



**WoonFriesland**
Het sociaal verhuurbedrijf

Jaarverslag 2025

Inhoudsopgave

Voorwoord	3	04 Jaarrekening	86
Woord van dank	6	Balans	87
In kort bestek	9	Winst- en verliesrekening	89
Ons jaar in beeld	17	Kasstroomoverzicht	90
01 Bestuur en borging	27	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	91
Verslag van het bestuur	28	Grondslagen voor de waardering van Activa en Passiva	93
Risico's en onzekerheden	32	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	105
Organisatieontwikkeling	38	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroom overzicht	109
Verslag van de Raad van Commissarissen	45	Toelichting balans	110
02 Over WoonFriesland	50	Toelichting winst-en-verliesrekening	136
Bewoner centraal	51	Overige informatie	143
Leefbaarheid	53	Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB	144
Betaalbaarheid	56	WNT-verantwoording	150
Beschikbaarheid	58	Ondertekening	152
Samenwerking belanghouders	61	05 Overige gegevens	153
Bezit	69	Statutaire winstbestemmingsregeling	154
DreamHûs	74	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	155
03 Financiën	78	Bijlagen	169
Volkshuisvestelijke doelstellingen	79	A. Resultaat prestatieafspraken	170
Financieel resultaat	79	B. Belanghouders WoonFriesland	193
Analyse kasstromen	81	C. Governancestructuur	194
Beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde	81	D. Ondernemingsraad	194
Financiële continuïteit en meerjarenperspectief	82		
Treasury	84		



WoonFriesland
Het sociaal verhuurbedrijf

Voorwoord



Op 1 maart 2026 ben ik gestart als interim bestuurder van WoonFriesland. Dat betekent dat ik geen bijdrage heb geleverd aan de prestaties die in 2025 zijn geleverd, maar wél verantwoordelijk ben voor dit jaarverslag over 2025. Het is daarom voor mij vanzelfsprekend dat ik op deze plek mijn grote dank uitspreek naar de collega's die dit jaarverslag hebben gemaakt en niet in de laatste plaats naar mijn voorganger Sigrid Hoekstra.

Bij WoonFriesland draait alles om de bewoners van onze woningen. Om mensen die op ons vertrouwen voor een betaalbaar, veilig en toekomstbestendig thuis. Hun dagelijkse woonlasten, wooncomfort en leefomgeving vormen het uitgangspunt voor al onze keuzes en investeringen.

2025 was een jaar van grote maatschappelijke opgaven en blijvende onzekerheden. De woningnood bleef hoog, de energietransitie vroeg om tempo en zorgvuldigheid, en wisselend en onvoorspelbaar landelijk beleid vergde krachtig en richtinggevend financieel bestuur. Allemaal met als doel maximaal doch verantwoord volkshuisvestelijk te presteren. Juist in deze context heeft WoonFriesland vastgehouden aan een heldere koers en duidelijke keuzes, steeds met het belang van de bewoners voor ogen.

WoonFriesland werkt vanuit drie samenhangende meerjarenspeerpunten: betaalbare verduurzaming, uitbreiding van de woningvoorraad en leefbare buurten. Deze speerpunten versterken elkaar en geven richting aan alles wat wij doen. Ook in 2025 waren zij leidend bij het maken van afgewogen besluiten, het tijdelijk bijsturen waar nodig en het blijven investeren in de maatschappelijke opdracht.

” Dit jaarverslag laat zien waar WoonFriesland voor staat: doen wat nodig is, met realisme en lef, en altijd in verbinding met bewoners en partners.

Ondanks externe onzekerheden, zoals de onduidelijkheid over de huurbevriezing en aanhoudende netcongestie, heeft WoonFriesland goed gepresteerd. WoonFriesland combineerde financiële soliditeit met forse investeringen in uitbreidingsnieuwbouw, de verduurzaming van ons bestaand bezit, leefbaarheid en onze medewerkers.

Dat WoonFriesland deze prestaties heeft kunnen realiseren, is in belangrijke mate te danken aan alle collega's van WoonFriesland: een hecht team van professionals dat met hart en ziel, vakmanschap en verantwoordelijkheidsgevoel dagelijks werkt aan betaalbaar wonen, leefbare buurten en toekomstbestendige oplossingen. Hun nabijheid in wijken en buurten, hun vermogen om te doen wat nodig is en hun betrokkenheid bij bewoners vormen het fundament onder onze resultaten.

Dit jaarverslag laat zien waar WoonFriesland voor staat: doen wat nodig is, met realisme en lef, en altijd in verbinding met bewoners en partners. Achter de cijfers en prestaties staan mensen: de bewoners van onze woningen, de teams van WoonFriesland en de samenwerkingspartners die samen bouwen aan oplossingen voor vandaag en morgen.

Ik ben met veel genoegen op de rijdende trein van WoonFriesland gestapt. Ik verwacht dat we samen de vaart erin kunnen houden. Met overtuiging kijken we vooruit.

Gerrit Breeman
Interim directeur-bestuurder



WoonFriesland
Het sociaal verhuurbedrijf



Leefbare
buurten



Uitbreiden
woningen



Woord van dank



Dit jaarverslag 2025 markeert voor mij een bijzonder moment. In mei 2025 heb ik mijn afscheid aangekondigd en heb ik per 1 maart 2026 dit mooie bedrijf verlaten. Het was voor mij een mooi moment om een nieuwe stap te zetten in mijn leven en loopbaan. Lees hier de [aankondiging](#) van mijn afscheid.

Dit was dan ook het laatste jaarverslag dat ik als directeur-bestuurder van WoonFriesland mocht schrijven. Ik ben 14 jaar directeur-bestuurder geweest van dit bedrijf met zeer betrokken medewerkers. Dat stemt mij trots en dankbaar.

Trots, omdat WoonFriesland er sterk voor staat. Juist in een periode van grote externe onzekerheden hebben wij laten zien dat we koersvast, professioneel en met lef kunnen blijven presteren. De bewonerstevredenheid is in 2025 verder gestegen naar een gemiddelde score van 8,4, ruim boven de norm. Het ziekteverzuim bleef laag, met een gemiddeld percentage van 3,3%. Een medewerkersbetrokkenheid van rond de 8. Deze cijfers zijn voor mij geen abstracte KPI's, maar een weerspiegeling van betrokkenheid, vakmanschap en werkplezier.

Ook op andere kernindicatoren laten de resultaten zien waar Team WoonFriesland voor staat. WoonFriesland behoort tot de top 3 van woningcorporaties met de laagste bedrijfslasten van Nederland binnen de categorie middelgrote en grote corporaties - een prestatie van formaat (bron: benchmark Aedes 2025). Dit is geen doel op zich, maar een essentiële randvoorwaarde om met het geld van onze huurders maximaal maatschappelijk rendement te realiseren.

Met grote trots kijk ik ook naar de innovatiekracht van WoonFriesland. Het DreamHûs op The Green Village in Delft dat ik als founder heb opgericht vanuit de droom/dream dat de bestaande woningvoorraad de grootste opgave kent om deze betaalbaar en duurzaam via innovaties toekomstbestendig te maken. Hier hebben wij de afgelopen jaren een groot aantal innovaties ontwikkeld en getest, variërend van betaalbare verduurzamingsoplossingen tot circulaire en biobased toepassingen. Deze innovaties zijn niet beperkt gebleven tot experimenten, maar vinden daadwerkelijk hun weg naar de praktijk in Nederland en zijn inmiddels onderdeel geworden van het DNA van onze organisatie.

Daarnaast hebben wij vastgehouden aan een heldere en consistente koers. Wij hebben substantieel bijgedragen aan de uitbreiding van de woningvoorraad in Friesland. Tussen 2018 en 2025 hebben we netto zo' 1.500 woningen toegevoegd door nieuwbouw te realiseren, ondanks de vele externe belemmeringen.

Tegelijkertijd hanteren wij duidelijke principes: geen sloop, tenzij en geen verkoop, tenzij. Deze keuzes hebben ons in staat gesteld om de woningvoorraad uit te breiden én een grote verduurzamingslag te maken in het bestaande bezit. De resultaten daarvan zijn vandaag zichtbaar in een toekomstbestendige portefeuille met structureel lagere woonlasten. Eind 2025 heeft verreweg het grootste deel van ons bezit een energielabel van C of beter. Een ‘boppeslach’!

Bovenal ben ik dankbaar. Dankbaar voor Team WoonFriesland: collega’s die elke dag met hart en ziel werken aan betaalbaar wonen, leefbare buurten en een duurzame toekomst voor Friesland en haar bewoners. Dankbaar ook voor de samenwerking met bewoners, huurdersorganisaties, gemeenten, het bedrijfsleven, hogescholen en universiteiten en landelijke partners. En persoonlijk dankbaar dat ik - samen met velen - een betekenisvolle bijdrage heb mogen leveren aan de verdere ontwikkeling van WoonFriesland als hét sociaal verhuurbedrijf met lef, nabijheid en maatschappelijke impact.

Ik heb WoonFriesland met groot vertrouwen overgedragen. Met een sterke organisatie, een helder kompas en een stevig fundament blijft WoonFriesland doen wat nodig is: bouwen, verduurzamen en dichtbij zijn voor bewoners. Dat is en blijft het hart van ons werk.

Met een hartelijke groet,

Sigrid K. Hoekstra

Directeur-bestuurder van 2012 t/m februari 2026



In kort bestek

Alle cijfers op een rij

Rapportcijfer Huurderstevredenheid

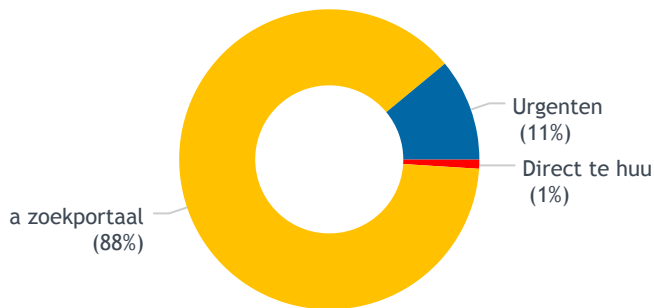
8,4

Passend toewijzen bij WoonFriesland

98,9 %

Wettelijk: 95%

Toewijzing



Urgentie: 169 woningen

Medische urgentie

11 bewoners



Inplaatsing

13 bewoners



Calamiteit & wijkvernieuwing

8 bewoners



Statushouders

137 personen



Gemiddelde huurprijzen

Gemiddelde huidige huurprijs

597 €

58,3%



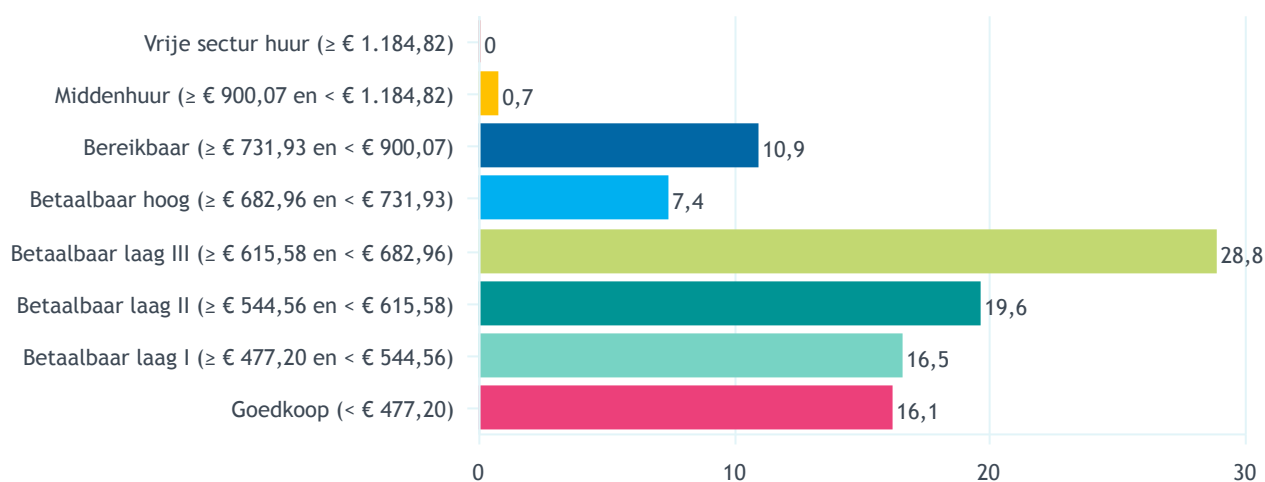
Gemiddelde maximale huurprijs

1.024 €

100%



Samenstelling woningvoorraad



Aantal nieuwe verhuringen

Jaar 2025, met een huurprijs \leq € 900,07

Nieuwe verhuringen		
Verzamelinkomen	\leq € 49.699	$>$ € 49.700
Aantal nieuwe verhuringen	1.625	64
Aandeel	96,2%	3,8%

Doorstroming	
Mutatiegraad 2025	8,12%

Huishoudinkomen

Gemiddeld bruto huishoudinkomen bij instroom huurders WoonFriesland

Jaar	Inkomen
2022	€ 21.596
2023	€ 24.637
2024	€ 28.358
2025	€ 30.444

Nieuwbouw

Aantal woningen opgeleverd

120



Aantal woningen in aanbouw

104



Verduurzaming en verbetering

Kwaliteits- en energieverbeteringen

2.215 huizen



Nieuwbouw

120 huizen



Sloop

6 huizen



Aankoop

6 huizen



Verkoop

0 huizen



Woningtypes

Eengezinswoning

9.812

(45,4%)



Appartement zonder lift

4020

(19,9%)



Appartement met lift

5.819

(28,8%)



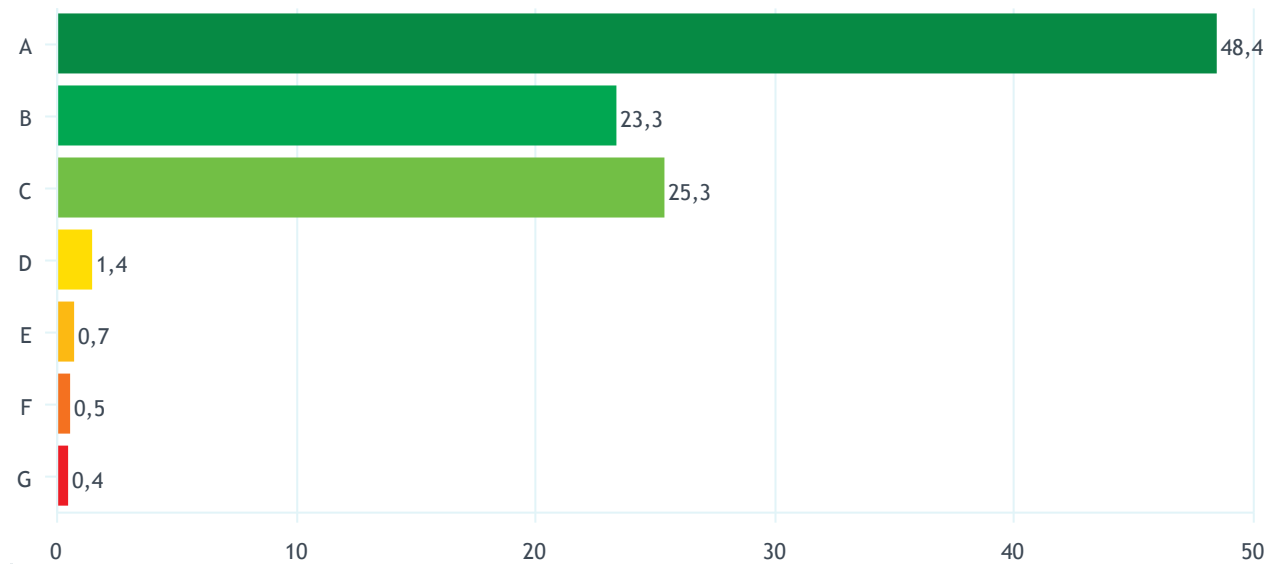
Overige woongelegenheden

588

(2,9%)



Energielabels WoonFriesland 2025



Aandeel label C ≥ 97,0%

Aantal woningen met zonnepanelen

Totaal aantal woningen met zonnepanelen

11.162



Aantal woningen met zonnepanelen gelegd in 2025

245



Mens, organisatie & financieel

Medewerkers

	Aantal
Mannen	136
Vrouwen	82
Totaal aantal medewerkers	218

	Gemiddeld aantal jaren
Leeftijd	48,9
Diensttijd	16,2
Gemiddeld aantal FTE's	205

	Aantal medewerkers
Instroom	13
Uitstroom	16
Doorstroom	5
Vroegpensioen	4
Ziekteverzuim	3,30%
Meldingsfrequentie	0,65

Financiële kengetallen

Balans totaal

3,2 miljard



Solvabiliteit

60 %



ICR

2,2



LTV

37 %



Uitgaven

Leefbaarheid

2,8 miljoen

Bieding: 3,1 miljoen



Aankoop

1,4 miljoen

Bieding: -



Woningverbeteringen

21,4 miljoen

Bieding: 23,2 miljoen



Sloop

1,5 miljoen

Bieding: 2,0 miljoen



Onderhoud

45,3 miljoen

Bieding: 45,6 miljoen



Nieuwbouw

32,9 miljoen

Bieding: 80,5 miljoen





Ons jaar in beeld

5 januari 2025

Nieuwe innovatie in DreamHûs: Rator

Een warm welkom voor een nieuw experiment 'Rator' in ons DreamHûs. In ons DreamHûs denken we na over nieuwe vormen van duurzaam verwarmen. Daarbij denk je vast gelijk aan de warmtepomp. Maar wij gaan graag een stapje verder.

[Lees het hele bericht](#) →



15 januari 2025

Stro als dakisolatie: nieuw experiment in DreamHûs

Kun je het dak van een woning aan de binnenzijde isoleren met stro? Dát is de vraag die we samen met innovator Isoleerbewust in DreamHûs onderzoeken. In dit nieuwe project kijken we naar de toepassing van stro als dakisolatie in bestaande schuine daken.

[Lees het hele bericht](#) →

29 januari 2025

Control Flow nu ook geïnstalleerd op Terschelling

De uitrol van het innovatieve waterbesparingsstelsel op Terschelling markeert de volgende stap in de overgang naar duurzamer water- en energiegebruik op Waddeneilanden. Drinkwater wordt steeds schaarser, dus het is belangrijk dat we er zuinig mee omgaan. Deze innovatie helpt de bewoners op de eilanden daarmee.

[Lees het hele bericht](#) →



5 februari 2025

Feestelijke sleuteloverdracht 45 appartementen bij It Skûlplak in Sneek

Op dinsdag 4 en woensdag 5 februari was het feest in Sneek. De bewoners van het nieuwe appartementencomplex bij It Skûlplak kregen de sleutel van hun gloednieuwe appartement.

[Lees het hele bericht](#) →

26 februari 2025

Start bouw 27 appartementen aan Aldlânsdyk in Leeuwarden

Met de onthulling van een groot bouwdoek trapt en WoonFriesland en Friso woensdag 26 februari de bouw af van 27 nieuwe appartementen aan de Aldlânsdyk in Leeuwarden. Deze mijlpaal betekent de start van een ambitieus plan van het sociaal verhuurbedrijf om de komende jaren 2000 woningen toe te voegen.

[Lees het hele bericht](#) →



26 maart 2025

WoonFriesland legt met Friso Bouwgroep de basis voor 200 nieuwe sociale huurwoningen

Woensdag 26 maart werd in Earnewâld officieel stilgestaan bij de start van de bouw van acht nieuwe woningen aan de Eilânsgrien. De fundering is inmiddels gelegd en vormt daarmee niet alleen de basis voor deze woningen, maar symboliseert tevens de volgende stap in het gezamenlijke 200+ woningbouwprogramma.

[Lees het hele bericht](#) →



1 april 2025

WoonFriesland en Huurdersbelang Fryslân verlengen samenwerking

Vandaag tekenden Sigrid Hoekstra, onze directeur-bestuurder, en Gert Brouwer, voorzitter van Huurdersbelang Fryslân een nieuwe samenwerkingsovereenkomst voor vijf jaar. Dit heugelijke moment valt samen met een belangrijk markeringspunt voor de huurdersbelangenvereniging.

[Lees het hele bericht](#) →



16 april 2025

Verlenging samenwerking met Huurdersbelangenvereniging Heerenveen

Op donderdag 10 april hebben Sigrid Hoekstra namens WoonFriesland en Marik van Wijk namens de Huurdersbelangenvereniging Heerenveen (HBV) met trots hun handtekening gezet onder een vernieuwde samenwerkingsovereenkomst.

[Lees het hele bericht](#) →

14 mei 2025

Aankondiging afscheid Sigrid Hoekstra per 1 maart 2026

In mei kondigt onze directeur-bestuurder Sigrid Hoekstra haar afscheid aan. Een weloverwogen stap naar een nieuwe fase in haar professionele en persoonlijke leven. Tot 1 maart 2026 blijft ze nauw betrokken bij de organisatie en al onze belanghouders.

[Lees het hele bericht](#) →



28 mei 2025

Terugkijken en vooruitblikken tijdens DreamHûs Day

If you can dream it, you can do it! Deze uitspraak van de bekende filmproducent Walt Disney bleek het perfecte script voor onze DreamHûs Day op donderdag 22 mei. Samen met innovators, ondernemers, corporaties en beleidsmakers lieten we zien dat dromen kunnen leiden tot bijzondere innovaties die het verschil maken.

[Lees het hele bericht](#) →



16 juni 2025

Verduurzamingsproject Doniastraat Leeuwarden zo goed als afgerond

In Leeuwarden hebben we 40 woningen aan de Doniastraat verduurzaamd. Het project is in januari gestart en ronden we deze maand af. Alle woningen hebben dan energielabel C. Tijdens de werkzaamheden hebben we onder andere HR++ glas geplaatst, vloeren geïsoleerd, kieren gedicht en nieuwe cv-installaties en mechanische ventilatie geïnstalleerd.

[Lees het hele bericht](#) →





19 juni 2025

20 nieuwe huurwoningen in Wolvega opgeleverd

Woensdag 18 juni kregen 20 huishoudens de sleutel van hun nieuwe woning in de Lindewijk in Wolvega. Met de oplevering van deze duurzame woningen voegen we opnieuw broodnodige huurwoningen toe in Friesland.

[Lees het hele bericht](#) →

26 juni 2025

We openen een nieuwe leer- en ontmoetingsplek in Bilgaard

Op woensdag 25 juni gaven wij samen met NHL Stenden Hogeschool het startsein voor een nieuw werkatelier in woongebouw De Kei in de Leeuwarder wijk Bilgaard. Met de ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst werd de voormalige commerciële ruimte officieel aangewezen als toekomstig 'living lab'.

[Lees het hele bericht](#) →



4 juli 2025

60 nieuwe woningen binnen een straal van 20 kilometer

In Garyp, Earnewâld en Surhuisterveen werken we aan nieuwe woningen. In totaal realiseren we 60 duurzame, sociale huurwoningen, verspreid over vijf bouwlocaties in de drie dorpen. Allemaal op minder dan 20 kilometer afstand van elkaar.

[Lees het hele bericht](#) →



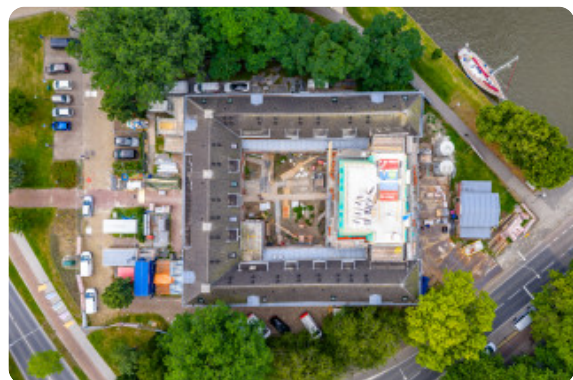
24 juli 2025

De Wissesdwinger bereikt hoogste punt

Een klein jaar na de start van de vernieuwbouw van de Wissesdwinger in Leeuwarden gaat de vlag uit.

De nieuwbouw bereikt namelijk net voor de bouwvak het hoogste punt. Een perfecte timing en een bijzonder moment dat we samen met de mannen op de bouw vierden.

[Lees het hele bericht](#) →





2 september 2025

Bewoners en medewerkers van WoonFriesland zij aan zij tijdens Samen Buurten

Op dinsdag 2 september stonden we met bewoners zij aan zij in dorpen, wijken en buurten door heel Friesland. Met verfkwast, schop, bezem of koekenpan in de hand werkten we gezamenlijk aan een nog groenere en leefbaardere woonomgeving. De dag kreeg de toepasselijke naam 'Samen Buurten'.

[Lees het hele bericht](#) →

8 september 2025

8 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd in Earnewâld

Op donderdag 4 september ontvingen acht huishoudens de sleutel van hun gloednieuwe, energiezuinige woning aan It Eilânsgrien in Earnewâld. Met deze woningen investeren wij ruim 2 miljoen in goed en betaalbaar wonen in dit bruisende watersportdorp.

[Lees het hele bericht](#) →



16 september 2025

Nieuwe ingang én bewonersruimte Reinder Buysingweg

In ons appartementencomplex aan de Reinder Buysingweg in Leeuwarden kunnen bewoners en bezoekers voortaan gemakkelijker hun weg vinden. Het gebouw heeft een nieuwe hoofdingang gekregen. Bij het maken van de plannen bleek er bovendien plek te zijn voor een gezellige bewonersruimte.

[Lees het hele bericht](#) →



17 september 2025

We verduurzamen 75 woningen in Achtkarspelen

We zijn druk bezig met het verduurzamen van onze woningen. In de gemeente Achtkarspelen nemen we maar liefst 75 woningen onder handen, verspreid over verschillende dorpen in de gemeente.

[Lees het hele bericht](#) →





18 september 2025

Nieuwbouw Aldlânsdyk bereikt hoogste punt

Op donderdag 18 september bereikte het nieuwe appartementengebouw van WoonFriesland aan de Aldlânsdyk in Leeuwarden officieel het hoogste punt. Tijd voor gebak voor alle bouwvakkers en betrokkenen op de bouwplaats. Dankzij goede samenwerking ligt de bouw op schema.

[Lees het hele bericht](#) →

25 september

Donkerbroek verwelkomt 10 nieuwe sociale huurwoningen

Donderdag 25 september ging de vlag uit bij de tien nieuwbouwwoningen aan De Wilpkamp in Donkerbroek. Directeur-bestuurder Sigrid Hoekstra en wijkconsulent Homme Hoekstra overhandigden de kersverse bewoners de sleutel van hun nieuwe huis.

[Lees het hele bericht](#) →



20 oktober 2025

We vergroenen eerste voortuinen in Drachten met Stichting Straatboer

Samen met Stichting Straatboer en de gemeente Smallingerland helpen we bewoners om hun versteende voortuin om te toveren tot een groene plek. Met dit project ondersteunen we als het sociaal verhuurbedrijf bewoners op een laagdrempelige manier om hun woonomgeving groener, gezelliger en duurzamer te maken.

[Lees het hele bericht](#) →



20 oktober 2025

Feestelijke start 'Mix Cammingha' in Leeuwarden

In de Leeuwarder wijk Camminghaburen bouwen we 22 nieuwe huurwoningen. Op 17 oktober was het feestelijke startschot. Samen met bouwbedrijf Van Wijnen bouwen we 22 energiezuinige sociale huurwoningen aan de Melkemastate in Camminghaburen. Deze woningen zijn onderdeel van een grotere wijk, die de naam 'Mix Cammingha' krijgt.

[Lees het hele bericht](#) →





11 november 2025

Onze nieuwe website en huurdersportaal gaan live

Op 11 november is de livegang van onze nieuwe website en huurdersportaal. Bewoners kunnen nog gemakkelijker informatie vinden en hun huurderszaken zelf regelen.

[Lees het hele bericht](#) →

18 november 2025

We zetten een grote stap richting energielabel B of beter

We vernieuwen 35 daken aan de Burgemeester Steenhuizenlaan in Burgum. De werkzaamheden worden uitgevoerd door Bouwbedrijf Swart en maken deel uit van onze ambitie om in 2030 al onze woningen op energielabel B of beter te brengen. Daarvoor vernieuwen we de komende jaren maar liefst 700 daken in heel Friesland.

[Lees het hele bericht](#) →



20 november 2025

Buurblok II van start: 40 nieuwe woningen in Drachten

Na de eerste uitrol in Leeuwarden, krijgt ook Drachten 40 Buurblok-woningen. Vandaag ondertekenden we samen met gemeente Smallingerland en Bouwgroep Dijkstra Draisma de samenwerking voor dit innovatieve project.

[Lees het hele bericht](#) →



25 november 2025

Wij investeren bijna acht miljoen in Surhuisterveen

Afgelopen week leverden we vijftien nieuwbouwwoningen aan De Kim in Surhuisterveen op. Wijkconsulent Hans Nijp overhandigde de sleutels aan de nieuwe bewoners. De woningen maken deel uit van het nieuwbouwproject De Kim en De Kamp, dat we samen met Friso Bouwgroep uitvoeren.

[Lees het hele bericht](#) →





27 november 2025

96 procent van onze woningen heeft energielabel C of beter

We liggen op schema met de verduurzaming van onze woningvoorraad. Maar liefst 96% van alle woningen beschikt inmiddels over energielabel C of beter. Daarmee zijn we nog maar een kleine stap verwijderd van ons doel om aan het einde van dit jaar 100% van de woningen op energielabel C of beter te hebben.

[Lees het hele bericht](#) →

2 december 2025

Ondertekening Samen duurzaam thuis in Fryslân

We hebben samen met bouwbedrijf Van Wijnen een belangrijke stap gezet richting een duurzamere toekomst. Met de ondertekening van een vierjarige samenwerkingsovereenkomst zetten we in op het grootschalig verduurzamen van honderden sociale huurwoningen in Friesland.

[Lees het hele bericht](#) →



12 december 2025

Terugkerende huishoudens krijgen sleutel woning Master Lubwei

Voor drie huishoudens uit Garyp begint de kerst dit jaar wel heel bijzonder. Zij vieren de decembermaand voor het eerst in hun nieuwe woning, maar wel op een vertrouwde plek. Jarenlang woonden ze aan de Master Lubwei, totdat hun woning werd vervangen door nieuwbouw. Donderdag 11 december kregen zij uit handen van onze wijkconsulent Melle Leegstra de sleutels.

[Lees het hele bericht](#) →



16 december 2025

Bewoners plukken vruchten van bijzonder nieuwbouwproject in Eastermar

Op dinsdagochtend 16 december werd in Eastermar het nieuwe voedselbos 'Blauhusbosk' officieel geopend met het planten van de eerste bomen. Aan de Blauhuskamp wordt ondertussen gewerkt aan een nieuwe wijk met 25 woningen, waarvan zes woningen van WoonFriesland zijn.

[Lees het hele bericht](#) →



18 december 2025

Bouw 42 hofjeswoningen Skoatterwâld bereikt eerste mijlpaal

Een heuglijk moment gisteren aan de Harmen Abmaweg en Willem van Althuisweg in Skoatterwâld. Op woensdag 17 december vierden het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland, Friso Bouwgroep en de gemeente Heerenveen dat alle casco's van de 42 nieuwe hofjeswoningen vóór de kerst klaar zijn.

[Lees het hele bericht](#) →

24 december 2025

Warme aandacht voor onze bewoners in december

In de decembermaand kijken we bij WoonFriesland een beetje extra om naar onze bewoners. Gisteren gingen onze collega's in de gemeenten Weststellingwerf en Ooststellingwerf op pad met de WoonFriesland-bus, die speciaal voor deze gelegenheid was omgetoverd tot een gezellige decemberwagen.

[Lees het hele bericht](#) →





01 Bestuur en borging

Verlag van het bestuur

Complexe opgaven vragen om heldere keuzes

In 2025 heeft WoonFriesland onverminderd gewerkt aan haar maatschappelijke opdracht: zorgen voor goed, betaalbaar en toekomstbestendig wonen voor mensen met een smalle portemonnee. Wij doen dat vanuit een heldere en consistente koers, gebaseerd op drie meerjarenspeerpunten die elkaar versterken en richting geven aan al onze keuzes en investeringen.

Onze drie meerjarenspeerpunten

Onze drie speerpunten vormen de rode draad in dit bestuursverslag.

1. **Betaalbare verduurzaming:** Het structureel verlagen van woonlasten en het toekomstbestendig maken van onze woningvoorraad, met oog voor klimaat, circulariteit en energiezekerheid.
2. **Uitbreiding van woningen:** Het netto toevoegen van sociale huurwoningen, zonder verkoop, zodat meer woningzoekenden perspectief krijgen op een betaalbaar thuis.
3. **Leefbare buurten:** Investeren in samen wonen en samen leven, met nabijheid, sociale cohesie en samenwerking met bewoners en partners als uitgangspunt.



1. Betaalbare verduurzaming: stap voor stap vooruit naar een duurzame toekomst

De energietransitie raakt onze bewoners direct in hun dagelijkse woonlasten. Betaalbare verduurzaming is voor WoonFriesland dan ook geen abstracte ambitie, maar een concrete en sociale opgave. In 2025 hebben wij onverminderd doorgewerkt aan het verduurzamen van onze woningen en het tegengaan van energiearmoede. Lees meer over het verduurzamen van onze woningen op onze [website](#).

Wij werken stapsgewijs toe naar een woningvoorraad met minimaal energielabel B in 2030 en een CO₂-neutrale portefeuille in 2050. Eind 2025 beschikt het overgrote deel (97%) van onze woningen over minimaal energielabel C of beter. De resterende woningen betreffen voornamelijk monumenten of VvE-complexen waar verduurzaming complexer is. Daarmee lopen wij ruimschoots voor op landelijke minimumnormen. Lees meer over energielabel C in ons [nieuwsbericht](#).

Onze aanpak richt zich op maatregelen met een groot effect en een beheersbare investering, zoals isolatie van gevels, daken en vloeren, glasvervanging, kierdichting, beter ingeregelde installaties en het versneld vervangen van verouderde warmtesystemen. Vanaf 2026 werken wij nadrukkelijk met activiteitenstromen: gefaseerd verduurzamen, logisch opgebouwd en goed uitlegbaar voor bewoners. Stapsgewijs is en blijft het uitgangspunt.

Circulair denken en doen

Verduurzaming en circulariteit gaan bij WoonFriesland hand in hand. Wij kiezen bewust voor ‘geen sloop tenzij’. Indien een woning constructief toekomstbestendig is, investeren we in de bestaande bouw vanuit de circulariteitsgedachte en financieel perspectief. We doen aan hergebruik waar mogelijk en vervangen alleen wat echt noodzakelijk is. Ook bij planmatig onderhoud kijken we kritisch of reparatie volstaat. Hiermee verlagen we onze CO₂-footprint én beheersen we de kosten.

Via onze proeftuin DreamHûs blijven wij samen met bewoners, marktpartijen en kennisinstellingen vernieuwende oplossingen testen. Verduurzaming is daarbij nadrukkelijk ook een sociale opgave: techniek werkt pas echt als bewoners deze begrijpen, ervaren en ondersteunen.

Netcongestie en energiezekerheid

Netcongestie bleef ook in 2025 een belangrijke beperkende factor voor zowel nieuwbouw als verduurzaming. In samenwerking met netbeheerders en overheden verkennen en beproeven wij oplossingen zoals buurtbatterijen, slimme laadoplossingen, collectieve aansluitingen en het beter afstemmen van vraag en aanbod. Zonder een betrouwbare energie-infrastructuur stopt de energietransitie; vooruitdenken en samenwerken zijn daarom essentieel.

” Bij ons geldt: ‘Geen sloop, tenzij’ en waar mogelijk kiezen we voor hergebruik



2. Uitbreiding van woningen: bouwen met realisme en lef

Ons meerjarenprogramma blijft onverminderd overeind staan. De woningnood in Friesland bleef in 2025 onverminderd hoog. Het aantal woningzoekenden groeit, wachttijden lopen op en de doorstroming staat onder druk. Voor WoonFriesland betekent dit vasthouden aan een helder uitgangspunt: wij bouwen bij en verkopen geen woningen. Alles wat wij toevoegen, blijft beschikbaar voor onze doelgroep.

In 2025 zijn nieuwbouwprojecten gerealiseerd en voorbereid in steden, dorpen en op de Waddeneilanden. De eindejaarsverwachting voor opleveringen bleef echter achter bij de oorspronkelijke begroting. Dit is nadrukkelijk het gevolg van een samenloop van verslechterde, niet-beïnvloedbare exogene factoren.

De langdurige onzekerheid over de dubbele huurbevrozing heeft, in combinatie met verslechterende randvoorwaarden zoals netcongestie, flora- en faunawetgeving, de Omgevingswet en stijgende prijsniveaus, geleid tot vertragingen in besluitvorming en uitvoering. Een aantal opleveringen is daardoor over de jaargrens heen geschoven

en zal in de komende jaren alsnog worden gerealiseerd. Ons meerjarenprogramma blijft hiermee onverminderd overeind.

Innovaties en vernieuwen

Elk nieuwbouwproject wordt zorgvuldig beoordeeld op betaalbaarheid (total cost of ownership), maatschappelijke impact en toekomstbestendigheid. Waar nodig faseren of herschikken wij projecten, zonder onze strategische ambitie los te laten. Dit vermogen om bij te sturen is een kracht en onderstreept onze adaptiviteit.

Naast reguliere nieuwbouw blijven wij inzetten op innovatieve oplossingen zoals optoppen, biobased en natuurinclusief bouwen en het Buurblok-concept voor de hogere sociale huur en middenhuur. Deze innovaties dragen bij aan doorstroming, betaalbaarheid en versnelling, terwijl wij onze middelen maximaal blijven inzetten voor de primaire sociale doelgroep. We zijn gestart met de realisatie van Buurblok II: een doorontwikkeling van het Buurblok-concept waarin betaalbaarheid, gedeelde voorzieningen en duurzaam bouwen samenkomen in een leaseconstructie. Lees meer over Buurblok II in ons [nieuwsbericht](#).

Daarnaast hebben wij als eerste in Nederland ingezet op de ontwikkeling en afname van de zogenaamde Smûk-woningen, gebouwd met biobased materialen en daardoor ook een gezond binnenklimaat. Deze woningen zijn CO₂-negatief en laat zien dat duurzaam en betaalbaar bouwen geen tegenstelling hoeft te zijn.



” Onze visie: wij bouwen bij én verkopen niet

3. Leefbare buurten: samen wonen, samen leven

Een woning is meer dan een dak boven het hoofd. Leefbaarheid in buurten staat onder druk door maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing, extramuralisering van zorg, instroom van kwetsbare doelgroepen en toenemende bestaansonzekerheid. Dit vraagt om nabijheid, vakmanschap en intensieve samenwerking.

Daarom zijn onze wijkconsulenten, buurtbeheerders en servicemedewerkers dagelijks zichtbaar in buurten en wijken. Zij kennen de bewoners, signaleren vroegtijdig en werken samen met gemeenten en zorg- en welzijnspartijen. Deze nabijheid vormt de basis voor vertrouwen, preventie en maatwerk.

In 2025 investeerden wij verder in bewonerscommissies, ontmoetingsplekken, groene buurten en een goede start voor nieuwe huurders. Leefbaarheid ontstaat niet vanzelf; het vraagt aandacht, tijd en betrokkenheid. Niet door over bewoners te praten, maar vooral: mét hen. En met partners, zoals Stichting Straatboer. Lees meer over de samenwerking met Stichting Straatboer op onze [website](#).

Randvoorwaarden: organisatie, financiën en risico's

Het realiseren van onze speerpunten vraagt om sterke randvoorwaarden. WoonFriesland is financieel gezond en behoort tot de kopgroep als het gaat om lage bedrijfslasten. Ook in 2025 wisten wij hoge prestaties te combineren met een efficiënte bedrijfsvoering. Onze bedrijfslasten per verhuureenheid liggen structureel lager dan het sectorgemiddelde, terwijl de bewonerstevredenheid verder is gestegen.

De bewonerstevredenheid bereikte in 2025 een gemiddelde score van 8,4, boven de norm en hoger dan het jaar ervoor. Dit resultaat is gerealiseerd tegen lagere kosten, wat bevestigt dat kwaliteit en efficiëntie hand in hand kunnen gaan. Daarnaast bleef het ziekteverzuim laag (3,3%), wat wij zien als een belangrijke indicator voor vitaliteit en betrokkenheid binnen de organisatie.

Eind 2025 hebben wij een organisatiebreed medewerkersbetrokkenheidsonderzoek uitgevoerd. De uitkomst bevestigt de kracht van Team WoonFriesland: medewerkers gaven ons een overall score van rond de 8. Dit weerspiegelt betrokkenheid, vertrouwen en werkplezier. Het evenement Samen Buurten in september waarin Team WoonFriesland de buurten inging en leefbaarheidsklussen samen met de bewoners heeft gedaan is een mooie weerspiegeling van betrokkenheid en werkplezier. Lees meer over de eerste editie van Samen Buurten in ons [nieuwsbericht](#).

Wij blijven alert op risico's zoals politieke onzekerheid, renteontwikkelingen, stijgende bouwkosten, netcongestie, personeelsschaarste en cyberrisico's. Door actief risicomanagement, een lage tot gemiddelde risicobereidheid en tijdige bijsturing borgen wij onze continuïteit en investeringskracht.

Achter elk resultaat staan mensen. Door te investeren in vakmanschap, leiderschap, leren en vitaliteit bouwen wij verder aan een adaptieve, financieel fitte en toekomstbestendige organisatie.



Risico's en onzekerheden

Governancestructuur

De bestuursstructuur bestaat uit één directeur-bestuurder ('bestuurder') en het managementteam, de concerncontroller en de staffunctionarissen. Hiermee is kennis, kunde, teamsamenstelling en teamspirit goed en vloeiend geborgd.

WoonFriesland houdt zich aan de Governancecode woningcorporaties 2025, die vanaf 1 januari 2025 van kracht is.

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 voor de periode 2025-2035 gemaakt. Hieraan zijn ook voor ons risico's verbonden, zoals de onzekerheid over het kunnen realiseren van de verwachte huuropbrengsten.

Risk Control Framework

WoonFriesland beschikt over een actueel Risk Control Framework (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 2025 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 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 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 2025 Kenniscafé's georganiseerd waarin diverse onderwerpen aan de orde zijn geweest, zoals waterschaarste in provincie Fryslân, waterpompen en thuisbatterijen in de sociale woningbouw en weerbaarheid bij cyberaanvallen. Doel hiervan is kennisdeling en verbinding. Daarnaast zijn de periodieke Zeepkisten in 2025 weer geweest voor alle medewerkers onder leiding van de bestuurder. Tijdens deze bijeenkomsten worden visie, strategie en belangrijke ontwikkelingen gedeeld en hebben medewerkers de gelegenheid om hun vragen rechtstreeks te stellen aan de bestuurder.

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 risicoanalyse uit, waarbij de belangrijkste risico's zijn geïdentificeerd en zijn gescoord en 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 verzwaring 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. Eind 2025 heeft 97% van onze woningen al een energielabel C. In 2026 gaan we verder om de resterende woningen naar label C te brengen en tegelijkertijd gaan we verder met de verduurzaming om eind 2030 alle woningen op energielabel B te hebben. We lopen hiermee voor op de Nationale prestatieafspraken en gaan daarin ook verder.

Onze 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. Klimatrisico'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 onze 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. Klimatrisico'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. Daarnaast maken we afspraken met onze aannemers over af te nemen volumes, zoals bijvoorbeeld het aantal af te nemen nieuwbouwwoningen. 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 onderzoeken en informatie. 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 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 onze 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. Wanneer we hier niet aan te voldoen, bestaat het risico om onder verscherpt toezicht te komen en eventueel boetes opgelegd te krijgen.

Dit voorkomen 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 doordat de kasstromen onder druk staan. 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 de bestuurder 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 in de MJOP en/of inschatting van de bijbehorende kosten te hoog is. Onderhoud kan hierdoor onterecht of tegen te hoge prijzen worden uitgevoerd.
- ✔ 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).
- ✔ Het risico op CEO-fraude.
- ✔ Het risico op fraude als gevolg van niet uitgevoerde werkzaamheden die wel gefactureerd worden.
- ✔ Het risico op betalingsfraude als gevolg van onjuiste bankrekeningnummers van crediteuren.

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, inkopen en betaling 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, de bestuurder 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 team Control & Compliance controles uit waarbij de uitkomsten periodiek gerapporteerd worden aan de bestuurder 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 2025 heeft de Autoriteit woningcorporaties de Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties 2025 uitgebracht. Het betreft hier deels een herijking van de eerdere handreiking gepubliceerd in 2024. Nieuwe onderwerpen zijn meegenomen in het fraude-responsplan zoals opgesteld door team Control & Compliance. Dit fraude-responseplan 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 2025 besteedden we hier aandacht aan in de vorm van bijvoorbeeld trainingen en/of workshops. Op die manier houden we integriteit onder de aandacht.

Organisatieontwikkeling

WoonFriesland, een vitale organisatie

Bij WoonFriesland draait het letterlijk en figuurlijk om onze bewoners. Medewerkers werken elke dag met hart en ziel aan goed en betaalbaar wonen. Dat is en blijft mensenwerk. Daarom vinden we het belangrijk om een vitaal en wendbaar bedrijf te zijn, waar het mooi, uitdagend en prettig werken is. Met elkaar en voor elkaar werken we als Team WoonFriesland.

Oog voor elkaar

Team WoonFriesland bestaat uit collega's die hun vak verstaan en werken aan de resultaten van onze organisatie én hun eigen loopbaan. Diversiteit vinden wij belangrijk: een werkcultuur waar iedereen zich welkom en veilig voelt. Een team waar medewerkers gezien, gehoord en gewaardeerd worden. Waar ieders talent benut en verder ontwikkeld wordt. Waar loopbaankansen ontstaan en waar mensen duurzaam inzetbaar zijn.

Dagelijks werken wij met 218 collega's met hart en ziel voor onze bewoners. Al deze collega's zijn erg belangrijk. Want betrokken, gemotiveerde, vitale en bekwame medewerkers zijn essentieel om onze doelstellingen te behalen. We blijven werken aan onze eigen organisatie. Zodat we met onze duurzaam inzetbare medewerkers een stevige organisatie houden en dag in dag uit klaar kunnen staan voor onze bewoners.

Kortom: een organisatie waar wij dagelijks oog hebben voor onze bewoners én medewerkers.



Medewerkersbetrokkenheid

Betrokken medewerkers zijn essentieel en een belangrijke randvoorwaarde voor een goede bewonerstevredenheid. In het vierde kwartaal van 2025 hebben we een nieuw medewerkerbetrokkenheidsonderzoek afgenomen. 83% van onze collega's heeft daaraan deelgenomen.

Deze collega's gaven gemiddeld een 8,1 op bevoegenheid: de mate waarin onze medewerkers geïnspireerd en energiek zijn voor het werk dat zij doen. Ook een mooi cijfer scoorden we op gelijke behandeling: een 8,4. Voor scholing- en ontwikkelingsmogelijkheden gaven collega's WoonFriesland een 8,3. Stuk voor stuk mooie cijfers en daar zijn we blij mee.

Thema's die wel een ruime voldoende kregen, maar toch lager beoordeeld zijn dan andere thema's zijn bijvoorbeeld dat werkprocessen binnen WoonFriesland goed zijn georganiseerd. Collega's gaven hiervoor een 6,1 gemiddeld. En dat WoonFriesland ideeën en suggesties van medewerkers gebruikt om te verbeteren. Deze stelling kreeg een 6,8

gemiddeld.

In 2026 gaan we de uitkomst van het onderzoek verder analyseren, delen met de organisatie en geven we opvolging aan verbetermogelijkheden

Ziekteverzuim

Ook dit jaar was onze doelstelling om onder 5% ziekteverzuim te blijven, met een meldingsfrequentie van onder de 1.0. In 2025 hebben wij deze doelstellingen ruimschoots behaald. Daar zijn we trots op. Het ziekteverzuim was 3,3% en de meldingsfrequentie was dit jaar 0,65.

Personele bewegingen

Dit jaar waren er veel personele bewegingen. Vijf collega's 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 2025 hebben 16 medewerkers WoonFriesland verlaten en we hebben 13 nieuwe medewerkers welkom geheten. Onze gemiddelde personeelsbezetting over 2025 is 205 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. Medewerkers zijn goed gefaciliteerd om overal hun werk te kunnen doen, op een moderne maar ook veilige manier.

ARBO/veilig werken

Bij WoonFriesland staat veiligheid voorop. Wij vinden het belangrijk dat onze medewerkers in een veilige en gezonde werkomgeving kunnen werken. Daarom hebben we een actieve commissie Arbo & Veiligheid, met brede afvaardiging vanuit de hele organisatie. Deze commissie komt regelmatig bijeen om te bespreken hoe het gaat, welke verbeteringen mogelijk zijn en hoe we risico's kunnen beperken.

WoonFriesland is al meerdere jaren VCA-gecertificeerd. VCA staat voor Veiligheid, Gezondheid en Milieu Checklist Aannemers, en is een norm voor de evaluatie en certificatie van veiligheids- en arbozorgsystemen. We blijven continu onze protocollen aanscherpen, zodat we continu blijven voldoen aan de hoogste veiligheidsstandaarden.

We besteden veel aandacht aan het jaarlijks bijscholen van onze BHV'ers en preventiemedewerkers. Zo zorgen we ervoor dat zij altijd actuele kennis en vaardigheden hebben om in noodsituaties adequaat te handelen en preventieve maatregelen te nemen. Veiligheid is voor ons geen eenmalige actie, maar een doorlopend proces. Samen creëren we een werkomgeving waarin iedereen zich veilig voelt en met vertrouwen zijn werk kan doen.

Strategische personeelsplanning

Strategische personeelsplanning (SPP) is belangrijk in onze organisatie. Het stelt ons in staat om vooruit te kijken en ons aan te passen aan de ontwikkelingen in onze branche. Door onze SPP zijn we nog beter in staat om talenten te identificeren, te 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.

Opleidingen en de WoonFriesland Kenniscampus

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

WoonFriesland heeft een eigen Kenniscampus: ons meerjarige kennisprogramma. Voor al onze medewerkers zijn er interessante thema's in de vorm van masterclasses en workshops georganiseerd. In 2025 hebben 191 collega's deelgenomen aan een of meerdere kennissessies van de campus. We boden 19 sessies aan. Onderwerpen die aan bod kwamen zijn onder andere: Biodiversiteit in wijk en buurt, DreamHûs Lessons Learned, de netcongestie, waterschaarste, AI, Tocht, Vocht en Lekkage.

Vitale organisatie

Wij vinden het belangrijk dat onze collega's fit en vitaal zijn en streven naar een duurzame inzetbaarheid. Daar zetten wij ons op diverse manieren voor in. Bijvoorbeeld met ons vitaliteitsbudget. Maar ook met ons vitaliteitsprogramma met verschillende activiteiten.

In 2025 organiseerden wij verschillende lezingen, een funwalk tijdens de lunchpauze, een hardloopevent en meer. De verbinding met team WoonFriesland staat centraal. Wij faciliteren dagelijks vers fruit op ons kantoor, en medewerkers kunnen voor een gezonde lunch terecht in ons bedrijfsrestaurant.

Medewerkers kunnen eens per drie jaar vrijwillig deelnemen aan een Preventief Medisch Onderzoek. Wij bieden dit in 2026 opnieuw aan.



” Bewoners en medewerkers van WoonFriesland stonden zij aan zij tijdens Samen Buurten

Samen Buurten

Op dinsdag 2 september stonden we met bewoners zij aan zij in dorpen, wijken en buurten door heel Friesland. Met verfkwast, schop, bezem of koekenpan in de hand werkten we gezamenlijk aan een nog groenere en leefbaardere woonomgeving. De dag kreeg de toepasselijke naam ‘Samen Buurten’.

Van Sneek tot Stavoren en van Burgum tot Drachten: overal werden tuinen opgeknapt, portieken geschilderd, bomen geplant, achterpaden schoongemaakt en pannenkoeken gebakken. Zo kreeg wooncomplex Swettehiem in Leeuwarden een frisse entree, hielpen we samen met bewoners in Sneek mee met het inrichten van de tuin van It Skûlplak, maakten we in Burgum korte metten met dode buxusstruiken en genoten bewoners in Stavoren van een gezellige pannenkoekenmiddag.

De wijk in om naast de bewoners te staan

Met Samen Buurten geven we invulling aan onze belofte als het sociaal verhuurbedrijf. Iedere dag werken alle collega’s met hart en ziel voor onze bewoners en doen hun werk in onze buurten, wijken en/of vanuit ons kantoor. Daarbij zijn onze wijkconsulenten, buurtbeheerders en service- en onderhoudsmedewerkers onze oren en ogen. Zij zijn dagelijks in de buurt te vinden. Dat geldt niet voor alle collega’s van kantoor. Vandaar dat we dagen zoals Samen Buurten in het leven hebben geroepen. Op zo’n dag gaan we als Team WoonFriesland samen onze buurten en wijken in, om met onze bewoners de handen uit de mouwen te steken.”

Voor veel van onze collega’s was Samen Buurten een unieke mogelijkheid om de wijken, bewoners én elkaar beter te leren kennen.

Samen werken aan toekomstbestendige buurten

Daarnaast investeren we al jaren in leefbare en groene wijken. Een groene, klimaatadaptieve buurt is niet alleen mooier, maar ook koeler in de zomer, beter bestand tegen hevige regenbuien en aantrekkelijk voor vogels en insecten. Door samen met bewoners de handen uit de mouwen te steken, leggen we de basis voor buurten die toekomstbestendig en prettig om in te wonen zijn.

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 in 2024 een Lean training (Green belt) georganiseerd. In 2025 hebben deze getrainde collega's verschillende verbeteringen doorgevoerd aan de hand van de Lean-methode. In 2026 gaan we nog meer collega's trainen.

Embrace project; vervanging van onderdelen van ons basis ICT-systeem

In 2025 ging een deel van onze tijd naar een intern project om een aantal onderdelen van ons basis ICT-systeem te vervangen. Dit komt doordat onze ICT-leverancier (Aareon) een andere partij heeft overgenomen (Embrace) en sommige producten van Embrace ging inzetten.

Dit gold voor het huurdersportaal inclusief alle zaken die onze huurders zelf kunnen regelen, ons Klant Contact Systeem, de Kennisbank, ons intranet en onze website. De hele organisatie werd geraakt door deze wijziging. En al onze huurders kregen hier mee te maken.

Datagedreven werken met PowerBI

Voor woningcorporaties wordt de rol van data steeds belangrijker. We beschikken inmiddels over goede real-time rapportages over onze primaire processen. Datagedreven werken heeft een vaste plek gekregen binnen onze organisatie.

Tegelijkertijd constateren we dat verdere ontwikkeling nodig is om te komen tot écht datagedreven sturing. We schreven daarom een datastrategie. De strategie vormt het kader voor het versterken van datagovernance en het bevorderen van datagedreven werken in de gehele organisatie. Hier gaan we de komende jaren mee aan de slag, zodat we organisatie breed data-informatie inzetten voor besluitvorming, operationele sturing en (maatschappelijke) verantwoording.

Artificial Intelligence en Copilot

We ontkomen er niet aan: nieuwe technologieën hebben invloed op ons werk. WoonFriesland wil wendbaar blijven, klaar zijn voor vandaag en voor de toekomst, en verdiept zich daarom continu in deze nieuwe ontwikkelingen.

Omdat digitale ondersteuning helpt om werk gemakkelijker te maken, en daarmee ruimte te creëren voor werk dat écht waarde toevoegt, hebben we een AI/Copilot-project gestart.

We organiseerden een interne kennissessie hierover en startten een pilot. De pilotgroep ervaart in de praktijk hoe Copilot het maken en vinden van documenten, e-mails en presentaties efficiënter maakt. Sommige standaard werkzaamheden kosten nu minder tijd. We kunnen er dus nog efficiënter door werken. Daarnaast stimuleert Copilot creativiteit om tot een passende oplossing te komen.

In 2026 trainen we alle collega's om Copilot in te zetten waar mogelijk en van toegevoegde waarde.



FrieslandHuurt

FrieslandHuurt is dé sleutel tot een sociale huurwoning in Friesland. Het is een samenwerkingsverband van zeven woningcorporaties. Op dit moment bieden Accolade, Dynhus, Elkien, Thús Wonen, Wonen Noordwest Friesland, Woonzorg Nederland regio Friesland en WoonFriesland hun woningen aan op de website FrieslandHuurt.

Enkele cijfers

Ruim 134.000 woningzoekenden kunnen met één gratis inschrijving in aanmerking komen voor een woning van al deze corporaties. Daarmee heeft een woningzoekende in Friesland toegang tot bijna 74.000 sociale huurwoningen. In 2025 verhuurden de corporaties samen meer dan 4.000 woningen via FrieslandHuurt.

FrieslandHuurt ontwikkelt continu. Een aantal highlights in 2025:

Nieuwe samenwerkingsovereenkomst

FrieslandHuurt verstevigde in 2025 de samenwerking tussen de zeven woningcorporaties. Op 28 januari ondertekenden zij een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Met deze overeenkomst tonen zij vertrouwen en gezamenlijke inzet. De corporaties maken afspraken over beheer, privacy en besluitvorming. Samen zien zij de woningzoekende als één gezamenlijke klant.

Samen ongewenst huurdersgedrag voorkomen

We willen bewoners van buurten en wijken graag prettig laten wonen. Ongewenst huurdersgedrag past hier niet bij. Sinds begin 2025 gebruiken de aangesloten corporaties daarom een gezamenlijk protocol. Dit heet het Protocol Signaleringslijst Ongewenst huurdersgedrag. Het protocol bevat duidelijke en zorgvuldige afspraken. Persoonsgegevens verwerken we volgens de geldende privacyregels. Daarbij maken corporaties steeds een zorgvuldige belangenafweging. Plaatsing op de signaleringslijst gebeurt alleen bij zwaarwegende redenen. Dit gebeurt altijd zorgvuldig en onder strikte voorwaarden.

App voor woningzoekenden

In mei lanceerde FrieslandHuurt een app voor woningzoekenden. Daarmee is het nog makkelijker om het woningaanbod te bekijken en te reageren op woningen. Al 16.000 woningzoekenden maken gebruik van onze app.

Zorgvuldige omgang met persoonsgegevens

In 2025 voerde FrieslandHuurt een nieuwe Data Protection Impact Assessment uit. Met deze DPIA toetsen we onze omgang met persoonsgegevens. Dit is nodig om onze publieke taak goed uit te voeren. Die taak is het eerlijk verdelen van sociale huurwoningen. Dit doen we voor woningzoekenden met een lager inkomen. Of voor mensen in een kwetsbare positie. De AVG stelt hiervoor duidelijke eisen. Organisaties moeten laten zien dat zij deze regels naleven. De nieuwe DPIA ronden we begin 2026 formeel af.

Veilige koppeling naar inkomensgegevens

FrieslandHuurt werkt aan het veiliger en makkelijker delen van inkomensgegevens. In 2025 is gestart met de voorbereiding hiervan. Begin 2026 verwachten we een koppeling met de Belastingdienst. Woningzoekenden kunnen hun inkomensgegevens dan digitaal delen. Dit gebeurt via DigiD en MijnOverheid. De gegevens worden veilig opgehaald en gedeeld. Dat is eenvoudiger voor woningzoekenden. En het verkleint fouten en risico's voor corporaties.



Duurzaam wagenpark

Verduurzaming stopt voor ons niet bij woningen. Ook onze eigen organisatie maken we stap voor stap groener: voor onszelf, voor bewoners en voor volgende generaties. Door kritisch te kijken naar hoe we ons verplaatsen, maken we zichtbaar verschil. Ons wagenpark is in 2025 al 50% elektrisch. Onze wijkconsulenten, buurtbeheerders en mutatie-inspecteurs rijden al jaren grotendeels elektrisch: met de auto, scooter of fiets. We doen het niet alleen: samen met een partner verkennen we de inzet van een elektrische bakfiets.

De cijfers op een rij:

- ✔ In 2013 reden we voor het eerst hybride.
- ✔ In 2016 volgde onze eerste volledig elektrische auto.
- ✔ In 2023 kwamen de eerste elektrische bestelauto's.
- ✔ In 2025 rijden we ook op Terschelling volledig elektrisch met o.a. de ID Buzz.
- ✔ Bijna 50% van ons wagenpark is nu elektrisch.
- ✔ Deze maatregelen zorgden vanaf eind 2021 voor bijna 90.000 kilo minder CO₂-uitstoot.

Verlag van de Raad van Commissarissen

Rol van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) van Stichting WoonFriesland houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de corporatie, zoals vastgelegd in de statuten en de geldende wet- en regelgeving. Daarnaast fungeert de RvC als klankbord en strategisch sparringpartner voor de directeur-bestuurder, zowel gevraagd als ongevraagd.

Tot de kerntaken van de RvC behoren onder meer de benoeming, beoordeling en beloning van de bestuurder, alsmede de opdrachtverlening aan de accountant en de vaststelling van de vierjaarlijkse visitatie. De RvC heeft ingestemd met het voorstel om de visitatie, die begin 2026 zou moeten worden opgestart, uit te stellen tot uiterlijk augustus '27 in verband met de bestuurswissel per 1 maart 2026.

Bij de uitoefening van haar taken handelt de RvC conform de Governancecode Woningcorporaties 2025, de Woningwet en de eigen reglementen. De RvC hecht groot belang aan goed bestuur, transparantie, maatschappelijke verantwoordelijkheid en een zorgvuldige balans tussen toezicht houden en adviseren.

De visie van WoonFriesland - Samen werken aan goed en betaalbaar wonen - vormde ook in 2025 het leidende kompas voor het toezicht door de Raad van Commissarissen. Deze visie sluit naadloos aan bij de drie meerjarenspeerpunten van de organisatie: betaalbare verduurzaming, uitbreiding van woningen en leefbare buurten.

Toezicht in het licht van de maatschappelijke opgaven

2025 stond in het teken van een complex en dynamisch krachtenveld. Politieke onzekerheid, onder meer rond de aangekondigde dubbele huurbevrozing, verder verslechterde netcongestie, stijgende bouwkosten en aanhoudende woningnood vroegen om scherpe keuzes en waakzaam financieel beleid. Gelukkig is de dubbele huurbevrozing niet doorgegaan, echter door deze onzekerheid waren wij genoodzaakt om tijdelijk een pauze in te gelasten met het aanbesteden van nieuwbouw, verbetering en verduurzaming van de woningen en planmatig onderhoud. Dit heeft helaas geleid tot een lagere realisatiegraad dit jaar.

De Raad van Commissarissen heeft in dit jaar toezicht gehouden op de koersvastheid van WoonFriesland en op de borging van het volkshuisvestelijk presteren in combinatie met de financiële continuïteit.

De RvC onderschrijft de wijze waarop de bestuurder in 2025, ondanks deze onzekerheden, vasthield aan de strategische koers en tegelijkertijd tijdelijk pas op de plaats maakte waar dit vanuit verantwoord bestuur tijdelijk noodzakelijk was i.v.m. de onzekerheid omtrent de voorgenomen dubbele huurbevrozing. De Raad concludeert dat WoonFriesland financieel gezond is, beschikt over een robuuste meerjarenbegroting en voldoende veerkracht heeft om haar maatschappelijke opgaven ook op de korte en langere termijn te blijven realiseren. De visie en ambitie blijft onverkort dus staan

Gezamenlijke opleidings- en strategiedagen

In 2025 organiseerde de bestuurder, in overleg met de RvC, meerdere strategische- en opleidingsdagen. Ook leden van het managementteam en staf waren hierbij betrokken. Deze bijeenkomsten droegen bij aan een gedeeld beeld van de opgaven, verdieping van kennis en versterking van de onderlinge samenwerking en contacten.

Tijdens deze dagen stonden de drie meerjarenspeerpunten centraal, zoals ook uitgebreid beschreven in het Verlag van het Bestuur:

- ✔ Betaalbare verduurzaming - met nadruk op stapsgewijze verduurzaming, circulariteit en het beheersen van woonlasten;
- ✔ Uitbreiding van woningen - met realisme en lef, binnen de randvoorwaarden van financiële soliditeit;
- ✔ Leefbare en groene buurten - met nabijheid, samenwerking met bewoners en aandacht voor sociale samenhang en vergroening in buurten en wijken.

Daarnaast zijn onder meer de begroting, het meerjarenperspectief, stresstesten, het duurzaam prestatie­model en de financiële ratio's besproken. De uitkomsten bevestigen dat WoonFriesland er financieel gezond voor staat en in staat is om ook onder veranderende omstandigheden haar maatschappelijke rol waar te maken.

Samenstelling RvC

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 B. Roman	Lid	1 januari 2025	31 december 2028	31 december 2032
De heer B. van Ree**	Lid	21 juni 2023	20 juni 2027	20 juni 2031
Mevrouw N. Ybema**	Lid	1 juli 2023	30 juni 2027	30 juni 2031

* o.b.v. bindende voordracht Ondernemingsraad

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

De Raad van Commissarissen is samengesteld conform de statutaire bepalingen en wettelijke vereisten. De RvC is van oordeel dat sprake is van een evenwichtige samenstelling, met een goede spreiding van deskundigheden, achtergronden en competenties, passend bij de vastgestelde profielschets. Met de toetreding van de heer Bert Roman per januari 2025 is de continuïteit en kwaliteit van het toezicht verder geborgd.

Overzicht nevenfuncties leden raad van commissarissen



W. Mansveld

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.

J.B. Rijpkema

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 Stichting Talent Westerveld in Dwingeloo (primair onderwijs). Dit is geëindigd op 1 maart 2025.



B. van Ree

De heer B. van Ree (1963) is werkzaam als projectdirecteur bij de gemeente Almere. Daarnaast is hij lid van de Raad van Toezicht van het Architectuurcentrum Aorta in Utrecht.



N. Ybema

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.



B. Roman

De heer B. Roman (1964) is lid van de Raad van Commissarissen van Univé Noord-Nederland en voorzitter van de Audit- en Risicocommissie. Tevens is hij lid van de Univé Formule Commissie. Daarnaast is hij lid van de Raad van Toezicht bij Hof en Hiem Ouderzorg in Sint Nicolaasga. En is hij tot 1 maart 2026 voorzitter van de Raad van Toezicht van Omgevingsfonds Windpark Friesland. Ook is de heer Roman voorzitter van het Comité van Toezicht van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling, uitgevoerd door SNN. Tot slot is hij bestuurslid (penningmeester) van de Stichting Vrienden van het Woudagemaal (vrijwillig).



Behaalde punten permanente educatie RvC/bestuur 2025

Naam	Aantal PE-punten 2025
RVC	
Mevrouw W.J. Mansveld	5
De heer B. van Ree	6
De heer J.B. Rijpkema	5
Mevrouw N. Ybema	10
De heer B. Roman	15
Bestuur	
Mevrouw S.K. Hoekstra	24

Commissies van de Raad van Commissarissen

De RvC werd in 2025 ondersteund door een auditcommissie en een remuneratiecommissie.

Auditcommissie

De auditcommissie vergaderde in 2025 vier keer en bereidde de (financiële) besluitvorming van de RvC voor. Voorzitter van de Auditcommissie is Bob van Ree, Bert Roman is lid van de Auditcommissie. Onderwerpen die aan de orde kwamen waren onder meer het jaarverslag en de jaarrekening over 2024, stresstesten, het treasurybeleid, de management letter en het accountantsverslag van de accountant, risicomanagement, het jaarplan 2026 e.v. en de contacten met toezichthouders zoals de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. In dit jaar is er afscheid genomen vanwege de bereikte maximumtermijn van EY en heeft PWC deze rol met ingang van boekjaar 2025 als controlerend accountant overgenomen.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie, bestaande uit voorzitter Jan Bouwe Rijkkema en lid Wilma Mansveld, voerde in 2025 de jaarlijkse gesprekken over het functioneren van de bestuurder en bereidde besluiten voor over bezoldiging en arbeidsvoorwaarden, conform de Wet normering topinkomens (WNT) en de Honoreringcode van de VTW. Ook heeft de start voor de opvolging bestuurder plaatsgevonden.

Informatievoorziening

In 2025 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 de bestuurder de mogelijke impact hiervan op WoonFriesland. Ook werd de RvC regelmatig en proactief geïnformeerd over regionale en landelijke gebeurtenissen door de bestuurder.

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;
- ✔ Accountantsrapporten;
- ✔ Informatie van externe instanties, waaronder het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), het ministerie van Binnenlandse Zaken en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- ✔ Overleggen met de Ondernemingsraad;
- ✔ Overleggen met het Platform Huurders;
- ✔ Opleidingsdagen en masterclasses in het kader van permanente educatie.

De RvC is van mening dat zij in 2025 goed en volledig geïnformeerd is geweest. Alle ontvangen informatie werd grondig besproken en vormde een solide basis voor het toezicht.

Vastgestelde besluiten en voorstellen

De RvC heeft in 2025 vijf keer vergaderd. De RvC heeft de volgende besluiten en voorstellen van de bestuurder vastgesteld:

- ✔ Diverse projectopdrachten nieuwbouw
- ✔ Benoeming RvC-lid B. Roman
- ✔ Portefeuilleplan WoonFriesland
- ✔ Aanpassing Reglement Bestuur, artikel 3 lid 5
- ✔ Aangepaste procuratieregeling
- ✔ Verslag zelfevaluatie RvC
- ✔ Jaarplan 2026 e.v.
- ✔ Jaarverslag en jaarrekening WoonFriesland 2024
- ✔ Treasury Jaarplan 2026
- ✔ Bezoldiging RvC en Bestuur 2026

Functioneren en externe zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen

In 2025 heeft een zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden onder externe begeleiding. Tijdens deze evaluatie is stilgestaan bij het functioneren van de RvC als collectief, de onderlinge samenwerking, de rolverdeling tussen toezicht en bestuur, de toepassing van de Governancecode Woningcorporaties en de cultuur binnen de RvC.

De RvC hecht aan een open en veilig klimaat waarin ruimte is voor dialoog, tegenspraak en gezamenlijk leren. Permanente educatie is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De RvC investeerde ook in 2025 in kennisontwikkeling op het gebied van volkshuisvesting, governance, duurzaamheid, financiële sturing en maatschappelijke impact. Dit wordt gezien als een essentiële voorwaarde voor effectief toezicht en goed bestuur.

Governancecode woningcorporaties

Met de Raad van Commissarissen en de bestuurder is in 2025 het gesprek gevoerd over de Governancecode Woningcorporaties 2025 en de handreiking vastgoedbezit van de Aw. Dit onderwerp heeft nadrukkelijk de aandacht gehad en is periodiek besproken in de vergaderingen van de RvC. De RvC en de bestuurder handelen conform de uitgangspunten van de Governancecode en de Woningwet. Er is sprake van een actieve meldingsplicht ten aanzien van nevenfuncties, vastgoedbezit en voortdurende aandacht voor (mogelijke) belangenverstrengeling.

Vertrek van de directeur-bestuurder

Begin mei 2025 heeft de bestuurder de RvC tijdig en zorgvuldig geïnformeerd over haar voornemen om per 1 maart 2026 haar functie neer te leggen. De Raad van Commissarissen waardeert deze openheid en tijdige aankondiging. Hierdoor is er voor de RvC van WoonFriesland ruim voldoende tijd om een zorgvuldig opvolgingsproces in te richten en de continuïteit van bestuur en koers te borgen.

De RvC is vervolgens gestart met de voorbereidingen voor dit proces, zodat een nieuwe bestuurder de ingezette koers kan voortzetten en verder kan versterken. Ten tijde van het schrijven van dit jaarverslag heeft de definitieve goedkeuring door de Aw nog niet plaatsgevonden.

De RvC spreekt haar waardering uit voor de bestuurder voor haar veertien jaar professionele dienst als bestuurder en de resultaten die onder haar leiding zijn gerealiseerd. WoonFriesland is in deze periode uitgegroeid tot hét toonaangevend sociaal verhuurbedrijf met:

- ✔ structureel hoge bewonerstevredenheid; 8,4
- ✔ grote medewerkersbetrokkenheid; rond de 8
- ✔ lage bedrijfslasten; laagste bedrijfslasten van alle middelgrote en grote corporaties
- ✔ een forse uitbreiding van de woningvoorraad
- ✔ en een versnelling van de verduurzaming van het bestaande bezit; waardoor 97% van de woningen eind 2025 op energielabel C of beter staat.

Daarnaast heeft WoonFriesland zich onder haar leiderschap nadrukkelijk gepositioneerd als innovatieve en maatschappelijk gedreven organisatie, onder meer met het DreamHûs op The Green Village in Delft als nationaal voorbeeld van betaalbare verduurzaming en samenwerking tussen praktijk, kennisinstellingen en markt.

Tot slot

De Raad van Commissarissen dankt alle medewerkers van WoonFriesland, de Ondernemingsraad, het Platform Huurders en de externe samenwerkingspartners voor hun inzet en betrokkenheid in 2025. Samen is opnieuw betekenisvolle vooruitgang geboekt in het realiseren van goed, betaalbaar en toekomstbestendig wonen in Friesland.

Wilma Mansveld

Voorzitter Raad van Commissarissen



02 Over WoonFriesland

Bewoner centraal

Samen wonen, samen leven

Bewonersinterview



Marieke is druk aan de klus in Donkerbroek

Eind september kregen de bewoners van onze tien nieuwbouwwoningen aan De Wilpkamp in Donkerbroek de sleutel van hun huis. Eén van die nieuwe bewoners is Marieke. Deze fanatieke vrachtwagenchauffeuse ging gelijk aan de slag om haar huis om te toveren tot een warm thuis.

De geur van verf hangt in de lucht terwijl Marieke met een grote roller de muren in haar woonkamer saust. Haar nieuwbouwwoning is op dit moment nog helemaal leeg. De muren zijn kaal en er ligt zelfs nog geen vloer. Maar Marieke is nu al enthousiast. “Dit is perfect, zo kan ik er helemaal mijn eigen plekje van maken!”

Een kloddertje roze hier...

Net als haar burens is Marieke ieder vrij moment aan het klussen in haar nieuwe woning. Ze pakt alles zelf aan: vloeren leggen, muren verven, behangen. “Ik roep altijd net als Pippi Langkous: ik heb het nog nooit gedaan, dus ik denk dat ik het wel kan”, knipoogt ze. En net als Pippi is ook Marieke gek op roze. De keuken heeft roze muren en ook de keukenstoelen kleuren roze. De woonkamer blijft fris wit en de hal krijgt een stoer behang, waardoor het lijkt alsof het steen is. “Het voordeel is dat ik mijn huis nu helemaal naar eigen smaak kan inrichten.”

Marieke klust vaak tot in de late uurtjes door. “Ik doe eerst de muren, daarna komt de vloer en tot slot verhuis ik alle meubels.” Een flinke klus, zeker als je bedenkt dat Mariekes wekker iedere dag om 04.30 uur gaat. “Dat zijn af en toe korte nachtjes.”

Zin in de buurtborrel

Het meest trots is Marieke op de ruimte die ze heeft in haar woning. “Hiervoor woonde ik tijdelijk bij mijn ouders. Dat was natuurlijk heel fijn, maar het was ook wel passen en meten. Ik keek uit naar het moment dat ik weer mijn eigen huis zou hebben. Dat het een duurzame en energiezuinige woning, met zonnepanelen, elektrisch koken en vloerverwarming zou worden, had ik niet durven dromen.” Veel mensen verwachten dat een nieuwbouwwoning ‘instapklaar’ is en je alleen je verhuisdozen hoeft uit te pakken. Niet helemaal waar, weet Marieke inmiddels. “Alleen de badkamer en de keuken zijn af. De rest van de woning is nog kaal. Het is nu even flink doorpakken, maar straks kom ik heerlijk thuis na een lange werkdag.”

Marieke heeft haar burens al ontmoet. “We hebben afgesproken om binnenkort koffie te drinken als we klaar zijn met klussen. Het lijkt me bovendien leuk om een buurtborrel voor alle nieuwe bewoners te houden. Ik houd wel van organiseren, dus laat dat maar aan mij over!”

In 2025 stonden onze bewoners opnieuw centraal in alles wat we doen. We hebben verder gewerkt aan persoonlijk contact, zichtbaarheid in de wijken en een soepele dienstverlening. Onze wijkconsulenten, buurtbeheerders en onderhoudsmedewerkers bleven dichtbij en toegankelijk voor bewoners.

Procesoptimalisatie en woningen sneller beschikbaar

In 2025 hebben we veel aandacht besteed aan het verbeteren van verhuurprocessen. Dankzij diverse maatregelen - zoals het beter afstemmen van mutatieprocessen en proactief matchen van nieuwe bewoners - hadden deze verbeteringen merkbaar effect: woningen kwamen sneller beschikbaar, het mutatieproces werd korter, de klanttevredenheid steeg en we realiseerden een hogere opbrengst doordat huurdering verder werd teruggedrongen. Bewoners ervaren onze dienstverlening hierdoor als toegankelijker, efficiënter en beter afgestemd op hun verwachtingen.

Bewonerstevredenheid en service

Onze inzet op bewonerstevredenheid en service heeft zich vertaald in een hoger bewonerstevredenheidscijfer. Over 2025 geven bewoners ons gemiddeld een 8,4, waar dit in 2024 een 8,2 was. We overtreffen daarmee ruimschoots de interne doelstelling van een 8,0. Uit de feedback blijkt dat vooral de reparatieverzoeken door onze eigen vakdienst zeer gewaardeerd werden (gemiddeld rapportcijfer 8,6 in Q4). We hebben in 2025 geïnvesteerd in snelheid en kwaliteit van reparaties: klachten over externe aannemers zijn proactief opgepakt middels afspraken over uitvoeringstermijnen en kwaliteit.



Bewonersparticipatie: dragers in de wijk

We hebben in 2025 flink ingezet op bewonersparticipatie en leefbaarheid in de wijken. Onze “draggers” - actieve bewoners die hun buurt vooruit helpen - zijn in het zonnetje gezet en ondersteund. Dankzij het wijkconsulentenbudget (totaal € 340.000) konden wijkconsulenten samen met bewoners allerlei activiteiten organiseren en werken aan de verbinding tussen bewoners onderling.

Dergelijke initiatieven vergroten de verbinding in de wijk en stimuleren bewoners om zélf bij te dragen. Dat was ook zichtbaar tijdens Samen Buurten 2025, een feestelijk programma waarin op tientallen locaties in Friesland bewoners en collega’s samen in actie kwamen. Er waren optredens en activiteiten variërend van schilderen in Swettehiem tot bomen planten in Drachten en pannenkoeken bakken in Stavoren. Steeds met als doel de buurt groener en gezelliger te maken. De sfeer was geweldig en leverde veel lachende gezichten, nieuwe contacten en een prachtig resultaat. Bekijk hier de [aftermovie](#).

Leefbaarheid

De vruchten plukken van leefbare wijken en buurten

Bewonersinterview



De Krommestede bruist weer!

Grond ompitten, tuinbakken bouwen, bomen planten en zaadjes zaaien. De afgelopen maanden werd er keihard gewerkt in Noordwolde. Bewoners van De Krommestede toverden het grasveldje achter hun woongebouw samen met WoonFriesland, Zorggroep Stellingwerven, gemeente Weststellingwerf en hovenier Job Veldhuizen om tot een prachtige moestuin. Woensdag 4 juni was de feestelijke opening.

Sappige rode aardbeien glimmen in de zon. De eerste groene kroppen sla zijn klaar. En ook de peterselie kan geplukt worden. Het is één grote weelde aan groente en fruit in de moestuin van De Krommestede in Noordwolde. "Het resultaat van ons harde werk", glunderen bewoners Tineke en Janny.

"Hier plukken we allemaal de vruchten van!"

Samen met wethouder Hanneke Zonderland, manager Klant & Woning Walter van Ginkel en wijkconsulent Gerda Brander openden de bewoners hun prachtige moestuin op symbolische wijze door vier nieuwe vruchtenbomen te planten. "Hier plukken we als bewoners straks allemaal de vruchten van."

Deze moestuin is een onderdeel van een veel groter project dat de bewoners van De Krommestede hier met elkaar realiseren. Naast de moestuin organiseren de bewoners van De Krommestede namelijk nog veel meer activiteiten in het woongebouw. Van een bingo en filmavond tot een rommelmarkt en kerstdiner. Iedereen kan meedoen.

Ook bewoners bloeien op

In het schuurtje op het terras hangen en staan alle gereedschappen. "Dit schuurtje heeft de gemeente gedoneerd, net als de aanschaf van al het gereedschap", vertelt Tineke. "Daar zijn we echt super blij mee. Ook WoonFriesland heeft bijgedragen aan spullen die we nodig hadden, zoals de plantenbakken en de bomen. En net zo belangrijk: ze hebben met tien man sterk meegeholpen om de zware stenen bloembakken te bouwen."

Een compliment waar wijkconsulent Gerda maar wat trots op is. "De bewoners hebben hier met elkaar ontzettend hard gewerkt. Wij hebben daar letterlijk en figuurlijk een steentje aan bijgedragen. Een compliment ook aan hovenier Job Veldhuizen, die hier met de tuincommissie iets prachtigs heeft neergezet. En het mooiste is nog wel dat ook de mensen zelf opbloeien."

Iedereen kan straks mee-eten

Naast fruit vind je in de moestuin verschillende groenten: van sperziebonen tot spruitjes en van rucola tot rode biet. Janny: "De oogst uit de gezamenlijke bakken verkopen we voor een klein prijsje aan de bewoners. En wat overblijft, gaat naar ons winkeltje. Zo kan straks de hele buurt met ons mee-eten."

Walter van Ginkel, manager Klant & Woning bij WoonFriesland, is blij met het eindresultaat. "Deze bewoners laten zien hoe je zelf een heel grote bijdrage hebt in fijn samen wonen en fijn samen leven. Dit zorgt ervoor dat De Krommestede weer bruist."

Het jaarlijkse opstellen van A3 wijkanalyses heeft opnieuw geleid tot duidelijke prioriteiten per wijk. Samen met gemeenten, bewoners en maatschappelijke partners hebben we gerichte acties uitgevoerd om de leefbaarheid in wijken, buurten en dorpen te verbeteren. Initiatieven op het gebied van vergroening, schoonmaken en sociale activiteiten dragen bij aan een toekomstbestendige en veilige woonomgeving. Daarnaast hebben we de samenwerking met ketenpartners geïntensiveerd in wijken waar sprake is van sociale druk of overlast

Leefbare en veilige woonomgeving

Ook is het beleid rondom woonfraude aangescherpt en zijn medewerkers getraind in signalering en opvolging. Doel is om de beschikbare woningvoorraad effectief in te zetten voor onze doelgroep. De huisvesting van statushouders is verbeterd door een strakker proces en betere afstemming met gemeenten en partners.

De invoering van de Omgevingswet is in 2025 gerealiseerd en werd door de meeste bewoners positief ontvangen. Een kleinere groep had echter vragen en zorgen, wat leidde tot extra inzet vanuit het wijkteam

Sociale overlast

In 2025 ontvingen we 282 meldingen van sociale overlast. Eind 2025 zijn we overgegaan naar een zorgvuldigere registratiesystematiek. Deze werkwijze geeft een vollediger beeld van wat er speelt in onze wijken en biedt meer inzichten. Echter heeft dit ook impact op de aantallen en weergave. Deze cijfers zijn daardoor minder goed te vergelijken met voorgaande jaren.

Inhoudelijk zien we dat kwetsbare bewoners in toenemende mate ondersteuning nodig hebben. Door vroegtijdig te signaleren en in samenwerking met onze partners te handelen, blijven we werken aan leefbare buurten en wijken waar bewoners zich veilig en gehoord voelen.

Klachten over onze dienstverlening

In 2025 kwamen er 79 klachten binnen over onze dienstverlening. Ook hier zien we een stijging die voortkomt uit onze actievere registratie die we in 2025 hebben doorgevoerd. Het eerder vastleggen van signalen helpt ons om sneller in te grijpen en maatwerk te bieden waar dat nodig is. Transparantie en een zorgvuldige afhandeling blijven belangrijke uitgangspunten.

Klachten	2025	2024	2023	2022
Sociale overlast	282	293	106	99
Klachten over onze dienstverlening	79	67	186	271

Provinciale Klachtencommissie

In 2025 zijn er 15 klachten via de Provinciale Klachtencommissie bij ons gemeld. Hiervan zijn er 10 niet ontvankelijk verklaard, omdat in de meeste gevallen de beslissingsbrief van de bestuurder ontbreekt. De overige 5 klachten zijn opgepakt en afgehandeld en zijn hierbij eveneens niet ontvankelijk verklaard. De Provinciale Klachtencommissie heeft in 2025 geen hoorzitting gehouden over een klacht die was ingediend tegen WoonFriesland.

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

Betaalbaarheid

Goed en betaalbaar wonen als speerpunt

Bewonersinterview



“Hier wonen is een wens die uitkomt”

Heldere zonnestrallen glippen door de kieren tussen de gordijnen die Nienke en Mike net ophangen. Het ophangen van de gordijnen is één van de laatste klusjes die het stel nog moet doen voordat ze verhuizen naar hun nieuwbouwappartement in It Skûlplak in Sneek. “We kunnen niet wachten om hier straks écht te wonen!”

Begin februari kregen Nienke en Mike de sleutel van hun nieuwbouwappartement. De sleuteluitreiking was een droom die werkelijkheid werd. “Mijn broertje werkt bij Bouwgroep Dijkstra Draisma en heeft meegeholpen met de bouw van It Skûlplak”, vertelt Mike. “Nienke en ik riepen wel eens gekserend: ‘Kun je niet een appartementje voor ons reserveren?!’ Een geintje natuurlijk. Maar dat deze wens uit zou komen, is echt ongelooflijk.”

Klussen met familie en vrienden

Sinds februari is het stel druk aan de klus in hun nieuwe appartement. “Gelukkig hebben we handige familieleden en vrienden die ons helpen”, lacht Nienke. Trots wijst ze naar de vloer, die het stel zelf legde. “Mike wilde heel graag een visgraat vloer. Ik zei nog: ‘Weet je wel hoe lastig dat is?’ Maar hij hield voet bij stuk. Gelukkig maar, want het eindresultaat is prachtig.”

Het leggen van de vloer, het sauzen van de muren, het plaatsen van de kookplaat en de oven: allemaal klussen die het stel zelf nog moest doen voordat ze konden verhuizen. “Ons appartement werd casco opgeleverd”, legt Mike uit. “Alleen de badkamer was helemaal af. Die is gebouwd in de fabriek en met een grote hijskraan in ons appartement getild. Best bijzonder als je erover nadenkt.”

Laat de zomer maar komen

Het nieuwbouwappartement is de allereerste woning voor Nienke en Mike. “Hiervoor woonden we samen op één slaapkamer bij mijn ouders”, lacht Nienke. “We hadden nog geen spullen om ons appartement mee te vullen, alleen het bed van Mike. Op Marktplaats zijn we op zoek gegaan naar betaalbare meubels en ook in de winkels hebben we goed gelet op aanbiedingen. Ook met een klein budget kun je heel leuke spullen vinden.”

Het meest blij is het stel met hun zonnige balkon. Mike: “We hebben hier vanaf een uurtje of elf zon totdat ‘ie ondergaat. Ik zie ons hier al helemaal zitten met een drankje. Laat de zomer maar komen!”

In 2025 hebben we actief ingezet op vroegsignalering van betalingsproblemen. Door tijdige samenwerking met gemeenten en maatschappelijke partijen zijn escalaties beperkt gebleven en blijft de financiële positie van bewoners beter beschermd. Optimalisaties in het verhuurproces dragen daarnaast bij aan lagere huurderiving, wat zowel onze organisatie als onze bewoners ten goede komt. Aandacht voor verduurzaming - waaronder het realiseren van minimaal energielabel C bij meer dan 97% van onze woningen - ondersteunt bewoners in het beheersbaar houden van hun energielasten.

Beschikbaarheid

Een passende plek voor jong en oud

Bewonersinterview



Welkom in het volkstuintjesparadijs

Een merel trekt net een dikke regenworm uit de grond als Wouter en Janneke hun tuinhandschoenen aantrekken. Met het voorjaar voor de deur is het tijd om hun tuin klaar te maken voor een nieuw seizoen. Waar Wouter de eerste groenten zaait, kiest Janneke voor vrolijke voorjaarsbloemen. Eén ding is zeker: beide bloeien ze op in hun volkstuintje in Koudum.

Verscholen achter de woningen aan de Dammenseweg ligt een waar volkstuintparadijsje. “Dit kleine stukje grond is officieel van WoonFriesland”, vertelt Wouter. “Meerdere mensen hebben hier een eigen volkstuintje. De plek is perfect: uit de wind en in de zon. Samen genieten we van alles waar de natuur ons op trakteert.

Een traktatie voor mens en dier

Dahlia’s, goudsbloemen, Afrikaantjes: Jannekes volkstuintje verandert in de zomer in één kleurrijke bloemenpracht. “Ik ben gek op bloemen”, lacht ze. “Bovendien zijn bloemen belangrijk voor vlinders, hommels en bijen. Maar ik trakteer ook mezelf graag. Zo heb ik hier een kersenboompje, blauwe bessenstruik, laurierstruik en Marjoleinstruik geplant. En in de kas groeit bieslook, peterselie en basilicum.”

Ook Wouter kiest voor een mix van groente, fruit en bloemen. Aardbeien, aardappelen, sla, boerenkool, bloemkool, prei, rode bieten en uiteraard de bekende Koudumer boontjes. “Koudum staat bekend om haar rijke grond. Van oudsher is dit een echt tuindersdorp. Vandaar dat onze geuzennaam de Koudumer Beantsjes is”, legt Wouter uit

Alles is puur natuur

Van de allereerste aardbeien in de zomer tot de allerlaatste stronken boerenkool in de winter: het hele jaar door plukken Wouter en Janneke de vruchten van hun tuintje. Daarbij kregen ze afgelopen jaar te maken met een geduchte tegenstander: de slak. “Ik heb in mijn hele leven nog nooit zoveel slakken in de tuin gehad”, verzucht Janneke. “Maar ik weiger om gif te strooien.”

Ook Wouter is tegen het gebruik van gif of kunstmest. “Alles is hier puur natuur”, benadrukt hij. “Om de bodem gezond te houden, schuiven de groentes ieder jaar een plekje op. En tussendoor plant ik tulpen, anjers en chrysanten om de bijtjes te lokken. Zo hebben we straks weer een mooi bosje bloemen uit eigen tuin op tafel staan.”

Primaire doelgroep

In 2025 hebben we volgens onze eigen controle in 98,9% 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 2025 hebben we in 169 woningen woningzoekenden met een toegekende urgentie gehuisvest. Het betreft:

- ✔ 11 woningzoekenden met een medische urgentie;
- ✔ 8 bewoners die gedwongen moesten verhuizen vanwege een calamiteit, voorgenomen sloop of ingrijpende verbetering van hun woning;
- ✔ 13 mensen op voordracht van een maatschappelijke instelling of zorginstelling, waarvan 10 mensen binnen het landelijke actieprogramma 'Weer Thuis';
- ✔ 137 woningen waarin vluchtelingen (gezinnen) die een verblijfsstatus hebben gekregen, gehuisvest zijn in opdracht van de gemeente.



Toelichting statushouders

In 2025 zijn totaal 283 personen gehuisvest. Dat is meer dan de 239 personen die zijn gehuisvest in 2024.

- ✔ 233 personen zijn gehuisvest door aanbieden van totaal 137 woningen;
- ✔ 50 personen zijn nareizigers die rechtstreeks naar familie doorstromen.

Vraagdruk

We merken dat de vraagdruk nog steeds verder 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 eenmalige huurverlaging en simpelweg omdat het aanbod steeds kleiner wordt door de afnemende mutatiegraad en de beperkte uitbreidingsnieuwbouw.

Mutatiegraad

De doorstroming in de bestaande voorraad was in 2025, met een mutatiegraad van 8,4% iets lager dan de 9,4% in 2024. In 2025 ging voor 1705 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. Huurdersbelang Fryslân is op Terschelling, Vlieland en Schiermonnikoog de volwaardige vertegenwoordiger van het huurderbelang geworden en neemt deel aan het opstellen van de tripartite prestatieafspraken.



Aan- en verkoop

In 2025 hebben we 6 woningen aangekocht. Wij hebben in 2025 geen enkele woning verkocht. Wij verkopen in en uit principe niet.

Toch komt het soms nog wel eens voor dat een woning echt ongeschikt is om in portefeuille te houden; vaak liggen hier dan bijzondere redenen aan ten grondslag.

Samenwerking belanghouders

Krachten bundelen, kennis delen

Bewonersinterview



Samen geven we oude spullen een nieuw leven

Het is gezellig druk in kringloopwinkel De Trisken in Drachten. Iedereen die binnenkomt, wordt vrolijk begroet. Van radio's en tv's tot bedden en banken: de winkel staat vol met mooie spullen die wachten op een nieuw plekje. Want weggooien; daar doen ze in De Trisken niet aan.

In april 2024 opende kringloopwinkel De Trisken de deuren. "Vanaf het begin werken we samen met WoonFriesland", vertelt Jacob van de kringloopwinkel. "Deze tweezitter hebben we vanochtend opgehaald bij één van de bewoners van WoonFriesland", wijst hij op een keurige leren bank. "In plaats van spullen weg te gooien, krijgen ze hier een tweede leven. Hergebruik vinden we hier de gewoonste zaak van de wereld."

Mooie spullen voor een prikkie

Jacob kan zo een aantal spullen aanwijzen die uit een woning van WoonFriesland komen. "Soms doen mensen zelf spullen weg, maar het komt ook voor dat WoonFriesland samen met bewoners een opruimdag organiseert. [WG1.1][NZ1.2]Voorheen werden garages en bergingen dan opgeruimd, waarbij overtollige spullen in de afvalcontainer belandden. Eeuwig zonde, toch?"

Daar is wijkconsulent Tine het helemaal mee eens. "Ook bij WoonFriesland houden we van recyclen. Zo krijgen spullen een tweede leven en profiteren onze bewoners van mooie vondsten voor een prikkie. In een jaar tijd is deze kringloopwinkel uitgegroeid tot een ontmoetingsplek waar bewoners uit De Trisken spullen komen brengen en halen. Inmiddels is ook collega-corporatie Accolade aangehaakt. Hoe mooi is dat!"

Alles waar een stekker aan zit

Naast Jacob bestaat het team van de kringloopwinkel in De Trisken uit tien enthousiaste collega's. Eén van hen is Oscar, huurder bij WoonFriesland én trotse medewerker. "Vorig jaar had ik een groot aquarium, dat ik hier naar de kringloop bracht. Zo raakte ik in gesprek met Jacob. Ik heb jaren grondwerk gedaan, maar door een hartaanval ging dat niet langer. 'Waarom kom je niet hier werken?' vroeg Jacob. Zo gezegd, zo gedaan."

In zijn knusse werkplaats achterin het kringlooppand test Oscar alle technische apparatuur die binnenkomt. Tv's, dvd-spelers en stereotorens maar ook boormachines, stofzuigers en wasmachines. "Alles met een accu of stekker controleer of repareer ik voordat het in de winkel komt te liggen", legt Oscar uit. Op een geel bordje aan de muur staat de tekst: Lunchpauze van 09.00 tot 17.00 uur. "Een geintje", lacht hij. "Ook al ben ik vrij, dan nog kom ik langs om te helpen. Wie kan dat nou van z'n werk zeggen?!"

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 diverse werksessies en 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 Huurdersbelang Fryslân 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.

Actualisatie samenwerkingsovereenkomsten

In 2025 zijn de samenwerkingsovereenkomsten met Huurdersbelang Fryslân en Huurdersbelangenvereniging Heerenveen geactualiseerd en ondertekend. De actualisering verliep met beide huurdersorganisaties in een vlot, constructief en soepel werkproces.

Op 1 april werd met Huurdersbelang Fryslân een nieuwe samenwerkingsovereenkomst voor vijf jaar getekend. Dit heugelijke moment viel samen met een belangrijk markeringspunt voor de huurdersbelangenvereniging. Op die datum werd ook de naam van De Bewonersraad Friesland veranderd in Huurdersbelang Fryslân (HBF).

Op 10 april is de handtekening gezet onder de vernieuwde samenwerkingsovereenkomst met Huurdersbelangenvereniging Heerenveen (HBV). Bij de ondertekening liet Marik van Wijk namens de HBV weten dat “We zijn er trots op dat we ons de afgelopen 15 jaar nooit hebben hoeven beroepen op de formele afspraken uit onze overeenkomst. Dat laat zien hoeveel vertrouwen er is en hoe goed we de afgelopen jaren hebben samengewerkt, en dat zullen we blijven doen.”

De samenwerking met Nieuw Elan is gebaseerd op een pragmatische aanpak. Deze is met name gericht op ondersteuning van de belangenbehartiging van bewoners van Swettehiem, ondersteuning van de bewonerscommissie, aandacht voor leefbaarheid in het complex en het faciliteren van de bewoners. Die bewoners zijn ook actief betrokken bij de plannen voor de herontwikkeling; een nieuw kloppend hart voor de wijk Westeinde waarin wonen, welzijn en zorg duurzaam worden geborgd. Wij troffen ook met Nieuw Elan voorbereidingen om de samenwerking te actualiseren en opnieuw te formaliseren.

De huurdersorganisaties zijn voor WoonFriesland belangrijke partners bij het nemen van impactvolle besluiten. Bij ingrijpende beslissingen zijn we wettelijk verplicht om advies in te winnen bij huurdersorganisaties in ons werkgebied. Maar zelfs wanneer dat niet verplicht is, betrekken wij hen graag aan de voorkant bij beleidswijzigingen en diverse operationele zaken. Hun betrokkenheid helpt ons namelijk om goed afgewogen keuzes te maken. Door vanaf het begin samen te werken, verloopt dit soepel en ontstaat er meer draagvlak.



Platform Huurders

Adviesaanvragen

- ✔ Adviesaanvragen vervangende nieuwbouw Tsjerkepaed Lekkum, B. Lohmanlaan Burgum en Skoalledyk Hempens
- ✔ Huurverhoging 2025
- ✔ Harmonisatie huurbeleid Terschelling
- ✔ Portefeuilleplan WoonFriesland 2025 e.v.
- ✔ Wijzigingen beleid woningtoewijzing
- ✔ Voorrang toewijzing gezinswoningen
- ✔ Jaarplan WF 2026 e.v.

Overige correspondentie

- ✔ Bestuursverslag De Bewonersraad 2024
- ✔ Aanpassing indexeringsverhuiskosten en onkostenvergoedingen
- ✔ Bijdrage en inzet Huurdersbelang Fryslân voor de prestatieafspraken 2026 e.v.
- ✔ Stalling scootmobielen in openbare ruimtes
- ✔ 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.



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 onderzoek over de vraagdruk uitgevoerd. De resultaten zijn in de vorm van een tabellenboek in september door het Fries Planbureau gepubliceerd. Opnieuw is vastgesteld dat de vraagdruk nog steeds verder toeneemt. Tegelijkertijd neemt ook de doorstroming in de sociale huur nog steeds af. Dergelijke informatie is belangrijk om te kunnen beslissen over wel of geen uitbreidingsnieuwbouw, of om input te leveren voor de systematiek van woonruimteverdeling.

In 2025 is de samenwerkingsovereenkomst ten behoeve van het uitvoeren van het vraagdrukonderzoek met het Fries Sociaal Planbureau vernieuwd en verlengd. In overleg met de Friese corporaties en de huurdersorganisaties die betrokken zijn bij het vraagdrukonderzoek, hebben we afgesproken om de jaarlijkse themabijeenkomst over de vraagdruk te wijzigen in een tweejaarlijkse bijeenkomst en om 1x in de twee jaar eventueel aanvullend onderzoek uit te voeren. De resultaten zullen we op de tweejaarlijkse themabijeenkomst aan externe stakeholders presenteren. Het eerste aanvullende onderzoek zal worden uitgevoerd in 2026 en betreft een onderzoek naar verhuismotieven in de sociale huur. De uitkomsten geven mogelijk handvatten om de doorstroming te bevorderen.

DreamHûs Day

If you can dream it, you can do it! Deze uitspraak van de bekende filmproducent Walt Disney bleek het perfecte script voor onze DreamHûs Day op donderdag 22 mei. In aanwezigheid van vele belanghouders vierden we ons vijfjarig bestaan en beklonken we de volgende vijf. Tijdens deze viering deelden we de kennis en innovaties die zijn verworven sinds het bestaan van het Dreamhûs op de Greenvillage op het terrein van de TU-Delft.

Samen met innovators, ondernemers, corporaties en beleidsmakers lieten we zien dat dromen kunnen leiden tot bijzondere innovaties die het verschil maken. In DreamHûs doen we wat Walt Disney belooft: we laten dromen uitkomen. Dromen om bestaande woningen op een betaalbare, effectieve maar bovenal slimme manier te verduurzamen. Wij geloven niet in sprookjes maar wel in de betovering die ontstaat wanneer je de kracht, kennis en knowhow van ketenpartners samenbrengt. Oftewel: de magie van innovatie. Het werd een prachtige en leerzame dag voor ons en al onze stakeholders en ketenpartners.



Opgaven en middelen

In juli 2025 hebben de overheden (Rijk/provincie/Friese gemeenten) de regionale woondeals t/m 2030 herijkt. De nationale ambitie is om 30% van de bouwopgave in het sociale huursegment te realiseren. Voorwaarde is dat de corporaties, die daar het grootste aandeel in kunnen leveren, voldoende middelen beschikbaar hebben om dat tot stand te brengen, aldus de tussen de overheidslagen afgesproken voorwaarden.

De provincie heeft op grond van die afspraak eind 2025 het initiatief genomen om zicht te krijgen op de Friese balans tussen opgaven en middelen. Met gemeenten, collega-corporaties en het Rijk is begonnen met een analyse. WoonFriesland kan, gebaseerd op de actuele en ambitieuze portefeuillestrategie, de (financieel gezonde) meerjarenbegroting en afspraken over concrete locaties, goed inzicht geven in haar aandeel. Naast zicht op die balans, geven de uitkomsten ook handvatten voor later voor het maken van afspraken over nieuwbouw na 2030.

Binnen de Vereniging Friese Woningbouwcorporaties (VFW) is een proces gaande om inzicht te krijgen in de totale opgaven. Naast (al dan niet vervangende) nieuwbouw gaat het dan ook om met name instandhouding en beheer van de woningvoorraad, kwaliteitsverbetering inclusief verduurzaming en leefbaarheid. WoonFriesland haakt daarbij aan zodra dat inzicht op basis van vergelijkbare data en uitgangspunten is verkregen. Dat geldt eveneens voor het geval daar solidariteitsvraagstukken en -verkenningen uit voortvloeien.

Weer Thuis

Begin 2022 hebben wij het convenant 'Weer Thuis!' ondertekend. De afspraken in het convenant over wonen en begeleiding van de uitstromers uit instellingen voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen op provinciaal niveau, vergroten de kans dat kwetsbare bewoners een zelfstandig leven op kunnen bouwen in een eigen huis 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 2025 heeft een uitgebreide evaluatie plaatsgevonden van het project Weer Thuis. Hiertoe was het bureau XpertiseZorg ingehuurd. De bevindingen zijn ambtelijk en bestuurlijk breed besproken en verbetertrajecten zijn waar nodig ingezet. Ook zijn aanbevelingen gedaan over hoe we de ervaringen uit Weer Thuis kunnen benutten bij de inrichting van de uitvoeringsorganisatie ten behoeve van de implementatie van de nieuwe urgentieverordening.

Het huidige convenant Weer Thuis liep af op 31 december 2025. Omdat de urgentieverordening nog niet van kracht is en er door de politieke ontwikkelingen geen zicht was op een concrete invoeringsdatum van de urgentieverordening, hebben de convenantpartijen besloten het convenant te verlengen totdat de urgentieverordening in alle Friese

gemeenten van kracht is. Op 9 oktober 2025 heeft het Portefeuille Overleg SDF (Sociaal Domein Friesland) ingestemd met deze verlenging. Vervolgens is ten behoeve van de verlenging een addendum op het convenant Weer Thuis opgesteld, dat door alle convenantpartijen ondertekend is.

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 die urgentieverordening.

Naast het formeel vaststellen van de zogenoemde Fryske urgentieverordening zijn in 2025 verder voorbereidingen getroffen op het implementeren van de verordening. Het betrof onder meer de werkprocessen, de uitvoeringsorganisatie, monitoring en een samenwerkingsovereenkomst. Voor een groot deel van deze werkzaamheden trokken we op met onder met gemeenten, provincie, collega-corporaties, zorgorganisaties, de Dienst Justitiële inrichtingen en huurdersbelangenorganisaties. Voor de interne werkprocessen is met de collega-corporaties verkend wat nodig is achter de schermen. Zowel op het gebied van automatisering (Frieslandhuurt) als op het gebied van het verhuurproces.

Friesland loopt met deze samenwerking voorop en streeft naar invoering per 1 juli 2026. Dit is echter sterk afhankelijk van het tempo waarin en het moment waarop de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking treedt. Daarnaast werkt de minister aan voorstellen rond urgentie voor de aandachtsgroepen statushouders en dakloze gezinnen met minderjarige kinderen. De uitwerking daarvan is sterk bepalend voor de omvang van de urgente doelgroepen, de verordeningen en processen vragen mogelijke aanpassing en de werkzaamheden van de urgentieorganisatie worden uitgebreider.



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 werd 1 januari 2024 door het Rijk aangegeven, waardoor gemeenten al volop bezig zijn met de voorbereiding.

In Friesland werken gemeenten hiertoe regionaal samen en is gekozen voor het opstellen van een regionale 'wonen, welzijn en zorgvisie', waarna vervolgens gewerkt wordt aan de concretisering en uitvoering van deze visie.

Deze regionale visies zijn in 2025 Friesland breed vastgesteld en vervolgens is er zowel regionaal als gemeentelijk gewerkt aan de uitwerking van de visies met als doel en ambitie om 'een integrale aanpak op wonen, welzijn en zorg voor ouderen' uit te rollen en te verankeren. Concreet betekent dit dat er gewerkt wordt aan het opstellen van uitvoeringsprogramma's op basis van de visie. Deze programma's worden gevuld met concrete projecten en pilots die gezamenlijk door alle ketenpartners in wonen, welzijn en zorg worden aangedragen.

De mogelijkheden voor de implementatie van dit 'Lang Leven Thuis-concept' worden in diverse regio's verkend, evenals de bijbehorende projectfinanciering en organisatie. In meerdere regio's is of wordt een kwartiermaker aangesteld om de mogelijkheden in samenspraak met alle partijen te verkennen.

Hiertoe zijn diverse, 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.

Mede door deze geïntensiveerde contacten wordt de samenwerking in de praktijk werkendeweg gestart of verder uitgebouwd. De herontwikkeling van Swettehiem in Leeuwarden wordt, onder meer gestoeld op de gemeentelijke visie 'Wonen met zorg', naast de gemeente, bewoners en buurt vormgegeven met de zorgorganisaties Kwadrant en Alliade. Een ander voorbeeld is wooncomplex Krommestede in Noordwolde. Daar wordt voor de bewoners en met het dorp steeds intensiever opgetrokken samen met de gemeente, zorggroep De Stellingwerven en zorgorganisatie Kwadrant.

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. Niet alleen in het beter onder de aandacht brengen van regelingen bij onze bewoners, maar ook in het organiseren van gezamenlijke acties. Zo hebben we dit jaar in Opsterland en op Schiermonnikoog energiebesparingsdagen georganiseerd. Gemeenten stelden daarbij kleine energiebesparende maatregelen beschikbaar, zoals radiatorfolie en LED-verlichting, terwijl onze vakmannen langskwamen om tochtstrips in de woningen aan te brengen. Via deze onderlinge samenwerking slagen we er steeds beter in om bij te dragen aan het verbeteren van het klimaat en de portemonnee van onze bewoners.



JINC: gelijke kansen voor jongeren

In het kader van het JINC (Jongeren INCorporated)-initiatief 'Baas van Morgen' boden we op 3 juni een leerling van Piter Jelles Ynsicht een kijkje in de keuken van onze organisatie. Vanaf de bestuurdersstoel in Grou dacht ze mee over een aantal actuele vraagstukken. Ook kreeg ze een rondleiding in de monumentale voormalige Infirmierie De Wissesdwinger in Leeuwarden, het pand dat getransformeerd wordt tot 30 appartementen.

De leerlingen die meedoen aan het programma 'Baas van Morgen' zijn gekoppeld aan een manager en kunnen dat contact benutten op het moment dat zij daar ergens in hun levenswandel behoefte aan hebben.

Team HRM verzorgde daarnaast in april een sollicitatietraining aan een volle klas met kaderleerlingen van OSG Piter Jelles. Een leerzame scholing waar zij de rest van hun leven van kunnen profiteren. Deze jaarlijkse uitwisselingen zijn elke keer weer verfrissend voor beide partijen

Bezit

Verbetering en verduurzaming van onze woningen

Bewonersinterview



Biljartclub De Klos steekt handen uit de mouwen

Vol trots opent Louw de deur van de biljartruimte op de vierde verdieping van de Tadingaflat in Leeuwarden. De muren zijn fris gesausd, de tafels keurig opgeruimd en op de vloer ligt nieuw laminaat. “Samen met WoonFriesland gaven we deze ruimte een flinke facelift”, vertelt Louw. “Het resultaat is prachtig!”

Iedere donderdagmiddag is de biljartruimte het domein van de zeven heren van biljartclub De Klos. “Hier bespreken we tijdens een potje biljarten alle wereldproblemen”, lacht Louw. “Ik ben als kind opgegroeid met biljarten. Mijn vader had destijds een café met een biljart. De liefde voor dit spelletje is me met de paplepel ingegoten. Toen mijn vrouw en ik in de Tadingaflat kwamen wonen, was ik meteen verliefd op deze ruimte.”

Tijd voor een opknopbeurt

Drie heren van de biljartclub staken de afgelopen tijd de handen uit de mouwen om de ruimte op de vierde verdieping op te knappen. “Deze biljarttafel staat hier al meer dan twintig jaar”, weet Louw. “De vloerbedekking op de grond was waarschijnlijk net zo oud en helemaal versleten. Ook de muren konden wel een nieuw likje verf gebruiken. Vandaar dat we contact hebben opgenomen met de wijkconsulent.”

Wijkconsulent Gerrit is gelijk enthousiast als Louw in 2024 bij hem aanklopt. “Bij WoonFriesland vinden we het belangrijk dat mensen in een gebouw, wijk, buurt of straat elkaar kennen, samen leuke dingen doen of elkaar helpen. Vandaar dat we geld beschikbaar stellen aan dit soort bewonersinitiatieven. Zo hebben wij bijvoorbeeld de verfspullen betaald en de vloer laten leggen.

Een plek voor iedereen

Inmiddels kun je de biljartruimte door een ringetje halen. “We zijn ontzettend trots op het eindresultaat. Deze ruimte voelt bijna als onze eigen mancave”, lacht Louw. “We hebben een biljart-groepsapp, waarin we regelmatig met elkaar afspreken. Dat vinden onze vrouwen ook wel fijn, dan zijn ze even van ons af. Maar natuurlijk zijn zij ook gewoon welkom.”

Ook wijkconsulent Gerrit is zeer te spreken over het eindresultaat. “Naast de biljartruimte hebben de bewoners ook de gezamenlijke woonkamer in de Tadingaflat opgeknapt. Ook daar hebben we als WoonFriesland budget voor beschikbaar gesteld. In deze woonkamer worden regelmatig leuke activiteiten georganiseerd. Zo zorgen we er samen voor dat het prettig wonen is in de Tadingaflat.”

Portefeuilleplan

We blijven scherp op ontwikkelingen en waar nodig integreren we deze in onze portefeuillestrategie. De extra financiële ruimte die beschikbaar is gebleven door het uitblijven van de huurbevroezing hebben we direct meegenomen in de komende jaren voor het blijven versnellen van onze opgave in nieuwbouw, verbetering en verduurzaming van ons bestaand bezit.

Naast de uitbreidingsnieuwbouw heeft dit zeer zeker ook betrekking op het blijven versnellen van de verduurzaming. De volgende stap in de verduurzaming van onze bestaande voorraad is het vervangen van de daken van onze woningen. In 2025 hebben we in samenwerking met onze partners de MEER-subsidie weten te verkrijgen voor de opschaling van biobased daken bij vervanging in de bestaande voorraad. Een "boppeslach" voor Fryslân! Hierdoor kunnen we de komende 4 jaren nog meer daken vervangen dan was voorzien.

De volgende stappen in de verduurzaming van de portefeuille moeten resulteren in een vastgoedportefeuille met minimaal energielabel B in 2030. Hiermee blijven wij versnellen en geven wij invulling aan onze ambitieuze maatschappelijke opgaven binnen de financiële mogelijkheden.

De 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 2025 is door diverse gemeenten invullen gegeven aan een vervolg van de warmtetransitie-visie in de vorm van warmteprogramma's. Gemeenten blijven nog wel verschillende (uitvoerings)strategieën hanteren en variëren in tempo, maar de stappen worden wel concreter. 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 warmteprogramma's.

Ambitieuw en haalbaar

De keuze voor een fasering van de uitbreidingsnieuwbouw tot 2030 en verder 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 het doel van onze wensportefeuille. Het aangepast portefeuilleplan 2025 houdt hier rekening mee.



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 27 appartementen aan de Aldlânsdyk in Leeuwarden.

Naast nieuwbouw verzorgen wij ook de groene omgeving in ieder nieuwbouwproject. Na afloop van de bouw leggen we groen aan op het complete terrein. Een mooi voorbeeld is de aanleg van een voedselbos door vrijwilligers uit het dorp Eastermar in het uitbreidingsproject waar ook WoonFriesland 6 nieuwbouwwoningen bouwt. De realisatie start begin 2026. Dit voedselbos is aangeplant met inheemse bomen en struiken, waarbij ook aandacht is voor de opvang van overtollig regenwater. 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.

Bij het vervangen van de daken door biobased daken in combinatie met aanvullende maatregelen is het doel dat de aanpak minimaal 50% CO₂ bespaart ten opzichte van de huidige situatie. Doordat de woningen al minimaal label C hebben, is dit een ambitie die aansluit bij de toekomst, waarbij het gebruik van biobased materialen het uitgangspunt zal zijn. 'Van het (aard)gas af' is voor ons geen doel op zich is, ook niet op de korte termijn. Betaalbare verduurzaming met oog op de toekomst sluit hier beter bij aan.

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 2025 verdergegaan met het versneld inzetten op de glasvervanging en na-isolatie van onze woningen. Daardoor is onze portefeuille bijna geheel op minimaal label C. De projecten om ook de laatste woningen de gewenste stap te laten maken, zijn in opdracht.

Energielabels geregistreerd	Aantal per label	Percentage
A++++	128	0,8%
A+++	422	2,2%
A++	137	0,7%
A+	549	2,8%
A	8.091	41,9%
B	4.501	23,3%
C	4.887	25,3%
D	272	1,4%
E	127	0,7%
F	100	0,5%
G	83	0,4%
Eindotaal	19.297	100,00%

Het blijft 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.

Met de beoogde dakaanpak in combinatie met aanvullende maatregelen blijven wij de strategie van de stapsgewijze aanpak voorzetten. Dat blijft resulteren in een hogere CO₂-reductie voor de gehele portefeuille en draagt tevens bij 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 zal de aanpak van WoonFriesland in 2026 resulteren in een bijna geheel hybride woningportefeuille in het dorp. Op Schiermonnikoog zullen in 2025 de eerste stappen gezet worden naar een hybride portefeuille met als start de dakaanpak voor een groot deel van de woningen. De trajecten zijn leerzaam, waarbij onze inbreng en inzet nuttig is, maar waarbij we ook constateren dat de projectaanpak niet altijd in lijn ligt met de verduurzamingsvisie van WoonFriesland en tevens de nodige externe aandacht vereist.

Onze samenwerking in DreamHûs met de innovatieve isolatiekorrels en Control Flow helpt ons verder 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 2025 hebben wij 2.215 woningen in kwaliteits- en energieverbeteringsprojecten aangepakt. Door de uitvoering van deze projecten, samen met de reguliere herlabeling van onze woningen, hebben we reeds 97% van ons bezit op label C of beter gebracht. In 2025 heeft 20% van onze woningen een nieuwe energielabelregistratie gekregen.

Naast de investeringen in nieuwbouw en kwaliteits- en energieprojecten doen we ook uitgaven om de conditie van onze woningen op peil te houden. Naast reparatieonderhoud doen we dit tijdens mutaties en projectmatig in het planmatig onderhoud. De totale kosten voor planmatig onderhoud bedroegen in 2025 € 40,5 miljoen (2024: € 38,0 miljoen). De kosten voor mutatieonderhoud bedroegen in 2025 € 4,7 miljoen (2024 € 3,1 miljoen). Vorig jaar is het besluit genomen om 'grote' mutaties niet meer projectmatig uit te voeren maar binnen het reguliere mutatieproces. Hierdoor is er sprake van een verschuiving van planmatig onderhoud naar mutatieonderhoud.

De kosten voor reparatieonderhoud bedroegen in 2025 € 6,7 miljoen (2024: € 6,8 miljoen). Het aantal meldingen met reparatieverzoeken is in 2025 uitgekomen op 19.600, en is daarmee lager dan in 2024 (22.700).

Onze 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 2025 hebben wij 8 nieuwbouwprojecten opgeleverd, met in totaal 120 woningen. Dat zijn:

- ✔ 27 appartementen aan de Aldlânsdyk in Leeuwarden;
- ✔ 30 woningen aan de De Kim en De Kamp in Surhuisterveen;
- ✔ 8 woningen aan De Tuije in Garyp;
- ✔ 14 woningen aan de Master Lubwei in Garyp;
- ✔ 10 woningen aan de Wilpkamp in Donkerbroek;
- ✔ 20 woningen aan de Lindewijk in Wolvega;
- ✔ 3 woonwagens aan de Wetterwille in Drachten;
- ✔ 8 woningen aan de Eilânsgrien in Earnewâld.



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. Na de eerste uitrol in Leeuwarden, krijgt ook Drachten Buurblok-woningen. In de wijk Vrijburgh zullen 40 woningen worden gerealiseerd die door middel van de leaseconstructie onderdeel gaan uitmaken van onze portefeuille. 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.

DreamHûs

De plek voor dromen, durven én doen

Bewonersinterview



Foto: The Green Village

Van rugbyveld naar DreamHûs

Samenwonen met je rugbyteam; Zico, Nigel en Jeroen doen het iedere dag. De drie vrienden spelen al jaren samen rugby in hun geboortestad Delft en wonen nu ook samen in een van de drie DreamHûzen op The Green Village. “Het balletje kan gek rollen, zeker als het een rugbybal is!”

Zet drie fanatieke rugbyspelers bij elkaar in één huis en de dagelijkse gespreksstof laat zich raden. “Na afloop van de trainingen en de wedstrijden zitten we hier met z’n drieën op de bank voor de nabespreking”, lacht Jeroen. “We zeggen wel eens gekscherend: dit is ons tweede clubhuis. We kennen elkaar al sinds we kleine mannetjes van een jaar of zes zijn. Dat we hier als vrienden mogen wonen, maakt het heel bijzonder.”

Geen klachten over een koude douche

Het idee om in een woning te wonen waarin innovaties worden getest, spreekt alle drie de heren aan. Nigel: “Op dit moment testen we in onze woning twee innovaties: dakisolatie van stro en de Newton warmtepomp. Van die eerste innovatie merken we niets, van die tweede wel”, knipoogt hij. Zoals dat gaat met innoveren kent een innovatie soms wat opstartproblemen. “We hebben af en toe koud water. Gelukkig zijn we wel wat gewend, want ook in de rugbykleedkamer worden we geregeld getraakteerd op een koude douche. Van tevoren wisten we dat dit kan gebeuren, dus ons hoor je echt niet klagen.”

Eerste rang bij nieuwe innovaties

Door hun ervaringen te delen, dragen Zico, Jeroen en Nigel bij aan de doorontwikkeling van slimme innovaties. Een missie die ze allemaal een warm hart toedragen. Zico: “Ik heb toerismewetenschappen gestudeerd, waar verduurzaming van de toerismesector centraal stond. Het is leuk om te zien dat proefballonnen die we destijds als studenten bedachten voor de toerismesector, hier op The Green Village in het groot worden getest voor de woningbouw. Als bewoners zitten we iedere dag eerste rang en maken we alles van dichtbij mee.”

Van hotel naar wormenhotel

Ook Nigel heeft affiniteit met duurzaam innoveren. “Ik werk in een hotel waar verduurzamen eveneens een belangrijk aandachtspunt is. Op een andere manier uiteraard dan hier in DreamHûs, maar toch zijn er ook volop overeenkomsten. Ik heb me verdiept in alle innovaties die hier op The Green Village de afgelopen jaren zijn getest. Wie weet zit er nog iets tussen voor ons hotel. Tot nu zag ik alleen een linkje met het wormenhotel hier in onze tuin”, knipoogt hij.

Positieve energie

Jeroen stond zelf aan de wieg van een innovatieve start up voor duurzame voeding. “Het was ontzettend gaaf om dat bedrijf vanaf het allereerste begin op te zetten. De energie die het geeft om iets nieuws te bedenken en mensen hier enthousiast voor te maken, proef ik ook bij de innovators hier op The Green Village. Er hangt hier een heel positieve vibe, die aanstekelijk werkt. Dat merk ik ook bij de burens. Iedereen woont hier heel bewust om een steentje bij te dragen aan duurzame uitvindingen.”

Wonen in een kijkdoos

Zeker als de heren thuiswerken, merken ze hoeveel bezoekers The Green Village dagelijks trekt. Zico: “Regelmatig zijn er rondleidingen en staan er mensen voor onze woning. We hebben daarom inmiddels in between gordijnen opgehangen, zodat ons huis geen kijkdoos is”, grapt hij. “Tegelijkertijd vind ik die reuring wel gezellig. Het is geen dag stil op The Green Village. Alleen 's avonds is het hier heerlijk rustig.”

Een dorp binnen de stad

Onlangs hadden de drie heren hun eerste community drink op vrijdagmiddag, waarbij ze kennis konden maken met alle burens en innovators van The Green Village. Nigel: “Vergelijk het met een buurtborrel, waarbij je elkaar leert kennen. Zo weten we inmiddels welke innovaties de burens in huis hebben en wat hun ervaringen zijn. Dat maakt van The Green Village een dorp binnen de stad. Een dorp waarin wij ons prima thuis voelen!”

DreamHûs ging in 2025 het eerste jaar in van een nieuwe vijfjarige periode. In 2024 vierden we ons 5-jarig lustrum en 2025 stond in het teken van zowel terugkijken op de behaalde mijlpalen als vooruitblikken op de ambities voor de komende jaren. Dit moment hebben we tijdens DreamHûs Day samen met onze partners gevierd en benut om opnieuw de koers te bepalen.



De uitrol van succesvolle innovaties

De innovaties die zichzelf in Delft hebben weten te bewijzen, vinden inmiddels hun weg naar de Friese praktijk. Een belangrijk voorbeeld hiervan is de Control Flow. Na een eerdere succesvolle pilot in Leeuwarden is in 2025 een grote stap gezet: we hebben het systeem uitgerold op Vlieland, Terschelling en Schiermonnikoog. Hiermee zijn de Waddeneilanden de eerste gebieden waar het systeem op grote schaal in ons bezit is toegepast.

Daarnaast zijn dit jaar voorbereidingen getroffen voor een proef met een andere variant van de Control Flow. Waar de huidige versie waterbesparing realiseert via douche- en tapkranen, richt deze variant zich op het reduceren van waterverbruik achter de meter. We hebben deze optie getest in het DreamHûs en de resultaten zijn positief. Begin volgend jaar beginnen de eerste testen.

Daarnaast is er in 2025 een project met Fresh-R gestart. Dit innovatieve ventilatie- en warmteterugwinsysteem bevindt zich in de afrondende fase en wordt in januari opgeleverd. Hiermee zetten we opnieuw een stap in het verbeteren van het binnenklimaat en het reduceren van energieverbruik in onze woningen

Testen van nieuwe innovaties

In 2025 hebben we volop nieuwe innovaties getest in ons DreamHûs. Hieronder zetten we de meest kansrijke ideeën op een rijtje.

Whspr

Geluid kan een grote belemmering zijn bij het plaatsen van warmtepompen bij rijtjeswoningen. Daarom heeft Whspr een super stille warmtepomp ontwikkeld. Ze hebben inmiddels bewezen dat ze ongeveer 80% van het geluid kunnen reduceren. Whspr biedt daarmee een oplossing voor dichtbebouwde buurten en stille eilanden.

Ben spaarpomp

De Ben spaarpomp van Inventum is een warmtepomp die woningen met ventilatielucht kan verwarmen. Oftewel, je gebruikt de lucht van binnen om je eigen woning weer mee te verwarmen. Tot nu toe konden ventilatiewarmtepompen de warmtevraag van een woning niet volledig verzorgen. Deze nieuwe variant kan dit wel. In 2025 is de Ben getest in het DreamHûs.

Stro-isolatie

Als WoonFriesland zetten we de komende jaren in op dakisolatie. Het vervangen van het dak is niet altijd een optie, dus isoleren van binnenuit is een belangrijk alternatief. Hierbij kijken we steeds vaker naar het inzetten van biobased materialen. Stro-isolatie is hierbij één van de meest veelbelovende opties die in 2025 in het DreamHûs onder de aandacht kwam. Het materiaal biedt zowel hoge isolatiewaarde als een lage CO₂-footprint en heeft potentie voor toepassing in verschillende type woningen.



03 Finanziën

Volkshuisvestelijke doelstellingen

Ook in 2025 hebben we ons maximaal financieel uitgerekte 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

Bedragen x € 1 miljoen

In onderstaande tabel wordt het financiële resultaat van 2025 vergeleken met de begroting uit 2025 en de jaarrekening van 2024.

	Jaarrekening 2025	Begroting 2025	Jaarrekening 2024
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	56.972	49.110	51.600
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	11	-45	389
Resultaat overige activiteiten	2.021	678	-1.235
Overige organisatiekosten	-3.556	-4.061	-3.032
Leefbaarheid	-2.818	-3.054	-2.574
Bedrijfsresultaat	52.630	42.628	45.148
Rente	-22.285	-24.424	-21.146
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	30.345	18.204	24.002
Niet-gerealiseerde waardeverandering	117.286	6.872	178.725
Belastingen	-8.372	-8.285	-7.191
Resultaat volgens W&V-rekening	139.259	16.791	195.536

Resultaat 2025 ten opzichte van de begroting

Het resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen over 2025 is **hoger** dan begroot. Het verschil in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen van circa € 12,1 miljoen wordt in het volgend overzicht in beeld gebracht.

Bedragen x € 1 miljoen

	Bedrag	Subtotaal
Meer resultaat wegens:		
Lagere onderhoudslasten	5,0	
Lagere rentelasten	2,1	
Hoger resultaat zonnepanelen	1,4	
Hogere huuropbrengsten	1,3	
Lagere lonen & salarissen	1,1	
Lagere obligoheffing WSW	0,9	
Overig	0,6	
		12,4
Minder resultaat wegens:		
Lagere verkoopopbrengsten	-0,3	
		-0,3
Per saldo hoger resultaat		12,1

De belangrijkste posten van het verschil in resultaat 2025 t.o.v. van de begroting 2025 van per saldo € 12,1 miljoen zijn in 2025 de lagere onderhoudslasten (€ 5,0 miljoen), de lagere rentelasten (€ 2,1 miljoen) en de hogere huuropbrengsten (€ 1,3 miljoen). Ook het resultaat op zonnepanelen was hoger (€ 1,4 miljoen) doordat eind 2024 is besloten de zonnepanelen aan te schaffen in plaats van te leasen. Hierdoor zijn de lasten lager geworden.

Resultaat 2025 ten opzichte van de jaarrekening 2024

Uit onderstaande tabel blijkt dat het resultaat gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen over 2025 ten opzichte van de jaarrekening 2024 is gestegen met circa € 6,3 miljoen.

Bedragen x € 1 miljoen

	Bedrag	Subtotaal
Meer resultaat wegens:		
Hogere huuropbrengsten	9,6	
Hoger resultaat zonnepanelen	3,3	
		12,9
Minder resultaat wegens:		
Hogere onderhoudslasten	-4,0	
Hogere rentelasten	-1,1	
Hogere algemene kosten	-1,1	
Lagere verkoopopbrengsten	-0,4	
		-6,6
Per saldo hoger resultaat		6,3

De belangrijkste posten van het verschil in resultaat 2025 t.o.v. 2024 van per saldo € 6,3 miljoen zijn in 2025 de hogere huuropbrengsten (€ 9,6 miljoen), het hogere resultaat zonnepanelen (€ 3,3 miljoen). Dit effect wordt beperkt door hogere onderhoudslasten (€ 4,0 miljoen) en hogere rentelasten (€ 1,1 miljoen).

Analyse kasstromen

De mutatie in de liquide middelen bedraagt € 2,9 miljoen positief. De kasstromen uit de reguliere operatie bedragen € 25,8 miljoen positief. De investeringskasstromen komen uit op een negatief bedrag van € 66,5 miljoen. In 2025 is geen woning verkocht waardoor de ingaande kasstroom vanuit desinvesteringen beperkt is met € 1,6 miljoen (vooruit ontvangen investeringssubsidie). Dit sluit aan bij ons beleid om geen woningen te verkopen, tenzij.

Hier staan investeringen in nieuwbouw, kwaliteitsverbetering, aankopen, sloop en overige zaken van in totaal circa € 68,1 miljoen tegenover. Het financieringssaldo komt door het aantrekken van nieuwe leningen voor in totaal € 65 miljoen en het aflossen van € 21,4 miljoen uit op € 43,6 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 geen 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 ons vastgoed uitgaande van dit beleid. De marktwaarde steeg in 2025 met 5,0% van € 2,91 miljard eind 2024 naar € 3,05 miljard eind 2025, nagenoeg geheel door externe waardestijging waar WoonFriesland geen invloed op heeft, maar ook deels door de toevoeging van nieuwbouw.

De beleidswaarde steeg in 2025 met 8,7% van € 1,99 miljard eind 2024 naar € 2,17 miljard eind 2025.

Eind 2025 is de gemiddelde onderhoudsnorm gestegen naar € 3.366 ten opzichte van € 3.222 vorig jaar. Belangrijkste oorzaak betreft de gestegen prijzen van arbeid en materialen ten opzichte van vorig jaar. De beheernorm is eind 2025 licht gedaald naar € 934 ten opzichte van € 939 vorig jaar.

Vershil marktwaarde en beleidswaarde eind 2025

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde per ultimo 2025 bedraagt € 0,88 miljard. Het effect op het eigen vermogen is ook € 0,88 miljard.

Analyse van de 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 doorexploiteren en uitponden als marktwaarde gezien. In de meeste gevallen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. WoonFriesland heeft een verkoopstrategie waarbij geldt dat er geen woningen worden verkocht, tenzij. Bij de bepaling van de beleidswaarde wordt altijd het scenario van doorexploiteren in de berekening meegenomen.

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. 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 € 3.366 per vhe, terwijl voor de marktwaarde is gerekend met een norm van € 1.209 per vhe. Daarbij wordt voor de beleidswaarde 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 investeren in leefbaarheid). De gemiddelde ingerekende beheernorm bedraagt € 934 per vhe, terwijl voor de marktwaarde is gerekend met een norm van € 564 per vhe. WoonFriesland blijkt dus duurder dan een belegger, omdat WoonFriesland een maatschappelijke taak heeft.

Disconteringsvoet

Door de invoering van de nieuwe beleidswaardesystematiek wordt vanaf 2024 gerekend met een 'sociale' en generieke disconteringsvoet, welke in 2025 4,22% bedraagt (2024: 4,17%). Deze is fors lager dan de gemiddelde disconteringsvoet van 7,94% 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

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.

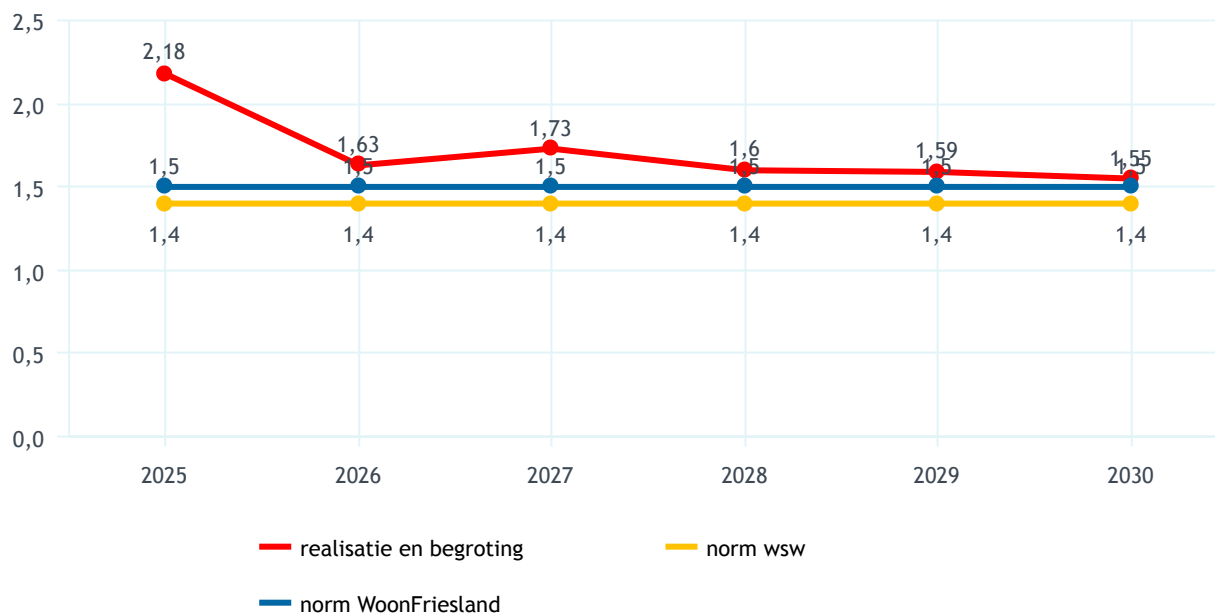
In onderstaande tabel is weergegeven hoe de Loan to Value en de leningen zich de komende jaren ontwikkelen. De Loan to Value voor 2025 is 37,1% (2024: 38,1%) en voldoet daarmee aan de norm. Zoals blijkt uit onderstaande tabel laat de LTV een stijgend beeld zien naar circa 47%.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Beleidswaarde vastgoed	2.166.782	2.201.425	2.276.395	2.345.828	2.405.442	2.485.054
Leningenomvang	802.974	914.118	960.808	1.048.967	1.111.525	1.177.385
Loan to Value	37,1%	41,5%	42,2%	44,7%	46,2%	47,4%

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 WoonFriesland ultimo 2025 voldoet. 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 2025 (2,2) (2024: 1,8) is gerelateerd aan de gerealiseerde kasstromen in 2025. De ICR over 2026 en de jaren daarna is gebaseerd op de kasstromen van de meerjarenbegroting. Uit de grafiek blijkt dat we in 2025 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.

Solvabiliteit

De solvabiliteit op basis van beleidswaarde per 31 december 2025 bedraagt 60,4% (2024: 58,0%). Dit is niet primair bepalend voor de investeringscapaciteit. Medebepalende factoren daarvoor zijn de toekomstige verplichtingen (kwaliteitsachterstand e.d.), kasstromen, rentedekkingsgraad (ICR) en aflossingscapaciteit. Op grond van de Woningwet beoordelen de Aw en het WSW jaarlijks op basis van een groot aantal factoren de financiële continuïteit van WoonFriesland. Deze wordt als positief beoordeeld.

Treasury

Treasurystatuut en jaarplan

De treasury-activiteiten zorgen ervoor dat de lange- en 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 2025 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 we voortdurend sturen. 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.

Wij financieren onze 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 we voldoen aan de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Het WSW beoordeelt de corporatie op basis van financial en business risks. 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 2025 een positief oordeel uitgesproken over de wijze waarop wij de financial en business risks beheersen en de risico's als laag gekwalificeerd.

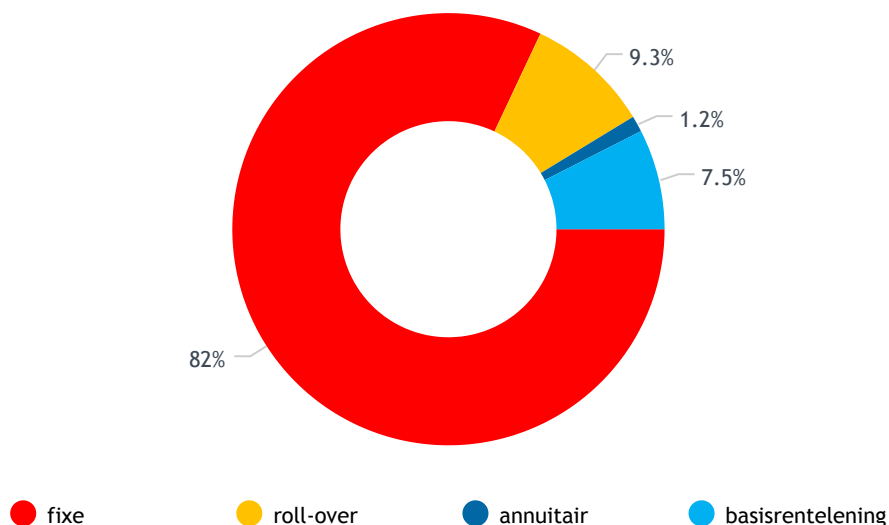
Borgingsplafond

Onderdeel van het risicobeoordelingsmodel van het WSW is het borgingsplafond per deelnemer. Het borgingsplafond is het maximale bedrag dat een corporatie in het betreffende jaar aan geborgde leningen mag hebben. De omvang van het borgingsplafond stelt het WSW vast op basis van de financieringsbehoefte. Het WSW heeft op grond van de door haar uitgevoerde integrale beoordeling in juli 2025 een borgbaarheidsverklaring afgegeven voor 3 jaar.

Leningenportefeuille

De totale leningenomvang per ultimo 2025 bedraagt € 805 miljoen en bestaat voor € 798 miljoen uit leningen die door het WSW zijn geborgd. Voor het overige deel van € 7 miljoen staan gemeenten garant. Dit betreft met name oudere leningen.

De gemiddelde rente is als gevolg van de gestegen marktrente iets omhoog gegaan naar 2,99%. De duration (de gemiddelde gewogen rentetypische looptijd) van de leningenportefeuille (inclusief swaps) is per eind 2025 ruim 12 jaar. De verdeling van de leningenportefeuille naar type lening ziet er als volgt uit:



Bedragen in €

	2025		2024	
annuïteit	9.914.591	1,2%	12.299.854	1,6%
basis rente	60.000.000	7,5%	60.000.000	7,9%
fixe	660.409.941	82,0%	608.557.816	79,9%
roll-over	75.000.000	9,3%	81.000.000	10,6%
totaal	805.324.532	100%	761.857.669	100%

Derivaten

WoonFriesland heeft ultimo 2025 nog twee 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 2025 € 1,5 miljoen negatief. In 2024 bedroeg dit nog € 2,3 miljoen negatief. Wij hebben geen derivaatovereenkomsten met zogeheten marktwaardeverrekeningen (margin calls). Op het moment dat de overeenkomsten aflopen, is de marktwaarde nihil. Er zijn geen derivaatovereenkomsten meer met toezichtbelemmerende bepalingen.



04 Jaarrekening

Balans per 31 december 2025

voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000,-)

Activa	Toel.	31-12-2025	31-12-2024
		€	€
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
	1		
DAEB vastgoed in exploitatie		3.029.184	2.883.154
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		23.038	23.627
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		17.147	16.828
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		20.188	1.307
Totaal van vastgoedbeleggingen		3.089.557	2.924.916
Materiële vaste activa			
	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		5.501	5.694
Totaal van materiële vast activa		5.501	5.694
Financiële vaste activa			
	3		
Latente belastingvorderingen		2.452	3.683
Leningen u/g		7	8
Totaal van financiële vaste activa		2.459	3.691
Totaal van vaste activa		3.097.517	2.934.301
Vlottende activa			
Voorraden			
	4		
Overige voorraden		0	64
Totaal van voorraden		0	64
Vorderingen			
	5		
Huurdebiteuren		842	864
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.521	1.599
Overige vorderingen		641	270
Overlopende activa		1.443	2.326
Totaal van vorderingen		5.447	5.059
Liquide middelen	6	12.482	9.565
Totaal van vlottende activa		17.929	14.688
Totaal van activa		3.115.446	2.948.989

voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000,-)

Passiva	Toel.	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen	7		
Herwaarderingsreserve		1.632.252	1.534.777
Overige reserves		460.535	362.474
Resultaat na belastingen van het boekjaar		139.259	195.536
Totaal van eigen vermogen		2.232.046	2.092.787
Vorzieningen	8		
Vorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen		33.219	56.995
Overige voorzieningen		439	743
Totaal van voorzieningen		33.658	57.738
Langlopende schulden	9		
Schulden aan overheid		171	190
Schulden aan banken		803.503	758.634
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		15.067	14.904
Overige schulden		130	136
Totaal van langlopende schulden		818.871	773.864
Kortlopende schulden	10		
Schulden aan overheid		19	902
Schulden aan banken		1.631	2.131
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		1.416	829
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		7.871	3.856
Overige schulden		2.771	2.745
Overlopende passiva		17.163	14.137
Totaal van kortlopende schulden		30.871	24.600
Totaal van passiva		3.115.446	2.948.989

Winst- en verliesrekening 2025

(bedragen x € 1.000,-)

	Toel.	2025 €	2024 €
Huuropbrengsten	11	137.983	128.355
Opbrengsten servicecontracten	12	6.397	8.147
Lasten servicecontracten	13	-6.909	-8.746
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	14	-9.331	-9.170
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-62.177	-58.294
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-8.991	-8.692
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		56.972	51.600
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	17	72	679
Toegerekende organisatiekosten		-61	-60
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		0	-230
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		11	389
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	18	19.288	-45.171
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	97.842	223.711
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	20	156	185
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		117.286	178.725
Opbrengsten overige activiteiten	21	2.776	2.211
Kosten overige activiteiten	22	-755	-3.446
Netto resultaat overige activiteiten		2.021	-1.235
Overige organisatiekosten	23	-3.556	-3.032
Kosten omtrent leefbaarheid	24	-2.818	-2.574
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	25	415	722
Rentelasten en soortgelijke kosten	26	-22.700	-21.868
Totaal van financiële baten en lasten		-22.285	-21.146
Totaal van resultaat voor belastingen		147.631	202.727
Belastingen	27	-8.372	-7.191
Totaal van resultaat na belastingen		139.259	195.536

Kasstroomoverzicht 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

(bedragen x € 1.000,-)

Toel.	2025	2024
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Operationele ontvangsten		
Huurontvangsten	139.096	129.409
Vergoedingen	8.044	7.079
Overheidsontvangsten	601	256
Overige bedrijfsontvangsten	280	437
Ontvangen interest	211	405
Saldo ingaande kasstromen	148.232	137.586
Operationele uitgaven		
Erfpacht	0	-1
Betalingen aan werknemers	-16.953	-17.020
Onderhoudsuitgaven	-48.853	-50.381
Overige bedrijfsuitgaven	-25.376	-30.091
Betaalde interest	-21.701	-20.670
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-436	-394
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.003	-947
Vennootschapsbelasting	-8.062	-1.244
Saldo uitgaande kasstromen	-122.384	-120.748
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	25.848	16.838
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	0	628
Verkoopontvangsten grond	0	68
(Des)Investeringsontvangsten overig	1.600	120
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.600	816
MVA Uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden	-50.450	-38.075
Woningverbetering. woon- en niet woonegelegenheden	-14.789	-32.685
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	-1.406	-857
Sloopuitgaven, woon- en niet woonegelegenheden	-493	-1.055
Investerings overig	-972	-795
Externe kosten bij verkoop	-10	-27
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-68.120	-73.494
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-66.520	-72.678
FVA		

	Toel.	2025	2024
Ontvangsten verbindingen		0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		0	0
<hr/>			
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-66.520	-72.678
<hr/>			
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
<hr/>			
Nieuwe te borgen leningen		65.000	98.000
Aflossing geborgde leningen		-20.270	-42.318
Aflossing ongeborgde leningen		-1.141	-3.442
<hr/>			
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		43.589	52.240
<hr/>			
Toename (afname) van geldmiddelen		2.917	-3.600
<hr/>			
Geldmiddelen aan het begin van de periode		9.565	13.165
Geldmiddelen aan het einde van de periode		12.482	9.565

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Algemene toelichting

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

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

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

Continuïteit van de activiteiten

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

Presentatiewijzigingen

In het verloopoverzicht van vastgoed in exploitatie is een nadere detaillering opgenomen van de waardeveranderingen. Hierbij is de regel 'terugname waardeverminderingen' toegevoegd aan het verloopoverzicht. De vergelijkende cijfers 2024 zijn hierop aangepast, inclusief de uitsplitsing van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen en overige waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening. De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

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 Titel 9 Boek 2 BW 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). De jaarrekening is opgemaakt op 13 mei 2026.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van WoonFriesland zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB als het Niet-DAEB 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 de waardering 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.

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 DAEB vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats

overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

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

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

WoonFriesland hanteert voor alle categorieën de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de waardering van het vastgoed is een taxateur betrokken en zijn vrijheidsgraden van toepassing inzake uitgangspunten en parameters voor waardering. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie. Bij het bepalen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt rekening gehouden met klimaatgerelateerde zaken, waaronder wet- en regelgeving, die mogelijk de waarde beïnvloeden. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de klimaatgerelateerde aannames in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting Klimaatgerelateerde zaken.

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele 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 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 werkzaamhedentoeekomstbestendig 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 bouwdeelelementen 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 2025 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 woongelegenheden 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 waarden marktwaarde 2025'). 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 en 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 exploitator-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 waarden marktwaarde 2025.
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 terugkoopprijs 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 gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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

Grondposities

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

Herclassificatie van vastgoed

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

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

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, 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

Latente belastingvorderingen

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

Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van de lening, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

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.

Vorraden

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.

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.

Vorzieningen

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.

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% voor 12,5 jaar jubileum, 25% voor 25 jaar jubileum en 5% voor 40 jaar jubileum. 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 vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

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

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

Kortlopende schulden

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

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

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

Derivaten en hedge accounting

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

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

Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;

Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de

definitie van een derivaat; en

Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Het afgescheiden derivaat wordt gewaardeerd in overeenstemming met onderstaande grondslagen.

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

Derivaten met toepassing van kostprijshedge accounting

WoonFriesland past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

WoonFriesland documenteert het volgende:

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

De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge accounting voldoen, worden als volgt verantwoord met betrekking tot waardering en resultaatbepaling:

Waardering

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

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

Resultaatbepaling

De resultaatbepaling is als volgt:

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

Kostprijshedge 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:
 - a. 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;

b. 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.

Opbrengsten

Prestatieverplichtingen

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.

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.

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.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE beheer 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 en buurtposten), 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).

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 kasstroom overzicht 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 kasstroom overzicht 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.

Toelichting balans

ACTIVA

Vaste activa

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

(bedragen x € 1.000,-)

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari				
Verkrijgingsprijzen	1.401.086	1.308.837	11.990	14.040
Cumulatieve herwaardering	1.482.068	1.268.854	11.637	9.118
Boekwaarde per 1 januari	2.883.154	2.577.691	23.627	23.158
Mutaties				
Opleveringen vanuit activa in ontwikkeling	20.157	45.360	0	0
Aankopen	1.408	240	0	621
Investeringen	15.038	32.184	15	108
Desinvesteringen - verkoop	0	-230	0	0
Desinvesteringen - sloop	-1.344	-5.006	0	-140
Herwaarderingen	97.558	222.210	284	1.501
Terugneming van waardeverminderingen	12.324	9.084	0	0
Herclassificaties	888	1.621	-888	-1.621
Totaal mutaties	146.029	305.463	-589	469
Boekwaarde per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	1.450.323	1.401.086	11.716	11.990
Cumulatieve herwaarderingen	1.578.861	1.482.068	11.322	11.637
Boekwaarde per 31 december	3.029.184	2.883.154	23.038	23.627

Uitgangspunten marktwaarde

(bedragen x € 1.000,-)

	2025	2024	Waarderings-variant
	€	€	
Eengezinswoningen	1.676.382	1.598.049	full-versie
Meergezinswoningen	1.316.765	1.251.451	full-versie
Studenteneenheden	18.620	17.406	full-versie
Bedrijfsmatig onroerend goed	2.018	2.517	full-versie
Maatschappelijk onroerend goed	4.048	3.807	full-versie
Zorgvastgoed (intramuraal)	23.492	22.651	full-versie
Parkeervoorzieningen	10.895	10.900	full-versie
Totaal	3.052.222	2.906.781	

In 2025 is de marktwaarde van het bezit met ca. € 145 miljoen gestegen van € 2,91 miljard naar € 3,05 miljard. Dit betreft procentuele stijging van 5%. Dit is te verklaren door de krapte op de huizenmarkt zowel voor koop als huur waardoor leegwaardes en markthuren fors zijn toegenomen in 2025.

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 doorexpliatie- en een uitpondscenario. Het scenario met de hoogste waarde na vaststelling van alle parameters is hierbij de basis voor de marktwaarde.

Bij het doorexpliatiescenario 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 doorexpliatiescenario 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 woningwaarderingstelsel.

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 vertaalt zich in een hogere disconteringsvoet.

Parameters woongelegenheden 2025

	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Looninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,50%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging - COROP Noord-Friesland	2,80%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging - COROP Zuidwest-Friesland	3,70%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging - COROP Zuidoost-Friesland	4,20%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 1.110	€ 1.110	€ 1.110	€ 1.110	€ 1.110	€ 1.110
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.308	€ 1.308	€ 1.308	€ 1.308	€ 1.308	€ 1.308
Instandhoudingsonderhoud per vhe –	€ 1.126	€ 1.126	€ 1.126	€ 1.126	€ 1.126	€ 1.126
Studenteneenheid						
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569	€ 569
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558	€ 558
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 526	€ 526	€ 526	€ 526	€ 526	€ 526
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%	0,43%	0,50%	0,81%	0,74%	0,66%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpliaten	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%	8,70%
Mutatiekans bij uitponden	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet:	7,94%	7,94%	7,94%	7,94%	7,94%	7,94%

Parameters woongelegenheden 2024

	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijnsinflatie	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 bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 2025

	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - BOG	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - MOG	€ 6,95	€ 6,95	€ 6,95	€ 6,95	€ 6,95	€ 6,95
Mutatieonderhoud per m ² bvo - BOG	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m ² 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)	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%	0,38%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet:	6,28%	6,28%	6,28%	6,28%	6,28%	6,28%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 2024

	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - BOG	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - MOG	€ 6,97	€ 6,97	€ 6,97	€ 6,97	€ 6,97	€ 6,97
Mutatieonderhoud per m ² bvo - BOG	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m ² 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 intramuraal zorgvastgoed 2025

	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – € XX per m ² bvo	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30
Mutatieonderhoud – € XX per m ² 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%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet:	6,44%	6,44%	6,44%	6,44%	6,44%	6,44%

Parameters intramuraal zorgvastgoed 2024

	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – € XX per m ² bvo	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30
Mutatieonderhoud – € XX per m ² 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%
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 parkeerplaatsen 2025

	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 48	€ 48	€ 48	€ 48	€ 48	€ 48
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 130	€ 130	€ 130	€ 130	€ 130	€ 130
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35	€ 35
Beheerkosten – garagebox	€ 49	€ 49	€ 49	€ 49	€ 49	€ 49
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
Disconteringsvoet:	7,02%	7,02%	7,02%	7,02%	7,02%	7,02%

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%

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

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

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

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 doorgevoerd kunnen worden.

Er is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de wederverhuurtijd na afloop van het huurcontract aan te passen. Een aantal panden staat 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 waarderingen 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 waarderingen 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 volledige (externe) taxaties is de leegwaarde per 31 december 2025 in overleg met de externe taxateur per complex bepaald. De leegwaarde van de 2/3e interne waarderingen is per woningcomplex in lijn met de aanpassingen in het 1/3e gedeelte aangepast. Hierbij is gebruik gemaakt van de leegwaarde-indicator van ValueMetrics. Hierdoor is elke leegwaarde per complex onderbouwd met passende en recente referentietransacties. De leegwaardestijging kent regionale verschillen, waardoor er vanaf het handboek 2025 is gerekend met generieke parameters voor de leegwaardestijging per COROP-regio. De leegwaarden zijn, indien daar aanleiding voor was, tijdens de waarderingronde in overleg met de taxateur nog nader aangepast.

Disconteringsvoet

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

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 disconteringsvoet van de parkeercomplexen wordt in onderling overleg met de taxateurs bepaald.

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

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

Mutatie- en verkoopkans

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

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

Onderhoud

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

Er is geen sprake van erfpacht.

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:

(bedragen x € 1.000,-)

Parameters gevoeligheidsanalyse	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			In € r.w.	In % r.w.
Prijsinflatie	3,2%	-0,5%	-366	-0,01%
Leegwaardestijging	2,0%	-0,5%	0	0,00%
Disconteringsvoet	7,9%	-0,5%	155.531	5,10%
Disconteringsvoet	7,9%	0,5%	-105.956	-3,47%

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

Beleidswaarde

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

(bedragen x € 1.000,-)

	2025	2024
Eengezinswoningen	1.327.521	1.252.600
Meergezinswoningen	753.980	679.928
Studenteneenheden	44.827	21.490
Bedrijfsmatig onroerend goed (1)	2.018	2.517
Maatschappelijk onroerend goed (1)	4.048	3.807
Zorgvastgoed (intramuraal) (1)	23.492	22.651
Parkeervoorzieningen (1)	10.895	10.900
Totaal	2.166.782	1.993.893
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.052.222	2.906.781
Maatschappelijke bestemming	885.440	912.888

(1) Is gelijk aan de marktwaaarde in verhuurde staat

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WoonFriesland en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van WoonFriesland.

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

Er is sprake van de volgende uitgangspunten:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. WoonFriesland hanteert in haar huurbeleid een streefhuur van 68% (of 75% bij energielabel A of hoger) van de maximaal redelijke huur. Voor studenteneenheden geldt een streefhuurpercentage van 90% van de maximaal redelijke huur.
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van WoonFriesland en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. WoonFriesland hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaaarde:
 - Inrekenen van complexspecifiek planmatig onderhoud per jaar;
 - Dagelijks onderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting;
 - Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-, F- en G-labels
5. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van WoonFriesland en zoals deze worden opgenomen onder de 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktconteringsvoet.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

	2025	2024
Streefhuur woningen energielabel A of hoger (..% van de maximaal redelijke huur)	75%	75%
Streefhuur woningen energielabel B of lager (..% van de maximaal redelijke huur)	68%	68%
Streefhuur studenteneenheden (..% van de maximaal redelijke huur)	90%	90%
Gemiddelde onderhoudslasten eengezinswoning	€ 3.398	€ 3.222
Gemiddelde onderhoudslasten meergezinswoning	€ 3.334	€ 3.222
Gemiddelde onderhoudslasten studenteneenheden	€ 1.437	€ 1.289
Gemiddelde beheerslasten eengezinswoning	€ 934	€ 939
Gemiddelde beheerslasten meergezinswoning	€ 934	€ 939
Gemiddelde beheerslasten studenteneenheden	€ 373	€ 376
DAEB disconteringsvoet	4,22%	4,17%
Niet-DAEB disconteringsvoet	4,76%	4,70%

Parameters gevoeligheidsanalyse	Gehanteerd in beleidswaarde	Stel mogelijke afwijking	x € 1.000	In % van de beleidswaarde
			€	%
Disconteringsvoet	4,22%	-0,50%	247.934	11,44%
Disconteringsvoet	4,22%	0,50%	-210.280	-9,70%
Streefhuur per maand	68,7% MRH*	-5,00%	-226.313	-10,44%
Gemiddelde onderhoudslasten wooneenheden	€ 3.366	5,00%	-130.207	-6,01%
Beheerslasten	€ 934	5,00%	-36.214	-1,67%

(*) MRH - maximale redelijke huur

WOZ-informatie

De WOZ-waarde 2025 (peildatum 1-1-2024) bedraagt ultimo 2025 € 3,83 miljard (2024 (peildatum 1-1-2023): € 3,61 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 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. WoonFriesland heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

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

(bedragen x € 1.000,-)

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari				
Verkrijgingsprijzen	11.280	11.894	12.693	39.321
Cumulatieve herwaarderingen	5.548	4.939	0	0
Cummulative waardeverminderingen	0	0	-11.386	-16.547
Boekwaarde per 1 januari	16.828	16.833	1.307	22.774
Mutaties				
Investerings	0	0	55.850	35.582
Afname door oplevering naar activa in exploitatie	0	0	-20.157	-45.360
Mutatie onrendabele toppen boekjaar	0	0	-19.121	-11.830
Overige mutaties	0	0	2.309	141
Op/Af waardeveranderingen	563	609	0	0
Herclassificatie naar vastgoed in exploitatie	-244	-614	0	0
Totaal mutaties	319	-5	18.881	-21.467
Boekwaarde per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	11.036	11.280	35.618	12.693
Cumulatieve herwaarderingen	6.111	5.548	0	0
Cummulative waardeverminderingen	0	0	-15.430	-11.386
Boekwaarde per 31 december	17.147	16.828	20.188	1.307

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 103 woningen en 37 grondposities (De Econoom) (2024: 106 en 37). De woningen betreft 79 huurwoningen uit bestaand bezit (2024: 82) en 24 nieuwbouw koopwoningen (2024: 24). In 2025 zijn 3 woningen en 0 grondpositie teruggekocht, hiervan zijn 3 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

(bedragen x € 1.000,-)

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2025	2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	28.031	27.318
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-22.337	-21.180
Totaal	5.694	6.138
Mutaties		
Investerings	972	713
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-1.165	-1.157
Bijzondere waardeverminderingen	0	0
Totaal mutaties	-193	-444
Boekwaarde per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	28.911	28.031
Cumulatieve herwaarderingen	-23.410	-22.337
Totaal	5.501	5.694

De investeringen betreffen grotendeels investeringen in automatisering. De WOZ-waarde van de bedrijfspanden bedraagt € 3,3 miljoen (peildatum 1-1-2025).

Afschrijvingen

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

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

3. Financiële vaste activa

(bedragen x € 1.000,-)

Latente belastingvorderingen	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Latente belastingvorderingen	2.452	3.683

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 2025 € 3.052 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2025 € 1.989 miljoen. Ultimo 2024 is dit € 2.907 miljoen, respectievelijk € 1.953 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 gewaardeerde derivaten (afgescheiden embedded derivaten of derivaten waarbij geen kostprijs hedge-accounting is toegepast) en de leningenportefeuille een verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening. Dit tijdelijk verschil zal op basis van de huidige ATAD-regeling naar verwachting niet tot afwikkeling komen omdat er niet voldoende toekomstige fiscale resultaten beschikbaar zijn om dit tijdelijk verschil te verrekenen. Om deze reden is er geen actieve belastinglatentie opgenomen.

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 24,5% (2024: 20%) van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbaar ultimo 2025 is ingeschat dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar wordt verrekend. Om deze reden is er geen actieve belastinglatentie opgenomen. Ultimo 2025 bedraagt het saldo niet aftrekbaar € 82,0 miljoen (2024: € 67,6 miljoen).

Bij de waardering op netto contante waarde vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 2,22% (2024: 2,07%). Dit percentage is afgeleid uit de voor WoonFriesland geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2025, onder aftrek van het toepasselijke VPB tarief in het jaar van afwikkeling. Bij de bepaling van het geldende belastingtarief is tevens rekening gehouden met de toekomstige VPB-tarieven.

Stand latente 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:

(bedragen x € 1.000,-)

Latente belastingvorderingen	Balans 2025	Balans 2024	W&V 2025	W&V 2024
Fiscaal afschrijvingspotentieel	1.751	1.351	400	616
Vastgoed projecten en gronden	519	675	-156	-3.014
Leningen en derivaten	0	446	-446	-14
Niet toegestane voorzieningen	71	122	-51	5
Fiscale verrekenbare verliezen	0	1.089	-1.089	-1.945
Overige tijdelijke verschillen	111	0	111	318
Totaal	2.452	3.683	-1.231	-4.034

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

(bedragen x € 1.000,-)

Ultimo 2025	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	Tegen 25,8%	Latentie
Fiscaal afschrijvingspotentieel	0	7.563	7.563	1.951	1.751
Vastgoed projecten en gronden	2.080	4.122	2.042	527	519
Leningen en derivaten	805.254	808.424	3.170	818	0
Niet toegestane voorzieningen	439	0	-439	113	71
Fiscale verrekenbare verliezen	0	0	0	0	0
DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.052.222	1.988.980	-1.063.242	-274.316	0
Overige tijdelijke verschillen	5.501	5.949	448	116	111
Totaal	3.865.496	2.815.038	-1.050.458	-270.791	2.452

(bedragen x € 1.000,-)

Ultimo 2024	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	Tegen 25,8%	Latentie
Fiscaal afschrijvingspotentieel	0	5.828	5.828	1.504	1.351
Vastgoed projecten en gronden	1.923	4.687	2.764	713	675
Leningen en derivaten	708.626	712.085	3.459	888	446
Niet toegestane voorzieningen	731	0	-731	189	122
Fiscale verrekenbare verliezen	0	4.640	4.640	1.197	1.089
DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.906.781	2.015.144	-891.637	-230.042	0
Overige tijdelijke verschillen	0	0	0	0	0
Totaal	3.618.061	2.742.384	-875.677	-225.551	3.683

(bedragen x € 1.000,-)

Leningen u/g	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Fietsplan personeel	7	8

(bedragen x € 1.000,-)

Fietsplan personeel	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	8	2
Bij	2	8
Af	-3	-2
Stand per 31 december	7	8

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

Flottende activa

4. Voorraden

(bedragen x € 1.000,-)

Overige voorraden	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Voorraad zonnepanelen	0	64

5. Vorderingen

(bedragen x € 1.000,-)

Huurdebiteuren	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
t/m 3 maanden	281	260
> 3 maanden	916	962
Vertrokken bewoners	719	691
	1.916	1.913
Voorziening dubieuze debiteuren	-1.074	-1.049
	842	864

(bedragen x € 1.000,-)

Voorziening dubieuze huurdebiteuren	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	1.049	1.163
Dotatie	695	827
Onttrekking	-670	-941
Stand per 31 december	1.074	1.049

(bedragen x € 1.000,-)

Belastingen en premies sociale verzekeringen	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Te vorderen vennootschapsbelasting	2.521	1.599

(bedragen x € 1.000,-)

Overige vorderingen	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige debiteuren	641	51
Vorderingen van verzekering i.v.m. schades	0	219
Totaal	641	270

De overige vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

(bedragen x € 1.000,-)

Overlopende activa	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige (m.n. vooruitbetaalde bedragen/vooruitontvangen facturen)	1.291	1.230
Te verrekenen service- en stookkosten met huurders	152	1.096
Totaal	1.443	2.326

De overlopende activa hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

6. Liquide middelen

(bedragen x € 1.000,-)

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Rekening-courant bank	12.482	9.565

Een bedrag van duizend euro staat niet ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt.

(bedragen x € 1.000,-)

	2025	2024
Stand per 1 januari	1.534.777	1.310.445
Realisatie door verkoop	0	-174
Realisatie door sloop	-992	-2.076
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	98.467	226.582
Overige mutaties	0	0
Stand per 31 december	<u>1.632.252</u>	<u>1.534.777</u>

De herwaarderingsreserve bedraagt voor het vastgoed in exploitatie € 1.626.141 duizend (2024: € 1.529.229 duizend) en voor de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden € 6.111 duizend (2024: € 5.548 duizend). De herwaarderingsreserve 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'.

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt.

(bedragen x € 1.000,-)

	2025	2024
Stand per 1 januari	362.474	575.943
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	195.536	10.863
Mutatie herwaarderingsreserve	-97.475	-224.332
Stand per 31 december	<u>460.535</u>	<u>362.474</u>

Bestemming van het resultaat

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar € 139.259 duizend toe te voegen aan de overige reserves.

8. Voorzieningen

(bedragen x € 1.000,-)

Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling	29.920	51.750
Onrendabele investeringen vastgoed in exploitatie	3.299	5.245
Totaal	<u>33.219</u>	<u>56.995</u>

(bedragen x € 1.000,-)

Onrendabele investeringen en herstructurerings vastgoed in ontwikkeling	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	51.750	10.184
Dotatie	10.956	56.888
Onttrekking	-19.121	-11.830
Vrijval	-13.665	-3.492
Stand per 31 december	29.920	51.750

De voorziening heeft voor een bedrag van € 22,5 miljoen een langlopend karakter en voor het overige deel een kortlopend karakter.

(bedragen x € 1.000,-)

Onrendabele investeringen en herstructurerings vastgoed in exploitatie	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	5.245	4.246
Dotatie	4.959	5.245
Onttrekking	-6.905	-4.246
Stand per 31 december	3.299	5.245

De voorziening heeft een kortlopend karakter.

(bedragen x € 1.000,-)

Overige voorzieningen	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Voorziening jubileumuitkering	439	407
Voorziening V&E-meters	0	336
Totaal	439	743

(bedragen x € 1.000,-)

Overige voorzieningen	Stand per 1 januari 2025	Dotatie	Onttrekking	Stand per 31 december 2025
	€	€		
Voorziening jubileumuitkering	407	89	-57	439
Voorziening V&E-meters	336	0	-336	0
Stand per 31 december	743	89	-393	439

9. Langlopende schulden

(bedragen x € 1.000,-)

	31-12-2025	Waarvan langer dan vijf jaar	31-12-2024	Waarvan langer dan vijf jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	171	87	190	108
Schulden aan banken	803.503	738.597	758.634	708.292
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.067	15.067	14.904	14.904
Overige schulden	130	0	136	0
	818.871	753.751	773.864	723.304

(bedragen x € 1.000,-)

	31-12-2025	Aflossings- verplichting 2026	Resterende looptijd > 1 jaar en <= jaar 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	190	19	84	87
Schulden aan banken	805.134	1.631	64.906	738.597
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.067	0	0	15.067
Overige schulden	130	0	0	0
	820.521	1.650	64.990	753.751

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

(bedragen x € 1.000,-)

	2025	2024
	€	€
Schulden aan overheid		
Stand per 1 januari	1.092	2.540
Aflossing	-902	-1.448
Stand per 31 december	190	1.092
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-19	-902
Langlopend deel per 31 december	171	190

Schulden aan banken

(bedragen x € 1.000,-)

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden aan banken		
Stand per 1 januari	760.765	707.015
Terugplaatsing roll-overs	-6.000	-4.000
Nieuwe leningen	65.000	98.000
Aflossing huidige boekjaar	-14.631	-40.250
Stand per 31 december	805.134	760.765
Aflossing komend boekjaar	-1.631	-2.131
Langlopend deel per 31 december	803.503	758.634

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo 2025 € 737 miljoen (2024 € 763 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 aan overheid en banken is € 798 miljoen (2024 € 754 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 het banksaldo te hoog is, wordt de roll-over lening verlaagd middels een terugplaatsing. Opname roll-over houdt in dat als het banksaldo te laag wordt, dan wordt (een deel van) de variabele lening teruggenomen waardoor het leningsaldo verhoogd wordt.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(bedragen x € 1.000,-)

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.067	14.904

(bedragen x € 1.000,-)

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.614	11.228
Verminderingen / vermeerderingen na overdracht	4.290	3.866
Stand per 1 januari	14.904	15.094

Mutaties

Herclassificatie naar exploitatie	-244	-614
Afwaarderingen	-101	-186
Opwaarderingen	508	610
Totaal Mutaties	163	-190

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.370	10.614
Verminderingen / vermeerderingen na overdracht	4.697	4.290
Stand per 31 december	15.067	14.904

(bedragen x € 1.000,-)

Overige schulden	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Waarborgsommen	130	136

10. Kortlopende schulden

(bedragen x € 1.000,-)

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Schulden aan overheid	19	902
Schulden aan banken	1.631	2.131
Totaal	1.650	3.033

(bedragen x € 1.000,-)

Schulden aan leveranciers	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Crediteuren	1.416	829

(bedragen x € 1.000,-)

Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Omzetbelasting	6.880	3.067
Loonheffing	799	788
Schulden terzake van pensioen	191	0
PAWW premie	1	1
Totaal	7.871	3.856

(bedragen x € 1.000,-)

Overige schulden	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Nog te ontvangen facturen	2.771	2.745
Totaal	2.771	2.745

(bedragen x € 1.000,-)

Overlopende passiva	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Niet vervallen rente leningen o/g	10.989	9.864
Niet vervallen rente renteswaps	367	301
Vooruitontvangen bedragen	1.589	15
Vooruitontvangen huren	1.741	1.749
Te verrekenen service-en stookkosten met huurders	1.848	1.573
Reserende verlofdagen	629	635
Totaal	17.163	14.137

De vooruitontvangen bedragen ad € 1.589k betreft de vooruitontvangen MEER-subsidie (Meerjarige Experimenten Effectieve Renovatiestromen) welke is toegekend door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

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 31-12-2025 € 1,5 miljoen negatief (31-12-2024 € 2,3 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 kredietrisico, liquiditeitsrisico en het renterisico.

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 (2024: € 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 schulden aan overheid en banken

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

2025 Renteklassen (vastrentende leningen)

Alle bedragen x €1.000,-

Restant looptijd							Eindtotaal	Gemiddelde gewogen
	0% - 1%	1% - 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 7%		Effectieve rente
1 - 5 jaar	0	0	0	0	516	346	862	5,04%
6 - 10 jaar	0	5.500	190	54.000	2.745	799	63.234	3,13%
11 - 15 jaar	40.000	14.000	21.630	0	39.408	0	115.038	2,58%
16 - 20 jaar	0	6.000	0	79.882	20.704	0	106.586	3,65%
> 20 jaar	75.000	82.500	45.000	91.000	91.103	0	384.603	2,69%
Eindtotaal	115.000	108.000	66.820	224.882	154.476	1.145	670.323	2,87%

De effectieve rentevoet van de schulden aan overheid en banken bedraagt gemiddeld 2,87%.

2024 Renteklassen (vastrentende leningen)

Alle bedragen x €1.000,-

Restant looptijd							Eindtotaal	Gemiddelde gewogen
	0% - 1%	1% - 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 7%		Effectieve rente
1 - 5 jaar	0	0	883	569	925	506	2.883	4,06%
6 - 10 jaar	0	5.500	0	54.000	3.198	900	63.598	3,15%
11 - 15 jaar	40.000	14.000	18.709	3.391	39.472	0	115.572	2,59%
16 - 20 jaar	0	6.000	0	60.919	20.000	0	86.919	3,71%
> 20 jaar	87.500	82.500	20.000	70.000	91.886	0	351.886	2,54%
Eindtotaal	127.500	108.000	39.592	188.879	155.481	1.406	620.858	2,78%

De effectieve rentevoet van de schulden aan overheid en banken bedraagt gemiddeld 2,78%.

Rentekasstroomrisico's schulden aan overheid en banken

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:

2025 (variabel rentende leningen)

Alle bedragen x € 1000,-

Financiële vaste activa							Eindtotaal	Gemiddelde gewogen
	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar		Effectieve rente
Bank	12.482	-	-	-	-	-	12.482	0,00%
Totaal Financiële passiva	12.482	-	-	-	-	-	12.482	0,00%
Schulden aan overheid	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
Schulden aan banken	20.000	20.000	-	-	-	95.000	135.000	2,93%
Bruto positie	32.482	20.000	-	-	-	95.000	147.482	2,93%
Renteswap (variabel naar vast)	20.000	20.000	-	-	-	-	40.000	4,52%
Netto positie	12.482	-	-	-	-	95.000	107.482	3,26%

2024 (variabel rentende leningen)

Alle bedragen x € 1000,-

Financiële vaste activa	<= 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	> 5 jaar	Eindtotaal	Gemiddelde gewogen Effectieve rente
Bank	9.564	-	-	-	-	-	9.564	0,00%
Totaal Financiële passiva	9.564	-	-	-	-	-	9.564	0,00%
Schulden aan overheid	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
Schulden aan banken	-	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	4,52%
Netto positie	9.564	-	-	-	-	101.000	110.564	3,40%

Overige kasstroomrisico's schulden aan overheid en banken

Rentevoet en kasstroom risico schulden aan overheid en banken met resterende looptijden

Alle bedragen x € 1000,-

Soort	2025	%	Gem. looptijd	2024	%	Gem. looptijd
Vast	660.410	82%	22	608.557	80%	22
Roll-over	75.000	9%	6	81.000	10%	7
Basis	60.000	8%	33	60.000	8%	34
Annuiteit	9.915	1%	8	12.300	2%	9
Totaal	805.325	100%	18	761.857	100%	19

Het gemiddelde rentepercentage langlopende schulden inclusief effect derivaten bedraagt per ultimo 2025: 2,99% (2024: 2,87%).

Het totaal van € 805.325 duizend. sluit aan met de volgende balansposten in de jaarrekening (bedragen x € 1.000):

Langlopende schulden

Schulden aan overheid	171
Schulden aan banken	803.503
Kortlopende schulden	
Schulden aan overheid	20
Schulden aan banken	1.631
	805.325

Het bedrag ad € 670.325 duizend opgenomen in de tabel '2025 Renteklassen (vastrentende leningen)' sluit aan met het totaaloverzicht met resterende looptijd leningen naar type. In dit laatste overzicht staat bij 'Vast' € 660.410 duizend. het verschil wordt veroorzaakt door de 'Annuiteitenleningen' ad € 9.915 duizend. De rente op de roll-overleningen is voor € 40 miljoen van de € 75 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 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 waardering). 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 2025 € 737 miljoen (2024: € 763 miljoen).

Rente-instrumenten

WoonFriesland heeft per 31-12-2025 de beschikking over een tweetal payer 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 2025 bedraagt circa € 1,5 miljoen negatief, waardering is nihil vanwege toepassing kostprijs-hedge-accounting.

Hedges

Algemene hedgestrategie

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

Hedge accounting

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

Effectiviteit hedge relatie

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

Renteswaps

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

De belangrijkste modaliteiten van de afgesproken payer swaps zijn:

Hoofdsommen x € 1,-

Bank	Hoofdsom	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	Reële waarde
BNG BANK	20.000.000	4,5900%	EUR 3M	01-12-2008	01-12-2027	-943.185
RABOBANK	20.000.000	4,4585%	EUR 3M	13-07-2009	13-07-2026	-574.131
Totaal	40.000.000	4,5240%				-1.517.316

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 2025 gekoppelde leningen opgenomen.

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

Hoofdsommen x € 1,-

Bank	Hoofdsom	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum
BNG BANK	20.000.000	4,5900%	EUR 3M +23,5bp	02-12-2024	01-12-2027
Totaal	20.000.000				

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

Hoofdsommen x € 1,-

Bank	Hoofdsom	Vaste rente	Variabele rente	Startdatum	Einddatum
BNG BANK	20.000.000	4,4585%	EUR 3M + 0,01bp	13-07-2023	13-07-2026
Totaal	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 2025 bedroeg dit percentage 0,0269% resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 0,22 miljoen voor WoonFriesland.

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel geen aanspraak op wordt gedaan. Zolang er geen aanspraak op de obligolening wordt gedaan, 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 2025 heeft WoonFriesland een aangevane obligolening van € 20,9 miljoen (per 31 december 2024: € 18,6 miljoen) die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSWdeelnemers over te nemen.

Lease-overeenkomsten

De toekomstige lease-verplichtingen van WoonFriesland betreffen de leasecontracten van de bedrijfsauto's en -bussen en bedragen € 2,88 miljoen (2024 € 1,85 miljoen) waarvan € 0,7 miljoen een looptijd betreft van korter dan 1 jaar en € 0,0 miljoen een looptijd langer dan 5 jaar betreft. In 2025 is een totaalbedrag van € 1,1 miljoen (2024 € 0,92 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 € 0,77 miljoen (2024 € 0,89 miljoen) waarvan € 0,13 miljoen (2024 € 0,13 miljoen) een looptijd betreft van korter dan 1 jaar en € 0,08 miljoen (2024 € 0,22 miljoen) een looptijd langer dan 5 jaar betreft. In 2025 is een totaalbedrag van € 0,13 miljoen (2024 € 0,12 miljoen) aan leasebetalingen in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

WoonFriesland heeft ultimo 2025 in totaal € 0 miljoen (2024: € 25 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, verduurzaming van woningen en onderhoud voor een totaalbedrag van € 30,2 miljoen (2024: € 9,4 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 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 2025 is er nog € 5 miljoen ruimte op de kredietfaciliteit.

Toelichting winst-en-verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11. Huuropbrengsten

Alle bedragen x €1.000,-

	2025	2024
	€	€
Woningen en woongebouwen DAEB	137.809	129.191
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	496	477
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	210	178
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	821	836
Subtotaal	139.336	130.682
Af: Projectderving wegens sloop	-14	-200
Af: Projectderving wegens renovatie	-105	-288
Af: Projectderving wegens verkoop	-24	-4
Af: Projectderving wegens nieuwbouw	-93	-140
Subtotaal	139.100	130.050
Af: leegstand uit hoofde van mutatie	-422	-868
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-695	-827
Totaal	137.983	128.355

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,4% (1 juli 2024: 4,97%). In het kader van de huursom benadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde gedeelte van de portefeuille 4,45% (2024: 5,03%). 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

Alle bedragen x €1.000,-

	2025	2024
	€	€
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	6.493	8.345
Af: Huurderving wegens leegstand	-96	-198
Totaal	6.397	8.147

13. Lasten servicecontracten

Alle bedragen x €1.000,-

	2025	2024
	€	€
Servicecontracten	6.909	8.746
Totaal	6.909	8.746

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

Alle bedragen x €1.000,-

	2025	2024
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	7.862	8.245
Overig	1.469	925
Totaal	9.331	9.170

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.

Alle bedragen x €1.000,-

Lonen, salarissen en sociale lasten	2025	2024
	€	€
Salarissen	13.369	13.262
Sociale lasten	2.227	2.170
Pensioenlasten	1.572	1.411
Overige personeelskosten	3.391	3.612
Totaal	20.559	20.455

Bij WoonFriesland bedroeg het aantal fulltime equivalenten (fte's) in 2025 gemiddeld 205,4 ten opzichte van gemiddeld 210,0 in 2024. Deze werknemers waren in 2025 allen in Nederland werkzaam (2024: idem).

Alle bedragen x €1.000,-

Personeelsleden	2025	2024
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Bestuur en Staf	9	10
Finance en ICT	28	28
Klant en Woning	100	101
Organisatie en Kwaliteit	44	44
Vastgoed	21	22
Totaal	203	206

Eind 2025 is het aantal FTE's 202,55 (2024: 205,90).

Pensioenlasten

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

- ✔ Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- ✔ Er is sprake van een middelloonregeling.
- ✔ De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar
- ✔ De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- ✔ De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdompensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag 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 afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. 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 in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van WoonFriesland.
- WoonFriesland is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.
- De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Alle bedragen x €1.000,-

	2025	2024
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen	17.168	16.842
Uitzendkrachten, inleen, et cetera	1.121	1.329
Overige personeelskosten	2.270	2.283
Overige huisvestingskosten	597	420
Afschrijvingskosten (huisvesting, ICT en inventaris)	1.099	1.090
Advieskosten	446	719
Automatiseringskosten	2.783	2.512
Overige algemene kosten	875	907
Toe te rekenen organisatiekosten	26.359	26.102
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.862	8.245
Lasten onderhoudsactiviteiten	14.013	14.030
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	61	60
Overige organisatiekosten	2.699	2.135
Leefbaarheid	1.724	1.632
Totaal toegerekende organisatiekosten	26.359	26.102

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2024: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

Alle bedragen x €1.000,-

	2025	2024
	%	%
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	29,83%	31,59%
Lasten onderhoudsactiviteiten	53,16%	53,75%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,23%	0,23%
Overige organisatiekosten	10,24%	8,18%
Leefbaarheid	6,54%	6,25%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00%	100,00%

Alle bedragen x €1.000,-

Afschrijvingslasten onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	2025	2024
	€	€
Toegerekend aan lasten verhuur en beheeractiviteiten	398	414
Toegerekend aan lasten onderhoudsactiviteiten	515	513
Toegerekend aan verkoop vastgoedportefeuille	2	2
Toegerekend aan overige organisatiekosten	105	82
Toegerekend aan leefbaarheid	79	79
Totaal	1.099	1.090

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Alle bedragen x €1.000,-

	2025	2024
	€	€
Planmatig onderhoud	40.494	37.970
Mutatieonderhoud	4.684	3.132
Reparatie-/klachtenonderhoud	6.733	6.843
Onderhoud uitgevoerd door eigen dienst	-3.747	-3.681
Toegerekende organisatiekosten	14.013	14.030
Totaal	62.177	58.294

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Alle bedragen x €1.000,-

	2025	2024
	€	€
Belastingen exploitatie	8.472	8.179
Verzekeringen	352	346
Verhuurderbijdrage huurdercommissie	111	84
Overige directe kosten	56	83
Totaal	8.991	8.692

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.

Alle bedragen x €1.000,-

Verkoop huurwoningen (daeb en niet-daeb vastgoed in exploitatie)	2025	2024
	€	€
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	611
Af: Toegerekende organisatiekosten	0	-54
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-230
Totaal	0	327

De verkoopopbrengst betreft de verkoop van 0 woningen (2024: 2).

Alle bedragen x €1.000,-

Verkoop koopwoningen en grondposities (voorraden)	2025	2024
	€	€
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	72	68
Af: Toegerekende organisatiekosten	-61	-6
Af: Boekwaarde (vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde)	0	0
Totaal	11	62

De verkoopopbrengst betreft de verkoop van 1 grondpositie (2024: 1)

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Alle bedragen x €1.000,-

	2025	2024
	€	€
Dotatie voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling	-10.956	-56.888
Mutatie voorziening onrendabele investeringen vastgoed in exploitatie	1.946	-999
Vrijval voorziening onrendabele investeringen in ontwikkeling	13.666	3.492
Terugname van waardeverminderingen	12.324	9.084
Resultaat Nieuwbouw/sloop project bij oplevering	651	30
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.657	110
Totaal	19.288	-45.171

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Alle bedragen x €1.000,-

	2025	2024
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	97.558	222.210
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	284	1.501
Totaal	97.842	223.711

20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Alle bedragen x €1.000,-

	2025	2024
	€	€
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	156	185

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

21. Opbrengst overige activiteiten

Alle bedragen x €1.000,-

	2025	2024
	€	€
Overige opbrengsten (exploitatie zonnepanelen)	2.631	2.075
Huuropbrengsten extern beheer woningen	128	120
Beheervergoeding extern beheer woningen	17	16
Totaal	2.776	2.211

22. Kosten overige activiteiten

Alle bedragen x €1.000,-

	2025	2024
	€	€
Overige kosten (exploitatie zonnepanelen)	627	3.322
Lasten extern beheer woningen	128	124
Totaal	755	3.446

23. Overige organisatiekosten

Alle bedragen x €1.000,-

	2025	2024
	€	€
Jaarlijkse vergoeding RvC	103	85
Opleidingskosten RvC	18	17
Marktwaardering	128	161
Accountantskosten	282	325
Bijdrageheffing AW	110	96
Obligoheffing	216	213
Toegerekende organisatiekosten	2.699	2.135
Totaal	3.556	3.032

Accountants honoraria

Alle bedragen x €1.000,-

	2025	2024
	€	€
Controle van de jaarrekening	262	304
Andere controlewerkzaamheden	20	21
Totaal	282	325

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het jaar zijn verricht. Het accountants honoraria voor 2025 ziet toe op PriceWaterhouseCoopers Accountants N.V. en voor 2024 op EY accountants B.V.

24. Leefbaarheid

Alle bedragen x €1.000,-

	2025	2024
	€	€
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	25	38
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	489	434
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	368	238
Overige leefbaarheidsbijdragen	1.936	1.864
Totaal	2.818	2.574

Financiële baten en lasten

25. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Alle bedragen x €1.000,-

	2025	2024
	€	€
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	415	722

26. Rentelasten en soortgelijke kosten

Alle bedragen x €1.000,-

	2025	2024
	€	€
Rentelasten en soortgelijke kosten	-22.700	-21.868

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.

Belastingen over de winst of het verlies

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

Alle bedragen x €1.000,-

	2025	2024
	€	€
Acute belastingen huidig boekjaar	-7.293	-3.472
Acute belastingen vorig boekjaar	152	315
Mutaties latenties	-1.231	-4.034
Totaal	-8.372	-7.191

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 5,67% (2024: 3,55%).

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

	2025	2024
Belastinglast/belastingbate op basis van toepasselijk tarief	25,80%	25,80%
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	-0,10%	0,87%
Niet-aftrekbare kosten	0,00%	0,00%
(Her)waardering latenties	-20,66%	-23,12%
Tariefmutaties	0,00%	0,00%
Totaal	5,04%	3,55%

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 € 229.000 (2024: € 217.000) respectievelijk € 101.200 (2024: € 82.840).

Overige informatie

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen bijzondere gebeurtenissen na balansdatum.

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Algemeen

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

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

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB-tak behoren.
 - Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB-eenheden.
- 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.
- 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;
- 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	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	3.029.184	0	2.883.154	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	23.038	0	23.627
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.209	7.938	9.097	7.731
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	20.188	0	1.307	0
Totaal van vastgoedbeleggingen	3.058.581	30.976	2.893.558	31.358
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.501	0	5.694	0
Totaal van materiële vast activa	5.501	0	5.694	0
Financiële vaste activa				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	24.295	0	24.756	0
Latente belastingvorderingen	2.431	21	3.653	30
Leningen u/g	7	0	8	0
Totaal van financiële vaste activa	26.733	21	28.417	30
Totaal van vaste activa	3.090.815	30.997	2.927.669	31.388
Vlottende activa				
Voorraden				
Overige voorraden	0	0	64	0
Totaal van voorraden	0	0	64	0
Vorderingen				
Huurdebiteuren	830	12	854	10
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.502	19	1.599	0
Overige vorderingen	639	2	270	0
Overlopende activa	1.395	48	2.308	18
Totaal van vorderingen	5.366	81	5.031	28
Liquide middelen	11.482	1.000	8.565	1.000
Totaal van vlottende activa	16.848	1.081	13.660	1.028
Totaal van activa	3.107.663	32.078	2.941.329	32.416

Passiva	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.632.252	14.360	1.534.777	14.406
Overige reserves	460.535	9.330	362.474	8.507
Resultaat na belastingen van het boekjaar	139.259	605	195.536	1.843
Totaal van eigen vermogen	2.232.046	24.295	2.092.787	24.756
Voorzieningen				
Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	33.219	0	56.995	0
Overige voorzieningen	432	7	736	7
Totaal van voorzieningen	33.651	7	57.731	7
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	171	0	190	0
Schulden aan banken	803.503	0	758.634	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.509	7.558	7.519	7.385
Overige schulden	127	3	133	3
Totaal van langlopende schulden	811.310	7.561	766.476	7.388
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	19	0	902	0
Schulden aan banken	1.631	0	2.131	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.397	19	817	12
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	7.765	106	3.800	56
Overige schulden	2.734	37	2.561	184
Overlopende passiva	17.110	53	14.124	13
Totaal van kortlopende schulden	30.656	215	24.335	265
Totaal van passiva	3.107.663	32.078	2.941.329	32.416

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	136.719	1.264	127.124	1.231
Opbrengsten servicecontracten	6.358	39	8.092	55
Lasten servicecontracten	-6.856	-53	-8.647	-99
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.199	-132	-9.030	-140
Lasten onderhoudsactiviteiten	-61.455	-722	-57.780	-514
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.869	-122	-8.571	-121
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	56.698	274	51.188	412
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-9	969	812	1.891
Toegerekende organisatiekosten	-60	-1	-59	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-888	-431	-1.823
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-69	80	322	67
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	19.288	0	-54.255	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	97.558	284	231.294	1.501
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	122	34	172	13
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	116.968	318	177.211	1.514
Opbrengsten overige activiteiten	2.621	155	2.078	133
Kosten overige activiteiten	-627	-128	-3.276	-170
Netto resultaat overige activiteiten	1.994	27	-1.198	-37
Overige organisatiekosten	-3.513	-43	-2993	-39
Kosten omtrent leefbaarheid	-2.818	0	-2574	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	415	0	722	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-22.700	0	-21.868	0
Totaal van financiële baten en lasten	-22.285	0	-21.146	0
Totaal van resultaat voor belastingen	146.975	656	200.810	1.917
Belastingen	-8.321	-51	-7.117	-74
Resultaat niet-DAEB	605	0	1.843	0
Totaal van resultaat na belastingen	139.259	605	195.536	1.843

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	137.791	1.305	128.139	1.270
Vergoedingen	7.987	57	7.033	46
Overheidsontvangsten	601	0	256	0
Overige bedrijfsontvangsten	254	26	288	149
Ontvangen interest	211	0	405	0
Saldo ingaande kasstromen	146.844	1.388	136.121	1.465
Operationele uitgaven				
Erfpacht	0	0	-1	0
Betalingen aan werknemers	-16.723	-230	-16.772	-248
Onderhoudsuitgaven	-48.314	-539	-50.041	-340
Overige bedrijfsuitgaven	-25.189	-187	-29.625	-466
Betaalde interest	-21.701	0	-20.670	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-436	0	-391	-3
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-1.003	0	-947	0
Vennootschapsbelasting	-8.062	0	-1.170	-74
Saldo uitgaande kasstromen	-121.428	-956	-119.617	-1.131
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	25.416	432	16.504	334
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	888	829	1.823
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	68
Des)Investeringsontvangsten overig	1.600	0	120	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.600	888	949	1.891
MVA Uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-50.450	0	-38.075	0
Verbeteruitgaven	-14.653	-136	-32.614	-71
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-2.294	0	-2.059	-822
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-493	0	-1.055	0
Investeringen overig	-960	-12	-795	0
Externe kosten bij verkoop	-10	0	-25	-2
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-68.860	-148	-74.623	-895
FVA				
Ontvangsten verbindingen	1.172	0	1.330	0
Ontvangsten overig	0	0	0	0
Uitgaven verbindingen	0	-1.172	0	-1.330
Uitgaven overig	0	0	0	0

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	1.172	-1.172	1.330	-1.330
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-66.088	-432	-72.344	-334
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	65.000	0	98.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0
Aflossing geborgde leningen	-20.270	0	-42.318	0
Aflossing ongeborgde leningen	-1.141	0	-3.442	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	43.589	0	52.240	0
Toename (afname) van geldmiddelen	2.917	0	-3.600	0
Liquide middelen				
Mutatie liquide middelen	2.917	0	-3.600	0
Liquide middelen per 1 januari	8.565	1.000	12.165	1.000
Liquide middelen per 31 december	11.482	1.000	8.565	1.000
	2.917	0	-3.600	0

WNT-verantwoording

De WNT is van toepassing op WoonFriesland. Het voor WoonFriesland toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 230.000 (bezoldigingsklasse G).

Bezoldiging topfunctionarissen

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 2025

Bedragen x € 1		S.K. Hoekstra
Functiegegevens		Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025		1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		206.405
Beloningen betaalbaar op termijn		22.595
<i>Subtotaal</i>		229.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		230.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		0
Bezoldiging		229.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t

Gegevens 2024

Bedragen x € 1		S.K. Hoekstra
Functiegegevens		Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024		1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		194.265
Beloningen betaalbaar op termijn		22.735
<i>Subtotaal</i>		217.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		218.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		0
Bezoldiging		217.000

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	W.J. Mansveld	B. Roman	J.B. Rijpkema
Functiegegevens	Voorzitter	Commissaris	Commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	27.600	18.400	18.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.500	23.000	23.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0
Bezoldiging	27.600	18.400	18.400
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

Bedragen x € 1	B. van Ree	N. Ybema
Functiegegevens	Commissaris	Commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	18.400	18.400
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.000	23.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0
Bezoldiging	18.400	18.400
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 2024

Bedragen x € 1	W.J. Mansveld	J.B. Rijpkema	B. van Ree
Functiegegevens	Voorzitter	Commissaris	Commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	26.160	17.440	17.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.700	21.800	21.800

Bedragen x € 1	N. Ybema
Functiegegevens	Commissaris
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	17.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.800

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijk drempelbedrag hebben ontvangen.

Ondertekening

Was getekend:

Stichting WoonFriesland,

G. Breeman

Directeur-bestuurder

Grou, 13 mei 2026

De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met deze stukken en heeft het jaarverslag 2025, 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 2025.

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



05 Overige gegevens

Statutaire winstbestemmingsregeling

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen inzake de winstbestemming. Het resultaat wordt aan de overige reserves toegevoegd. De resultaatbestemming is nog niet in de balans verwerkt.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting WoonFriesland



Verklaring over de jaarrekening 2025

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting WoonFriesland ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in deze jaarstukken opgenomen jaarrekening 2025 van Stichting WoonFriesland te Grou gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- ✔ de balans per 31 december 2025;
- ✔ de winst- en verliesrekening over 2025; en
- ✔ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Onafhankelijkheid

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 assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Daarom geven wij geen afzonderlijke oordelen of conclusies over de informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten en de controleaanpak gericht op de frauderisico's en continuïteit.

Samenvatting en context

Stichting WoonFriesland is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de provincie Friesland. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In de paragraaf 'Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden', en bijbehorende toelichtingen van de jaarrekening heeft Stichting WoonFriesland de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT, het vastgoed in ontwikkeling met de voorziening onrendabele top en de frauderisico's ten aanzien van de opbrengstverantwoording van verhuur en verkoop anders dan van individuele woongelegenheden en aanbestedingen van vastgoed gerelateerde inkopen.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting WoonFriesland. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting en vastgoedwaardering in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit: €31.154.000

Specifieke materialiteit: €2.952.000

We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie

Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip ‘materieel’ wordt toegelicht in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit €31.154.000

Specifieke materialiteit €2.952.000

Hoe is de materialiteit bepaald Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balans totaal van Stichting WoonFriesland.

Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 2% van de totale opbrengsten.

Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2025.

De overwegingen voor de gekozen benchmark Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoefte van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (2%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €1.550.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €147.600 aan hen te rapporteren.

Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

Stichting WoonFriesland maakt gebruik van een serviceprovider

Stichting WoonFriesland maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de rekenfunctionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting WoonFriesland en haar omgeving en 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 en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar de paragraaf 'beheersing frauderisico's' van het jaarverslag, waarin het bestuur op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse, de Integriteitswijzer WoonFriesland en de Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending en melden inbreuk op het Unierecht WoonFriesland (Klokkenluidersregeling), en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

We hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de manager financiën en ICT, de senior financial controller, de concerncontroller en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving en oneigenlijke toe-eigening van activa. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur met betrekking tot:

- ✔ journalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- ✔ schattingen;
- ✔ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben daarbij bijzondere aandacht voor tendenties als gevolg van mogelijke belangen van het bestuur.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben journalposten geselecteerd op basis van risicocriteria zoals journalposten die door het bestuur zijn gemaakt, journalposten met specifieke omschrijving en journalposten met ongebruikelijke boekingsgang. Daarop hebben we specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.

Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.

Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
<p>Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkopen via kickback-betalingen of door belangenverstrengeling</p> <p>Stichting WoonFriesland kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed.</p> <p>Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkopen die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of middels belangenverstrengeling.</p>	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkopen.</p> <p>Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de inkopen onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan meerwerk en de potentiële nevenfuncties van het bestuur en medewerkers direct betrokken bij de inkopen.</p> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstrengeling.</p>

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennis genomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen waren die een aanwijzing vormden voor fraude.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- ✔ Overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevatte waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hadden door het bevragen van het bestuur over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten.
- ✔ Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- ✔ Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- ✔ Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan to Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- ✔ Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Naar aanleiding van onze werkzaamheden en op basis van de verkregen controle-informatie concludeerden wij dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is en dat er geen onzekerheid van materieel belang met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden bestaat die gereede twijfel kan doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te 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 de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten

Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde *Zie tevens de toelichting opgenomen in hoofdstuk 1. 'Vastgoedbeleggingen' in de jaarrekening.*

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2025 €3.052 miljoen. Voor deze waardering past Stichting WoonFriesland de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Het bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Een deel van de vrijheidsgraden is regionaal bepaald in samenwerking met andere woningcorporaties in de regio en hun externe taxateurs.

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuurlijf(stijging) belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.

De waardering van een gedeelte van het vastgoed in exploitatie is op basis van een interne taxatie door Stichting WoonFriesland bepaald. De door het bestuur

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken.

Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateurs en de medewerkers betrokken bij de interne taxatie geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde deskundigen zijn aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door het bestuur ingeschakelde taxateurs en medewerkers betrokken bij de interne taxatie hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de (interne en externe) taxateurs en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.

Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.

Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouw van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateurs en de interne taxatie van Stichting WoonFriesland met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.

Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde (interne en externe) taxateurs aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze

Kernpunten

ingeschatte vrijheidsgraden zijn afgeleid van de vergelijkbare objecten.

Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek.

Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie *Zie tevens de toelichting opgenomen in hoofdstuk 1 ‘Vastgoedbeleggingen’ in de jaarrekening.*

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling.

Overeenkomstig het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’ wordt de beleidswaarde door Stichting WoonFriesland bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening voor de marktwaarde in verhuurde staat. Deze betreffen het verondersteld doorexploiteren met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuren in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudslasten, inrekenen van een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid en het hanteren van de sociale disconteringsvoet zoals deze door het handboek wordt voorgeschreven.

Door het belang van de beleidswaarde in het kader van de financiële continuïteit en de schattingsonzekerheid hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting WoonFriesland en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2025 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst van de beleidswaarde door het bestuur in de controle betrokken.

Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm van voorgaand jaar getoetst aan werkelijke onderhoudskosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.

Wij hebben kennisgenomen van de vijf aspecten die het verschil bepalen tussen de DCF berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudslasten vergeleken met de intern geformaliseerde meerjarenonderhoudsbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenonderhoudsbegroting nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende meerjarenonderhoudsprognoses en normen passend zijn als input voor de beleidswaarde.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen 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, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. De naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister, waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen, is geen onderdeel van de accountantscontrole geweest.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvatten ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in de jaarstukken anders dan 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 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn op 14 februari 2024 met ingang van boekjaar 2025 benoemd als externe accountant van Stichting WoonFriesland door de raad van commissarissen. Wij zijn nu voor een periode van een jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, 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.

Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in hoofdstuk 23 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2025 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2025.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels 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 bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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 doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ✔ Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- ✔ 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 vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- ✔ Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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 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 hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.

Groningen, 13 mei 2026

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door

S.J. Dul MSc RA



**WoonFriesland**
Het sociaal verhuurbedrijf

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 2025 vooral ingezet op de versnelling van de verduurzaming van ons bestaand bezit en de nieuwbouw van 30 woningen in Surhuisterveen aan De Kim en De Kamp. Deze 30 nieuwbouwwoningen zijn gebouwd op de locatie van 24 voormalige huurwoningen. Deze woningen waren niet meer rendabel te verduurzamen en daarom zijn deze huizen in 2024 gesloopt. De bewoners zijn geherhuisvest in een vergelijkbare woning.

In november zijn de eerste 15 woningen aan De Kim opgeleverd. De woningen aan De Kim vormen een mix van gezinswoningen en levensloopbestendige huizen. Deze differentiatie sluit aan bij de wensen van de bewoners. Dankzij die variatie kunnen bewoners in verschillende levensfasen in dezelfde buurt (blijven) wonen. Jong en oud wonen er naast elkaar. Zo ontstaat een levendige straat. Een groot deel van de voormalige bewoners is teruggekeerd naar de nieuwe huizen.

De woningen zijn gasloos, voorzien van vloerverwarming, zonnepanelen en een elektrische kookvoorziening. Daarmee zijn ze energiezuinig, comfortabel en klaar voor de toekomst. Met de oplevering van de woningen aan De Kim werd de eerste helft van het nieuwbouwproject in Surhuisterveen afgerond. De vijftien woningen aan De Kamp zijn eind 2025 opgeleverd. De nieuwe bewoners zullen begin 2026 de woningen betrekken. Met dit nieuwbouwplan hebben wij ons bezit in Surhuisterveen met 6 woningen uitgebreid.

In Gerkesklooster zijn door het bouwbedrijf, waaraan wij onze 4 kavels hebben verkocht, in 2025 4 nieuwe koopwoningen opgeleverd. Hiermee is een lang meerjarig interactief proces afgesloten en zijn 4 betaalbare koopstarterswoningen toegevoegd aan het dorp.

De bestedingen ten behoeve van ons bestaand bezit richtten zich op de versnelling in de verduurzaming van de woningen, het regulier onderhoud en de leefbaarheid.

Wij hebben dit jaar vrijwel alle huizen met een energielabel D of slechter verduurzaamd. De besteding in kwaliteit en energieprestatie is dan ook fors meer dan in de bieding 2025 begroot was. Er is ruim 1,5 miljoen meer besteed, waarmee 73 woningen zijn verbeterd in kwaliteit, comfort en energieprestatie. Goed nieuws voor onze bewoners want daardoor zijn de woningen energiezuiniger en is het wooncomfort verbeterd.

Deze verbeteringen resulteerden erin dat op dit moment bijna 100% van onze woningen in Achtkarspelen energielabel C of beter heeft. De totale woningvoorraad ging van 88% naar 96% energielabel C of beter en meer dan 50% van ons bezit heeft al een energielabel A of B.

De bestedingen in onderhoud zijn minder dan in de bieding aangegeven. Voor een deel zijn de uitgaven verantwoord bij de kwaliteitsverbetering, omdat maatregelen worden gecombineerd. Daarnaast was minder onderhoud nodig dan was voorzien. De bestedingen voor leefbaarheid zijn ongeveer gelijk aan hetgeen in de bieding begroot was voor 2025.

Ook slaagden wij er dit jaar weer in om ons aandeel in de taakstelling van statushouders voor 100% te huisvesten.

Uitvoering overige prestatieafspraken

In 2025 hebben we samen met de gemeenten en Huurdersbelang Fryslân een nieuwe start gemaakt na de ontvlechting van Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel. Per 1 januari 2025 heeft Achtkarspelen een eigen ambtelijke werkorganisatie gekregen. Met een nieuw team hebben we de uitvoering van de prestatieafspraken geëvalueerd en de prestatieafspraken voor 2026 opgesteld.

De personele bezetting van de nieuwe werkorganisatie was na de ontvlechting vooral gedurende de eerste helft van het jaar nog niet volledig ingevuld. In de huidige krappe arbeidsmarkt kostte het bemensen van de nieuwe organisatie tijd en energie, evenals het indraaien van de nieuwe organisatie. Dit bemoeilijkt enigszins het uitvoeren van de gezamenlijke afspraken over 2025. Naar verwachting zal de uitvoering van de prestatieafspraken 2026 beter ingebed worden in reguliere processen en werkgroepen.

Het sociaal domein is ook goed aangesloten bij het opstellen en uitvoeren van de prestatieafspraken, zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau. De portefeuillehouder sociaal domein was naast de portefeuillehouder wonen betrokken bij het bestuurlijk overleg.

In regionaal verband is de visie Wonen met Welzijn en Zorg regio Noordoost in samenwerking met de ANNO-gemeenten en de ketenpartners behorend tot het domein wonen, welzijn en zorg uit de regio naar de volgende fase gebracht. De visie wordt uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma met een gebiedsgerichte aanpak en bevond zich eind 2025 in de kwartiermakers-fase. Er is een kwartiermaker aangesteld die in overleg met en met inzet van alle stakeholders het toepassen van het 'Lang leven thuis-concept' in de diverse gemeenten gaat verkennen.

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 de preferente positie die collega corporatie SWA hierbij inneemt;
- ✔ 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 huurders;
- ✔ het gezamenlijk bevorderen van de vergroening van de woonomgeving i.v.m. welzijn en welbevinden van de bewoners, klimaatadaptatie en alsmede het verbeteren van de biodiversiteit;

- ✔ de uitwerking van de regionale visie op wonen, welzijn en zorg en de vraagstukken die deze visie in de uitwerking opwerpen;
- ✔ de ontwikkelingen in het sociaal domein; met name de huisvesting van kwetsbare groepen zoals statushouders mede in relatie tot de op handen zijnde urgentieverordening en de behoefte aan huisvesting van woonwagengedwongen;
- ✔ de remmende werking op de uitvoering van de prestatieafspraken door de ontvlechting van de gezamenlijke werkorganisatie met Tytsjerksteradiel en het op orde brengen van de personele bezetting en het indraaien van de nieuwe werkorganisatie.

De Fryske Marren



In en met de gemeente De Fryske Marren 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. In de voorbereiding op het maken en implementeren van de urgentieverordening werken we samen.

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

Jaarlijks voeren we overleg met de gemeente 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 gemeente.

Harlingen



In en met de gemeente Harlingen 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. In de voorbereiding op het maken en implementeren van de urgentieverordening werken we samen.

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

Jaarlijks voeren we overleg met de gemeente 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 gemeente.

Heerenveen



Uitvoering bieding en afspraken

In de bieding voor 2025 waren 42 nieuwbouwwoningen opgenomen voor de wijk Skoatterwâld. In overleg met gemeente is dit aantal op grond van de stedenbouwkundige ontwerpschetsen voor de nieuwbouw aangepast naar 40 woningen. Daarnaast zijn 20 extra woningen aan de Pastorielaan toegevoegd op basis van het in 2024 nog in ontwikkeling zijnde concept-convenant nieuwbouw. Daarom zijn eind 2024 in afwijking van de bieding 60 nieuwbouwwoningen opgenomen in de prestatieafspraken voor 2025.

In 2025 is geen enkele van de 60 geplande nieuwbouwwoningen opgeleverd. Oorzaak hiervan is vooral het opschuiven van plannen ten behoeve van het bouwrijp maken van de locaties door de gemeente. Wel zijn we in 2025 met de bouw van de 42 hofjeswoningen in Skoatterwâld begonnen. Eind december waren alle casco's van deze nieuwe woningen gereed. De nieuwe buurt bestaat uit 22 levensloopbestendige woningen rondom een hofje en 20 gezinswoningen verdeeld over vier woonblokken. Alle woningen zijn gasloos en worden uitgerust met zonnepanelen, warmtepomp, warmteterugwinstsysteem en vloerverwarming. (Uiteindelijk is de gemeente in het schetsontwerp toch weer teruggekomen op het oude aantal van 42 woningen.)

De 20 sociale huurwoningen die gebouwd zouden worden aan de Pastorielaan zullen in 2026 worden gebouwd op een andere locatie, namelijk in De Knipe. De gemeente heeft een ander woningbouwprogramma gekozen aan de Pastorielaan.

Eind 2024 was het concept-convenant voor een ontwikkelstrategie ten behoeve van de sociale huur voor 90% gereed. In het convenant is de beoogde (uitbreidings)nieuwbouw voor de sociale huur tot en met 2030 opgenomen. In de eerste helft van 2025 zijn gezamenlijk nog diverse puntjes op de i gezet. Op 10 juli is het convenant met de ontwikkelstrategie voor de sociale huur door de gemeente, Accolade en WoonFriesland ondertekend.

Het convenant is een goede stap in de richting van de uitbreiding van de sociale huur in Heerenveen. Het convenant heeft echter niet de hardheid gekregen die de corporaties van tevoren met de gemeente hadden besproken. Er zijn steeds meer onzekerheden ingeslopen over de definitieve aantallen sociale huur en planning. Ook het feit dat ontwikkelaars een grote rol (bouwclaims) hebben bij diverse locaties, maakt de uitkomst onzekerder. Over 2 jaar is er een evaluatiemoment gepland zodat gekeken kan worden naar eventuele bijstelling van het convenant.

Afgelopen jaar hebben we minder geïnvesteerd in de bestaande voorraad dan was voorzien in de bieding. Er is circa 3,5 ton minder uitgegeven. Ons doel was de gehele voorraad op energielabel C of beter. Bij het samenstellen van de bieding (voorjaar 2024) leek het erop dat sommige verduurzamingsprojecten zouden doorschuiven naar 2025. Echter een deel van de verduurzaming werd toch nog eind 2024 gerealiseerd. Hierdoor was er in 2025 minder inzet op de kwaliteitsverbetering nodig. Het effect op het betere energielabel werd pas in 2025 zichtbaar.

Door de kwaliteitsverbetering heeft onze woningvoorraad in Heerenveen nu bijna 100% energielabel C of beter. Ruim de helft heeft al een energielabel A en ruim een kwart energielabel B. Goed nieuws voor onze bewoners, de woningen worden steeds energiezuiniger zodat de woonlasten betaalbaar blijven.

De bestedingen voor regulier onderhoud zijn 15% lager dan in de bieding was begroot. Hiervoor kunnen verschillende redenen zijn: de werkelijke staat van onderhoud valt soms mee, capaciteit bij onze onderhoudsbedrijven was onvoldoende of later beschikbaar, de weersomstandigheden lieten de werkzaamheden niet toe, et cetera. Hierdoor worden de werkzaamheden soms op een latere datum uitgevoerd.

De uitgaven voor leefbaarheid zijn dit jaar minder dan begroot. Projecten schuiven soms door of vervallen. Omdat er geen draagvlak voor is of omdat het organiseren van draagvlak bij bewoners meer tijd kost dan eerder is voorzien.

Uitvoering overige prestatieafspraken

In 2025 is op grond van de meerjarige prestatieafspraken ten behoeve van de jaarlijkse uitvoering de jaarschijf voor 2026 opgesteld met daarin opgenomen de uit te voeren activiteiten en projecten. Het samenwerkingsproces verliep constructief en er waren geen grote twistpunten, op twee kwesties na.

Gemeenten en corporaties verschilden van inzicht over het door Huurdersbelang Fryslân ingebrachte woonlastenonderzoek en het onderzoek naar draagkracht-draaglast door het Fries Planbureau in opdracht van Huurdersbelang Fryslân. De beide onderwerpen worden door alle partijen een warm hart toegedragen, echter de zienswijze over de benodigde inzet verschilde nogal tussen partijen.

Veel besproken is het in opdracht van de gemeente uitgevoerde woningmarktonderzoek van de STEC Groep. Het onderzoek diende in eerste instantie ter onderbouwing van de uitbreidingslocatie Heerenveen West en wordt mogelijk gebruikt voor het volkshuisvestingsprogramma. De uitkomsten staan echter haaks op andere, eerder uitgevoerde onderzoeken. Daardoor is er twijfel over de waarde van het onderzoek. In 2026 wordt nader bepaald hoe er met de uitkomsten zal worden omgegaan.

In Nijehaske is samen met bewoners, gemeente en de welzijnsorganisatie de pilot verder uitgebreid om versterking tegen te gaan en klimaatadaptatie te bevorderen.

Bijgedragen is ook aan de verschillende werksessies die in regionaal en gemeentelijk verband zijn gehouden ten behoeve van de uitwerking van de 'Regionale visie wonen, welzijn en zorg'. Gestreefd wordt naar pilots die lokaal het 'Lang leven thuis-concept' uitwerken.

De prestatieafspraken bestrijken een groot aantal onderwerpen en activiteiten. De focus in de uitvoering ervan was in 2025 gericht op:

- ✔ de huisvesting en begeleiding van statushouders en kwetsbare groepen en hiermee samenhangend de ontwikkelingen rondom het landelijk beleid en de op handen zijnde wetgeving. Dit jaar zijn wij er goed in geslaagd om een substantiële bijdrage aan de taakstelling voor de huisvesting van statushouders te leveren ondanks de hoge vraagdruk in de sociale huur in deze gemeente;
- ✔ de verduurzaming en energietransitie en de ontwikkeling van warmtenetten;
- ✔ het vergroenen van de woonomgeving in het kader van het verbeteren van biodiversiteit en klimaatadaptatie;
- ✔ de optimalisatie van de vroegsignalering ten behoeve van de armoedebestrijding en de benodigde samenwerking hierin tussen partijen;
- ✔ de leefbaarheid van buurten en dorpen en de beoogde integrale samenwerking tussen partijen;
- ✔ de uitvoering van prestatieafspraken. Deze zijn in samenwerking met gemeente en betrokken partijen geëvalueerd. De uitkomsten zijn meegenomen in het overleg over de nieuwe prestatieafspraken.

Noardeast-Fryslân



Uitvoering bieding en afspraken

In Noardeast-Fryslân hebben wij de laatste woningen verbeterd in kwaliteit en energieprestatie. In de bieding 2025 waren geringe uitgaven voor kwaliteitsverbetering voorzien. Dit bedrag hebben we niet volledig besteed.

Ons doel was de gehele voorraad op energielabel C of beter in 2025. Omdat het grootste deel van de verduurzaming al in 2024 was gerealiseerd, was er in 2025 nog amper inzet op de kwaliteitsverbetering nodig.

Door de kwaliteitsverbetering heeft onze woningvoorraad in Noardeast-Fryslân nu voor 100% energielabel C of beter. Ruim meer dan de helft heeft al een energielabel A (66%) en ongeveer een kwart heeft een energielabel B. Goed nieuws voor onze bewoners, de woningen worden steeds energiezuiniger zodat de woonlasten betaalbaar blijven.

Het voorziene regulier onderhoud is uitgevoerd zodat onze huurwoningen up to date blijven. De uitgaven hiervoor zijn 50% hoger dan in onze bieding is voorzien.

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.

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

Wij zijn betrokken door de gemeente bij de opstelling van het volkshuisvestingsprogramma en wij dragen bij aan de lokale uitwerking van de visie ‘wonen met welzijn en zorg’ regio Noordoost in samenwerking met de ANNO-gemeenten en de ketenpartners.

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 ook dit jaar weer heel constructief en soepel verlopen.

Opsterland



Uitvoering bieding en afspraken

In 2025 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 2025 is iets meer besteed aan de verbetering van de kwaliteit en energieprestatie van onze woningen dan was voorzien. Ons doel was om de gehele woningvoorraad in Opsterland op energielabel C of beter te krijgen. Dit doel is nagenoeg gehaald, 98% van onze woningvoorraad heeft energielabel C of beter. Twee derde van onze woningen in

Opsterland heeft al een A of B energielabel. Goed nieuws voor de bewoners, want daardoor is de warmtevraag van de woning flink gereduceerd en daarmee ook de energielasten.

De bestedingen ten behoeve van het reguliere onderhoud zijn 21% lager dan begroot in onze bieding en zijn deels verantwoord onder de noemer kwaliteitsverbetering, omdat onderhoud is gecombineerd met de verduurzaming van de woningen.

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 Huurdersbelang Fryslân opgesteld in een positief en constructief werkproces. Met name de invulling en herijking van de regionale woondeal heeft volop aandacht gekregen.

De uitbreidingsnieuwbouw en het stagneren ervan is besproken in zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg. Stikstofproblematiek en het gebrek aan uitgeharde en passende locaties zijn remmende factoren. Gewerkt zal worden aan de beschikbaarheid van sociale kavels om de realisatie van het totale nieuwbouwprogramma van de gemeente dichterbij te brengen. Hiertoe is onder andere door de wethouder een werksessie ten behoeve van toekomstige bouwlocaties georganiseerd in aanwezigheid van marktpartijen en WoonFriesland.

WoonFriesland wil graag Buurblok-woningen realiseren in deze gemeente, omdat er naar verwachting een geschikte doelgroep voor dit innovatieve en duurzame woonconcept in deze gemeente aanwezig is. Het concept Buurblok spreekt de gemeente aan, maar het inpassen van het project in de huidige regelgeving vindt de gemeente lastig. Daarom volgt de gemeente de ontwikkeling van 40 buurblokoningen in buurgemeente Smallingerland op de voet. Op grond van de ervaringen aldaar wordt mogelijk heroverwogen om dit concept toch ook in Opsterland toe te passen.

In de bestuurlijke overleggen zijn de volkshuisvestelijke opgaven in relatie tot knelpunten zoals stikstofproblematiek, netwerkcongestie en stijgende bouwkosten veelvuldig besproken.

De regionale urgentieverordening en de huisvesting van statushouders en aandachtsgroepen zijn in het sociaal domein actuele onderwerpen die ook meermaals zijn besproken.

De gemeentelijke taakstelling ten behoeve van de huisvesting van statushouders kreeg veel aandacht, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Het lukt WoonFriesland niet om haar aandeel in de taakstelling in deze gemeente te nemen. De doorstroming is dermate laag waardoor er zeer weinig passende huisvesting vrijkomt. Ook het achterblijven van de uitbreidingsnieuwbouw draagt daaraan bij; er komen daardoor geen verhuisketens op gang.

Ook is in verschillende werksessies, die in regionaal verband zijn gehouden, bijgedragen aan de uitwerking van de regionale visie wonen, welzijn en zorg en aan de ontwikkeling van het Nationaal programma vitale regio's Zuidoost-Fryslân.

Zoals elk jaar werken we nauw samen in het sociaal domein ten behoeve van betaalbaarheid en (energie)armoede. De samenwerking op het gebied van vroegsignalering in Opsterland loopt goed en wordt jaarlijks geëvalueerd.

Samen met de gemeente, Elkien, Huurdersbelang Fryslân en bewoners is in het kader van het bestrijden van de energiearmoede een gezamenlijke energiebesparings/fix actiedag uitgevoerd. De gemeente heeft de benodigde materialen geleverd (niet nagelvast) en er is een groot aantal vrijwilligers ingezet om te helpen met het aanbrengen van de materialen. WoonFriesland heeft twee onderhoudsmensen ingezet ten behoeve van het installeren van de benodigde materialen die wel nagelvast zijn. Bewoners konden zich aanmelden voor deze actiedag en zijn door vrijwilligers en/of vakmensen geholpen. Daarnaast was onze wijkconsulent aanwezig om vragen van onze bewoners te beantwoorden of om door te verwijzen

Smallingerland



Uitvoering bieding en afspraken

In de gemeente Smallingerland hebben we in 2025 vooral ingezet op de versnelling in het verduurzamen van bestaand bezit en op de 20 geplande nieuwbouwwoningen die wij in 2025 van plan waren op te leveren.

In Drachten hebben het restant woningen met een energielabel slechter dan C aangepakt. De bestedingen voor de verbetering van de kwaliteit en energieprestatie van deze woningen zijn hoger uitgevallen dan in de bieding is opgenomen. Er is bijna 1,5 miljoen meer besteed. Een deel van de kwaliteitsverbetering loopt nog door en deze projecten worden in het eerste kwartaal van 2026 opgeleverd.

In 2026 verwachten wij ons doel, de gehele woningvoorraad op energielabel C of beter, ook in deze gemeente te realiseren. Op dit moment heeft circa 94% energielabel C of beter en heeft twee derde van de woningvoorraad energielabel A of B. Goed nieuws voor de energierekening van onze bewoners!

In het regulier onderhoud is ook aanzienlijk meer besteed dan in de bieding is voorzien. Onze onderhoudsuitgaven zijn veelal gecombineerd met de verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de woningen.

In het voorjaar van 2025 hebben wij drie nieuwe woonwagewoningen opgeleverd aan de Wetterwille in Drachten in een mooie groene omgeving. Door tegenvallers bij de bouw van de units en door de wet kwaliteitsborging was de planning voor de oplevering van de woonwagewoningen van 2024 naar 2025 verschoven.

De oplevering van de geplande nieuwbouw aan De Zanding in Drachten is doorgeschoven naar 2026. De vertraging is ontstaan door uitlopende procedures en de verlate beschikbaarheid van de nutsaansluitingen.

Er zijn geen woningen verkocht; wel zijn er 2 particuliere woningen aangekocht ten behoeve van de sociale huur.

De uitgaven voor leefbaarheid zijn dit jaar minder dan begroot. Soms kost het creëren van draagvlak bij bewoners meer tijd, waardoor meer voorbereidingstijd nodig is.

Uitvoering overige prestatieafspraken

De vraagdruk in Smallingerland 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 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 Smallingerland' ten behoeve van woningbouw na 2030.

Gezamenlijk zijn met de gemeente en Bouwgroep Dijkstra Draisma hebben we de mogelijkheden verkend voor de realisatie van Buurblokoningen in de wijk Vrijburgh. Deze verkenning resulteerde in november 2025 tot ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst waarmee de realisatie van dit innovatieve project van 40 woningen dichterbij is gekomen.

Het bijzondere hieraan is dat WoonFriesland deze woningen least inclusief energie, onderhoud en vervoer voor de bewoners. Kortgezegd: wonen als dienst. De Buurblokoningen bestaan onder andere uit houtskeldebouwelementen uit de fabriek van Bouwgroep Dijkstra Draisma, waarin biobased isolatiemateriaal wordt toegepast. De woningen zijn demontabel, wat betekent dat onderdelen later opnieuw gebruikt kunnen worden. De woningen zijn daardoor goed voor mens én milieu. Smallingerland hecht erg aan de ontwikkeling van Buurblok, omdat het project mensen helpt aan een fijne, betaalbare woning en laat zien hoe duurzaam wonen eruit kan zien.

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 was er een achterstand in de huisvesting van statushouders ontstaan.

Gezamenlijk is een plan van aanpak ontwikkeld waarin het woningdelen wordt gezien als onderdeel van de oplossing. Gezamenlijk met Accolade en de gemeente is beleid geformuleerd dat zal resulteren in een aantal pilots waarbij Accolade de eerste pilot gaat uitvoeren en WoonFriesland in 2026 met een pilot zal volgen. Overigens heeft WoonFriesland haar aandeel in de taakstelling dit jaar voor meer dan 100% kunnen realiseren. Dat resultaat was boven verwachting.

Samen met gemeente, bewoners en welzijnsorganisatie MOS hebben wij de pilots voor de vergroening van de leefomgeving voortgezet. Het doel om samen met bewoners versterking tegen te gaan en een biodiverse woonomgeving te bevorderen, staat onverkort overeind. Stapsgewijs geven wij dit vorm in de verwachting dat door de uitvoering van kleine vergroeningsprojecten ook andere bewoners worden geënthousiasmeerd.

In 2025 is een mooi succes behaald. Samen met Stichting Straatboer en de gemeente Smallingerland helpt WoonFriesland bewoners om hun versteende voortuin om te toveren tot een groene plek. Met dit project worden bewoners op een laagdrempelige manier ondersteund om hun woonomgeving groener, gezelliger en duurzamer te maken. Van steen naar groen, waarbij circulariteit voorop staat.

WoonFriesland is de eerste Friese woningcorporatie die samenwerkt met Stichting Straatboer. Deze stichting is een initiatief dat woningcorporaties en gemeenten helpt om bewoners een duwtje in de rug te geven om hun tuin te vergroenen, waarbij alles draait om samenwerking en hergebruik. Samen met bewoners, vrijwilligers en lokale partners is het doel om een prettige, groene en gezonde woonomgeving te realiseren.

Verder is in verschillende werksessies, die in regionaal en gemeentelijk verband zijn gehouden, bijgedragen aan het op te stellen volkshuisvestingsprogramma en de uitwerking van de regionale visie wonen, welzijn en zorg.

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 2025 met onze bieding vooral ingezet op het versnellen van de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en de realisatie van 52 nieuwbouwwoningen. Aan de verbetering van de kwaliteit en de energieprestatie van ons bestaand bezit hebben we iets meer besteed, dan in de bieding voor 2025 is voorzien. Ruim zes ton meer, waardoor de besteding is opgelopen naar ruim 4 miljoen.

Met name de woningen met een energielabel D of slechter, zijn verbeterd en we zijn als eerste in deze gemeente begonnen met de vervanging van daken, wat onderdeel is van de nieuwe fase die wij met onze stapsgewijze verduurzaming ingaan naar gasloze woningen.

Een paar projecten lopen nog door in 2026, waardoor wij net niet ons doel voor 2025 hebben gehaald; alle woningen op energielabel C of beter. Inmiddels heeft 97% van onze woningvoorraad energielabel C of beter, waarvan al twee derde energielabel A of B heeft. Goed nieuws voor onze bewoners want daarmee is de warmtevraag van de woning gereduceerd, wat de energielasten ten goede komt!

Het regulier onderhoud is conform planning uitgevoerd en de bestedingen zijn iets hoger dan voorzien.

De bieding van 2025 voorzag in de oplevering van 52 nieuwbouwwoningen. Wij hebben in 2025 30 nieuwe woningen opgeleverd; 8 nieuwbouwwoningen in Earnewâld en 22 woningen in Garyp. De nieuwe woningen aan It Eilânsgrien in Earnewâld zijn volledig gasloos en hebben energielabel A+++ en ook de woningen in Garyp zijn van vergelijkbare kwaliteit. De realisatie van de overige 22 nieuwbouwwoningen is doorgeschoven naar 2026.

In Eastermar zijn 6 duurzame eengezinswoningen gerealiseerd. De woningen hebben drie slaapkamers, een open keuken en een complete badkamer. De woningen zijn volledig gasloos en voorzien van zonnepanelen, een warmtepomp, vloerverwarming en een warmteterugwinsysteem. Maar helaas laat de stroomaansluiting op zich wachten, waardoor wij de woningen pas in 2026 definitief kunnen opleveren.

De herhuisvesting van de bewoners en de voortgang in de planologische procedures zorgden bij de overige nieuwbouwprojecten voor vertraging, waardoor deze projecten zijn doorgeschoven naar 2026.

Er zijn in 2025 geen woningen verkocht; wel is er 1 particuliere woning aangekocht ten behoeve van de sociale huur.

De uitgaven voor leefbaarheid vallen dit jaar iets lager uit dan begroot.

De taakstelling in het huisvesten van statushouders is in deze gemeente voor 66% gerealiseerd. De oorzaken hiervoor zijn divers, er komen te weinig passende woningen vrij maar ook de koppelingen vanuit het COA liepen niet vlekkeloos. Daarom zijn er afspraken gemaakt over het verbeteren van het werkproces.

Uitvoering overige prestatieafspraken

In 2025 hebben we samen met de gemeenten en Huurdersbelang Fryslân een nieuwe start gemaakt na de ontvlechting van Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel. Per 1 januari 2025 heeft Tytsjerksteradiel een eigen ambtelijke werkorganisatie gekregen.

De personele bezetting van de nieuwe werkorganisatie was na de ontvlechting vooral gedurende de eerste helft van het jaar nog niet volledig ingevuld. In de huidige krappe arbeidsmarkt kostte het bemensen van de nieuwe organisatie tijd en energie, evenals het indraaien van de nieuwe organisatie. Dit bemoeilijkte enigszins het uitvoeren van de gezamenlijke afspraken over 2025. Naar verwachting zal de uitvoering van de prestatieafspraken 2026 beter ingebed in worden in reguliere processen en werkgroepen.

De ontvlechting is er de oorzaak van dat er nog geen ontwikkelstrategie voor de toekomstige nieuwbouw is opgesteld. Wel zijn er voorbereidingen getroffen om dit in 2026 op te pakken. Zo is de gemeente al gevorderd met de uitwerking van de potentiële nieuwbouwlocaties en is er reeds overleg geweest over de potentie van enkele locaties ten behoeve van de sociale woningbouw.

We hebben bijgedragen aan de uitwerking van de visie wonen met welzijn en zorg regio Noordoost. De visie wordt uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma met een gebiedsgerichte aanpak en bevond zich eind 2025 in de kwartiermakers-fase. Er is een kwartiermaker aangesteld die in overleg met en met inzet van alle stakeholders het toepassen van het 'Lang leven thuis-concept' in de diverse gemeenten gaat verkennen.

WoonFriesland is betrokken bij een van de pilots in de Trynwâlden. In samenspraak met de kwartiermaker en de Trynwâlderein wordt de exacte rol en inzet van WoonFriesland in 2026 nader uitgewerkt.

Met de seniorenraad van Hurdegaryp en de ketenpartners in zorg en welzijn is regelmatig overleg geweest in het kader van de vergrijzing, huisvesting en bewustwording van ouderen in en om Hurdegaryp.

Daarnaast is bijgedragen aan het regionale woningmarktonderzoek, uitgevoerd in opdracht van de ANNO-gemeenten. Ook is er in het najaar een presentatie gehouden voor de gemeenteraad naar aanleiding van raadvragen en de behoefte aan meer inzicht in de visie, strategie en inzet van middelen van WoonFriesland met betrekking tot de volkshuisvestelijke opgaven in de gemeente.

In de werkgroep en het 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 er zijn afspraken gemaakt met diverse betrokken partijen om het werkproces beter en efficiënter te laten verlopen;
- ✔ 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 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 alsmede 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 het verbeteren van het werkproces rondom de vroegsignalering;
- ✔ de remmende werking op de uitvoering van de prestatieafspraken door wisseling in personeel bij de gemeente en het ontbreken van ambtelijke capaciteit.

Leeuwarden



In Leeuwarden bouwen we volop woningen bij. Deze voortgangsrapportage laat dat maar deels zien. De nieuwbouw van 27 appartementen aan de Aldlânsdyk is in 2025 opgeleverd. Intussen zijn ook andere projecten gereedgekomen, waaronder de Wissesdwinger. We verbouwden een rijksmonumentaal complex tot 24 toekomstbestendige woningen en voegden nog eens 6 stadsappartementen toe.

In onder meer Lekkum, Wirdum en Camminghaburen bouwen we momenteel aan extra woningen. We hebben aanvullende projecten in de pijplijn, waaronder de innovatieve Smûk-woningen in Middelsee.

De verduurzaming van de bestaande woningvoorraad ligt vol op stoom. We verbeterden ruim 900 woningen in kwaliteit. Dat deden we zowel in de stad als in acht dorpen. Daarmee heeft 97% van alle woningen minimaal energielabel C. Er resteert nog een beperkte uitdaging bij complexen met een VvE of met bijzondere kenmerken.

Met de gemeente Leeuwarden werken we samen binnen het programma Leeuwarden-Oost. De missie en synergiekansen worden steeds duidelijker. Ondertussen experimenteren we met sociale innovaties. Samen met de gemeente en NHL Stenden Hogeschool namen we het initiatief voor het Living Lab in Bilgaard. Dit wordt een ontmoetingsruimte voor bewoners, professionals en studenten. Vanuit vragen en behoeften spelen zij in op leefbaarheidsvraagstukken.

Op het initiatief van de gemeente Leeuwarden werken we met alle gemeenten en overige stakeholders in een intensief traject aan een uniforme urgentieverordening en aan de huisvesting van grotendeels kwetsbare personen. Naar verwachting implementeren we deze in 2027. We blijven dit graag collectief uitvoeren. De druk op de huisvestingsopgaven is groot en loopt verder op. Toch hebben we in nauw overleg de taakstelling voor de huisvesting van statushouders grotendeels gerealiseerd.

Inspelen op langer zelfstandig blijven wonen, is complex en vraagt gezamenlijke verantwoordelijkheid. Met de zorgorganisaties Alliade en Kwadrant verkennen we een toekomstbestendig Swettehiem in de wijk Westeinde. Dit is een mooie casus en praktijktoets voor het operationaliseren van de Visie Wonen, Welzijn en Zorg. Hetzelfde geldt voor een verkenning van het concept Lang Leve Thuis. Dit concept biedt perspectief op laagdrempelig en vraaggericht inspelen op zorgvragen van bewoners én op preventie.

De samenwerking met onder meer de gemeente en andere stakeholders maakt het verschil en wordt steeds intensiever. Dat geldt voor de hierboven aangehaalde partnerships én voor een groeiend aantal organisaties. Die samenwerking is ook nodig bij alle volkshuisvestelijke opgaven. We zien dat de samenwerking in Leeuwarden op alle niveaus, van bestuurlijk tot operationeel, constructief verloopt

Ooststellingwerf



In 2025 hebben we 10 woningen opgeleverd in Donkerbroek. De kersverse bewoners ontvingen in september de sleutel van hun nieuwe thuis. Met een mix van woningtypes spelen we in op de toekomst. Vier woningen zijn levensloopbestendig, met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Net als de overige zes gezinswoningen zijn deze woningen gasloos en voorzien van modern comfort. Met onder meer vleermuiskasten aan de gevel en een insectenhotel in de tuin droegen we ook bij aan het vergroten van de biodiversiteit.

Deze nieuwbouw aan de Wilpkamp volgen we op met 8 woningen aan de Schoolstraat in 2026. Met de gemeente Ooststellingwerf zoeken we - in samenspraak met Actium - verder naar het realiseren van de nieuwbouwambities.

In Ooststellingwerf heeft inmiddels 99,8% van onze huurwoningen energielabel C, dankzij verdere verduurzamingsmaatregelen. Driekwart van de woningen heeft zelfs een nog beter label; bijna de helft heeft ten minste energielabel A. De laatste resterende woningen krijgen op korte termijn onze aandacht. Ook bij woningmutatie beoordelen we steeds wat nog nodig is.

Voor vervolgstappen richting een duurzame toekomst moeten we blijven afstemmen en zo veel mogelijk samen optrekken. We waarderen het initiatief om meer zicht te krijgen op de energietransitie, en op kansen voor warmtenetten in het bijzonder. Samen met de OWO-gemeenten Weststellingwerf en Opsterland liet Ooststellingwerf een studie uitvoeren naar de potentie van dergelijke netten. Dat geeft ons extra duidelijkheid over perspectieven voor verduurzaming van onze woningvoorraad. Over de kansen in Oosterwolde gaan we graag nader in overleg. De aanpak in overige kernen zullen we grotendeels autonoom moeten realiseren.

In 2025 hebben we ons aandeel in de taakstelling voor de huisvesting van statushouders in Ooststellingwerf geleverd. Dat bemoedigt. Tegelijk blijft het belangrijk om deze opgave - en de huisvesting van meer aandachtsgroepen op basis van de urgentieverordening, naar verwachting vanaf 2027 - goed voor te bereiden en vervolgens uit te voeren. We blijven daarvoor graag regionaal met de gemeente Ooststellingwerf optrekken.

Langer zelfstandig thuis wonen is een zoektocht én een opdracht voor alle betrokkenen. Samen kregen we meer inzicht in de behoefte aan ontmoeting en in de ruimte die daarvoor nodig is. Hetzelfde geldt voor de stalling van scootmobielen. Daarover maken we graag uitvoerbare afspraken met u.

Op zowel bestuurlijk als operationeel niveau zijn onze lijnen kort en constructief. De uitbreiding van de gemeentelijke formatie in meerdere disciplines werpt bovendien z'n vruchten af. We merken dat in alle volkshuisvestelijke opgaven

Schiermonnikoog



De mogelijkheden voor nieuwbouw op Schiermonnikoog zijn schaars. Tegelijk is de druk op (betaalbaar) wonen hoog en neemt die verder toe. Daarom zijn we verheugd dat we in 2025 verdere stappen konden zetten richting de bouw van extra woningen.

Op de locatie van de voormalige energiecentrale worden de plannen steeds concreter. Willen we nog dit jaar starten met de bouwwerkzaamheden, dan is een vlot proces noodzakelijk. Dat vraagt focus en intensieve samenwerking. We rekenen daarbij op u, onder meer bij het ruimtelijke proces en bij het slopen en bouwrijp maken.

Ondertussen onderzoeken we ook andere locaties met potentie voor nieuwbouw, waaronder de (voormalige) remise. Op basis van die verkenning kijken we graag of we kunnen komen tot verdere locatieselectie en een langjarig perspectief voor nieuwbouw.

Voor het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad liggen we op koers. Alle woningen op Schiermonnikoog hebben momenteel minimaal energielabel C; 85% heeft zelfs energielabel B of beter. Met het programma Aardgasvrije Wijk Nieuw Dokkum als katalysator willen we samen versnellen.

We bereiden isolatiemaatregelen voor, waaronder dakisolatie voor een groot aantal woningen. Ook verduurzamen we de warmtevoorziening. Daarbij kijken we naar onze hele woningvoorraad op het eiland. Het is belangrijk dat zo veel mogelijk bewoners profiteren van deze inspanningen.

De zorgvraag, vooral onder senioren, neemt toe. Op Schiermonnikoog leidt dat tot een dubbele opgave. Door de sterk vergrijzende bevolking groeit de behoefte aan zorg en ondersteuning harder dan elders. Daarin voorzien is een wezenlijk onderdeel van het streven naar brede welvaart. Bijzonder is ook de (bereidheid tot) zorg met en voor elkaar op Schiermonnikoog. Het organiseren van met name zwaardere zorg blijft echter ingewikkeld, zowel door het geringe aantal bewoners als door de geïsoleerde ligging.

Het zorg- en medisch centrum biedt mogelijkheden om hierin een centralere rol te vervullen. Daarom zijn we een verkenning gestart. We sluiten bovendien graag aan bij de wens om het centrum aan te kopen. Daarmee kan de gemeente Schiermonnikoog de uitbreiding en het toevoegen van functies naar maatschappelijke behoefte volledig in eigen regie vormgeven. We richten alle inspanningen erop om dit in de komende maanden te effectueren.

Súdwest-Fryslân



In de afgelopen jaren hebben we in Súdwest-Fryslân een fors aantal woningen bijgebouwd. De ogenschijnlijk hoge mutatiegraad van ruim 13% is daardoor verklaarbaar. Begin 2025 gaven we op It Skûlplak 45 sleutels van de nieuwbouwappartementen uit aan bewoners. Als vervolg op al deze nieuwbouw realiseren we in 2026 negen woningen aan de Galamalaan in Koudum, in plaats van de voorgenomen tien.

Om toekomstige projecten - zeker op locaties die al in eigendom van WoonFriesland zijn - optimaal te benutten, blijven we graag in nauw overleg met u. Heldere wederzijdse kaders en gezamenlijke focus maken het verschil. Uitbreiding van de woningvoorraad en het vinden van een optimum in locatieontwikkeling blijft daarbij voor ons het adagium.

Ook kijken we graag naar mogelijkheden voor Buurblok. Dit concept heeft zich elders inmiddels bewezen als aanvullend aanbod voor de secundaire doelgroep. Het stelt ons in staat om, naast de financiële balans, woningen toe te voegen. We verkennen graag de mogelijkheden voor dit woonconcept.

Ook in Súdwest-Fryslân verduurzamen we onze woningvoorraad in hoog tempo. Inmiddels heeft 98,5% van de woningen energielabel C of beter. In 2025 verbeterden we de energetische kwaliteit van ruim 170 woningen in zes kernen. Volgend jaar komen de resterende woningen in aanmerking voor deze kwaliteitsslag.

Daarna werken we door richting de volgende mijlpaal in CO₂-reductie. Daarbij kijken we graag hoe we kunnen aansluiten op de ambities rond een gemeentelijk warmtebedrijf en mogelijke warmtenetten. Tegelijk willen we voorkomen dat andere uitdagingen, zoals netcongestie of operationele grenzen, de uitvoering vertragen. Dat is een extra reden om plannen en belangen goed op elkaar af te stemmen.

In Súdwest-Fryslân zijn vier corporaties actief. De samenwerking verloopt goed en constructief, zowel bestuurlijk als operationeel. Op thema's als beschikbaarheid, leefbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid zetten we concrete stappen en boeken we resultaten.

Rond welzijn en zorg zijn meer stakeholders betrokken, ook buiten de prestatieafspraken. Daar zoeken we nog naar collectiviteit en tastbare uitvoering. Intussen krijgen de contouren van een gezamenlijke strategie steeds meer vorm. Ambtelijke versterking op deze terreinen was noodzakelijk en komt inmiddels op gang.

De huisvesting van aandachtsgroepen vraagt structurele inzet. In 2025 leverden we een ruim aandeel in de huisvesting van statushouders. Willen we dat vasthouden én vanaf 2027 (op basis van de urgentieverordening) ook de huisvesting van alle aandachtsgroepen adequaat organiseren, dan is extra inzet nodig.

Terschelling



In 2025 troffen we verdere voorbereidingen voor meer nieuwbouw op Terschelling. Zowel in Midland als in West-Terschelling werkten we plannen vergaand uit. Het gaat om 10 woningen aan De Zuidermiedeweg en 19 woningen op de zogenoemde CNL-locatie. We bouwen zowel gezinswoningen als (deels) gelijkvloerse appartementen, zodat we meerdere doelgroepen kunnen bedienen. We verwachten beide plannen in 2027 op te leveren.

Daarnaast verkennen we andere locaties om de nieuwbouwambitie te realiseren. We nemen deze verkenningen op in het volkshuisvestingsprogramma en in een langjarige doorkijk voor nieuwbouw. Ook blijven we met de gemeente en NHL Stenden Hogeschool in gesprek over het maximaal benutten van de capaciteit op de Campus. De gedeeltelijke leegstand die al meerdere jaren speelt, is ongewenst. Gezien de vraag naar woonruimte op Terschelling is die leegstand bovendien financieel onverantwoord.

De verduurzaming van de bestaande woningen gaat nog niet snel genoeg. Tegelijk hebben we in 2025 bij 266 woningen op Terschelling één of meer verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd. Eind 2025 had meer dan 90% van alle huurwoningen energielabel C of beter.

De lat ligt echter hoger. In 2026 zetten we extra stappen om - sneller dan in andere gemeenten - minimaal energielabel B te bereiken. Dat hebben we toegezegd. Samen met onze uitvoeringspartners stelden we de aanpak eind 2025 bij, zodat we dit doel gericht kunnen halen. Voor enkele woningen verwachten we dat energielabel B volkshuisvestelijk onaanvaardbaar is. Daarover gaan we in overleg om tot een passend alternatief te komen.

Daarna zijn meer maatregelen nodig om de CO₂-doelstellingen voor de lange termijn tijdig te halen. De gemeente Terschelling betrok ons bij de verkenning van een mogelijk warmtenet in West-Terschelling. Het onderzoek liet zien dat zo'n net op dit moment verre van rendabel is. Die uitkomst maakt ook duidelijk dat we voorlopig een grotendeels autonoom spoor moeten volgen om de energetische kwaliteit van onze woningen te verbeteren. We stemmen dit graag af, zodat we eventuele synergie met andere maatregelen kunnen benutten. Zo voorkomen we bovendien dat activiteiten elkaar belemmeren.

In de uitvoering houden we de lijnen kort. Daardoor kunnen we snel inspelen op concrete vraagstukken en op de ondersteuning die bewoners nodig hebben. We spelen signalen eenvoudig door en schakelen hulp, bijvoorbeeld bij (dreigende) schuldenproblematiek, pragmatisch en vlot in.

De onderlinge betrekkingen zijn goed. Tegelijk staan de ambtelijke bezetting en continuïteit onder druk. Desondanks slaagde Terschelling erin om die in 2025 te borgen. Ook bestuurlijk was het een hectisch jaar. Met de opeenvolgende bestuurders werkten we prettig samen.

Vlieland



De vraagdruk op Vlieland is groot en neemt toe. Tegelijk is de ruimte voor uitbreiding in Vlieland-Oost zeer beperkt. In 2025 hebben we in nauwe samenwerking met de gemeente de laatste hand gelegd aan een plan voor de nieuwbouw van 10 woningen. Op de prominente locatie van de voormalige bibliotheek legden we, midden in de kern, met aandacht en precisie een complexe puzzel.

We zijn verheugd dat de gemeenteraad inmiddels positief heeft geadviseerd over het plan. Daarmee is de bouw van 8 appartementen en 2 eengezinswoningen weer een belangrijke stap verder. We rekenen op een vlot vervolg, zodat we de langverwachte extra woningen in 2027 kunnen opleveren.

Met deze appartementen spelen we in op de vraag van kleine huishoudens naar woonruimte. De sociale huurvoorraad op Vlieland bestaat nu vooral uit eengezinswoningen. Die zijn minder geschikt voor één- en tweepersoonshuishoudens, zeker als zij een beperkt inkomen hebben. Met het oog op het volkshuisvestingsprogramma verkennen we dit graag samen met de gemeente Vlieland en Huurdersbelang.

Vrijwel alle woningen (97,5%) op Vlieland hebben inmiddels energielabel C of beter. In 2026 verbeteren we de energetische kwaliteit van de resterende woningen, zodat ook zij minimaal dat energielabel halen. Volgend jaar pakken we ook het woningonderhoud op dat we grotendeels al in 2025 wilden uitvoeren.

Op het eiland werkt de gemeente Vlieland met pilots in kleinschalige projecten aan de warmtetransitie. Enkele woningen van WoonFriesland zijn aangesloten op het verduurzaamde warmtenet in Duinwijk. We stemmen graag af welke maatregelen we nemen en waar we synergie kunnen bereiken binnen de warmtetransitie.

Op Vlieland werken we nauw samen. Het bestuurlijke en ambtelijke contact is makkelijk te leggen en pragmatisch van karakter. Daardoor kunnen we bij signalen over bijvoorbeeld zorg en ondersteuning voor inwoners snel met elkaar schakelen. Ook bij (dreigende) schuldenproblematiek handelen we snel en met persoonlijke aandacht. De bestuurswissel op het eiland heeft de relatie niet beïnvloed. We zijn verheugd dat de gemeente bestuurlijk doorpakt op de nieuwbouwpoging.

Voor adequate zorg is ook de huisvesting van zorgpersoneel cruciaal. Vooral de ouderenzorg in Boswijk heeft daar groot belang bij. Met maatwerk konden we hierin faciliteren. We blijven bereid om op die manier te werken, met specifieke en soms unieke oplossingen die passen bij Vlieland.

Waadhoeke



In en met de gemeente 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. In de voorbereiding op het maken en implementeren van de urgentieverordening werken we samen.

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

Jaarlijks voeren we overleg met de gemeente 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 gemeente.

Weststellingwerf



Door de forse aanlooperperiode zijn we extra trots op de oplevering van 20 nieuwbouwwoningen in 2025 in de Lindewijk. Ook startten we de bouw van nog eens 13 woningen aan de Leeuwarderweg in Wolvega. Met de gemeente Weststellingwerf kijken we graag naar de behoefte aan en mogelijkheden voor aanvullende nieuwbouwplannen. We blijven ons daarbij concentreren op de voorzieningskern Wolvega.

Met het verduurzamen van bijna 50 woningen in 2025 in Noordwolde, Steggerda en Wolvega ligt deze operatie volop op stoom. Daardoor heeft inmiddels meer dan 99% van de woningen in Weststellingwerf energielabel C of beter. De resterende woningen pakken we in 2026 aan. Daarna werken we direct door richting de volgende verduurzamingsmijlpaal.

Uit de gemeentelijke studie naar mogelijke warmtenetten bleek vorig jaar dat (grootschalige) netten in Weststellingwerf op afzienbare termijn niet rendabel zijn. Het onderzoek, dat Weststellingwerf samen met Ooststellingwerf en Opsterland liet uitvoeren, geeft daarmee extra duidelijkheid voor de warmtetransitie. We verkennen daarom graag andere, meer autonome sporen en kleinschalige oplossingen om de klimaatdoelstellingen op de lange termijn te halen.

Daarbij willen we potentiële synergie benutten én voorkomen dat activiteiten elkaar belemmeren, bijvoorbeeld door netcongestie. Beide zijn bovendien belangrijk voor de betaalbaarheid van woonlasten. Recente ontwikkelingen in de wereld en de gevolgen daarvan voor de energierekening onderstrepen dat opnieuw.

Op bestuurlijk niveau zijn de lijnen kort en constructief. Weststellingwerf heeft haar ambtelijk apparaat versterkt. Daardoor werken we op alle volkshuisvestelijke thema's steeds intensiever samen. Dat geldt voor betaalbaarheid en klimaatthema's, maar ook voor bijvoorbeeld (de-)escalatie van overlast en de aanpak van ondermijning.

Rond welzijn en zorg slagen we erin om visie om te zetten in handelen. Het seniorencomplex Krommestede in Noordwolde is daarvan een sprekend voorbeeld. In 2025 namen bewoners opnieuw initiatief om er een bruisende woonplek van te maken. Hun inzet varieerde van allerlei bijeenkomsten tot het creëren van een buurttuin. Dat doen

ze samen met omwonenden, de vlechtwerker en tal van professionals. Zorggroep de Stellingwerven en Kwadrant zijn ook fysiek aangesloten bij deze beweging. Naast het leveren van zorg en ondersteuning voor bewoners van het dorp en dit complex maken zij ruimte voor bewonersactiviteiten en helpen zij bij het organiseren van nieuwe reuring.

In regionaal verband werken we samen toe naar de implementatie van de urgentieverordening Fryslân. Hoewel we ook in 2025 in Weststellingwerf een volwaardige bijdrage leverden aan de huisvesting van onder meer statushouders, blijft het belangrijk om de huisvesting van extra aandachtsgroepen goed voor te bereiden. Het aandeel passende woningen is beperkt. Daarnaast laat de mutatiegraad een dalende trend zien, al lag deze in Weststellingwerf nog iets boven de 10%.

B. Belanghouders WoonFriesland

Overheid

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

Huurdersorganisaties

- ✔ Huurdersbelang Fryslân
- ✔ HuurdersBelangenVereniging Heerenveen
- ✔ Huurdersplatform Nieuw Elan
- ✔ Bewonerscommissies

Zorg & welzijn

- ✔ Regionale en lokale zorg- en welzijnsinstellingen

Brancheorganisatie/sector

- ✔ Aedes
- ✔ Vereniging Friese Woningcorporaties
- ✔ Alle in de woningmarktregio Fryslân actieve corporaties

Maatschappelijke partners

- ✔ JINC
- ✔ Humanitas
- ✔ Vluchtelingenwerk/COA
- ✔ Diverse verenigingen van dorpsbelang en wijk- en buurtverenigingen
- ✔ Politie
- ✔ Zorg- en Veiligheidshuis Fryslân
- ✔ Sociaal Domein Fryslân

Overige samenwerkingspartners

- ✔ Bouwgroep Dijkstra Draisma
- ✔ The Green Village (Delft)
- ✔ Aeroscan
- ✔ Wocozon
- ✔ Regts | Isero
- ✔ Stichting Nationaal Renovatieplatform
- ✔ Liander

C. Governancestructuur

WoonFriesland kent een governancestructuur met een bestuur en een Raad van Commissarissen (RvC). De bestuursstructuur bestaat uit één bestuurder, het managementteam, de concerncontroller en de staffunctionarissen. De bedrijfsvoering, kennis, kunde, teamsamenstelling en teamspirit zijn hiermee goed geborgd. De bestuurder legt verantwoording af aan de RvC. In 2026 heeft een bestuurswisseling plaatsgevonden.

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 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.

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. Zoals elk jaar hebben we ook in 2025 het integriteitsbeleid 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
- ✔ Een regeling met betrekking tot nevenactiviteiten en vastgoedbezit

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 2025 zijn er geen klachten binnengekomen bij de externe vertrouwenspersoon.

(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 verband met de bestuurswisseling in 2026, vindt de visitatie niet plaats 2026 maar wordt deze een jaar uitgesteld.

D. Ondernemingsraad

Overzicht met de advies- en instemmingsaanvragen en de bespreekpunten

Advies- en instemmingsaanvragen

- ✔ Adviesaanvraag wijziging aansturing team Communicatie

- ✔ Adviesaanvraag wijzigingen team Rapportage & Advies
- ✔ Instemmingsaanvraag wijziging secundaire arbeidsvoorwaarden

Overige correspondentie

- ✔ Vragen OR t.a.v. nieuwe bedrijfswagens
- ✔ Vragen OR over strategisch gebruik AI
- ✔ Aankondiging aan OR, openstelling interne vacatures

Bespreekpunten in formele overleggen

- ✔ Jaarplan 2026 e.v.
- ✔ Jaarverslag WoonFriesland 2024: financiële cijfers
- ✔ Bestuursbesluiten
- ✔ Evaluatie en frequentie medewerkersbetrokkenheidsonderzoek
- ✔ Nieuwe cao
- ✔ Stand van zaken kpi's uit jaarplan 2026
- ✔ P&O cijfers(ziekteverzuim, in-, uit- en doorstroom, vacatureoverzicht, deelname generatiepact)
- ✔ Advies- en instemmingsaanvragen (voortgang en aanvullende vragen)
- ✔ Verplichte vrije dagen 2026
- ✔ OR-commissies