overige afspraken

Voor de uitvoering van prestatieafspraken en ter bevordering van integrale samenwerking is in Ooststellingwerf een gezamenlijke startbijeenkomst georganiseerd. Dit was een belangrijke stap om de gemaakte afspraken te operationaliseren. Gedurende het uitvoeringsjaar zijn professionals van alle betrokken partijen elkaar beter en sneller gaan vinden, met name op het gebied van duurzaamheid en vergroening. Op andere terreinen, zoals huisvesting en inburgering van statushouders, bevinden we ons nog in een beginfase.

Onder de noemer Domein Overstijgend Samenwerken (DOS) hebben we in Oosterwolde ervaring opgedaan met multidisciplinair en organisatieoverstijgend werken, waarbij de behoeften in wijk en buurt centraal staan. In wijkgesprekken brengen we behoeften rondom langer zelfstandig wonen en leefbaarheid in kaart. Bewoners werken hierbij samen met zorg- en welzijnsorganisaties, de gemeente en woningcorporaties. Hoewel de focus ligt op wijken waar wij weinig bezit hebben, zijn de geleerde lessen breder toepasbaar.

De gemeentelijke taskforce Wonen werkt aan een bouwprogramma en een realistische planning voor meerdere projecten. Naast bekende vertragende factoren kan het tempo worden verhoogd en de slagkracht rond nieuwbouw versterkt. De ladder voor duurzame verstedelijking vormt een uitdaging, gezien de vele grondposities in uitleglocaties. Het is van belang dat we niet alleen streven naar een kwantitatief sterk nieuwbouwprogramma, maar ook bewuste keuzes maken op basis van de aard en schaal van de kernen, de marktvraag en maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing.

Schiermonnikoog



Uitvoering bieding en afspraken

In 2024 hebben we samen met de gemeente Schiermonnikoog en de Bewonersraad Friesland een meerjarig afsprakenkader opgesteld. Voor het eiland hebben we in voorgaande jaren steeds pragmatische prestatieafspraken gemaakt, met een horizon van één jaar. Dit pragmatisme en de noodzakelijke flexibiliteit blijven we hanteren. Tegelijkertijd hebben we dit jaar verder vooruitgekeken, in de verwachting dat de opgaven en de inhoudelijke basis stabiel blijven.

Schiermonnikoog, als kleine en geïsoleerde gemeenschap, kent enkele complexe uitdagingen. De ruimte is schaars en de woningvraag is hoog. In 2024 hebben we samen met de gemeente gekeken naar de mogelijkheden voor nieuwbouw op de locatie 'Oude Centrale'. Op basis daarvan hebben we vervroegd middelen gereserveerd voor de bouw van maximaal 20 woningen op deze locatie. De realisatie is voorzien in 2026 en kent enkele cruciale randvoorwaarden, zoals gezamenlijke focus en inzet, het ruimtelijke proces, de nabijheid van stikstofgevoelig gebied en onzekerheid over de benodigde energieaansluiting.

Voorafgaand aan het meerjarige afsprakenkader hebben we in 2024 bijgedragen aan de totstandkoming van de gemeentelijke Woonzorgvisie 'Zorgeloos thuis op Schiermonnikoog' en de actualisatie van de huisvestingsverordening. Langer zelfstandig wonen vraagt om toegankelijke en duurzame zorg, wat van groot belang is voor de brede welvaart op het eiland. De beschikbaarheid daarvan is echter niet vanzelfsprekend. De gemeente heeft circa €4 miljoen uit Europese middelen gereserveerd voor het project 'Zorg op het eiland', een essentieel initiatief gezien de sterk vergrijzende bevolking en de uitdagingen rondom het kleine werkgebied en de afstanden die zorgprofessionals moeten overbruggen.

Wij beheren onder andere het zorgmedisch centrum, waar een deel van de eerstelijnszorg is gevestigd. Samen met andere stakeholders verkennen we mogelijkheden om zorg en welzijn op het eiland te versterken. De sterke gemeenschapszin, de focus op preventie en de omslag van zorg naar gezond leven, zijn hierbij kansrijke elementen. Daarnaast is in de huisvestingsverordening een regeling opgenomen die zorgpersoneel voorrang geeft bij huisvesting.

Uitvoering overige afspraken

Aardgasvrij Eiland blijft een gezamenlijk lange termijn doel, met specifieke versnelling in de wijk Nieuw Dokkum. In 2024 heeft de gemeente, met ondersteuning uit het Programma Aardgasvrije Wijken, belangrijke stappen gezet. Naast bewustwordingscampagnes en energiescans voor particulieren was de techniekstudie een wezenlijke processtap. Hoewel de definitieve besluitvorming in 2024 nog niet plaatsvond, tekent zich individuele, woninggebonden verduurzaming af als het meest waarschijnlijke scenario.

Wij onderzoeken mogelijkheden om de verduurzaming te versnellen en bekijken daarbij het eiland als geheel. Schiermonnikoog kent specifieke uitdagingen, zoals netcapaciteit, stabiliteit en de compacte bebouwing. In 2024 hebben we intensief bijgedragen aan alle facetten binnen dit project. Het realiseren van gasloze woningen op een snelle, verantwoorde en betaalbare manier is een uitdaging, waarvoor we in nauw overleg met de Bewonersraad Friesland naar haalbare oplossingen zoeken.

De huurvoorraad op Schiermonnikoog heeft een goede energetische basis, waarop we de komende jaren verder voortbouwen. In 2024 hebben we onderhoud en verbeteringen volgens de bieding uitgevoerd. Daarnaast hebben we de zonnestroominstallaties op het eiland aangekocht, zodat we de invloed op energietarieven en de ontwikkelingen rondom het afschaffen van de salderingsregeling zo veel mogelijk kunnen sturen in het belang van onze bewoners.

Súdwest-Fryslân



Uitvoering bieding en afspraken

Met de realisatie van de projecten It Skûlplak en Het Perk, beiden in Sneek, maakten we grote stappen in het toevoegen van woningen in de gemeente Súdwest-Fryslân. In vervolg op de eerder opgeleverde grondgebonden woningen (19) kwam het naastliggende complex op het It Skûlplak gereed. Daarmee werden 45 gelijkvloerse, levensloopbestendige en energiezuinige appartementen toegevoegd aan de woningvoorraad. Ook de nieuwbouw aan Het Perk werd opgeleverd. Daar betrof het 64 eengezinswoningen met tuin. De belangstelling was enorm, voor sommige nieuwe bewoners voelde hun woning in deze ‘boppeslach voor Sneek’ als een winnend lot uit de loterij.

Ook in de bestaande woningen en omgeving werd in 2024 fors geïnvesteerd. In zowel kwaliteitsverbetering als onderhoud is voor circa € 800.000,- meer werk uitgevoerd dan in de bieding vermeld. Daarnaast zijn de zonnepanelen door WoonFriesland aangekocht van Wocozon. Met deze stap kan in het belang van de bewoners beter worden ingespeeld op de volatiele energiemarkt en het afschaffen van salderen.

Uitvoering overige afspraken

In 2024 is met de gemeente, de huurdersorganisaties en andere corporaties toegewerkt naar meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2025-2029 en een jaarschijf voor 2025. In een intensief en constructief proces zijn alle relevante disciplines en professionals betrokken. Dat heeft een goede basis gelegd voor gedragen afspraken en intensievere samenwerking. In meerdere werkgroepen zijn suggesties aangedragen voor gerichte doelen en afspraken. Daarin is kennis en ervaring gedeeld, zijn nieuwe werkverbanden ontstaan en is gelijk een begin gemaakt met (verdere) internalisering en breder vertakt commitment. Die aanpak wierp kortom direct vruchten af.

Rond de thema's leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid is de uitvoering van lopende afspraken versterkt en verdiept. Gebieds- en wijkgericht werken (oa. in Koudum), effectieve vroegsignalering, kenbaarheid van schuldhelpverlening en de totstandkoming van een (kwantitatief) woningbouwprogramma waren de onderwerpen in die werkgroepen. In de werkgroep leefbaarheid worden ook diverse in gebruik zijnde monitors en signalen uit het veld gebundeld om zich te krijgen op kwaliteit van de leefomgeving en de kracht van de gemeenschap en de inzet te richten op kernen en wijken die onder druk staan.

Rond Welzijn, wonen en zorg is een separate werkstructuur opgetuigd door de gemeente. Na een periode van analyse en visie-ontwikkeling is gestart met inzoomen op een drietal wijken/kernen. De insteek is om daar met bewoners en professionals ervaring op te gaan doen met programmatisch werken. Daarbij inspeland op de lokale opgaven, kansen en vragen uit die gemeenschap.

Contacten met initiatieven op het gebied van warmtenetten in onder andere Heeg en Koudum zijn waardevol en leerzaam. Deze voorbeelden verkeren in verschillende fasen. Ze hebben nog niet geleid tot realisatie en daarmee kans op aansluiting van woningen. Deze projecten zijn in de uitvoering nog niet zover en de bewoners hebben daar een grote stem in.

In 2024 is bijgedragen aan het gemeentelijk woningmarktonderzoek. Dit vormt een basis voor een nieuwe woonvisie, een uitvoeringsprogramma, de actualisatie van de woondeal en meer. Die vervolgstappen worden momenteel voorbereid.

Terschelling



Uitvoering bieding en afspraken

Tot de bouw van woningen in Midsland kwam het in 2024 nog niet. Een intensief participatietraject resulteerde in een plan voor 10 woningen. Het ruimtelijk proces kan door. Onzekerheden omtrent stikstof en congestie maken dat we nu voorzien dat het na 2026 tot uitvoering komt.

In 2024 hebben we samen met de gemeente overleg gevoerd over volgende locaties waar (delen van de) nieuwbouwopgave gerealiseerd kan worden. Er zijn opzetten gemaakt voor de stedenbouwkundige setting, er is gepuzzeld met telmodellen, risico's en aandachtspunten zijn geïnventariseerd en doorlooptijden zijn bepaald. Het betrof concreet de zogenoemde CNL-locatie (inbreiding) en het uitbreidingsgebied West Aleta, beiden in West-Terschelling. Op die manier werken we gestaag toe naar de geambieerde extra minimaal 50 woningen op Terschelling. Meer snelheid is echter zeer wenselijk. Lokale factoren als de netcapaciteit en stikstofgevoeligheid bemoeilijken dat. Ook de onderlinge relaties tussen projecten zoals verplaatsing van functies naar elders maken dat het tijdsafhankelijk precisiewerk is.

WoonFriesland staat op het punt om de inhaalslag voor verduurzaming te maken. De bestedingen in 2024 laten dat nog niet zien. De benodigde 'eindsprint' om de woningen in 2025 op minimaal energielabel B te krijgen is wel voorbereid en ingezet. Onder meer de uitkomsten van lopend ecologisch onderzoek (vleermuizen, vogels) bepalen of dat volledig slaagt.

Uitvoering overige afspraken

De professionele lijnen op Terschelling zijn zeer kort. Operationeel weten gemeente en WoonFriesland elkaar snel en makkelijk te vinden. Ook als zorg, ondersteuning, financiële hulp en dergelijke maatwerk wenselijk is, loopt dat onderlinge contact soepel en effectief. Diezelfde samenwerking wordt gevonden met politie, artsen en andere stakeholders als dat nodig blijkt.

Bestuurlijk was 2024 voor de gemeente Terschelling een turbulent jaar. Na een bestuurswissel is er weer stabiliteit gevonden en zijn die contacten met de Bewonersraad en WoonFriesland eind 2024 hervat.

2024 was ook het eerste volle jaar waarin De Bewonersraad als huurdersvertegenwoordiger actief was op Terschelling. Net als in de rest van hun werkgebied behartigen ze de huurdersbelangen professioneel. Voor het lokale signalen en behoeften staan ze in nauwe verbinding met de bewonersachterban.

Ook andere thema's en ontwikkelingen kregen aandacht. Voor de Waddeneilanden is een specifieke urgentieregeling in de maak. Die regeling is geënt op regionale afstemming en samenwerking maar houdt rekening met de specifieke lokale omstandigheden. Meer woningschaarste en het veelal ontbreken van benodigde vormen van zorg en hulp voor een aantal aandachtsgroepen maken dat noodzakelijk. Verder initieert de gemeente een nieuwe studie naar de mogelijkheden voor een warmtenet gevoed door aquathermie. WoonFriesland denkt daarin mee.

Het voornemen om tot een geactualiseerde woon(, welzijn en zorg)visie te komen heeft de gemeente nog niet op kunnen pakken. Gezien de looptijd van de vorige visie en steeds dringender wordende opgaven, is het tijd om dat in te gaan lopen. Personele capaciteit en continuïteit staan bij de gemeente onder hoge druk. Dat is overigens een illustratie van een identiek vraagstuk waar veel ondernemers op Terschelling mee worstelen. Onder andere die constatering geeft het belang en de noodzaak van een visie en actie op brede welvaart, waar wonen een belangrijke sleutelfactor in is, aan.

Vlieland



Uitvoering biding en afspraken

In 2024 hebben wij de bestedingen voornamelijk gericht op onderhoud, kwaliteitsverbetering en leefbaarheid. Zowel de woningvoorraad, woonomgeving als het samenleven staan er over het algemeen goed voor. Dat neemt niet weg dat het gebruik van een deel van de tuinen (parkeren, verharding) kansen geeft voor een groenere, prettiger leefomgeving. We trekken daarin samen met de gemeente op.

De grote druk op de woningmarkt versterkt een aantal uitdagingen. Personeel werven en binden is lastig. Dat geldt voor veel werkgevers op Vlieland. Het geldt nog sterker voor cruciale en unieke beroepen. Zorg en bijvoorbeeld vaktechnici zijn er onvoldoende. Het borgen van brede welvaart op het eiland, waarbij goed wonen een sleutel vormt, vraagt om scherpe keuzen.

Nieuwbouwkansen zijn zeer dun gezaaid. We zijn daarom blij dat we in 2024 konden starten met een studie en ontwerp voor de realisatie van appartementen in de voormalige bibliotheek aan de Nieuwstraat. Die kans hebben we daarom na het uitbrengen van de biding 2025 alsnog vervroegd opgenomen in onze begroting en vastgelegd in de prestatieafspraken. We maken daar samen met de gemeente zo veel mogelijk tempo mee.

In Boswijk verzorgt WoonFriesland voor de gemeente een aantal diensten rond verhuur en beheer. Deze unieke buurt maakt langer wonen met zorgverlening op Vlieland mogelijk. De zorgorganisatie heeft het lastig met het rondkrijgen van de roosters en aantrekken (en huisvesten...) van zorgpersoneel.

Uitvoering overige afspraken

Hoewel het een kleine en daarmee kwetsbare organisatie blijft, is de gemeente momenteel op sterkte en is er ook bestuurlijke continuïteit. Op die fundering bouwen we figuurlijk voort. De Bewonersraad is in 2024 na een forse aanloop actief geworden op Vlieland. Zij hebben zich geïntroduceerd bij de achterban en verdiept in de lokale vraagstukken. De regiomanager voor Vlieland was slechts kort werkzaam en wordt binnenkort opgevolgd zodat de Bewonersraad haar rol verder kan oppakken.

Als het nodig is, zijn de lijnen kort en is persoonlijk maatwerk snel geleverd.

Lastig zijn de omstandigheden voor een aantal woningzoekenden. Het geringe aantal mutaties en de veelal grotere woningen die niet passen bij de huishoudensgrootte en/of het inkomen, zorgen ervoor dat een aantal van hen lang in suboptimale woongelegenheden of omstandigheden verblijft. In balans met het mogelijk maken van brede welvaart zoeken we met de gemeente naar mogelijke antwoorden op die dilemma's.

Waadhoeke



In en met de gemeenten **De Fryske Marren**, **Harlingen** en **Waadhoeke** maken we, vanwege ons beperkte woningbezit, geen specifieke prestatieafspraken. Wel brengen we een bieding uit. Voor lopende zaken, zoals vroegsignalering, wijkbeheer, zorgoverleg en veiligheidsvraagstukken, weten de betrokken partijen elkaar goed te vinden.

Daarnaast zoeken we elkaar actief op wanneer dat nodig is, bijvoorbeeld bij casuïstiek of gezamenlijke projecten zoals groenbeheer. Waar mogelijk handelen we in de geest van de prestatieafspraken die met andere organisaties in deze gemeenten zijn gemaakt.

Jaarlijks voeren we overleg met de gemeenten en de bewonersorganisaties om de stand van zaken en toekomstige ontwikkelingen te bespreken. Op deze manier blijven we goed afgestemd op de lokale situatie en kunnen we effectief inspelen op de woon- en leefomstandigheden binnen deze gemeenten.

Weststellingwerf



Uitvoering bieding en afspraken

Na een kwetsbare periode met beperkte bezetting en weinig continuïteit in de formatie heeft de gemeente versterking en stabiliteit gevonden. Ook de inhoudelijke basis en visie kregen snel achtereen aandacht. Woningmarktanalyse, een woonzorgvisie, regionale uitvoeringsprogramma's en de woondeal zijn belangrijke kaders die beschikbaar kwamen of werden toegevoegd. WoonFriesland heeft eraan bijgedragen.

Een natuurlijk moment om ook voor wat betreft afspraken verder vooruit te kijken. Met de gemeente, De Bewonersraad en Woningstichting Weststellingwerf kwamen we tot meerjarige afspraken voor de periode 2025-2028. Die vertalen we in de uitvoering naar een praktisch werkprogramma. Dat maakt de aansluiting op de actualiteit eenvoudig en de aandacht die het vergt speelt in op concrete vraagstukken. Een centrale werkgroep houdt het overzicht, werkzaamheden vinden al naar gelang de behoefte of opgave soms 1 op 1 plaats.

Om te komen tot deze meerjarige afspraken zijn veel, met name gemeentelijke, disciplines aangehaakt. Voor kennis, input en ook om een aantal opgaven gelijk aandacht te geven. Welzijn en zorg, verduurzaming en ook nieuwbouw zijn daar concrete voorbeelden van.

Op het gebied van nieuwbouw is er vooruitgang. Het tempo kan en moet echter in een hogere versnelling. De vraagdruk is immers onverminderd hoog en loopt verder op. De beoogde 10 woningen in Lindewijk zijn (nog) niet in 2024 gebouwd. Het ruimtelijke proces, inpassen in de totale ontwikkeling, handelingssnelheid, de poging tot inpassen van ons concept Buurblok maar bijvoorbeeld ook het komen tot een stedenbouwkundige opzet en welstandseisen vergen meer tijd dan voorzien. Momenteel is er niettemin concreet zicht op de nieuwbouw van 20 woningen in Lindewijk en 13 aan de Heerenveenseweg, beiden in Wolvega en het betreft netto toevoegingen.

In en om seniorencomplex Krommestede in Noordwolde hebben bewoners en vrijwilligers uit het dorp zich van hun beste kant laten zien. Gefaciliteerd door WoonFriesland worden steeds meer activiteiten ontplooid. Ook de inrichting van de omgeving krijgt een nieuwe impuls met een door de bewoners ontworpen en te beheren tuin.

De welzijns- en zorgstructuur voor de bewoners vraagt echter aandacht. De basale zorg is adequaat geborgd. Het complex biedt alle mogelijkheden om zowel voor de bewoners ervan als dorpsgenoten een grotere en duurzamere maatschappelijke rol van betekenis te vervullen. Twee ontmoetingsruimten, kantoorfaciliteiten en de nabijheid van andere zorg en hulp bieden een fysieke basis en ondersteuningsmogelijkheden. Met de vlechtwerker, zorgorganisaties en gemeente zijn we daarom een verkenning gestart. Dit kan een antwoord zijn op opgaven rond zelfstandig wonen en het bieden van zorg. Preventie en het verzilveren kansen voor mantelzorg en gemeenschapszin zijn complementair aan professionele zorg en verminderen of vertragen het beroep erop zelfs deels. Voor de maatschappelijke opgaven en de vitaliteit van dergelijke kernen is dat cruciaal. Mogelijk wordt de aanpak reproduceerbaar.

WoonFriesland is geconsulteerd in meerdere (beleids)ontwikkelingen waaronder wonen, welzijn en zorg, de warmtevisie/het warmteprogramma, het congestievraagstuk en (pre)soortenmanagementplan (ecologie). De gemeente Weststellingwerf trekt in veel thema's op met de gemeenten Opsterland en Ooststellingwerf of regio Zuidoost verband. WoonFriesland schakelt in dat geval mee op.



B. Belanghouders WoonFriesland

Overheid

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

Huurdersorganisaties

- Huurdersvereniging De Bewonersraad (nieuwe naam per 1/4/'25: 'Huurdersbelang Fryslân')
- HuurdersBelangenVereniging Heerenveen
- Huurdersplatform Nieuw Elan
- Bewonerscommissies

Zorg & Welzijn

- Regionale en lokale welzijns- en zorginstellingen

Brancheorganisatie

- Aedes

Maatschappelijke partners

- JINC
- Humanitas
- Vluchtelingenwerk/COA
- Diverse verenigingen van dorpsbelang en wijk- en buurtverenigingen
- Politie
- Zorg- en Veiligheidshuis Fryslân

Overige samenwerkingspartners

- Bouwgroep Dijkstra Draisma
- The Green Village (Delft)
- Aeroscan
- Wocozon
- Regts | Isero
- Regts | Isero
- Stichting Nationaal Renovatieplatform
- Liander

C. Governancestructuur

Algemeen

WoonFriesland kent een governancestructuur met een bestuur en een Raad van Commissarissen (RvC). De bestuursstructuur bestaat uit één directeur-bestuurder, het managementteam, de concerncontroller en de staffunctionarissen. De bedrijfsvoering, kennis, kunde, teamsamenstelling en teamspirit zijn hiermee goed 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.

De nu nog bestaande verbindingen van WoonFriesland betreffen 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.

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. In 2024 hebben we het integriteitsbeleid opnieuw onder de aandacht gebracht bij onze medewerkers.

Het integriteitsbeleid kent verschillende instrumenten zoals:

- Een regeling melding (vermeende) misstanden de klokkenluidersregeling WoonFriesland
- Een protocol ongewenst gedrag
- Een gedragswijzer

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 2024 is er 1 klacht binnengekomen bij de externe vertrouwenspersoon. Op basis van deze klacht was er geen aanleiding tot extra maatregelen van het bestuur en/of aanpassingen van het bestaande beleid.

(Sector)codes en reglementen

WoonFriesland leeft de Governancecode na 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.

D. Ondernemingsraad

Overzicht met de advies- en instemmingsaanvragen en de bespreekpunten

Advies- en instemmingsaanvragen:

- Adviesaanvraag manager Vastgoed
- Instemmingsaanvraag aanstelling preventiemedewerkers
- Adviesaanvraag reorganisatie team DIV
- Instemmingsaanvraag wijziging secundaire arbeidsvoorwaarden

Overige correspondentie

- Terugkoppeling evaluatie managementstructuur
- Vragen OR t.a.v. implementatieplan S&O
- Organogram nieuwe inrichting WoonFriesland 2024
- Vragen OR over Arbo en RI&E
- Vragen OR over plaatsing team opzichters

Bespreekpunten in formele overleggen:

- Stand van zaken implementatieplan S&O
- Jaarplan 2025 e.v.
- Jaarverslag vertrouwenspersonen 2023
- Jaarverslag WoonFriesland 2023
- Bestuursbesluiten
- RI&E en Arbo-beleid
- Stand van zaken kpi's uit jaarplan 2024
- Verkiezingen OR
- P&O cijfers (ziekteverzuim, in-, uit- en doorstroom, vacatureoverzicht, deelname generatiepact)
- Advies- en instemmingsaanvragen (voortgang en aanvullende vragen)
- Verplichte vrije dagen 2025
- Medewerkersbetrokkenheidsonderzoek: bespreken resultaten in teamoverleggen

