Jaarstukken 2017

Woningbouwvereniging Anna Paulowna

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Inhoudsopgave

Bladzijde

Bestuursverslag

- Algemene gegevens ---- 2
- Voorwoord ---- 3
- De (interne) organisatie ---- 4 t/m 8
- Verslag van de raad van toezicht ---- 9 t/m 11
- Leefbaarheid van buurten en wijken ---- 12
- Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer ---- 13 t/m 14
- Verhuur van woningen ---- 15 t/m 19
- Wonen, zorg en wijkontwikkeling ---- 20
- Kwaliteit van de woningen ---- 21 t/m 22
- Financiële continuïteit ---- 23 t/m 26
- Aanwending van middelen en werkzaamheden ---- 26
- Kencijfers ---- 27

Jaarrekening

- Balans ---- 28 t/m 29
- Winst- en verliesrekening ---- 30
- Kasstroomoverzicht ---- 31
- Algemene toelichting ---- 32 t/m 35
- Toelichting op de balans ---- 36 t/m 42
- Bestemming van het resultaat ---- 41
- Toelichting op de winst- en verliesrekening ---- 43 t/m 45
- Bezoldiging Topfunctionarissen ---- 46 t/m 47
- Gebeurtenissen na balansdatum ---- 48
- Ondertekening van de jaarrekening ---- 49

Overige gegevens

- Controleverklaring ---- 50 t/m 54

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

ALGEMENE GEGEVENS

Naam van de toegelaten instelling:	Woningbouwvereniging Anna Paulowna
Statutaire vestigingsplaats:	Anna Paulowna
Datum oprichting	06-06-1919
Datum laatste statutenwijzigingen:	02-06-2009 en 01-01-2017
Adres:	Molenvaart 93, 1761 AC Anna Paulowna
Postadres:	Postbus 66, 1760 AB Anna Paulowna
Telefoon / Fax	0223-536700 / 536709
E-mailadres:	info@wbvap.nl
Homepage:	www.wbvap.nl
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten:	13-01-1976, nr. 56
Datum en nummer van inschrijving in het openbaar register, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken binnen welker rechtsgebied de instelling haar woonplaats heeft:	21-02-1961 37030580, Alkmaar
Gemeente waar de instelling haar vestigingsplaats heeft:	Hollands Kroon
Instellingsnummer VROM:	L0794
NRV-nummer:	614

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Voorwoord

Beste lezer,

In 2017 was "gasloos" waarschijnlijk het meest gebruikte woord in onze sector. Ook in deze inleiding ontkomt u opnieuw niet aan teksten die direct of indirect een relatie met gasloos hebben. Daar gaan we dan: Het jaar 2017 was voor ons het jaar waarin we op het gebied van verduurzaming onze woningbouwvereniging in een hogere versnelling hebben gezet. Eigenlijk hadden we hier al eerder fors op willen inzetten. Maar, toen we een paar jaar geleden zo'n € 1 miljoen per jaar moesten ophoesten voor de (Ver)huurdersheffing, hadden we mede door onze relatief lage huuropbrengsten, niet meteen voldoende geld in kas om extra te investeren in isolerende maatregelen.
Inmiddels biedt ons huishoudboekje al weer enige tijd voldoende mogelijkheden. Daarom zijn we in 2017 flink gaan isoleren, volgens de aanpak van "Aangenaam besparen". Met dank aan onze collega's in Hoorn, waarvan we dit format mochten overnemen.
In 2018 gaan we onze inzet op dit gebied verdubbelen ten opzichte van 2017 en in 2021 hebben we vervolgens onze inzet van 2018 weer verdubbeld. Volgend jaar, in 2018, zullen we onze eerste nieuwe gasloze woningen hebben opgeleverd.
We halen dus hard in, op het gebied van duurzaamheid.

Een belangrijk moment voor onze woningzoekenden was dat we in 2017 afgestapt zijn van het "optiemodel" en dat we overgegaan zijn op het "aanbodmodel". Het aanbodmodel wordt nu gebruikt door alle vier de woningcorporaties die samen op www.woonmatchkopnh.nl hun vrijkomende woningen aanbieden. Het hoe en waarom hiervan leest u in het hoofdstuk "Verhuur van woningen". Ook heel belangrijk in 2017 is de oprichting van de Stichting Huurdersorganisatie Woningbouwvereniging Anna Paulowna. Nadat onze ledenraad is opgeheven, is dit de organisatie waarmee wij overleggen en advies vragen over alles wat van belang is voor onze huurders. Ons eerste jaar van samenwerking geeft veel vertrouwen voor de toekomst.

Achter de schermen gebeurde er ook genoeg in 2017. Voor de eerste keer ondergingen wij een visitatie, door een team van drie deskundigen. Het was leuk, leerzaam en het gaf ons handvatten om onszelf op onderdelen te verbeteren.
Dat gaan we dus proberen in 2018.
Maar allereerst veel leesplezier met het jaarverslag 2017!

Ben Broxterman
Directeur-bestuurder

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

De (interne) organisatie

Personeel

Woningbouwvereniging Anna Paulowna bezit ruim 1.350 verhuureenheden in Anna Paulowna, Breezand en Van Ewijcksluis. Er zijn omgerekend 12,0 fulltimers (FTE's) in dienst. Het primaire proces is ondergebracht bij de afdeling Wonen (bestaande uit Bewonerszaken en Technische Dienst). Deze afdeling verzorgt vrijwel alle klantencontacten. De andere afdelingen (Secretariaat en Financiën) ondersteunen het primaire proces.

Per 31-12-2017 zijn de volgende medewerkers in dienst van de vereniging:

De heer C.P. Bakker	allround onderhoudsmedewerker
De heer W.H.R. Blankendaal	onderhoudsopzichter
De heer B.H.M. Broxterman	directeur
Mevrouw N.D.H. den Das	interieurverzorgster
Mevrouw. S. Goutier	medewerkster bewonerszaken
Mevrouw N.C.M. Huiberts-Zwijnenberg	medewerkster bewonerszaken
De heer D.A. van der Lee	hoofd wonen
Mevrouw C.N. Meijburg	medewerkster bewonerszaken
De heer M.J.M. Meijering	onderhoudsopzichter
Mevrouw I.M. Meijwes-Hoog	medewerkster secretariaat/administratie technische dienst
De heer A.R. Prins	allround onderhoudsmedewerker
Mevrouw A.M. Reesink-Pranger	hoofd bewonerszaken
De heer L.G.M. Roozendaal	nieuwbouw-/verbouw opzichter
De heer J. van Soest	allround onderhoudsmedewerker
Mevrouw J.P. van Wijnsberge	administratief medewerkster
De heer N.J.M. Zeinstra	hoofd financiën/controller

Een formatie van 12,0 FTE's betekent dat we per 115 woningeenheden één fulltime medewerker in dienst hebben. Dit is inclusief de eigen technische onderhouds- en servicedienst van drie fulltimers. De personele formatie blijft, in relatie tot de omvang van onze corporatie, betrekkelijk laag.

Controller

Eind 2017 is overleg gevoerd met Wooncompagnie over het parttime inhuren van een financieel medewerker/controller van Wooncompagnie. Dit ter ondersteuning en ter verbetering van de continuïteit van deze functie binnen onze corporatie. In het eerste kwartaal 2018 zal hiermee gestart worden.

Ondernemingsraad

De Cao Woondiensten verplicht een corporatie met tien of meer werknemers een ondernemingsraad te hebben. De ondernemingsraad bestaat uit de volgende gekozen leden:

- mevrouw N.C.M. Huiberts-Zwijnenberg
- de heer D.A. van der Lee
- de heer N.J.M. Zeinstra

In 2017 zijn de volgende onderwerpen door de ondernemingsraad behandeld:

1. Visitatie.
2. Jaarlijks gesprek met de Raad van Toezicht.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim in 2017 bedroeg 6,57% (in 2016 was dit 2,75 %). De stijging van het ziekteverzuim komt vooral door een langdurig zieke medewerker. Zonder dit langdurig verzuim komt het percentage voor 2017 op 2,9%.

BHV-ers

Vier personeelsleden zijn gediplomeerd bedrijfshulpverlener (BHV-er). Ook dit jaar hebben zij deelgenomen aan de jaarlijkse terugkomdag om hun kennis op dit gebied te actualiseren. In december is door de BHV-ers een ontruimingsoefening van het kantoor en de werkplaats georganiseerd. In januari 2018 is deze oefening, onder leiding van de BHV-ers, met het personeel geëvalueerd.

Reanimatie en AED

In 2017 hebben wederom vrijwel alle personeelsleden de jaarlijkse reanimatie- en AED (herhalings)cursus gevolgd. In deze cursus wordt geleerd om een hartstilstand herkennen, mond-op-mondbeademing te geven, hartmassage (reanimatie) toe te passen en de Automatische Externe Defibrillator (AED) te gebruiken.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Integriteitcode en geschenken
Woningbouwvereniging Anna Paulowna is in het bezit van een integriteitcode. Deze code handelt over het gedrag van zowel medewerkers als de leden uit de verschillende geledingen van onze vereniging. De code staat gepubliceerd op de website www.wbvap.nl.
Er hebben zich in het verslagjaar geen schendingen van de integriteitregels voorgedaan.
Voor het aannemen van geschenken geldt dat dit slechts mag indien de waarde hiervan minder dan € 50,- bedraagt en dat de gift moet worden gemeld bij de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder dient dergelijke situaties te melden bij de voorzitter van de raad van toezicht. Voor het kosteloos deelnemen aan uitstapjes op kosten van derden geldt dezelfde meldingsplicht. Deelname hieraan is uitsluitend toegestaan indien door wegblijven onze corporatie "schade lijdt".

Risicomanagement
In 2017 is het rapportagemodel voor risicomanagement doorontwikkeld. Dit model geeft in grote lijnen weer welke kans er bestaat op het zich voordoen van risico's. Daarbij wordt gecalculeerd wat de impact van het risico kan zijn. Vervolgens zijn de benodigde beheersmaatregelen op hoofdlijnen geformuleerd. Tenslotte wordt met de factor tijd weergegeven wat het effect van het wel of niet nemen van een maatregel is geweest.
In 2017 is aan het risicomanagement een separatie inventarisatie en rapportage van projecten toegevoegd. Afhankelijk van de fase waarin een project zich bevindt, wordt het theoretisch maximale risico bepaald en wordt hier vervolgens een waarde (Euro's) aan toegekend. Als het totale theoretische projectenrisico te hoog wordt ten opzichte van wat als norm gesteld is, dan zal het risico afgebouwd moeten worden.
In de vier-maandelijkse rapportage wordt over de risico's verantwoording afgelegd aan de raad van toezicht.
De belangrijkste risico's waar we in eerste aanzet beheersmaatregelen op nemen, zijn als volgt (in willekeurige volgorde):

- Projectontwikkeling
- Groot onderhoud (budgetten)
- Behoud/verbetering kwaliteit van het woningbezit
- Demografische ontwikkelingen
- Financiële ontwikkelingen op gebied van renterisico, leenfaciliteiten, e.d.
- Maatregelen van de overheid
- Concurrentie
- Imagoschade
- Bewonersoverlast
- Financiële problemen bij relaties
- Personele continuïteit
- ICT
- Fraude

Net als vorig jaar kunnen we vaststellen dat 'maatregelen van de overheid' het belangrijkste risico met de grootste impact is. De (ver)huurdersheffing, de heffing Vennootschapsbelasting en de Herzieningswet hebben ingrijpende consequenties voor veel corporaties. Ook het renteniveau en de kosteninflatie zijn voor een deel afhankelijk van het overheidsbeleid.

Risicobereidheid
In het algemeen kan gesteld worden dat Woningbouwvereniging Anna Paulowna niet bereid is risico's te nemen, waarbij het effect kan zijn dat niet meer aan de financiële uitgangspunten en indicatoren wordt voldaan, zoals deze beschreven staan in het hoofdstuk financiële continuïteit.
De omvang en impact van risico's en de mate waarin deze risico's aanvaardbaar zijn, worden in het managementteam besproken en gewogen. Indien er twijfel bestaat over de omvang, of de impact of de aanvaardbaarheid van het (potentiële) risico, dan wordt hierover overleg gevoerd met de raad van toezicht. In voorkomende gevallen leidt dit tot bijstelling van de risicobereidheid op het betreffende onderwerp.

De Woningwet, statutenwijziging en nieuwe structuur.
De wijziging van de Woningwet heeft na een statutenwijziging per 1 januari 2017 geresulteerd in een nieuwe structuur binnen de corporatie. Bij de wijziging van de statuten en de invulling van de nieuwe structuur is het advies van de interne "Werkgroep advies herziene Woningwet" gevolgd. Deze werkgroep, bestaande uit deelnemers van de ledenraad, bestuur, raad van toezicht, directeur en een juridisch adviseur, heeft in 2016 voornamelijk het volgende voorgesteld:

- Zet de ledenraad om in een huurdersorganisatie.
- Vorm het bestuur om. Ga verder met een directeur-bestuurder.

Deze voorstellen zijn eind 2016 in alle geledingen unaniem bevestigd, zodat de organisatie per 1 januari 2017 aldus functioneert.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Het "verlicht regime".
Als gevolg van de Woningwet zijn corporaties verplicht om hun DAEB-bezit (sociaal) en niet-DAEB-bezit (commercieel) van elkaar te scheiden. In de wet zijn hiervoor drie mogelijkheden genoemd:
1. *Het "verlicht regime".*
Corporaties zijn hierbij vrijgesteld van een verplichting om DAEB en niet-DAEB bezit (activa en passiva) administratief te scheiden of juridisch te splitsen. Woningcorporaties die aan deze voorwaarden voldoen, moeten in hun boekhouding wèl onderscheid maken tussen kosten en opbrengsten (lasten en baten) van DAEB-activiteiten aan de ene kant en niet-DAEB-activiteiten aan de andere kant.
2. *De "administratieve scheiding".*
Bij een administratieve scheiding rekent de woningcorporatie al haar baten, lasten, activa en passiva administratief toe aan een DAEB-tak en een niet-DAEB-tak. In de niet-DAEB-tak komen alle bestaande en geprojecteerde woningen en gebouwen die niet behoren tot de sociale huursector; bedrijf onroerend vastgoed; leningen die zonder borging zijn aangetrokken; en dochtermaatschappijen. Bij de administratieve scheiding moet de woningcorporatie ervoor zorgen dat zowel de DAEB-tak als de niet-DAEB-tak levensvatbaar en financierbaar zijn. Is dit niet mogelijk, dient de corporatie in elk geval te zorgen voor een levensvatbare DAEB-tak.
3. *De "juridische splitsing".*
Bij juridische splitsing scheidt de woningcorporatie al haar niet-DAEB-bezit af naar één of meer woningvennootschappen (Bv's), waarvan de woningcorporatie 100% aandeelhouder is. Na de splitsing mag de woningcorporatie haar aandelen in de woonvennootschap geheel of gedeeltelijk verkopen tegen hun intrinsieke waarde. De corporatie moet ervoor zorgen dat zowel zijzelf als de woningvennootschap na de splitsing levensvatbaar en zelfstandig financierbaar is. Er ontstaat een lening tussen de woningcorporatie en de woningvennootschap die zorgt voor een evenwichtige verhouding tussen de solvabiliteit van de woningcorporatie en de woningvennootschap. De woningvennootschap dient de lening binnen 15 jaar (annuïtair of lineair) af te lossen, waarbij binnen elke vijf jaar minimaal een derde van de lening moet zijn afgelost.

Op 15 augustus 2017 heeft de Inspectie leefomgeving en Transport (iLT)/Autoriteit Woningcorporaties (Aw) ingestemd met ons definitieve verzoek om in aanmerking te komen voor het "verlichte regime".
Het verlicht regime is, van de drie genoemde opties, de meest eenvoudige en veruit de meest werkbare.

Ontwikkeling Governance
In het jaar 2017 is verder gewerkt aan het uitbouwen en het versterken van onze governance. Onder de verantwoording van het bestuur zijn onder meer de volgende stukken vastgesteld:
- Document Governancestructuur.
- Investeringsstatuut.
- Addendum bij het reglement financieel beleid en beheer.
- Reglement selectie- en remuneratiecommissie.
- Treasurystatuut.

Deze stukken zijn alle terug te vinden op onze website.

Besluit stichting
Per 1 juli 2017 is de Veegwet aangenomen. Deze wet wordt "Veegwet" genoemd, omdat hierin alle tot nu toe bekende fouten uit de Woningwet in een keer gerepareerd worden.
Tot verrassing van de nog actief functionerende woningbouwverenigingen, is in de Veegwet ook een poging gedaan om de effecten van de Woningwet voor verenigingen te repareren. De uitkomst hiervan is echter bijzonder ongelukkig. Vanaf 1 juli 2017 moeten alle voorgenomen besluiten, waarmee de raad van toezicht volgens de statuten moet instemmen, ook vooraf extra ter advies aan de leden worden voorgelegd. De leden moeten "een redelijke termijn" krijgen om dit advies te geven.
De raad van toezicht kan dit advies van de leden overigens naast zich neer leggen.
Feitelijk betekent dit, dat het werk van de Stichting Huurdersorganisatie Woningbouwvereniging Anna Paulowna (SHOWBVAP) door de leden wordt overgedaan. De SHOWBVAP geeft immers óók al vooraf een advies over dezelfde onderwerpen. De SHOWBVAP is juist voor dit doel opgericht in 2017 en de leden van SHOWBVAP zijn inmiddels goed opgeleid om deze taak uit te voeren.
Onze leden zijn niet georganiseerd. Dit maakt de praktische uitvoerbaarheid van het verplicht vragen van advies aan alle leden lastig. We moeten daardoor alle leden individueel aanschrijven met het verzoek een advies te geven over de diverse onderwerpen. De besluitvorming loopt hierdoor steeds minimaal een tot meerdere maanden vertraging op. Dit alles geeft een grote inefficiëncy.
De vergadering van de leden wordt twee maal per jaar bijeen geroepen. We stellen helaas ook vast, dat de opkomst bij de ledenvergaderingen laag is. De aanwas van nieuwe leden is nihil, en de gemiddelde leeftijd van de leden is hoog.
Gezien de implicaties van de Veegwet voor verenigingen en gezien het minder rooskleurige toekomstbeeld

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

van de vereniging is op 19 december 2017 aan de leden voorgesteld om Woningbouwvereniging Anna Paulowna om te vormen tot een stichting. De SHOWBVAP had over deze omzetting al in eerdere instantie een positief advies afgegeven. In de ledenvergadering van 19 december 2017 is hierop toelichting gegeven door onze jurist Mr. Bart de Jong en door de penningmeester van de SHOWBVAP, de heer Jaap Oosterhaven. De dertien aanwezige leden stemden vervolgens unaniem in met het voorstel om de vereniging om te zetten in een stichting.
Als gevolg van dit omzettingsbesluit zullen op 13 juni 2018 de statuten van de stichting aan de leden ter instemming worden aangeboden. Naar verwachting gaan we medio augustus 2018 verder onder de naam "Woningstichting Anna Paulowna".

Prestatieafspraken met gemeente Hollands Kroon en de huurdersorganisaties.
Begin 2017 zijn de prestatieafspraken door Wooncompagnie, Woningbouwvereniging Beter Wonen en Woningbouwvereniging Anna Paulowna, door de respectievelijke huurdersorganisaties en door de gemeente ondertekend.
Daar uit volgend zijn er ook apart per corporatie met de huurdersorganisatie en de gemeente jaarafspraken gemaakt.
Eind 2017 is in gezamenlijk overleg afgesproken dat er in 2018 intensiever gewerkt zal worden aan het bewaken van deze prestatieafspraken.

Visitatie
Omdat Woningbouwvereniging Anna Paulowna geen lid is van Aedes, de vereniging van woningcorporaties, was het voor ons, tot de invoering van de herziene Woningwet tot 1-7-2015, niet verplicht om een keer in de vier jaar visitatie te laten uitvoeren.
In een visitatie worden de maatschappelijke prestaties van corporaties beoordeeld op de terreinen van de maatschappelijke opgaven, de ambities, het vermogen en de governance.

In de herziene Woningwet is opgenomen dat alle woningcorporaties een keer per vier jaar een visitatie moeten uitvoeren. Mede omdat de organisatiestructuur van de corporatie per 1 januari 2017 is gewijzigd, is er voor gekozen om zo snel mogelijk te starten met een visitatie. Uitkomsten en adviezen uit de visitatie kunnen we dan meenemen en waar mogelijk ten uitvoer gaan brengen in onze nieuwe constellatie.
In overleg tussen de directeur-bestuurder en de raad van toezicht is er voor gekozen om het bureau Procorp de visitatie in 2017 te laten uitvoeren.

We kunnen inmiddels tevreden terugkijken op een leerzame visitatie van onze corporatie door de visitatiecommissie van Procorp.
De visitatiecommissie stelt vast dat Woningbouwvereniging Anna Paulowna de afgelopen vier jaar op veel fronten stappen heeft gezet. Deze stappen waren enerzijds ingegeven door externe ontwikkelingen. Een nieuwe Woningwet is geïmplementeerd, waarbij de gehele governancestructuur is aangepast. Daarnaast is de afgelopen jaren een portefeuilleplan opgesteld en fors geïnvesteerd in het bezit. De visitatiecommissie is onder de indruk van de professionaliteit van Woningbouwvereniging Anna Paulowna en heeft geconstateerd dat de corporatie de zaken goed op orde heeft.
Daarnaast geeft de visitatiecommissie aan dat:
- onze klanttevredenheid onverminderd hoog is;
- de huurdersparticipatie prima vorm gegeven is;
- ons adaptief vermogen sterk is. De wijze waarop en de snelheid waarmee verandering worden doorgevoerd zijn daar voorbeelden van;
- Woningbouwvereniging Anna Paulowna kansen benut waar deze zich voordoen;
- de kwaliteit van de interne organisatie een sterkt punt is.

We worden ook situationeel eigenwijs genoemd. We aanvaarden dit eveneens als een compliment. We vertrouwen er op dat stakeholders ons er op zullen wijzen zodra dit niet als compliment bedoeld is.

De visitatie heeft de volgende scores opgeleverd:

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Perspectief	Beoordeling volgens meetschaal						Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer per perspectief
Presteren naar Opgaven en Ambities	1	2	3	4	5	6			
Presteren in het licht van de opgaven	7,3	7,0	7,4	7,8	7,0		7,3	75%	7,2
Ambities in relatie tot de opgaven							7,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties	7,3	7,1	7,2	6,9	6,5		7,0	50%	7,1
Relatie en communicatie							7,3	25%	
Invloed op beleid							7,2	25%	
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit							8,0	30%	7,3
Doelmatigheid							7,0	30%	
Vermogensinzet							7,0	40%	
Governance									
Besturing	Plan					6,5	6,8	33%	7,0
	Check					7,0			
	Act					7,0			
Intern toezicht	Functioneren RvC					6,7	7,2	33%	
	Toetsingskader					7,0			
	Toepassing Gov. code					8,0			
Externe legitimering en verantwoording	Externe legitimatie					7,0	7,0	33%	
	Openbare verantwoording					7,0			

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Verslag Raad van Toezicht

Voorwoord
De raad van toezicht werkt vanaf 2017 op basis van de volgende documenten:

- Statuten.
- Visie op toezicht en besturen.
- Toezichtskader raad van toezicht.
- Reglement raad van toezicht.
- Profielschets (leden van de) raad van toezicht.

Deze stukken zijn te vinden op onze website www.wbvap.nl.

Samenstelling en vergoeding raad van toezicht
De raad van toezicht, de zittingsperiode en de vergoeding over 2017 zijn als volgt samengesteld:

	Einde zittingsperiode	Herbenoembaar	Vergoeding 2017
De heer A. Ernens (voorzitter) Hoofdberoep: Gepensioneerd Nevenfuncties: Penningmeester/secretaris VvAE Grote Beer Penningmeester MC.MIOS Lid cliëntenraad NoordWest Ziekenhuisgroep Voorzitter bestuur Stichting Avondgloren	18-06-2019	Nee	€ 6.000,-
Mevrouw M.L.J.B. Laeven Hoofdberoep: Registrator Driessen HRM Nevenfuncties: Bestuurslid en vrijwilliger Inloophuis de Sluis. Lid literaire werkgroep Cultuurkerkje Oudesluis.	18-06-2019	Nee	€ 4.000,-
Mevrouw K.W. van Ruler-Kuipers Hoofdberoep: Gepensioneerd	31-12-2018	Nee	€ 4.000,-
Mevrouw M.Z.P.L. van der Velden-Groosman Hoofdberoep: Gepensioneerd	18-06-2019	Nee	€ 4.000,-
De heer M. Versteeg Hoofdberoep: Raadsadviseur gemeente Den Helder	01-01-2021	Ja	€ 4.000,-

De heer M. Versteeg is per 1-1-2017 in de raad van toezicht benoemd. Hij heeft per deze datum de heer C. Fraza opgevolgd, die niet herbenoembaar was.

De vergoeding van de leden van de raad van toezicht blijft ruim binnen de maximumbedragen die de Wet Normering Topinkomens (WNT) woningcorporaties oplegt. De maximumbedragen voor 2017 zijn (WNT-klasse B) voor de voorzitter € 14.250,- per jaar en voor een lid € 9.500.- per jaar.
Er is geen sprake van vaste onkostenvergoedingen. De leden van de raad hebben de mogelijkheid om reiskosten te declareren.
De vergoeding van de raad van toezicht hangt op geen enkele wijze af van de resultaten van de corporatie.

Rooster van aftreden.
In 2017 heeft de raad zich gebogen over het feit dat er weinig gelijkmatigheid in het rooster van aftreden van de leden van de raad zit. Binnen een half jaar vertrekken vier van de vijf leden van de raad, omdat zij niet herbenoembaar zijn. Om in de toekomst een gelijkmatiger rooster van aftreden te verkrijgen heeft de raad het volgende schema vastgesteld:

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

(nieuw) lid RvT	Datum benoeming	1e Benoemings-termijn	Datum her-benoeming	2e Benoemings-termijn	Einddatum
1	1-1-2019	4 jaar	1-1-2023	1 jaar	1-1-2024
2	17-6-2019	4 jaar	17-6-2023	2 jaar	17-6-2025
3	17-6-2019	4 jaar	17-6-2023	3 jaar	17-6-2026
4	17-6-2019	4 jaar	17-6-2023	4 jaar	17-6-2027
Dhr. Versteeg	1-1-2017	4 jaar	1-1-2021	4 jaar	1-1-2025

Werkwijze van de raad van toezicht
De raad van toezicht heeft in 2017 acht keer vergaderd. Daarnaast is de raad van toezicht aanwezig bij twee gezamenlijke vergadering met de leden. In deze vergadering worden onder andere de jaarstukken door de accountant toegelicht, spreekt de accountant zijn oordeel over uit over de jaarstukken en worden deze door de leden vastgesteld.

De voorzitter van de raad van toezicht en de directeur-bestuurder vormen samen de agendacommissie voor de vergaderingen van de raad van toezicht. De raad van toezicht beschikt over de besluitenlijsten van de bestuurder en over de viermaandrapportages. Daarnaast heeft de raad van toezicht de beschikking over alle relevante beleidsdocumenten.

De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen.
Bij de samenstelling van de raad is er rekening mee gehouden dat de leden geen onverenigbare (neven)functies vervullen. Er hebben zich in 2017 geen gebeurtenissen of transacties aangediend waarvan de belangen met de (leden van de) raad tegenstrijdig zouden kunnen zijn.

Overleg met Ondernemingsraad en huurdersorganisatie
In 2017 heeft een afvaardiging van de raad van toezicht zowel met de ondernemingsraad als met het bestuur van de Stichting Huurdersorganisatie Woningbouwvereniging Anna Paulowna (SHOWBVAP) een gesprek gevoerd om elkaar wederzijds te informeren. Alle partijen hebben dit gesprek als prettig en nuttig ervaren.

Profielen raad van toezicht
Voor de leden van de raad van toezicht zijn profielschetsen opgemaakt.
Deze profielschetsen staan gepubliceerd op onze website www.wbvap.nl.

Selectie- en remuneratiecommissie
Per 31-12-2016 is de heer Fraza teruggetreden uit de raad, vanwege het einde van zijn zittingsperiode. Onder andere in verband met de werving van een nieuw lid voor de raad, is er een selectie- en remuneratiecommissie benoemd.
Deze commissie bestaat uit mevrouw M.L.J.B. Laeven (voorzitter) en de heer A. Ernens (lid).
De commissie heeft de raad voorgesteld om, na diverse gespreksrondes en na het voldoen aan de "fit en propertest", de heer M. Versteeg per 1 januari 2017 in de raad van toezicht te benoemen. De raad van toezicht heeft dit advies overgenomen. De heer Versteeg vervult het profiel "bestuurlijk en juridisch".

Het gesprek van de selectie- en remuneratiecommissie met de directeur-bestuurder Ben Broxterman over de evaluatie van- en de beoordeling over 2017 heeft in januari 2018 plaatsgevonden. De raad heeft hiervoor onder andere feedback opgehaald bij de ondernemingsraad en de huurdersorganisatie.
Onze corporatie werkt niet met een auditcommissie. Volgens het BTIV is een auditcommissie verplicht bij een corporatie met een bezit vanaf 10.000 "woongelegenheden".

Directeur-bestuurder
De raad van toezicht heeft de heer Ben Broxterman per 1 januari 2017 benoemd als directeur-bestuurder, na goedkeuring door de Aw/iLT. De beloning van de directeur-bestuurder bedraagt over 2017 € 111.194,-
De beloning betaalbaar op termijn (werkgeversdeel pensioenpremie e.d.) bedraagt 19.286,-. De directeur-bestuurder beschikt niet over een bedrijfsauto. Er zijn geen belastbare onkostenvergoedingen betaald. De bezoldiging van de directeur-bestuurder valt onder het overgangsrecht van de Wet Normering Topinkomens (WNT). De beloning van de directeur-bestuurder hangt op geen enkele wijze af van de resultaten van de

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

corporatie. De directeur-bestuurder heeft in 2017 63 PE-punten behaald.
Ben Broxterman vervulde in 2017 de volgende nevenfuncties:

- Vicevoorzitter Rekenkamercommissie gemeente Koggenland, t/m november 2017.
- Voorzitter bezwarencommissie sociaal plan Stichting Kopwerk, t/m november 2017.
- Lid raad van toezicht dnoDoen, geheel 2017.

Deskundigheidsbevordering
Leden van de raad van toezicht hebben in 2017 een interne cursus "Masterclass Woningwet – AKD" (3 PE-punten) en een extern "Actualiteitenseminar Woningcorporaties – EY" (3 PE-punten) gevolgd.

Externe evaluatie raad van toezicht
Op 7 maart 2017 heeft een externe evaluatie van de raad van toezicht plaats gevonden onder begeleiding van het bureau GovernaceQ. De actiepunten die uit de externe evaluatie volgen bestaan voornamelijk uit:

- Feedback geven binnen de RvT als hoofdlijnen uit het oog worden verloren.
- Werken met een jaarkalender.
- Werken vanuit de functieprofielen.
- Verdiepingsthema plannen.
- Gelijkmatiger instroom/uitstroom rooster van aftreden bewerkstellen.

Benoeming accountant
In 2017 heeft een selectie voor (her)benoeming van de accountant plaatsgevonden. Nadat de zittende accountant Deloitte had aangegeven niet mee te doen aan de offerteronde, heeft de raad van toezicht na een selectieproces Share Impact Accountants als accountant aangewezen, ingaande het boekjaar 2018.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Leefbaarheid van buurten en wijken

De definitie die de herziene Woningwet geeft aan de leefbaarheidstaak van de woningcorporaties is aanzienlijk minder ruim geformuleerd dan voordien.
De Woningwet spreekt van "bijdragen aan de leefbaarheid in de directe nabijheid van woongelegenheden of andere onroerende zaken van de toegelaten instelling of ten behoeve van de huurders van die woongelegenheden...",

Wonen Plus Welzijn
Wonen Plus Welzijn is een brede welzijnsorganisatie voor ouderenwerk, vrijwilligerswerk, mantelzorg, begeleiding en diverse projecten in de Kop van Noord-Holland. Wonen Plus Welzijn biedt uiteenlopende diensten aan waardoor mensen langer zelfstandig in hun eigen woning kunnen wonen. De diensten worden veelal uitgevoerd door opgeleide vrijwilligers.

De mogelijkheden van Wonen Plus welzijn zijn heel divers en variëren van samen boodschappen doen, samen naar een activiteit toegaan, een klusje in de tuin doen, een luisterend oor bieden tot het bezorgen van maaltijden, ondersteuning bij administratie, een mantelzorger ondersteunen enzovoort. Ook zijn vrijwilligers actief in het ondersteunen bij ontmoetingsactiviteiten in de buurt of bij activiteiten voor mensen met dementie of na een CVA. Wonen Plus Welzijn geeft huurders van Woningbouwvereniging Anna Paulowna een korting van € 2,- per maand op het abonnement. Eind 2016 maken 88 bewoners gebruik van het voordeelabonnement van Wonen Plus Welzijn (eind 2015: 97 bewoners).

Repair Café
Woningbouwvereniging Anna Paulowna heeft in 2014 het initiatief genomen om een Repair Café in te richten. Hiervoor is een licentie van € 50,- afgenomen en in juni 2014 is gestart met het eerste Repair Café. Onder het motto 'weggooien, mooi niet' kan iedereen zijn of haar kapotte artikelen inbrengen. Woningbouwvereniging Anna Paulowna stelt hiervoor een ruimte beschikbaar en coördineert het Repair Café. Een vast team van vrijwilligers zorgt met grote inzet dat een ongekend hoog percentage van de ingebrachte artikelen weer gerepareerd retour gaat. Ook in dit geval geldt, dat we met een minimaal budget werken. We willen teweeg brengen dat onze huurders hun huishoudbudget niet hoeven aan te spreken voor de aanschaf van artikelen die eenvoudig in ons Repair Café kosteloos gebruiksklaar gemaakt kunnen worden. In 2017 is het Repair Café vijfmaal georganiseerd.

Beheer en behandeling overlast
Naast alles wat met verhuur en onderhoud te maken heeft, besteedt de corporatie veel tijd aan kwesties op het gebied van sociaal beheer, zoals overlast, rommel in- en om de woning en andere uiteenlopende vormen van ongewenst gedrag.

	2017	2016	2015
Meldingen geluidsoverlast	11	14	18
Meldingen burenruzie	3	11	4
Meldingen bomen/erfafscheiding	1	0	5
Meldingen, overig	9	6	2
Per 31-12 openstaande meldingen >1 maand	3	4	4

Opmerkelijk is het aantal meldingen van geluidsoverlast afneemt; de meldingen van burenruzies van vier in 2015, naar elf in 2016, in 2017 weer afnemen naar drie. Het aantal meldingen van overlast van bomen/erfafscheidingen nam af van vijf in 2015, naar nul in 2016 en nam toe naar 1 in 2017.
De oorzaken van deze verschillen ten opzichte van het vorig jaar zijn moeilijk te duiden.
Bij onze klanttevredenheidsonderzoeken blijkt overigens, dat er uiteenlopend wordt geoordeeld over onze bemiddeling in overlastzaken. In het algemeen is het lastig en soms zelfs onmogelijk om partijen die tegenover elkaar staan, door bemiddeling tot volle tevredenheid te stemmen.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Oprichting Stichting Huurdersorganisatie Woningbouwvereniging Anna Paulowna (SHOWBVAP).
De ledenraad is per 1 januari 2017 is opgeheven. Op 1 februari 2017 hebben we, onder het genot van een hapje en een drankje, in een naburige horecagelegenheid met weemoed en plezier stil gestaan bij het einde van de ledenraad. Eind 2016 en begin 2017 is er, onder begeleiding van de Nederlandse Woonbond, hard gewerkt aan de oprichting van een huurdersorganisatie, die onafhankelijk van de corporatie functioneert. Tot ons genoegen hebben een redelijk aantal deelnemers van de ledenraad de "doorstart" gemaakt naar de huurdersorganisatie.

Ingaande 2017 overlegt en onderhandelt Woningbouwvereniging Anna Paulowna met SHOWBVAP over alles wat onze huurders aangaat. SHOWBVAP vertegenwoordigt de belangen van de huurders bij de Woningbouwvereniging.
Op 4 mei 2017 is de relatie met de huurdersorganisatie formeel bekrachtigd door het ondertekenen van een samenwerkingsovereenkomst.
We kunnen inmiddels met recht stellen dat SHOWBVAP met veel enthousiasme en deskundigheid te werk gaat en dat de belangen van onze huurders op uitstekende wijze door hen worden bewaakt.
Het bestuur van Stichting Huurdersorganisatie Woningbouwvereniging Anna Paulowna bestaat per 31 december 2017 uit de volgende personen:

Wil Cadée	voorzitter
Sigrid Denenkamp-Liefting	secretaris
Jaap Oosterhaven	penningmeester
Zwaantien Bosboom	lid
Kees Fraza	lid

Daarnaast zijn twee voormalige huurders als beleidsadviseur verbonden aan SHOWBVAP:
Marie-José Stobbe
Koen Smekens

Onderwerpen die in 2017 onder andere aan SHOWBVAP ter advies zijn voorgelegd, zijn:
- Bod aan de gemeente Hollands Kroon.
- Addendum bij het reglement financieel beleid en beheer.
- Oprichting stichting
- Van optiemodel naar aanbodmodel
- Begroting 2018 Woningbouwvereniging Anna Paulowna
- Energiebeleid
- Benoeming huurderszetel in de raad van toezicht.

Advies door de leden
Vanaf 1 juli 2017 moeten alle voorgenomen besluiten, waarmee de raad van toezicht volgens de statuten moet instemmen, vooraf èxtra ter advies aan de leden worden voorgelegd. De leden moeten "een redelijke termijn" krijgen om dit advies te geven.
De raad van toezicht kan dit advies van de leden overigens naast zich neer leggen.
Onderwerpen die onder andere vanaf 1 juli aan de leden ter advies zijn voorgelegd zijn:
- Addendum bij het reglement financieel beleid en beheer
- Grondruil Smidsweg
- Energiebeleid 2018-2023
- Omzetting vereniging
- Begroting 2018

Er is slechts incidenteel een reactie van de leden gekomen op de ter advies voorgelegde stukken. Er zijn geen adviezen door leden afgegeven. De reacties waren instemmend op hetgeen is voorgesteld.

Klankbordgroep sloop/nieuwbouw Breezand
In Breezand zijn in de Crocussenstraat, Hyacintenstraat en Narcissenstraat in totaal 29 eengezinswoningen gesloopt en zijn vervolgens 21 levensloopbestendige woningen teruggebouwd. Voordat we met de planvorming zijn gestart zijn we begonnen om huurders te werven die vooral mee willen denken over de ontwikkeling van de nieuw te bouwen woningen. Zes bewoners hebben meegewerkt aan het tot stand komen van het nieuwbouwplan en zijn betrokken geweest bij de formulering van de uitvraag aan drie aannemers volgens het design & build principe, waarbij de aannemers worden beoordeeld op een groot aantal vooraf beschreven kwaliteitsaspecten.
De klankbordgroep heeft ook in de keuze van de aannemer een belangrijke stem gehad.
In maart 2017 zijn de laatste nieuwe woningen definitief opgeleverd.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Klankbordgroep sloop/nieuwbouw Smidsweg
In de Smidsweg in Anna Paulowna zullen in 2018 18 eengezinswoningen worden gesloopt. Deze woningen worden vervangen door 12 levensloopbestendige woningen. Al in 2016 is gestart met de planvoorbereiding met een klankbordgroep van 6 bewoners die graag in de nieuwe woningen willen terugkeren. De klankbordgroep is in 2017 diverse keren bijeen geweest en heeft zich vooral gebogen over de gewenste plattegrond van de woning en over het algehele ontwerp. Ook dit project is uitgevraagd volgens het design & build principe. In 2017 heeft de klankbordgroep meegewerkt bij het beoordelen van de diverse ingediende plannen en bij het punten toekennen van scores aan het beste plan, met de beste prijs. Samen hebben we dus de aannemer gekozen die het werk in 2018 gaat uitvoeren.
De 12 nieuwe woningen aan de Smidsweg zullen nul op de meter / gasloos worden gebouwd. De woningen worden voorzien van zonnepanelen die zoveel stroom opwekken als nodig is voor de warmtepomp en de eventuele boiler. In plaats van dat de bewoners energiekosten aan het nutsbedrijf betalen, zullen ze een maandelijkse bijdrage in de extra investeringskosten aan de corporatie betalen van afgerond € 75,- per maand. Bij een gemiddeld gebruik zullen de bewoners dan een stroomkostenrekening hebben van nul.

Klankbordgroep revitalisatie/groot onderhoud Burgemeester Mijnlieffstraat 3 t/m 29
De 14 woningen Burgemeester Mijnlieffstraat 3 t/m 29 te Anna Paulowna hebben in 2017 een ingrijpende revitalisatie/groot onderhoudsingreep ondergaan. Hierbij is tevens het (slechte) energielabel F opgetrokken naar een A-label. De woningen hebben dak-, muur- en vloerisolatie gekregen en alle kozijnen zijn vervangen, waarbij isolerende beglazing is aangebracht. Ook vond renovatie plaats van douche, keuken en toilet.
Nadat in 2016 reeds met alle bewoners individueel is gesproken over hun wensen ten aanzien van de technische ingreep, is er in 2017 met een klankbordgroep van bewoners gesproken over het plan van aanpak voor deze woningen. Ook bij dit plan hebben we, samen met de leden van de klankbordgroep, een keuze gemaakt voor de aannemer met het beste plan. De gehele ingreep is in december 2017 afgerond.

Aedes Benchmark
Bij de Aedes Benchmark worden huurders geënquêteerd naar hun tevredenheid. De tevredenheid is onderzocht bij nieuwe huurders, bij huurders met een reparatieverzoek en bij vertrekkende huurders. Daarnaast worden de bedrijfslasten van de corporatie onderzocht en uitgedrukt in een bedrag per verhuureenheid (woning).
Nieuw in 2017 zijn de onderdelen "Duurzaamheid" en "Onderhoud & verbetering" .
Zowel op het "Huurdersoordeel" als op het onderdeel "Bedrijfslasten" scoorde Woningbouwvereniging Anna Paulowna een A, de hoogst haalbare score. Op het onderdeel "Duurzaamheid" werd een C gescoord. Zoals bekend wordt de komende jaren op dit onderdeel een forse inhaalslag gemaakt.
Op het onderdeel "Onderhoud & Verbetering" is geen score aangeleverd.

GeWoon Nieuws, website, Facebook en Twitter
Twee keer per jaar informeren wij onze huurders en relaties via ons magazine GeWoon Nieuws over uiteenlopende onderwerpen. Uit ons klanttevredenheidsonderzoek komt naar voren dat dit magazine goed gelezen wordt. Onze website biedt in principe alle informatie voor huurders en derden. Daarnaast wordt voor korte berichten en actualiteiten gebruik gemaakt van Facebook en Twitter.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Verhuur van woningen

Het bij voorrang passend huisvesten van de primaire doelgroep
Het bezit van de vereniging bestaat per 31 december 2017 uit 1.382 verhuureenheden. Het aantal woningen bedraagt 1.325. Het aantal woningen met een huur < € 414,02 per maand bedraagt 170. Dit is 12,8 procent van het totaal. De opbouw van het huurniveau van de woningen, toegespitst op de huisvesting van doelgroepen, is als volgt:

	goedkoop < € 414,02	betaalbaar € 414,02 tot € 635,05	duur > € 635,05
Kleine Sluis (incl. Van Ewijcksluis)			
Aantal woningen voor ouderen	25	145	8
Aantal woningen voor eenpersoonshuishoudens	60	110	12
Aantal eengezinswoningen	12	681	7
Breezand			
Aantal woningen voor ouderen	19	29	
Aantal woningen voor eenpersoonshuishoudens	35	15	
Aantal eengezinswoningen	19	148	
Totaal (1.325)	170	1.128	27

Mutaties in 2017 en 2016

	Mutaties per maandhuurklasse					
	goedkoop < € 414,02		betaalbaar € 414,02 tot € 635,05		duur > € 635,05	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Eenpersoonshuishoudens						
<65,75 jaar	20	7	26	51	0	0
>65,75 jaar	0	0	10	9	1	1
Tweepersoonshuishoudens						
<65,75 jaar	6	2	28	14	5	5
>65,75 jaar	2	0	8	16	2	2
Drie- en meerpersoonshuishoudens	4	0	26	19	1	1
Totaal	32	9	98	109	9	9

Totaal aantal mutaties in 2017 : 132, ofwel 10,0%
Totaal aantal mutaties in 2016 : 127, ofwel 9,7%.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Huurverhoging
De huurprijzen zijn per 1 juli 2017 verhoogd met gemiddeld 1,3%. Op perceelniveau zijn de huurprijzen verhoogd tussen 0% en 2,5%. Woningen waarvan de huurprijzen reeds geharmoniseerd zijn, worden niet of nauwelijks in huurprijs verhoogd. Woningen die nog niet in huurprijs geharmoniseerd zijn worden boven het gemiddelde van 1,3% in huurprijs verhoogd, tot 2,5%.

Passend toewijzen
Vanaf 1 januari 2016 moeten corporaties "passend toewijzen".
Van de nieuwe woningtoewijzingen aan huurtoeslaggerechtigden moet minimaal 95% gedaan worden tegen een kale huur welke hoort bij de aftoppingsgrens van de huurtoeslag.
De huurtoeslaggrens is de huur waarover je huurtoeslag kunt krijgen. Dit is een huurprijs van € 592,55 voor één en tweepersoonshuishoudens en € 635,05 voor drie- en meerpersoonshuishoudens.

Wat betekent dit:
- Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 22.200,- mogen een huurcontract afsluiten met een huurprijs tot maximaal € 592,55.
- Tweepersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.150,- (€ 30.175,- voor tweepersoonshuishoudens boven de AOW-grens) mogen een huurcontract afsluiten met een huurprijs tot maximaal € 592,55.
- Drie- en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.150,- (€ 30.175,- voor tweepersoonshuishoudens boven de AOW-grens) mogen een huurcontract afsluiten met een huurprijs tot maximaal € 635,05.

De corporatie moet minimaal 95% van de toewijzingen aan deze huishoudens aldus doen.
Haalt een corporatie deze norm niet dan kan de corporatie een boete krijgen van de toezichthouder. Over de omvang van deze boete is nog weinig bekend.

Twee toewijzingsregels
Sinds enige tijd hebben we bij nieuwe verhuur dus te maken met twee opgelegde toewijzingsregels:
1e : De "Europese 80% - 10% - 10% regel".

• Inkomen tot € 36.165,-	Minimaal 80% van de woningtoewijzingen moet aan deze inkomensgroep gedaan worden
• Inkomen tot € 40.349,-	rest
• Inkomen boven € 40.349,-	Maximaal 10% van de woningtoewijzingen mag aan deze inkomensgroep gedaan worden

2e : 95% van de toewijzingen aan nieuwe huurders met recht op huurtoeslag moet passend gedaan zijn, waarbij een maximum huur geldt van € 592,55 resp. € 635,05.

Het passend toewijzen levert in ons woningbezit vooral voor oudere woningzoekenden een probleem op. Ten eerste zijn er al te weinig geschikte woningen voor ouderen. De wachttijden hiervoor zijn al enige tijd ruim acht jaar. Ten tweede zijn de huurprijzen van de "comfortabele" woningcomplexen voor ouderen, Vreedenhoff en Rietgorslaan (108 woningen) de afgelopen jaren bij mutatie opgetrokken tot boven € 635,05.
Nieuwe huurders met recht op huurtoeslag kunnen deze woningen onder het regime van het "passend toewijzen" niet meer huren. In deze complexen komen dan nog uitsluitend nieuwe huurders met een inkomen boven de huurtoeslaggrens.
Dit betekent dat de woningzoekende senioren met een laag inkomen, die wellicht al vele jaren op de wachtlijst staan voor deze complexen, alsnog moet worden verteld dat ze de woning niet mogen huren. We vinden dit onaanvaardbaar.
Daarom is besloten om, uitsluitend voor deze schaarse seniorenwoningen, de huurprijs minder hoog op te trekken, tot een maximum van € 592,55, in het geval dat er senioren bij de toewijzing aan de beurt zijn die een laag inkomen hebben tot maximaal € 22.200,-.
Van de woningen die verhuurd gaan worden, waar de huur reeds bij een voorgaande mutatie geharmoniseerd is, worden de huren in dezelfde situaties verlaagd tot € 592,55.

Van optiemodel naar aanbodmodel
Bij het optiemodel neemt een woningzoekende "opties" op woningen die hem/haar aantrekkelijk lijken om te huren. Zodra de woningzoekende aan de beurt is, wordt deze door ons benaderd om de woning daadwerkelijk te huren.
Sinds 2016 merkten wij dat het aanbieden van woningen via het optiemodel in Woonmatch niet meer zo goed verloopt. Dit komt onder andere doordat het optiemodel in onze regio een vreemde eend in de bijt is. De andere corporaties werken op een andere manier, via het aanbodmodel, waarbij de woningzoekende zelf

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

moet reageren op vrijkomende woningen. De informatie over het optiemodel op www.woonmatchkopnh.nl werd kennelijk, ondanks duidelijke weergave, niet goed gelezen. Daardoor bleken woningzoekenden dagelijks opties te nemen op woningen uit ons bezit, terwijl ze in andere plaatsen een woning zochten. Dit leidde tot veel ruis tussen woningzoekenden en onze corporatie.
We hebben onderzocht hoe we onszelf op dit onderdeel kunnen verbeteren.
Voor de woningzoekenden is duidelijkheid en eenduidigheid heel belangrijk. Het feit dat wij werken met het optiemodel en andere drie corporaties in de Kop van Noord-Holland met het aanbodmodel, op één platform Woonmatch, geeft een verwarrend effect.
Voor Woningbouwvereniging Anna Paulowna is de klant belangrijk, maar ook foutloos werken op een minder arbeidsintensieve wijze.
Om aan de verwarring een eind te maken hebben we in mei 2017 besloten te stoppen met ons optiemodel en over te gaan op het in de regio alom toegepaste aanbodmodel.

Aantal woningzoekenden
Na invoering van het optiemodel kan niet langer met redelijke precisie aangegeven worden hoeveel woningzoekenden er specifiek voor de woningen van onze corporatie zijn.
Bij het optiemodel werd de woningzoekende die daadwerkelijk een optie nam op een van onze woningen, geregistreerd als woningzoekende. Bij het vanaf mei 2017 door ons gevolgde aanbodmodel zijn de belangrijke parameters: het aantal reacties op een woningen en de gemiddelde inschrijfduur voor het verkrijgen van een woning.
Wachttijden onder het optiemodel:

- Eind 2016 984 woningzoekenden
- Eind 2015 886 woningzoekenden
- Eind 2014 769 woningzoekenden

Het aantal woningzoekenden in 2016 van 984 kan als volgt worden onderverdeeld:

- 152 woningzoekenden met een gezinssamenstelling van drie of meer personen (16%).
- 414 woningzoekende senioren woningzoekenden (42%).
- 418 woningzoekende een- en tweepersoonshuishoudens (42%).

Eind 2017 worden (vrijwel) alle woningen op het platform www.woonmatchkopnh.nl aangeboden onder het aanbodmodel. Enkele cijfers van de gehele gemeente Hollands Kroon, over 2017:

- Aantal actief woningzoekenden in 2017 2.340
- Waarvan 55+ 30%
- Aantal toegewezen woningen in 2017, totaal 298
  - Aan 1 persoon 156 (52%)
  - Aan 2 personen 86 (29%)
  - Aan 3 personen 29 (10%)
  - Aan 4 of meer personen 27 (9%)
- Gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning 83
- Gemiddelde inschrijfduur in aantal jaren 3

In 2017 toegewezen woningen in ons woningbezit, met het hoogste aantal reacties:
Eengezinswoning Kemphaanlaan: 385 reacties, wachtduur bij toewijzing: 5 jaar en 8 maanden.
Eengezinswoning Dr. Olreelaan: 361 reacties, wachtduur bij toewijzing: 10 jaar.
Eengezinswoning Burg. Warnerslaan 314 reacties, wachtduur bij toewijzing: 3 jaar en 6 maanden.

Het is onze wens om woningen voor ouderen te realiseren, dicht bij de voorzieningen. De ontwikkeling van de meest geschikte locatie hiervoor, naast Kruiszwin - tegenover het winkwelcentrum Molensluis, heeft in 2017 helaas opnieuw nog weinig vaste vorm gekregen.
Wel is in 2017 vastgesteld, zowel door ons als door de Provincie Noord-Holland, dat de betreffende locatie geen aardkundig monument is, zoals de Provinciale Milieu Verordening (PMV) momenteel aangeeft. De Provincie heeft ons meegedeeld dat zij de PMV hierop gaan aanpassen. Laten we hopen dat dit daadwerkelijk in 2018 gebeurt. Zodra dit achter de rug is, kan er vervolgens samen met de gemeente een serieuze poging gedaan worden om de Provincie Noord-Holland te overtuigen van de nut en noodzaak om woningen vrijwel naast het winkelcentrum te bouwen.
Met de taakstelling voor het huisvesten van statushouders en de voortgaande extramuralisering in de zorg maken wij ons daarom zorgen over de beschikbaarheid van geschikte huurwoningen voor ouderen in ons werkgebied Anna Paulowna, Breezand en van Ewijcksluis.
Overigens geeft de bevolkingsprognose van de Provincie Noord-Holland aan dat er t/m 2040 een totale groei is van 1.500 huishoudens in de gemeente Hollands Kroon. De Kop van Noord-Holland en Flevoland zijn de meest vergrijzende gebieden van Nederland. De komende jaren is hier de grootste toename van het aantal 75 plussers te verwachten (Capital Value-De woningmarkt in beeld 2018).

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Huisvesting statushouders
De drie corporaties die werkzaam zijn in de gemeente Hollands Kroon (Wooncompagnie, Beter Wonen en Woningbouwvereniging Anna Paulowna) realiseren in gezamenlijk overleg de aan de gemeente opgelegde taakstelling.
In 2017 was de opdracht voor de gemeente Hollands Kroon om 64 statushouders te huisvesten. In 2016 was de taakstelling nog 121 statushouders.
Er zijn in 2017 in totaal 109 statushouders gehuisvest, zodat we per 31 december 2017 eindigen met een voorstand van 20 personen.
Ons aandeel in het aantal plaatsingen in 2017 bedroeg 19 personen in 4 woningen.

Woningen geschikt voor ouderen
Onze vereniging heeft in de kern Kleine Sluis bijna 180 woningen die primair bestemd zijn voor toewijzing aan ouderen. Daarvan zijn 112 appartementen extra aantrekkelijk omdat deze nabij de voorzieningen zijn gelegen. Voor de overige woningen bestaat weliswaar belangstelling, doch deze woningen zijn kleiner en bovendien blijkt afstand naar de voorzieningen voor ouderen vaak een belemmering om daar te gaan wonen.

Geschillenadviescommissie
De geschillenadviescommissie Kop van Noord-Holland bestaat uit de volgend deelnemende corporaties:
1. Woningbouwvereniging Beter Wonen
2. Wooncompagnie
3. Woningstichting Den Helder
4. Woontij
5. Woningbouwvereniging Anna Paulowna

De geschillenadviescommissie kent de volgende samenstelling:
- Een voorzitter (en een plaatsvervanger) die niet betrokken is bij een van de deelnemende corporaties dan wel betrokken bij een huurdersorganisatie.
- Een lid (en een plaatsvervanger) benoemd op voordracht van de deelnemende corporaties, uit de kring van werknemers van de deelnemende corporaties.
- Een lid (en een plaatsvervanger) benoemd op voordracht van de huurdervertegenwoordigers die werkzaam zijn in het gebied van de deelnemende corporaties.

Daarnaast kent de commissie een ambtelijk secretaris.
Door de huurders van Woningbouwvereniging Anna Paulowna is in 2017, zoals in 2016, opnieuw geen gebruik gemaakt van de geschillenadviescommissie.

Urgentiecommissie
De corporaties die werkzaam zijn in de gemeente Hollands Kroon, te weten Wooncompagnie, Woningbouwvereniging Beter Wonen en Woningbouwvereniging Anna Paulowna, werken met een gezamenlijke urgentiecommissie. Verzoeken om op basis van urgentie aan een woning te komen worden getoetst aan de gezamenlijke urgentieregeling.
De regeling kent een zeer beperkt aantal mogelijkheden voor het verkrijgen van urgentie. Er wordt vrijwel uitsluitend urgentie afgegeven als:
- De aanvrager buiten zijn/haar schuld geen woning heeft.
  Voorbeelden: brand, calamiteit, levensbedreiging.
- De aanvrager kan aantonen dat het bewonen van de huidige woonruimte onverantwoord of onmogelijk is.
- De aanvrager alles heeft gedaan wat binnen zijn/haar mogelijkheden ligt om het huisvestingsprobleem zelf op te lossen.

Indien een verzoek tot het verkrijgen van een woning op basis van urgentie wordt toegewezen, dan wordt in gezamenlijk overleg tussen de drie corporaties bepaald welke woning van welke corporatie het meest geschikt is om aan te bieden aan de woningzoekende.

In 2017 zijn in totaal vier verzoeken voor urgentie ingediend. Twee verzoeken zijn toegewezen. Deze urgente woningzoekenden zijn door Wooncompagnie gehuisvest.
In 2016 zijn zes verzoeken voor urgentie ingediend, waarvan er één is toegekend.
In 2015 zijn twee verzoeken voor urgentie ingediend, waarvan er één is toegekend.

Woninguitzettingen
Woninguitzettingen komen vooral voor als gevolg van het niet betalen van de huur. We proberen hier een zo actief mogelijk beleid op te voeren. Bij het niet nakomen van de huurbetaling wordt veelal direct actie

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

ondernomen om in ieder geval in contact te komen met de betrokken huurders. Desondanks komt het met enige regelmaat voor dat we bij de rechter ontruiming van de woning moeten vorderen. In de meeste gevallen weten we een aangekondigde ontruiming toch nog af te gelasten, omdat er op de valreep een betaalafspraak met de huurder gemaakt kan worden. Als we de indruk hebben dat huur betalen een terugkerend probleem blijft, gaan we steeds vaker uitsluitend akkoord met een afgelasting van de ontruiming op voorwaarde dat de huurder instemt met de aanstelling van een financieel bewindvoerder.
In 2017 hebben we drie woningontruimingen moeten uitvoeren.

- Een ontruiming wegens overlast.
- Een ontruiming wegens huurachterstand.
- Een ontruiming wegens hennep.

In 2016 drie woningontruimingen. In 2015 één woningontruiming.

Verkoop van woningen
In 2017 hebben we voor het derde achtereenvolgende jaar woningen uit ons bezit verkocht. We verkochten in 2017 5 woningen. In 2016 verkochten we 24 woningen en in 2015 waren dit er 2.
We bieden op dit moment vooral onze "oudere" woningen te koop aan. Dit betreffen de woningen aan de Nieuweweg, Hyacintenstraat, Ceresplein, Zandvaart en Narcissenstraat.
Zittende huurders die in de aangewezen complexen hun "eigen" woning kopen, ontvangen een eenmalige korting van € 6.000,- op de aankoopprijs.
Woningen die aangewezen zijn voor verkoop, waarvan door de huidige huurder de huur wordt opgezegd, worden op de vrije markt verkocht. Deze woningen worden geadverteerd via social media en kunnen worden bezichtigd tijdens het Open Huis dat door onze externe verkoopmakelaar georganiseerd wordt. Wanneer een huurder van Woningbouwvereniging Anna Paulowna een voormalige huurwoning op de vrije markt koopt wordt een korting verstrekt van € 3.000,- op de verkoopprijs.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Wonen, zorg en wijkontwikkeling

Vreedenhoff en Keijzershoff
In Anna Paulowna is onze vereniging eigenaar van het wijksteunpunt voor ouderen, Keijzershoff. Dit wijksteunpunt maakt deel uit van een complex van zestig seniorenwoningen, Vreedenhoff. Het wijksteunpunt wordt verhuurd aan Woonzorggroep Samen. In de grote zaal van het wijksteunpunt vinden een groot aantal uiteenlopende activiteiten plaats. Woonzorggroep Samen bemant de locatie Vreedenhoff met een zorgteam. Daarnaast zijn er enkele kantoorruimten die verhuurd worden aan zorggerelateerde organisaties. Ook wordt vanuit een van de ruimten dagverzorging en dagbesteding aangeboden.

Ds. Pareauhof en De Waerden
In 2004 zijn twaalf appartementen met twee service-units gerealiseerd voor zelfstandige huisvesting van verstandelijk beperkte personen op de locatie Ds. Pareauhof te Anna Paulowna. Stichting De Waerden draagt zorg voor 24-uurs begeleiding van de cliënten. De realisatie van deze appartementen komt mede voort uit het gegeven dat onze vereniging al jaren een goede samenwerking heeft met Stichting De Waerden inzake de huisvesting van verstandelijk beperkte personen. Circa 25 eenpersoons- of eengezinswoningen worden verhuurd aan verstandelijk beperkte personen die ook begeleiding ontvangen van De Waerden. In verband met de sloop van het door onze vereniging aangekochte gezinsvervangend tehuis Vronervaart op het perceel Molenvaart 14 zijn drie appartementen van het nieuwbouwcomplex aan de Rietgorslaan voor de huisvesting van cliënten tijdelijk aan Stichting de Waerden verhuurd.

Pastoor Verhoeffpark en De Carrousel in Breezand
Het Pastoor Verhoeffpark in Breezand is in 1969 gebouwd. Dit complex bestond uit maar liefst tachtig tweekamerwoningen voor ouderen. In de afgelopen jaren is gebleken dat tachtig tweekamerwoningen te veel is voor een kleine kern als Breezand. Daarbij zijn de woningen niet comfortabel en de helft van de woningen is een bovenwoning, waardoor deze voor ouderen minder goed toegankelijk zijn. Om deze redenen zijn veertien woningen inmiddels aangepast en is er een lift geplaatst. Ook zijn er twee woningen toegevoegd. Deze woningen zijn apart gelabeld voor senioren die specifiek op zorg zijn aangewezen. Woonzorggroep Samen bemant deze locatie met een zorgteam.
Daarnaast is een wijksteunpunt voor ouderen (De Carrousel) aan de locatie toegevoegd, welke tevens gehuurd wordt door Woonzorggroep Samen.

Nieuwbouw 13 appartementen in Pastoor Verhoeffpark in Breezand
Op de plek waar we eerder 14 woningen hebben gesloopt zijn in april 2016 in totaal 13 ruime appartementen met een vloeroppervlakte van 100 m2 opgeleverd. De appartementen op de begane grond beschikken over een riant terras. De appartementen op de verdiepingen hebben een balkon van zo'n 10m2. Gezien de ligging, naast het wijksteunpunt De Carrousel, en gezien de groeiende groep van oudere woningzoekenden zijn alle woningen verhuurd aan senioren.

Verbouw 14 woningen Pastoor Verhoeffpark in Breezand t.b.v. 's Heerenloo
Mede vanwege het eerdergenoemde (te) grote aantal tweekamerwoningen in het Pastoor Verhoeffpark in Breezand is in 2014 in overleg met zorginstelling 's Heerenloo gewerkt aan een plan om in een ander blok van veertien woningen in het Pastoor Verhoeffpark de huisvesting van cliënten van 's Heerenloo te realiseren. Door het reguliere aanbod van gedateerde woningen in het Pastoor Verhoeffpark te verminderen sluiten we beter aan bij de (toekomstige) vraag naar deze woningen. De woningen zijn, vooruitlopend op de verhuur aan 's Heerenloo, in 2016 volledig geïsoleerd, waardoor het energielabel van gemiddeld F naar gemiddeld B is verbeterd. Ook zijn er enkele aanpassingen aan de buitenschil van de woningen gedaan, waarmee het aanblik van de woningen is verbeterd.

Sloop en vervangende nieuwbouw Hyacintenstraat, Narcissenstraat en Crocussenstraat te Breezand
In deze drie straten zijn in 2016 in totaal 29 woningen worden gesloopt. Er zijn 21 levensloopbestendige woningen teruggebouwd. Direct in aansluiting op de sloop is gestart worden met de nieuwbouw. Het ontwerp is uitgebreid met de klankbordgroep van bewoners besproken. De leden van de klankbordgroep hebben input voor diverse aanpassingen gegeven. Deze zijn voor een groot deel doorgevoerd in het definitieve ontwerp.
De nieuwe woningen hebben een slaapkamer en een badkamer op de begane grond en hebben twee slaapkamers op de verdieping. Begin 2017 zijn de laatste woningen opgeleverd aan de huurders.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Kwaliteit van de woningen

De technische kwaliteit van ons woningbezit is in het algemeen goed te noemen. Aan onderhoud is in 2017 in totaal afgerond € 2,0 miljoen uitgegeven. De belangrijkste onderhoudsposten in 2017 betroffen schilder- en timmerwerk, vervanging keukens, vervangen CV-ketels, vervanging dakbedekking en asbestverwijdering.

Onderhoud bij mutatie

Bij mutatie van een woning worden (waar nodig) deze voorzien van de volgende basisuitrusting:

- Aanbrengen van een rooster in de badkamerdeur
- Mechanische ventilatiebox vervangen/aanbrengen
- Kierdichting zolder nazien/dichten
- Leidingen van de CV isoleren op zolder
- Radiator in de badkamer aanbrengen
- Radiatorknoppen vervangen/gangbaar maken

De vergoeding voor de kosten van het energiebasispakket is opgenomen in de nieuwe geharmoniseerde huur.

Eigen onderhoudsdienst

Onze vereniging heeft een eigen onderhoudsdienst. Naast het reguliere onderhoud dat we standaard uitvoeren, voert onze technische dienst daarnaast kosteloos zogenaamde kleine herstellingen uit voor de huurders. Het betreft hier vooral het verhelpen van lekkages aan sifons en andere kleine lekkages, het onderhoud aan ventilatieroosters, het vullen van de CV-ketel, onderhoud aan de keuken, aan hang- en sluitwerk en aan sloten in de woning, onderhoud aan schakelaars en wandcontactdozen en onderhoud aan kranen en sanitair.
Bij veel-corporaties komen deze onderhoudswerkzaamheden meestal voor rekening van de huurder, of de huurder kan de verantwoordelijkheid voor deze werkzaamheden tegen maandelijkse betaling van een serviceabonnement afkopen bij de corporatie. Bij onze vereniging is dit een gratis onderdeel van onze service, ondanks onze gemiddelde lage huurprijs.

Strategisch voorraadbeleid (SVB)

Het strategisch voorraadbeleid is in detail uitgewerkt voor de periode 2015 t/m 2020. Deze uitwerking laat voor de periode 2015 t/m 2020 in hoofdlijnen het volgende zien:

- Sloop van 47 woningen
- Vervangende nieuwbouw van 36 woningen
- Levensduurverlengende ingreep (hoog niveau) voor 282 woningen
- Verkoop van 32 woningen

Dit betekent overigens dat het grootste deel van ons bezit doorgeëxploiteerd wordt en dat bij deze woningen uiteraard de reguliere onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd zullen blijven worden.

Groot onderhoud 38 woningen Pastoor Verhoeffpark te Breezand.

In 2017 is aan 38 woningen in het Pastoor Verhoeffpark ingrijpend groot onderhoud gepleegd.
De woningen kregen onder ander nieuwe keuken, douche en toilet en de gehele buitenschil is na-geïsoleerd. 36 Woningen zijn van een F-label naar een A-label opgetrokken. 2 Woningen hebben een B-label bereikt.

Groot onderhoud/revitalisatie 14 woningen Burg. Mijnlieffstraat 3 t/m 29 oneven.

De 14 woningen aan de Burg. Mijnlieffstraat in Anna Paulowna zijn in 2017 ingrijpend aangepakt. De woningen zijn van het bouwjaar 1948 en zijn mede om die reden al een aantal keren verbouwd. Elke woning is inmiddels anders, wat betekent dat er van een standaard onderhoudsingreep geen sprake was. Voor de bewoners was het compleet binnenstebuiten keren van de woning een ingrijpend proces. Bij alle woningen is gelijktijdig de gehele buitenschil geïsoleerd. Alle woningen hadden een E-label en hebben nu een A-label.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Aangenaam besparen

Woningbouwvereniging Anna Paulowna

Om de betaalbaarheid voor de komende 25 jaar te garanderen en om de woningvoorraad te verduurzamen voert Woningbouwvereniging Anna Paulowna verduurzaamheidsmaatregelen uit, onder de projectnaam "Aangenaam besparen". De maatregelen bestaat in ieder geval uit het aanbrengen van vloerisolatie, dakisolatie, gevelisolatie en mechanische ventilatie.
We vragen voor deze werkzaamheden aan onze huurders een bijdrage van ± 65% van de geschatte theoretische besparing. De huurder gaat er gemiddeld € 6,35 per maand op vooruit en krijgt daarbij een energiezuinige woning.
Als extra kan gekozen worden voor zonnepanelen. Deze voorziening wordt kostendekkend aan de huurder aangeboden, en levert de huurder een financieel voordeel op van gemiddeld € 10,50 per maand.
In 2017 zijn we met het aangenaam besparen project gestart met 16 woningen aan de Hyacintenstraat in Breezand en met 20 woningen aan de D.C. Rezelmanstraat en de C. Keijzerlaan in Anna Paulowna.
Deze woningen hadden allen een D-label. Na de ingreep kregen 15 woningen in de Hyacintenstraat een A-label en 1 woning een B-label. Alle 20 woningen in de D.C. Rezelmanstraat en de C. Keijzerlaan kregen een A-label.

Energiebeleidsplan
In 2017 is een nieuw energiebeleidsplan voor de periode 2018-2023 vastgesteld.
Het plan kan als volgt samengevat worden:

- We brengen het woningbezit naar gemiddeld een B-label. Het jaar waarin we dit bereiken hangt af van hoe we dit kunnen financieren, in combinatie met het gepland planmatig onderhoud. Gemiddeld halen we dit B-label in 2023. Dan is in ieder geval de buitenschil van al onze woningen geïsoleerd en zijn alle woningen voorzien van een HR107 ketel.
- We doen geen dure uitgaven aan een beperkt aantal nul-op-de-meter woningen, maar willen het liefst zoveel mogelijk huurders van een (isolerende) verbetering laten profiteren.
- De ingrepen die we nu doen, mogen niet belemmerend zijn voor als we in de toekomst mogelijk woningen naar nul-op-de-meter brengen ("no-regrets" maatregelen).
- Als we mogelijkheden zien om met een redelijk budget woningen op nul-op-de-meter te brengen, dan doen we dit uiteraard wèl.
- We bieden zonnepanelen aan zittende huurders aan, en leggen bij mutatie op alle woningen (indien mogelijk) een zonnepaneleninstallatie aan. In beide gevallen rekenen we een vergoeding.
- Bij geplande sloop doen we in principe niets meer aan energiebesparende uitgaven.
- Bij verkoop, idem.
- Nieuwbouw in principe gasloos uitvoeren.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Financiële continuïteit

Waardering op marktwaarde

1. Het onderscheid tussen het gerealiseerd en het ongerealiseerd deel van het eigen vermogen;

Het eigen vermogen bestaat uit het gerealiseerde vermogen van € 31 miljoen (opgenomen onder de Overige reserves) en het ongerealiseerde vermogen van € 78 miljoen (opgenomen in de Herwaarderingsreserve). De Overige reserves zijn met € 1.029.000,- toegenomen als gevolg van € 709.000,- resultaatbestemming en € 323.000,- gerealiseerde herwaardering i.v.m. verkopen.

Het ongerealiseerde vermogen is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de oorspronkelijke stichtingskosten van het woningbezit. Deze reserve is met ca. € 19 miljoen afgenomen i.v.m. de marktwaardewaardering per 31-12-2017.

Hoewel het totale eigen vermogen aanzienlijk is, dient daarbij te worden bedacht dat de Herwaarderingsreserve in principe alleen wordt gerealiseerd bij verkoop en sloop van ons woningbezit. Overige mutaties in de reserve zijn alleen het gevolg van mutaties in de marktwaarde van het bezit. Daarnaast blijft het een feit dat het vermogen van onze vereniging niet ter vrije beschikking staat; het zit in de stenen.

2. De verwachte impact van de volkshuisvestelijke bedrijfsdoelstelling op de toekomstige vermogensontwikkeling;

Het is een belangrijke doelstelling voor Woningbouwvereniging Anna Paulowna om blijvend goed en betaalbaar wonen te bieden voor onze huurders en daarbij een sociaal beleid te voeren. Dit betekent dat de gepresenteerde marktwaarde in verhuurde staat voor een belangrijk deel ook nimmer gerealiseerd zal worden. Wij zullen het bezit niet op grote schaal verkopen en zullen de commerciële marktparameters die voorgeschreven zijn voor de berekening van de marktwaarde niet gaan hanteren. Geen commerciële huur, geen versobering van onze dienstverlening of grote wijzigingen in ons onderhoudsbeleid.

3. De oordeelsvorming over de levensvatbaarheid en de financierbaarheid van de corporatie;

Onze vereniging is financieel gezond en onze geplande investeringen en activiteiten zijn financierbaar. Dat wordt jaarlijks getoetst en bevestigd door de externe toezichthouders in de sector zoals de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Ook in de nabije toekomst zijn wij in staat om ons bezit goed te onderhouden en zonodig te vernieuwen. Daarmee voldoen wij aan onze belangrijkste doelstellingen: het bieden van goed en betaalbaar wonen voor onze huurders en financiële continuïteit.

Beschouwing

De marktwaarde geeft de waarde aan die een (externe) partij maximaal bereid is te betalen voor het vastgoed. Bij het bepalen van die waarde maakt een geïnteresseerde belegger op basis van actuele rendementseisen een inschatting van de toekomstige inkomsten en uitgaven met betrekking tot het betreffende object. Voor een belegger geldt winstmaximalisatie als belangrijk uitgangspunt bij het bepalen van de waarde die hij bereid is te betalen voor vastgoed. Daarbij zal de leegwaarde veelal interessant zijn omdat bij hantering van het uitpondscenario in de meeste gevallen een hogere ingaande kasstroom gerealiseerd kan worden, dan wanneer vastgoed wordt aangehouden voor doorexploitatie.

Voor Woningbouwvereniging Anna Paulowna geldt dat de verantwoorde marktwaarde uitgaat van verhuurde staat. Voor de berekening van deze marktwaarde wordt uitgegaan van een aantal aannames die worden voorgeschreven in het handboek 'modelmatig waarderen marktwaarde'. Hierin wordt onder meer uitgegaan van een berekende markthuur en genormeerde kosten voor onderhoud, maar ook een doorexploitatie verplichting van 7 jaar. Voor het opnemen in de jaarverantwoording wordt vervolgens de hoogste van het exploitatie dan wel uitpondscenario gehanteerd.

Daarnaast hanteert Woningbouwvereniging Anna Paulowna het begrip bedrijfswaarde: de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende looptijd van de investering. De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de meest recente intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Overigens wordt de bedrijfswaarde op dit moment ook nog gehanteerd door onze externe toezichthouders.

Ultimo 2017 kent Woningbouwvereniging Anna Paulowna een marktwaarde van € 125 miljoen en een bedrijfswaarde van € 58 miljoen. Het verschil in beide waardes zijn in hoofdlijnen te herleiden naar het

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

verschil in uitpondscenario, het verschil in gehanteerde markthuur en ingerekende kosten. De werkelijke waarde die wij met de exploitatie van ons vastgoed realiseren blijft ten gevolge van onze maatschappelijke ambities per definitie achter bij de marktwaarde van het bezit. Daarom sturen wij primair op de bedrijfswaarde van het bezit en niet op de marktwaarde. In de bedrijfswaarde zijn de effecten van ons beleid verwerkt. Deze waarde moet toereikend zijn om te blijven voldoen aan eisen die door financiers en andere instanties aan ons worden gesteld.

Investeringsstatuut en financiële uitgangspunten in indicatoren
In verband met de per 1 januari 2017 gewijzigde structuur is het investeringsstatuut in 2017 aangepast. Het investeringsstatuut heeft tot doel een handelingskader te bieden en een toetsingskader aan te reiken bij het doen van investeringen.
Het investeringsstatuut verplicht ons bij een (voorgenomen) investering de juiste vragen te stellen en te beantwoorden. Ook geeft het statuut weer wie er in welke fase geïnformeerd moet worden of wie zijn goedkeuring moet geven. Daarnaast worden een aantal financiële toetsingskaders gegeven, waaraan de (voorgenomen) investering moet voldoen. Hiervoor zijn onder andere financiële uitgangspunten en indicatoren geformuleerd.

Financiële uitgangspunten en indicatoren
In het kader van het beschrijven van onze beleidsuitgangspunten hebben we ook vastgelegd binnen welke financiële voorwaarden we willen acteren. Deze hiervoor benoemde indicatoren zijn te beschouwen als de dwingende voorschriften die wij hanteren voor een deugdelijke en gezonde bedrijfsvoering. Het gaat hier om de volgende zaken:

- Aflossingsfictie
  De aflossingsfictie dient in de eerste drie prognosejaren minimaal 2% te zijn. Als dit niet lukt dan dient de aflossingsfictie in de eerste vijf prognosejaren gemiddeld minimaal 2% te zijn.
  De aflossingsfictie wordt berekend door het saldo van de operationele kasstroom (exclusief de werkelijke aflossingen) te delen door 1% van de leningportefeuille per begin van het boekjaar.
  Einde boekjaar is de ratio: 9,02%.
- Interest-coverage ratio (ICR)
  De ICR dient de eerste vijf jaar minimaal 1,3 te zijn. De ICR wordt berekend door de kasstroom uit operationele activiteiten vóór netto rente-uitgaven te delen door de bruto rente-uitgaven
  Een ICR lager dan 1,3 geeft het signaal dat een corporatie bij negatieve ontwikkelingen al snel niet meer aan haar renteverplichtingen kan voldoen.
  Einde boekjaar is de ratio: 2,29%.
- Debt service coverage ratio (DSCR)
  De DSCR dient de eerste vijf jaar minimaal 1,0 te bedragen. De DSCR wordt berekend door de operationele kasstroom vóór rente-uitgaven te delen door de rente-uitgaven en de aflossingen. De DSCR geeft aan of er voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd voor rente en aflossing.
  Einde boekjaar is de ratio: 1,88%.
- Solvabiliteit
  De solvabiliteit dient de eerste vijf jaar minimaal 20% te zijn. De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen te delen door 1% van het totale vermogen. De solvabiliteit geeft aan in welke mate de corporatie bij liquidatie kan voldoen aan haar financiële verplichtingen aan verschaffers van vreemd vermogen.
  Einde boekjaar is de ratio: 85,59%.
- Loan to value (LTV)
  De LTV dient de eerste vijf jaar niet hoger te zijn dan 75%. De LTV wordt berekend door de waarde van de leningen uit te drukken in een percentage van de bedrijfswaarde.
  Einde boekjaar is de ratio: 27,48%.
- Dekkingsratio
  De dekkingsratio dient de eerste vijf jaar niet hoger te zijn dan 50%. De dekkingsratio wordt berekend door het bedrag van de langlopende geldleningen af te zetten tegen 1% van de WOZ-waarde. De dekkingsratio geeft daarmee weer de verhouding tussen de langlopende geldleningen en de actuele waarde van het bezit. De genoemde indicatoren sluiten aan bij de beoordelingsystematiek die met name het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toepast op de corporaties.
  Einde boekjaar is de ratio: 9,24%.

Renterisicoprofiel
Renterisico wordt bij het WSW gedefinieerd als het totale bedrag waarover te zijner tijd een nu nog onbekend rentepercentage zal worden betaald. Het renterisico wordt gemeten door de eindaflossingen en renteaanpassingen van langlopende leningen in enig jaar te relateren aan de totale leningportefeuille van het lopende jaar. Spreiding van de renterisico's over de jaren maakt dat de exploitatie minder wordt

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

blootgesteld aan schommelingen vanwege het renteniveau en dat rentelasten gelijkmatig over de jaren worden verdeeld. De huidige norm van het WSW voor het maximaal aanvaardbare renterisico in een jaar is bepaald op 15% van de restant hoofdsom van de langlopende geldleningen. Ons risicoprofiel voor de komende jaren stijgt niet boven de WSW-norm.

Addendum bij het Reglement financieel beleid en beheer.
In het kader van de Herziene Woningwet zijn corporaties verplicht om een reglement financieel beleid en beheer te hebben. Dit reglement dient aan de Autoriteit woningcorporaties(Aw)/Inspectie Leefomgeving en Toezicht (ILT) ter goedkeuring worden voorgelegd.
De Veegwet Wonen die op 1 juli 2017 in werking trad, brengt een aantal wijzigingen met zich mee voor het reglement financieel beleid en beheer. De wijzigingen zijn in het addendum opgetekend. Het addendum gaat er vooral over dat al hetgeen in het reglement is geregeld, ook geldt voor dochtermaatschappijen en verbonden ondernemingen. Het addendum is per 23 november 2017 goedgekeurd door de Aw/ILT. Zowel het reglement als het addendum staat gepubliceerd op onze website.

Treasurystatuut
Als gevolg van de gewijzigde bestuurlijke samenstelling en als gevolg van het vastgestelde reglement financieel beleid en beheer is in 2017 eveneens een aangepast treasurystatuut vastgesteld.
Bij treasury gaat het om de beheersing, door besturing en bewaking, van financiële posities en de aan deze posities en stromen verbonden kosten en risico's (bron: Wikipedia).

Herfinanciering geldlening
Op 1 februari 2017 is een geldlening van afgerond € 2,1 miljoen bij de gemeente Hollands Kroon geherfinancierd. De geldlening verloopt annuïtair voor een restanttermijn van 15 jaar. Het oude rentepercentage was 5,15%. Het nieuwe rentepercentage bedraagt 1,104%, hetgeen een verlaging van de jaarlijkse rentelast betekent van € 85.000,-.
Het saldo restschuld van de langlopende geldleningen bedraagt per 31-12-2017 afgerond € 15,9 miljoen. Dit betekent een restschuld van € 12.000,- per woning.
Overigens bedraagt de verzekerde waarde van ons bezit afgerond zo'n € 140 miljoen. Ofwel gemiddeld ± €107.000,- per woning.

Vennootschapsbelasting (VPB)
Met hulp van onze belastingadviseur hebben we in het verleden een fiscale onderhoudsvoorziening opgezet. De waarde van deze voorziening was afgerond € 5 miljoen. Op 2 september 2014 heeft de Belastingdienst schriftelijk met de constructie van het vormen van een onderhoudsvoorziening ingestemd.
Per brief van 3 november 2016 heeft de Belastingdienst echter aangegeven dat ze deze afspraak opzeggen. Dit betekent dat er ineens € 5 miljoen extra winst in ons fiscale jaarresultaat 2016 terecht is gekomen. Anders gezegd, in 2017 hebben we over deze € 5,- miljoen, onvoorzien € 1,25 miljoen extra VPB moeten betalen.

Op basis van het opgewekte vertrouwen (brief Belastingdienst van 2 september 2014) is het gebruikelijk dat, op het moment dat dit vertrouwen eenzijdig door de Belastingdienst wordt opgezegd, er een redelijke termijn komt om het nadeel bij de belastingplichtige op te vangen.
Het zou redelijk zijn, als wij de extra VPB-aanslag van € 1,25 miljoen in 3 tot 5 jaar mogen betalen.
De Belastingdienst wil niet in gaan op vragen over "redelijke termijnen".
Om er zeker van te zijn dat we niet ook nog 8% wettelijke rente moeten betalen over te laat betaalde termijnen, hebben we het bedrag van € 1,25 miljoen ineens betaald.
De aangifte VPB over 2016 zal naar waarschijnlijkheid in het najaar van 2018 vastgesteld worden. Dan zullen we formeel bezwaar maken tegen de hierin opgenomen afschaffing van de onderhoudsvoorziening. Naar alle waarschijnlijkheid proberen we mee te liften met andere corporaties die bezwaar maken tegen het schrappen van de onderhoudsvoorziening en tegen het negeren van een redelijke termijn.

Deelnemingen en beleggingen
Woningbouwvereniging Anna Paulowna heeft geen deelnemingen. Overtollige middelen zijn in het verslagjaar uitgezet op de rentedragende rekening-courant bij de Rabobank. Deze overtollige middelen zijn dagelijks opvraagbaar.

Derivaten
Woningbouwvereniging Anna Paulowna heeft geen derivaten in bezit. Dit financiële instrument is overigens (vrijwel) niet toegestaan volgens ons financierings- en beleggingsstatuut.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Rapportages
Elke vier maanden wordt een uitgebreide interne rapportage opgemaakt als onderdeel van onze PDCA-cyclus. De rapportage is verdeeld in zes hoofdstukken, hieronder toegelicht.

- Hoofdstuk 1 Rapportage over de prestaties in relatie tot onze koersbrief.
  We lichten hierbij toe welke prestaties we geleverd hebben. Hiervoor hebben we de voornemens uit onze Koersbrief SMART gemaakt. In dit hoofdstuk wordt per onderwerp gerapporteerd hoever we zijn, met de daadwerkelijke uitvoering van de in de Koersbrief genoemde beleidsvoornemens.
- Hoofdstuk 2 Organisatie
  In onze Koersbrief hebben we ook ambities uitgesproken over onze eigen organisatie. Ook deze ambities zijn verwoord in heldere acties en heldere doelen. In hoofdstuk 2 wordt gerapporteerd hoever we zijn met het realiseren van onze voornemens uit de Koersbrief.
- Hoofdstuk 3 Rapportage op prestatie indicatoren
  In dit hoofdstuk rapporteren we allerlei indicatoren die voor onze bedrijfsvoering van belang zijn, die meetbaar zijn, en waarvoor we een norm kunnen formuleren.
- Hoofdstuk 4 Financiële rapportage
  Deze rapportage van bedrijfskosten en onderhoudskosten in vergelijking tot de budgetten, blijft onveranderd maandelijks gemaakt worden en dit verslag komt ook terug in de vier-maandsrapportage.
- Hoofdstuk 5 Risicoanalyses
  Dit hoofdstuk kent drie onderdelen:
  - Algemene risicoanalyse. In deze risicoanalyse worden onze belangrijkste risico's benoemd, inclusief benodigde acties om risico's terug te dringen en de voortgang van deze acties wordt toegelicht.
  - Fraude risicoanalyse. Hierin worden de frauderisico's en de maatregelen benoemd.
  - Financiële risicoanalyse projecten. Hierin wordt per projectfase een maximaal theoretisch risico becijferd. Het totale theoretische risico wordt afgezet tegen een intern geformuleerd maximum toelaatbaar.
- Hoofdstuk 6 Liquiditeitsprognose
  In dit hoofdstuk is de liquiditeitsprognose ingevoegd.

Aanwending van middelen en werkzaamheden
Woningbouwvereniging Anna Paulowna heeft haar middelen uitsluitend en alleen aangewend in het belang van de volkshuisvesting, met uitzondering van de betalingen van de (ver)huurdersheffingen de vennootschapsbelasting.
Woningbouwvereniging Anna Paulowna is uitsluitend werkzaam geweest op het gebied van de volkshuisvesting.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

BOEKJAAR	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal verhuureenheden:					
1. Woningen en woongebouwen:					
a. In exploitatie:					
- vooroorlogs	29	31	34	36	36
- naoorlogs	1.296	1278	1315	1315	1316
	1.325	1309	1349	1351	1352
2. Garages:	54	54	54	54	54
3. Overige objecten:	3	3	3	3	3
Totaal	1.382	1366	1406	1408	1407
Totaal verzekerde waarde (x € 1.000,-)	139.187	137.575	141.604	145.851	145.851

Balans en winst- en verliesrekening
(x € 1000,-)

1. Eigen vermogen	109.202	127.288	115.472	9.159	9.348
2. Voorzieningen	1.121	1.532	2.363	1.911	2.023
3. Huren	7.484	7.245	7.127	6.882	6.535
4. Opbrengst servicecontracten	82	79	78	120	117
5. Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	198	320	82	0	0
6. Jaarresultaat	706	-244	789	-188	-1.114
7. Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0

in verband met de overgang naar marktwaardewaardering voor activa is vergelijking van het eigen vermogen 2013 t/m 2014 t.o.v. 2016 en 2017 niet mogelijk.

Algemeen

1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen (jaartotaal)	0,54	0,60	0,43	0,47	0,56
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen (jaartotaal)	1,14	1,72	1,82	0,70	0,32
3. Voorziening onderhoud einde boekjaar per verhuureenheid	0	0	0	0	0
4. Eigen Vermogen einde boekjaar uitgedrukt in een % van de huren en overheidsbijdragen	1.459,08	1.756,96	1.620,21	133,10	143,04
5. Eigen Vermogen einde boekjaar per vhe	82.416,59	97.240,49	85.598,52	6.779,79	6.914,15
6. Percentage van het Eigen Vermogen aangewend voor interne financiering	100,77	99,83	99,97	85,75	87,16
7. Rentepercentage toegerekend aan de reserves	-	-	-	-	-
8. Jaarresultaat uitgedrukt in een percentage van eigen vermogen per 1 januari	0,55	-0,21	-0,68	-2,02	-10,65
9. Personeelsbezeting (FTE) einde boekjaar					
a. Technisch	6,61	7,33	7,44	6,89	6,89
b. Administratief	5,34	5,34	5,34	5,44	5,44

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

BALANS per 31

ACTIVA

	Toe-lichting		31-12-2017	31-12-2016
Vaste activa				
Immateriële vaste activa				
Software licenties	1	€	16.044 €	37.436
Vastgoedbeleggingen				
DAEB-vastgoed in exploitatie	2	€	124.013.628 €	139.209.170
Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	2		664.591	743.828
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen expl.	3	€	628.443 €	2.798.920
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4	€	649.019	699.860
Sub- totaal		€	125.955.681 €	143.451.779
Financiële vaste activa				
Latente belastingvorderingen	5	€	278.609 €	389.045
Som der vaste activa		€	126.250.334 €	143.878.260
Vlottende activa				
Voorraden	6	€	96.869 €	104.399
Vorderingen				
Huurdebiteuren	7		30.764	35.148
Overige vorderingen	8		6.046	6.133
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9		0	43.125
Overlopende activa	10		6.775	28.286
Liquide middelen	11		1.202.374	2.684.614
Som der vlottende activa		€	1.342.827 €	2.901.704
Totaal activa		€	127.593.161 €	146.779.964

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

DECEMBER 2017 (na voorgestelde resultaatbestemming)

PASSIVA

	Toe-lichting		31-12-2017		31-12-2016
Eigen vermogen					
Overige reserves	12	€	30.764.903	€	29.736.262
Herwaarderingsreserve	13		78.437.079		97.551.539
		€	109.201.982	€	127.287.801
Voorzieningen					
Voorziening latente belastingverplichtingen	14	€	0	€	1.221.166
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	15	€	1.120.988	€	310.569
Langlopende schulden					
Schulden/leningen overheid	16	€	0	€	8.869
Schulden/leningen kredietinstellingen	16	€	15.924.801	€	16.402.829
		€	15.924.801	€	16.411.698
Kortlopende schulden en overlopende passiva					
Schulden aan leveranciers	17		406.544		657.920
Belastingen en premies sociale verzekeringen	18		346.900		242.186
Schulden ter zaken van pensioenen	18		11.938		
Overlopende passiva	19		580.007		648.623
		€	1.345.390	€	1.548.730
Totaal passiva		€	127.593.161	€	146.779.964

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2017

Functioneel model

Omschrijving	Toe-lichting		2017		2016
Huuropbrengsten	21	€	7.484.316	€	7.244.781
Opbrengsten servicecontracten	22.1		81.721		79.055
Lasten servicecontracten	22.2		-67.953		-68.973
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	23		-902.182		-897.224
Lasten onderhoudsactiviteiten	24		-2.019.133		-2.050.624
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	25		-1.146.460		-1.191.018
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		€	3.430.309	€	3.115.998
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	26	€	672.701	€	2.885.603
Toegerekende organisatiekosten			-2.900		-18.000
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille			-472.060		-2.547.244
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		€	197.741	€	320.359
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.1	€	-1.996.041	€	-3.528.454
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.2		-18.791.910		12.059.539
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		€	-20.787.950	€	8.531.085
Opbrengsten overige activiteiten	28	€	1.012	€	10.456
Kosten overige activiteiten			0		0
Nettoresultaat overige activiteiten		€	1.012	€	10.456
Overige organisatiekosten	29	€	-20.510	€	0
Leefbaarheid	30	€	-14.394	€	-12.378
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		€	0	€	0
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten			0		0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten			643		3.690
Rentelasten en soortgelijke kosten			-647.649		-763.387
Saldo financiële baten en lasten	31	€	-647.006	€	-759.698
Resultaat voor belastingen		€	-17.840.798	€	11.205.822
Belastingen	32	€	-245.021	€	609.577
Resultaat na belastingen		€	-18.085.819	€	11.815.399

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Kasstroomoverzicht volgens directe methode

		2017		2016
Ontvangsten				
Huurontvangsten zelfstandige woningen	€	7.413.699	€	7.158.813
Huurontvangsten overige niet woongelegenheden	€	72.472	€	70.264
Vergoedingen	€	84.147	€	86.498
Overige ontvangsten	€	9.079	€	12.483
Renteontvangsten	€	-2.076	€	4.034
Saldo ingaande kasstromen	€	7.577.320	€	7.332.091
Uitgaven				
Lonen en salarissen	€	793.140	€	729.796
Sociale lasten	€	130.413	€	120.182
Pensioenlasten	€	146.471	€	153.020
Onderhoudsuitgaven	€	1.455.914	€	1.660.360
Overige bedrijfsuitgaven	€	693.049	€	726.824
Renteuitgaven	€	728.963	€	822.959
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	€	0	€	0
Verhuurderheffing	€	851.958	€	845.302
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€	2.034	€	850
Vennootschapsbelasting	€	1.295.055	€	-12.643
Saldo uitgaande kasstromen	€	6.096.996	€	5.046.649
Kasstroom uit operationele activiteiten	€	**1.480.325**	€	**2.285.442**
Materiële vaste activa ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huurgelegenheden	€	671.884	€	2.881.383
Materiële vaste activa uitgaande kasstroom				
Uitgaven nieuwbouw huur en woongelegenheden	€	1.074.085	€	3.458.152
Uitgaven woningverbetering huur en woongelegenheden	€	2.066.702	€	526.324
Uitgaven investeringen ten diensten van exploitatie	€	6.765	€	25.376
	€	3.147.551	€	4.009.851
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	€	-2.475.667	€	-1.128.468
Financiële vaste activa kasstroom				
Ontvangsten verbindingen en overig	€	0	€	0
Uitgaven verbindingen en overig	€	0	€	0
Saldo financiële vaste activa kasstroom	€	0	€	0
Kasstroom uit investerings activiteiten	€	**-2.475.667**	€	**-1.128.468**
Financieringsactiviteiten				
Opgenomen door WSW geborgde leningen	€	0	€	0
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen	€	0	€	0
	€	0	€	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	€	486.898	€	1.564.140
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	€	0	€	0
	€	486.898	€	1.564.140
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€	**-486.898**	€	**-1.564.140**
Mutatie liquide middelen	€	**-1.482.240**	€	**-407.166**
Liquide middelen per 1 januari	€	2.684.614	€	3.091.779
Liquide middelen per 31 december		1.202.374		2.684.614
	€	-1.482.240	€	-407.166

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen
Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017.
Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten
Woningbouwvereniging Anna Paulowna heeft de status van Toegelaten instelling volkshuisvesting, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende Molenvaart 93 te Anna Paulowna (gemeente Hollands Kroon). De activiteiten van de vereniging zijn erop gericht mensen te huisvesten die daartoe zelfstandig niet goed in staat zijn en bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van huurwoningen. Het KvK-nummer van Woningbouwvereniging Anna Paulowna is 37030580.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening
De jaarrekening van Woningbouwvereniging Anna Paulowna is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Herziene Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (2016).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specificieke balanspost anders word vermeld. Woningbouwvereniging Anna Paulowna past de basisvariant van het waarderingshandboek toe.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Financiële instrumenten en risicobeheersing
Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals liquide middelen, vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Renterisico
Onze vereniging loopt renterisico over rentedragende vorderingen (met name over de liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (schulden aan kredietinstellingen). Onze vereniging heeft geen afgeleide financiële instrumenten (derivaten) of afgescheiden (embedded) derivaten. De liquide middelen worden aangehouden bij een Nederlandse bank die voldoet aan de AA-minusrating (volgens regeling 0000336120 van 17 juni 2015 van de minister voor Wonen en Rijksdienst). In verband met het renterisico op langlopende schulden mag maximaal 15% (WSW-norm)van de totale leningportefeuille in enig jaar een renteherziening ondergaan.

Kredietrisico
Onze vereniging loopt geen kredietrisico omdat er geen gebruik wordt gemaakt van kredietfaciliteiten.

Waarderingsrisico effecten
Omdat onze vereniging geen effecten in bezit heeft, loopt zij hierover geen waarderingsrisico.

Schattingen
Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening.

De marktwaarde is als volgt te definiëren: Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. De marktwaarde in verhuurde staat wordt door de vereniging berekend volgens de basisvariant van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Een andere belangrijke schatting heeft betrekking op de timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering. De aannames die worden gedaan ten aanzien het moment en de financiële omvang van feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij de daadwerkelijke realisatie van de projecten, door planwijzigingen, tijdsverloop, prijsstijgingen, wettelijke procedures etc.. Woningbouwvereniging Anna Paulowna probeert het effect hiervan bijvoorbeeld te mitigeren door te kiezen voor het principe van design&build.

Schattingswijziging
Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening 2017 is een schattingswijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie verwerkt. Deze schattingswijziging heeft betrekking op de wijzigingen van een aantal parameters in het handboek 2017 ten opzichte van het handboek 2016 en een aantal methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels. Conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving is de schattingswijziging prospectief verwerkt. Het individuele effect van de gewijzigde parameters valt niet te kwantificeren. De gewijzigde parameters hebben wel geleid tot een afname van de marktwaarde in 2017. De exploitatieverplichting is een belangrijke methodische wijziging. Het handboek 2017 geeft aan dat er sprake is van een exploitatieverplichting bij woningen die blijvend gereguleerd zijn (t/m 144 punten) voor de kopende partij. De woning moet dan nog minimaal zeven jaar geëxploiteerd worden alvorens te kunnen uitponden. Deze modelmatige wijziging heeft een negatief effect op de marktwaarde. Naast de exploitatieverplichting is de disconteringsvoet ten opzichte van vorig jaar aangepast. Ook deze aanpassing heeft een negatief effect op de marktwaarde,

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Presentatiewijziging vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie diende overeenkomstig de RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2016) te worden gepresenteerd onder de post 'materiële vaste activa'. In de geactualiseerde RTIV (van toepassing op het boekjaar 2017) dient het vastgeod in exploitatie te worden gepresenteerd onder de post 'vastgoedbeleggingen'. De presentatie van de vergelijkende cijfers in de balans is aangepast. Deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen.

Immateriële vaste activa

Computersoftware
Gekochte softwarelicenties worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld. Uitgaven samenhangend met onderhoud van softwareprogramma's worden verantwoord in de winst- en verliesrekening.

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie
DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:
Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van 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'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de basisvariant gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balanspost.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt per waarderingscomplex gevormd voor het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de boekwaarde op basis van oorspronkelijke verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering).

Uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) die leiden tot een waardeverhoging van het actief worden aangemerkt als activeerbare kosten van vernieuwing. Jaarlijks wordt via de marktwaardebepaling vastgesteld welk deel als waardeverandering vastgoedportefeuille ten laste van het resultaat wordt verantwoord. Kosten voor herstel en periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde .

Materiële vaste activa
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Kosten voor herstel en periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Afschrijvingstermijnen	Lineair
Grond/terreinen	
Automatiseringsapparatuur	3 jaar
Kantoorgebouw en werkplaats	50 jaar
Inventaris	5 jaar

Financiële vaste activa
Latente belastingvorderingen
Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woningbouwvereniging Anna Paulowna geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van de langlopende schulden, op het afschrijvingspotentieel, op verkoopwoningen en te verrekenen fiscaal verlies. Voor het door te exploiteren bezit is de latentie op nihil gewaardeerd i.v.m. voortdurende exploitatie waardoor de contante waarde nihil is.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Voorraden
De overige voorraden betreffen voornamelijk onderhoudsmaterialen en worden gewaardeerd tegen de laatst bekende verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

Vorderingen
De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen
De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorzieningen
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de DO-fase (definitief ontwerp) en aansluitend het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Voorziening latente belastingverplichtingen
Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van de onderhoudsvoorziening. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde.

In verband met de lange termijn van eventuele realisatie is er géén voorziening latente belastingverplichting opgenomen voor het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de fiscale waarde hiervan.

Langlopende schulden
Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is in de toelichting op de langlopende schulden opgenomen.

Kortlopende schulden
De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

De kosten en opbrengsten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen voor activa en passiva. Verliezen worden genomen op het moment dat deze bekend worden, winsten worden in aanmerking genomen indien deze gerealiseerd zijn.

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van aard omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat en de ontwikkeling daarvan. Zij worden zoveel mogelijk afzonderlijk en ongesaldeerd gepresenteerd.

Huuropbrengsten
Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2017 bedroeg dit maximumpercentage 1,3% van de huursom. (2,8% maximaal per indivduele huurder). De huuropbrengsten zijn gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid omdat bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten
Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening vindt jaarlijks plaats op basis van daadwerkelijke bestedingen. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten
Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:
- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact;
De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten

Lasten onderhoudsactiviteiten
Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudsactiviteiten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

Onder onderhoudslasten 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 toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of de onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringslasten;
- heffing toezichtskosten AW;
- verhuurderheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De overige waardeveranderingen betreffen waardeverminderingen door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten
Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Overige organisatiekosten
Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in Toerekening baten en lasten.

Leefbaarheid
Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. De kosten worden verantwoord als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Financiële baten en lasten
Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verantwoording van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Belastingen
De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningbouwvereniging Anna Paulowna heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Woningbouwvereniging Anna Paulowna heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog deels ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten
Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Via de kostenverdeelstaat worden de afschrijvingen, personeelslasten (lonen, salarissen en sociale lasten en pensioenlasten) en overige organisatiekosten toegerekend aan de verschillende activiteiten. De overige bedrijfskosten worden rechtstreeks toegerekend aan de activiteiten.

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. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden. De afschrijvingslasten worden toegerekend aan Verhuur en Beheer.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verantwoord in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De personeelslasten worden verdeeld op basis van de inschatting van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Onze vereniging heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingen aan de pensioenuitvoerder. Behalve de betaling van premies heeft onze vereniging geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Onze vereniging heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.
De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen onder eventuele aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde intrest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Winstbelastingen, ontvangen en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

TOELICHTING op de BALANS per 31 december 2017
en de WINST- en VERLIESREKENING over het BOEKJAAR 2017

BALANS

ACTIVA

IMMATERIELE VASTE ACTIVA

Immateriele vaste activa

Software licenties	*Toelichting 1*	
Stand per 31-12-2016		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	€	126.154
Cumulatieve afschrijvingen		88.718
Boekwaarde 01-01-2017	€	37.436
Mutaties in 2017		
Investeringen	€	
Desinvesteringen		
Waardemutaties		
Afschrijvingen		-21.392
Saldo	€	-21.392
Stand per 31-12-2017		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	€	126.154
Cumulatieve afschrijvingen		110.110
Boekwaarde per 31 december 2017	€	16.044
Afschrijvingstermijn		6 jaar lineair

VASTGOEDBELEGGINGEN

Materiële vaste activa in exploitatie *Toelichting 2*

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 31-12-2016			
Cumulatieve verkrijgingsprijs	€ 43.370.682	€ 0	€ 43.370.682
Cumulatieve waardeverminderingen	-969.223		-969.223
Cumulatieve herwaarderingen	96.807.711	743.828	97.551.539
Boekwaarde per 01-01-2017	€ 139.209.170	€ 743.828	€ 139.952.998
Mutaties 2017			
Investeringen initieel	€ 2.500.496	€ 0	€ 2.500.496
Investeringen nieuwbouw	3.166.320	0	3.166.320
Buitengebruikstelling ivm verkoop	-149.509	0	-149.509
Buitengebruikstelling ivm sloop	0	0	0
Waardevermindering	-1.677.626	0	-1.677.626
Afname herwaardering ivm verkoop	-322.551	0	-322.551
Aanpassing marktwaarde	-18.712.673	-79.237	-18.791.910
Totaal mutaties 2017	€ -15.195.542	€ -79.237	€ -15.274.779
Cumulatieve verkrijgingsprijs	€ 48.887.988	0	48.887.988
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.646.848	0	-2.646.848
Cumulatieve herwaarderingen	77.772.488	664.591	78.437.079
Boekwaarde per 31-12-2017	€ 124.013.628	€ 664.591	€ 124.678.219

Het niet DAEB vastgoed in exploitatie bestaat uit 54 garageboxen.
In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1327 (2016: 1311) verhuureenheden opgenomen, 1325 (1309) huurwoningen en 2 (2) wijksteunpunten.

Marktwaarde
Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisvariant van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisvariant van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Complexindeling
Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Woningbouwvereniging Anna Paulowna heeft op basis van bovenstaande criteria 41 waarderingscomplexen. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn bepaald door achtereenvolgens uit te gaan van het type vastgoed (EGW, MGW, MOG of garagebox), het bouwjaar en de postcode.

Woningbouwvereniging Anna Paulowna heeft per 31 december 2017, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de basisversie van het waarderingshandboek):

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31-12-2017
Woongelegenheden	1325
Maatschappelijk onroerend goed	2
Parkeergelegenheden	54

Relevante veronderstellingen

Disconteringsvoet

De volgende spreiding van de disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie onroerende zaken	Spreiding
Woongelegenheden	7,31 t/m 8,16%
Maatschappelijk onroerend goed	8,67%
Parkeergelegenheden	6,49%

Methoden

De marktwaarde is verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

Categorie onroerende zaken	**Methoden**
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario)

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de parameters zoals vastgesteld in het Handboek modelmatig waarderen Marktwaarde. Kortheidshalve verwijzen wij hiernaar.

Relevante veronderstellingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is rekening gehouden met de volgende (spreiding) van relevante veronderstellingen:

	Woongelegen-heden	Maatschappelijk onroerend goed	Parkeergelegenheden
Mutatiekans	2,00 t/m 20,75 %	0,00 %	7,06 t/m 16 %
Mogelijkheid tot verkoop	Ja	Nee	Nee
Achterstallig onderhoud	Nee	Nee	Nee
Bedrag achterstallig onderhoud	0,00	0,00	0,00
Erfpacht	Nee	Nee	Nee
Erfpacht afkoopbedrag	0,00	0,00	0,00
Erfpachtcanon	0,00	0,00	0,00
Beklemmingen	Nee	Nee	Nee

Vastgoed in exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie worden 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, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Woningbouwvereniging Anna Paulowna hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG en parkeergelegenheden. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Bedrijfswaarde
Omdat de doelstelling van Woningbouwvereniging Anna Paulowna is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, voeren wij een volkshuisvestelijk beleid dat afwijkt van een commerciële belegger en zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt opgegeven, toegelicht. Deze bedrijfswaarde beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van het vastgoed uitgaande van ons volkshuisvestelijk beleid.

De bedrijfswaarde van het DAEB en niet DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 57.951.770 (31 december 2016 € 50.855.000). De mutatie wordt veroorzaakt door sloop, verkoop en ingebruikname van complexen, en tevens door aanpassingen in parameters (percentages en bedragen).

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn:

	2017	2016
Jaarlijkse huurverhogingen	2%	1,5 - 2%
Mutatiegraad	8%	8%
Jaarlijkse huurderving	0,5%	0,5%
Norm klachten- en mutatieonderhoudskosten per vhe in €	238,00	257,00
Norm kosten planmatig onderhoud per vhe in €	874,00	930,00
Jaarlijkse stijging onderhoudskosten	2,0 – 2,5%	1,5 - 2,5%
Norm exploitatielasten per vhe in €	1.985,00	2.053,00
Jaarlijkse stijging exploitatielasten	2,0 – 2,5%	1,5 - 2,5%
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	50 jaar	50,00
Restwaarde grond in €	5.346.000,00	5.281.000,00
Disconteringsvoet	5%	5%
Moment van discontering	medio-numerando	medio-numerando

Tabel parameters WSW-bedrijfswaarde

Periode	Huurstijging	Prijsinflatie	Stijging loonkosten	Stijging kosten onderhoud	Stijging overige var. lasten
2018	2,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%
2019	2,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%
2020	2,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%
2021	2,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%
2022	2,00%	1,00%	2,00%	2,00%	2,00%
2023-ev	2,00%	1,00%	2,50%	2,50%	2,50%

Tabel verkoopopbrengsten
De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de waardering betrokken.

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal verkopen	2	2	2	2	2
Netto opbrengst in €	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00	200.000,00

Exploitatielasten
De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting van Woningbouwvereniging Anna Paulowna. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.
- Indirecte exploitatielasten die betrekking hebben op het DAEB vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering. Woningbouwvereniging Anna Paulowna heeft de totale indirecte exploitatielasten toegerekend op de verdeelsleutel van het aantal fte's dat betrekking heeft op DAEB vastgoed.
- Leefbaarheidsuitgaven (toelichten: de definitie van de leefbaarheid en de wijze van toerekenen van de kosten aan de complexen).
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het DAEB vastgoed in exploitatie, die conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd.
- Saneringsheffing.
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties.

Levensduur
De gehanteerde uitgangspunten bij de bepaling van de resterende economische levensduur zijn:
- Bij de geschatte resterende economische levensduur wordt rekening gehouden met marktomstandigheden, het kwaliteitsbeleid van de corporatie en de feitelijke staat van onderhoud. De levensduur vormt de basis voor de looptijd van de verwachte kasstromen.
- Jaarlijks wordt vastgesteld of aanpassing van de levensduurinschatting noodzakelijk is.
- Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt.

De restantlevensduur wordt echter primair bepaald met inachtneming van de reguliere richtlijnbepalingen inhoudende dat een bijstelling van de gebruiksduur periodiek wordt vastgesteld. Indien de administratieve minimale restantlevensduur korter is/wordt dan 15 jaar, is bijzondere aandacht nodig voor een hernieuwde inschatting van de restantlevensduur.

Het strategisch voorraadbeheer van de corporatie is in principe leidend. Voor maatschappelijk vastgoed kan uitgegaan worden van een kortere maximale resterende economische levensduur (bv. 30 of 40 jaar) afhankelijk van de inschatting van economische risico's.

Restwaarde
De bepaling van de restwaarde opgenomen in de bedrijfswaarde vindt plaats op basis van de historische kostprijs van de grond.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Indeling in kasstroomgenererende eenheden
De kasstroomgenererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van Woningbouwvereniging Anna Paulowna. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	*Toelichting 3*	
Stand per 31-12-2016		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	€	3.564.967
Cumulatieve waardeveranderingen		766.046
Boekwaarde per 01-01-2017		2.798.920
Investeringen in 2017	€	0
Af: naar activa in exploitatie		-2.170.477
Totaal mutaties 2017	€	-2.170.477
Boekwaarde per 31-12-2017	€	628.443

In 2017 is het project nieuwbouw 21 woningen Breezand opgeleverd en in exploitatie genomen.

Het saldo ultimo 2017 bestaat uit de grondpositie Molenvaart/Molenvaart 12 . Bij de waardering van deze projecten is rekening gehouden met de lagere marktwaarde.

MATERIELE VASTE ACTIVA
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Toelichting 4 (On)roerende zaken ten dienste van exploitatie	
Stand per 31-12-2016		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	€	2.051.347
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		1.351.486
Boekwaarde 01-01-2017	€	699.860
Mutaties in 2017		
Investeringen	€	6.765
Desinvesteringen		
Waardemutaties		
Afschrijvingen		-57.606
Saldo	€	-50.841
Stand per 31-12-2017		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	€	2.058.111
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		1.409.093
Boekwaarde per 31 december 2017	€	649.019

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.
De woningen en woongebouwen zijn verzekerd tegen brand- en stormschade.

FINANCIELE VASTE ACTIVA	*Toelichting 5*		31-12-2017	31-12-2016
	Latente belastingvorderingen	€	278.609,00 €	389.045,00

Contante waarde		01-01-2017	vermeerdering	vermindering	rentetoev.	31-12-2017
Leningenportefeuille	€	54.640 €	0 €	-9.553 €	2.059 €	47.146
Afschrijvingspotentieel		49.072		-4.937		44.135
Verkoopwoningen		203.720		-16.392		187.328
Te verrekenen fiscaal verlies		81.613		-81.613		0
	€	389.045 €	0 €	-112.495 €	2.059 €	278.609

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van de leningenportefeuille voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening en van verschillen tussen fiscale en commerciële afschrijvingen, en van verschillen tussen de fiscale en commerciële verkoopopbrengsten van woningen. De vorderingen betreffende het afschrijvingspotentieel en verkoopwoningen zijn ultimo 2014 gevormd als onderdeel van de stelselwijziging. Per 31 december 2017 bedraagt de nominale waarde van de latentie op de leningen € 55.040 (disconteringspercentage na aftrek van vpb is 3,77%) van dit bedrag zal naar verwachting in 2018 € 8.183,- worden gerealiseerd, de looptijd bedraagt ca. 7 jaar. Voor de latentie afschrijvingspotentieel bedraagt de nominale waarde per 31 december 2017 € 48.010,- (disconteringspercentage na aftrek vpb is 2,92%) van dit bedrag zal naar verwachting in 2018 € 9.286,- worden gerealiseerd, de looptijd bedraagt 9 jaar. Voor de latentie verkoopwoningen bedraagt de nominale waarde per 31 december 2017 € 212.773,- (disconteringspercentage na aftrek vpb is 2,92%) van dit bedrag zal naar verwachting in 2018 € 23.020,- worden gerealiseerd, de looptijd bedraagt 10 jaar. Het te verrekenen verlies is met de fiscale winst verrekend.

De nominale marktwaarde van het Daeb en het niet Daeb vastgoed bedraagt € 138.952.998,- terwijl de fiscale waarde € 138.855.181,- bedraagt.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

VOORRADEN	*Toelichting 6*				
Voorraad materiaal.			€	96.869 €	104.399

De voorraden zijn gewaardeerd tegen de laatst bekende inkoopprijs

VORDERINGEN				
Huurdebiteuren				
Achterstand bewoners	*Toelichting 7*	€	23.471 €	26.490
Achterstand ex-bewoners	*Toelichting 7*		17.793	17.494
		€	41.264 €	43.984
Af: voorziening debiteuren			-10.500	-8.836
		€	30.764 €	35.148
Overige vorderingen	*Toelichting 8*	€	10.690 €	10.878
Af: voorziening overige vorderingen		€	-4.645 €	-4.745
		€	6.046 €	6.133
Totaal vorderingen		€	36.810 €	41.281

De huurachterstand is als volgt te specificeren:

Huurachterstand	Aantal huurders			
tot en met 1 maand	24 resp. 22	€	7.295 €	6.287
tussen 1 en 2 maanden	20 resp. 18		12.752	9.789
tussen 2 en 3 maanden	5 resp. 6		6.148	7.200
tussen 3 en 4 maanden	4 resp. 6		5.929	8.671
tussen 4 en 5 maanden	1 resp. 2		2.149	3.784
tussen 6 en 7 maanden	1 resp. 0		2.677	0
tussen 8 en 9 maanden	0 resp. 1		0	3.941
tussen 9 en 10 maanden	1 resp 1		4.313	4.313
garages tot en met 3 maanden	1 resp. 0		0	0
Totaal		€	41.264 €	43.984

De huurachterstand bedraagt, uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen 0,54 % (vorig jaar 0,60 %).
Van de overige debiteuren is op de administratie en specificatie aanwezig.

Belastingen en premies sociale verzekeringen	*Toelichting 9*			
Terug te ontvangen VPB 2016			0	43.125
		€	0 €	43.125

Overlopende activa	*Toelichting 10*			
Vooruitbetaalde posten		€	0 €	25.808
Overige overlopende activa			6.775	2.478
Totaal		€	6.775 €	28.286

LIQUIDE MIDDELEN	*Toelichting 11*			
Totaal direct opvraagbaar		€	1.202.374 €	2.684.614

De liquide middelen zijn uitgezet bij de Rabobank. Deze Nederlandse bank heeft een AA rating.
De middelen zijn dagelijks opvraagbaar.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

PASSIVA

	31-12-2017	31-12-2016

EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen is onder te verdelen in overige reserves en herwaarderingsreserve.

Toelichting 12

Overige reserves		
Saldo begin boekjaar	€ 29.736.262	€ 25.034.027
bij: realisatie Herwaardering door verkoop	322.551	2.072.014
bij: realisatie Herwaardering door sloop	0	2.874.360
Gerealiseerd jaarresultaat boekjaar (cfm voorstel resultaatbestemming)	706.090	-244.140
Saldo einde boekjaar	€ 30.764.903	€ 29.736.262

Toelichting 13

Herwaarderingsreserve		
Saldo begin boekjaar	€ 97.551.539	€ 90.438.375
Realisatie i.v.m verkoop	-322.551	-2.072.014
Realisatie i.v.m. sloop	0	-2.874.360
Toename i.v.m. stijging van de marktwaarde	0	12.059.539
Afname i.v.m. daling van de marktwaarde	-18.791.910	0
Saldo einde boekjaar	€ 78.437.079	€ 97.551.539

VOORZIENINGEN

Toelichting 14

Voorziening Latente belastingverplichtingen	01-01-2017	Dotaties	Ontrekkingen	Vrijval	31-12-2017
Latentie ivm (fiscale) onderhoudsvoorziening	1.221.166		-1.221.166		0
Totaal	€ 1.221.166	€ 0	€ -1.221.166	€ 0	€ 0

In 2017 is het gehele bedrag aan de onderhoudsvoorziening onttrokken omdat de Belastingdienst het vormen van een onderhoudsvoorziening niet meer toestaat.

Toelichting 15

Voorziening Onrendabele investeringen en herstructureringen	
Stand per 01-01-2017	€ 310.569
Dotaties boekjaar	924.928
Onttrekkingen boekjaar	-114.509
Boekwaarde per 31-12-2017	€ 1.120.988

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat dit bedrag in 2018 wordt gerealiseerd.

Het saldo ultimo 2017 bestaat uit de berekende onrendabele investering minus gemaakte kosten van het project sloop/nieuwbouw Smidsweg waarvoor in 2016 besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

Woningbouwvereniging Anna Paulowna kent geen statutaire bepalingen omtrent resultaatverdeling.
Het resultaat is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Ledenvergadering reeds in de jaarrekening (zoals hieronder verwerkt).

Overige reserve	€ 706.090	€ -244.140
Herwaarderingsreserve	€ -18.791.910	€ 12.059.539
	€ -18.085.819	€ 11.815.399

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Pensioenverplichtingen

Ultimo 2017 zijn er evenals ultimo 2016 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2017 € 104.000 (2016: € 107.000).

De pensioenregeling van Woningbouwvereniging Anna Paulowna wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Woningbouwvereniging Anna Paulowna valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar afgefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds SPW bedraagt ultimo 2017 volgens opgave van het fonds 113%. Op basis van het uitvoeringsreglement heeft Woningbouwvereniging Anna Paulowna bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies. Op een langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 125,5%. Het fonds heeft dus een reservetekort en heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat het fonds binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	*Toelichting 16*				
Schulden/leningen overheid		€	0	€	8.869
Schulden/leningen kredietinstellingen		€	15.924.801	€	16.402.829
Totaal		€	15.924.801	€	16.411.698
Marktwaarde leningen		€	20.148.091	€	21.524.515

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Saldo begin boekjaar	€	16.411.698
Mutaties:		
Nieuwe leningen		0
Aflossingen		-486.898
Saldo einde boekjaar	€	15.924.801

De gehele leningportefeuille is door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgd en heeft een gemiddeld rentepercentage van 3,89%.
2 leningen hebben een looptijd van < 5 jaar.

Het aflossingsbestanddeel voor het boekjaar 2018 zal € 522.797 bedragen.

Van de leningportefeuille hebben leningen met een totaal bedrag van € 12.256.146 een langere looptijd dan 5 jaar.

KORTLOPENDE SCHULDEN EN OVERLOPENDE PASSIVA

Schulden aan leveranciers	*Toelichting 17*	€	406.544	€	657.920
Belastingen en premies sociale verzekering	*Toelichting 18*		346.900		242.186
Schulden ter zake van pensioenen	*Toelichting 18*		11.938		0
Overlopende passiva	*Toelichting 19*		580.007	€	648.623
		€	1.345.390	€	1.548.730

Overlopende passiva				
Niet vervallen rente geldleningen	€	449.599	€	541.051
Vooruitontvangen huur	€	54.530	€	53.794
Overige overlopende passiva	€	75.878	€	53.777
	€	580.007	€	648.623

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Voor het WSW wordt een obligo aangehouden van 3,85% over het schuldrestant van de leningen einde boekjaar, zijnde € 613.104.-.
Op 17-12-2012 is bij de notaris contractueel vastgelegd dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) op eerste verzoek het recht van hypotheek kan vestigen op de woningen van Woningbouwvereniging Anna Paulowna. Dit tot zekerheid voor het nakomen van de verplichtingen jegens het WSW die voortvloeien uit het Regelement van deelneming van het WSW.

In de cao Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2017 bedraagt het budget € 43.293 (31 december 2016 € 52.659).

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Toelichting op de WINST- en VERLIESREKENING over het boekjaar 2017

functionele model

		2017	2016
21. Huuropbrengsten			
Huuropbrengsten DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie			
Woningen en woongebouwen	€	7.498.941 €	7.302.065
Onroerende zaken, niet zijnde woningen		72.578	70.715
	€	7.571.519 €	7.372.780
Af: huurderving wegens leegstand		87.203	58.809
Af: huurderving wegens sloop/nieuwbouw etc			69.190
Totaal huuropbrengsten	€	7.484.316 €	7.244.781

In 2017 zijn 21 nieuwe eengezinswoningen in gebruik genomen. Gedurende 2017 zijn 5 woningen uit de bestaande voorraad verkocht.

De huren werden per 1 juli 2017 met gemiddeld 1,3% verhoogd.

De huuropbrengsten zijn in de gemeente Hollands Kroon behaald.

22.1 Opbrengsten servicecontracten			
Overige goederen, leveringen en diensten	€	81.205 €	78.532
Contributies		516	523
	€	81.721 €	79.055
22.2 Lasten servicecontracten			
Overige goederen, leveringen en diensten	€	67.953 €	68.973
23. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten			
Toegerekende personeelskosten	€	534.672 €	491.915
Toegerekende afschrijvingen		78.998	79.042
Toegerekende overige organisatiekosten		288.511	326.266
	€	902.182 €	897.224
24. Lasten onderhoudsactiviteiten			
Klachtenonderhoud	€	183.582 €	189.814
Mutatieonderhoud		213.630	286.453
Planmatigonderhoud		1.117.603	1.097.675
Toegerekende personeelskosten		504.318	476.682
	€	2.019.133 €	2.050.624
25. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit			
Belastingen	€	296.864 €	316.253
Verzekeringen		22.721	22.476
Verhuurderheffing		820.249	845.302
Heffing Autoriteit Wonen		6.626	6.987
	€	1.146.460 €	1.191.018
26. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille			
Opbrengst verkopen bestaand bezit	€	688.766 €	2.954.928
Af: direct toerekenbare kosten		-16.065	-69.325
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		672.701	2.885.603
Af: toegerekende organisatiekosten		-2.900	-18.000
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-472.060	-2.547.244
Verkoopresultaat bestaand bezit	€	197.741 €	320.359

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB- vastgoed aan derden. De boekwaarde betreft de marktwaarde in verhuurde staat van de verkochte woningen. Binnen het eigen vermogen vindt de overboeking van de Herwaarderingsreserve naar de gerealiseerde Overige reserves plaats.

In 2017 zijn 5 woningen verkocht.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

27.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Waardeverminderingen	€	1.996.041	€	3.528.454
Terugname waardeverminderingen		0		0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€	1.996.041	€	3.528.454

De overige waardeveranderingen zijn als volgt te specificeren:

Afboeking marktwaarde 29 gesloopte woningen	€			3.198.722
Afboeking naar lagere marktwaarde 12 nieuwbouwwoningen Smidsweg		924.928		329.732
Waardevermindering mva in exploitatie		1.071.113		
	€	1.996.041		3.528.454

27.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	-18.791.910	€	12.059.539
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	€	-18.791.910	€	12.059.539

28. Nettoresultaat overige activiteiten

Ontvangsten op afgeboekte vorderingen	€	989	€	10.434
Overige ontvangsten		23		23
	€	1.012	€	10.456
Af: kosten overige activiteiten		0		0
	€	1.012	€	10.456

29. Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	€	20.510	€	0

30. Leefbaarheid

Toegerekende organisatiekosten	€	12.360	€	11.548
Overige kosten leefbaarheid		2.034		830
	€	14.394	€	12.378

31. Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	€	0	€	0
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en effecten		0		0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		643		3.690
Rentelasten en soortgelijke kosten		-647.649		-763.387
Saldo financiële baten en lasten	€	-647.006	€	-759.698

32. Belastingen

VPB 2017	€	228.575	€	24
Correctie 2016		1.129.552		0
Teruggave 2015		-2.376		0
Vermeerdering latentie vordering				-84.897
Vermindering latentie vordering		110.436		10.424
Vermeerdering passieve latenties		0		0
Vermindering passieve latenties		-1.221.166		-535.128
Totaal belastingen	€	245.021	€	-609.577

De belastinglast is gebaseerd op een tarief van 25%

Het effectieve percentage belastingdruk bedraagt:	-1,37%	-5,44%

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

OVERIGE TOELICHTINGEN CATEGORIAAL

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

Software licenties	€	21.392 €	21.392
Totaal afschrijvingen Immateriële vaste activa	€	21.392 €	21.392
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€	57.606 €	57.650
Totaal afschrijvingen Materiële vaste activa	€	57.606 €	57.650
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	€	78.998 €	79.042

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	€	832.202 €	768.187
Sociale lasten		117.670	122.483
Pensioenlasten		104.378	107.475
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	€	1.054.250 €	998.145

Personeelsbezetting einde boekjaar (in fte):		
Technisch	6,61 fte	7,33 fte
Administratief	5,34 fte	5,34 fte

Honoraria accountantsorganisatie:

Controle van de jaarrekening (Deloitte accountants)	€	66.550 €	55.357
Andere controleopdrachten (Deloitte accountants)		0	10.164
Fiscale adviesdiensten (Deloitte overig netwerk)		21.348	37.787
	€	87.898 €	103.308

In de controlekosten van de jaarrekening 2017 is € 9.075 opgenomen vanwege afrekening controle 2016.
De controlekosten zijn verwerkt op basis van toerekening aan het boekjaar.

Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

Toelichting op kasstromen
Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2017 geldmiddelen zijn opgeofferd.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Overige toelichtingen

Bezoldiging topfunctionarissen

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Woningbouwvereniging Anna Paulowna. Het voor woningbouwvereniging Anna Paulowna toepasselijke bezoldigingsmaximum, voor woningcorporaties, is in 2017 € 95.000,-.

Leidinggevende topfunctionarissen

	B.H.M. Broxterman
Functiegegevens	directeur/bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Gewezen topfunctionaris	nee
(Fictieve) dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 111.194
Beloningen betaalbaar op termijn	19.286
Subtotaal	€ 130.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 95.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€
Totale bezoldiging	**€ 130.480**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsregeling
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 112.094
Beloningen betaalbaar op termijn	19.037
Totale bezoldiging 2016	**€ 131.131**

Toezichthoudende topfunctionarissen

	A. Ernens	M.J.L.B. Laeven
Functiegegevens	voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 6.116	€ 4.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 14.250	€ 9.500
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€ 0	€ 0
Totale bezoldiging	**€ 6.116**	**€ 4.000**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 1.500	€ 1.300
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0
Totale bezoldiging 2016	**€ 1.500**	**€ 1.300**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

		K.W. van Ruler-Kuipers	M.Z.P.L. vd Velden-Groosman
Functiegegevens		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€	4.840 €	4.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	9.500 €	9.500
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€	0 €	0
Totale bezoldiging	**€**	**4.840 €**	**4.000**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016			
Aanvang en einde functievervulling in 2016		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	1.300 €	1.300
Beloningen betaalbaar op termijn		0	0
Totale bezoldiging 2016	**€**	**1.300 €**	**1.300**

		M. Versteeg
Functiegegevens		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017		01/01 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€	4.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	9.500
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€	0
Totale bezoldiging	**€**	**4.000**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016		01/01 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	0
Beloningen betaalbaar op termijn		0
Totale bezoldiging 2016	**€**	**0**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2017 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2017 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Gebeurtenissen na balansdatum

- Er zijn geen gebeurtenissen na balans datum geweest die de jaarrekening 2017 hebben beïnvloed.

Overige gegevens

Woningbouwvereniging Anna Paulowna kent geen statutaire bepalingen omtrent resultaatverdeling.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Ondertekening

De jaarrekening en het jaarverslag 2017 zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van het bestuur. De raad van toezicht heeft in zijn vergadering van 18 juni 2018 de jaarrekening en het jaarverslag 2017 goedgekeurd.

De algemene ledenvergadering heeft in de vergadering van 18 juni 2018 de jaarrekening en het jaarverslag vastgesteld.

In dezelfde vergadering heeft de algemene ledenvergadering het bestuur decharge verleend voor het gevoerde beleid en is aan de raad van toezicht decharge verleend voor het gehouden toezicht.

Anna Paulowna, 18 Juni 2018

B.H.M. Broxterman
Directeur-bestuurder

A. Ernens
Voorzitter raad van toezicht

M.L.J.B. Laeven
Lid raad van toezicht

K.W. van Ruler-Kuipers
Vice-voorzitter raad van toezicht

M. Versteeg
Lid raad van toezicht

M.Z.P.L. van der Velden-Groosman
Lid raad van toezicht

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 18 juni 2018

Deloitte Accountants B.V.
Sophialaan 24-26
8911 AE Leeuwarden
Postbus 826
8901 BP Leeuwarden
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9877
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van toezicht van Woningbouwvereniging Anna Paulowna

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Woningbouwvereniging Anna Paulowna te Anna Paulowna gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Anna Paulowna op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2017.

2. De winst-en-verliesrekening over 2017.

3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woningbouwvereniging Anna Paulowna zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 33 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Anna Paulowna een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het huidige en/of het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.
Deloitte Accountants B.V. is a Netherlands affiliate of Deloitte NWE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Deloitte.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag
- Het volkshuisvestelijk verslag
- De overige gegevens

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 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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 uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 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.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, 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. Tevens het 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 activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.

- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van toezicht 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.

Leeuwarden, 18 juni 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: J.S. Huizinga RA