WONING STICHTING ANNA PAULOWNA

Jaarstukken 2018

Woningstichting Anna Paulowna

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SHARE IMPACT

Inhoudsopgave

Bladzijde

Bestuursverslag

- Algemene gegevens ---------- 2
- Voorwoord ---------- 3
- De (interne) organisatie ---------- 4 t/m 7
- Verslag van de raad van toezicht ---------- 8 t/m 10
- Leefbaarheid van buurten en wijken ---------- 11 t/m 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 23
- Financiële continuïteit ---------- 24 t/m 27
- Aanwending van middelen en werkzaamheden ---------- 27
- Kencijfers ---------- 28

Jaarrekening

- Balans ---------- 29 t/m 30
- Winst- en verliesrekening ---------- 31
- Kasstroomoverzicht ---------- 32
- Algemene toelichting ---------- 33 t/m 36
- Toelichting op de balans ---------- 37 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
- Kasstroomoverzicht gesplitst DAEB/Niet DAEB ---------- 48
- Winst- en verliesrekening gesplitst DAEB/Niet DAEB ---------- 49
- Ondertekening van de jaarrekening ---------- 50

Overige gegevens

- Controleverklaring ---------- 51 t/r

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019

ALGEMENE GEGEVENS

Naam van de toegelaten instelling:	Woningstichting Anna Paulowna
Statutair gevestigd te:	Gemeente Hollands Kroon
Datum oprichting	06-06-1919
Datum laatste statutenwijzigingen:	01-10-2018
Bezoek- en postadres:	Molenvaart 93, 1761 AC Anna Paulowna
Telefoon	0223-536700
E-mailadres:	info@wsap.nl
Homepage:	www.wsap.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
Instellingsnummer VROM:	L0794
NRV-nummer:	614

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SMART IMPACT

Voorwoord

Beste lezer,

Hierbij ons jaarverslag over 2018.
In 2018 hebben we, meer dan in andere jaren, flink geïnvesteerd in verduurzaming en nieuwbouw.
Bij onze verduurzamingsaanpak onder de naam "Aangenaam besparen" wordt de woning volledig ingepakt met isolerend materiaal. De werkzaamheden leiden bij uitvoering best tot enig ongemak voor onze huurders. In tegenstelling tot bij de eerste verduurzamingsprojecten, is inmiddels de trend merkbaar dat er van enige weerstand of bezwaar van de bewoners tegen de werkzaamheden, veel minder sprake is.
De effecten van de landelijke aandacht voor het onderwerp verduurzaming zijn hierbij zeker van invloed.
Daarnaast zijn de eerste "winsten" van de verduurzaming in ons bezit inmiddels door onze huurders geïncasseerd. Positieve gebruikservaringen worden plaatselijk gretig gedeeld, wat maakt dat oorspronkelijk scepsis omgevormd is in enthousiasme. Daardoor wordt het plannen en organiseren van de verduurzamingsingrepen voor onze corporatie ook steeds plezieriger.
We zetten deze aanpak van het isoleren van de buitenschil van de woningen nog een aantal jaren door, totdat vrijwel het gehele bezit ingepakt is. We hebben het er dus nog wel een paar keer over, in onze jaarverslagen.
Tegen de tijd dat we onze verduurzamingswerkzaamheden hebben afgerond, medio 2023, hopen we plannen te kunnen maken om ons bezit te gaan voorzien van alternatieven voor de huidige stookinstallatie, de CV-ketel.

Uiteraard gebeurde er nog veel meer in 2018. We zijn 99 jaar Woningbouwvereniging Anna Paulowna geweest, maar hebben in 2018 onze structuur gewijzigd en onze naam aangepast naar: Woningstichting Anna Paulowna. We hebben, na uitgebreid overleg met al onze belanghebbenden, in december een nieuw beleidsplan 2019-2023 vastgesteld. We hebben ook ons strategisch voorraadbeleid geactualiseerd en acties beschreven voor de periode t/m 2015.
We gaan met veel enthousiasme vooruit.
Als het goed is leest u dit allemaal terug in dit jaarverslag. Veel plezier daarbij.

Ben Broxterman
Directeur-bestuurder

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SMART IMPACT

De (interne) organisatie

Personeel

Woningstichting Anna Paulowna bezit ruim 1.350 verhuureenheden in Anna Paulowna, Breezand en Van Ewijcksluis. Er zijn omgerekend 10,9 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 31-12-2018 zijn de volgende medewerkers in dienst van de stichting:

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
Mevrouw J.P. van Wijnsberge	administratief medewerkster
De heer N.J.M. Zeinstra	hoofd financiën/controller

Op 14 november 2018 is onze allroundmedewerker Jan van Soest uit dienst getreden om van zijn AOW en pensioen gaan genieten. Wij zijn Jan veel dank verschuldigd voor alle kennis en energie die hij (bijna) 23 jaar in zijn werk bij onze corporatie heeft gestopt.

Een formatie van 10,9 FTE's betekent dat we per 123 woningeenheden één fulltime medewerker in dienst hebben. Dit is inclusief de eigen technische onderhouds- en servicedienst van twee fulltimers. De personele formatie blijft, in relatie tot de omvang van onze corporatie, betrekkelijk laag.

Controller

In 2018 hebben we van onze collega's van Wooncompagnie vrijwel het gehele jaar een parttime financieel medewerker/controller in kunnen huren. Dit ter ondersteuning en ter verbetering van de continuïteit en van de kwaliteit van deze functie binnen onze corporatie.

Ondernemingsraad

De Cao Woondiensten (art. 11.3) 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 2018 zijn de volgende onderwerpen door de ondernemingsraad behandeld:

1. Medewerkerstevredenheidsonderzoek.
2. Advies benoeming leden van de Raad van Toezicht
3. Jaarlijks gesprek met de Raad van Toezicht.

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SHARE IMPACT

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim in 2018 bedroeg 8,2% (in 2017 was dit 6,57%). De stijging van het ziekteverzuim komt vrijwel geheel door een langdurig zieke medewerker. Zonder dit langdurig verzuim komt het percentage uit op 0,8% (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.

Reanimatie en AED

In 2018 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.

Medewerkerstevredenheidsonderzoek
In 2018 is in samenwerking met de ondernemingsraad een medewerkerstevredenheidsonderzoek uitgevoerd. In totaal zijn er veertig vragen gesteld over: Mijn werk, Arbeidsomstandigheden, Mijn team, Mijn organisatie en de Arbeidsvoorwaarden.
Het gemiddelde door het personeel toegekende rapportcijfer bedroeg een fraaie 8,04.
Ook hier zijn we met z'n allen trots op.

Opleidingen in verband met verschraling.
In de loop van het jaar nemen onze medewerkers met enige regelmaat deel aan vakinhoudelijke cursussen en opleidingen. Daarnaast wordt het hebben van goede communicatieve vaardigheden, vanwege ons veranderende klantenbestand, steeds belangrijker.
De laatste jaren is er een duidelijke verschraling onder de binnenkomende huurders merkbaar. Een en ander is met name het gevolg van het passend toewijzen. Hierdoor komen vrijwel uitsluitend nog huurders met een minimaal inkomen in aanmerking voor een woning van een woningcorporatie. Tel daarbij op de toewijzing van woningen aan personen uit speciale doelgroepen zoals ex GGZ-ers en aan statushouders e.d., de stigmatisering van "scheefwoners", en het wordt steeds meer zichtbaar dat de sociale volkshuisvesting tot het spreekwoordelijke afvoerputje van de samenleving aan het verworden is. Door alle medewerkers met klantcontacten, zijn in 2018 interne workshops gevolgd, bedoeld om de communicatie met onze veranderende klantgroepen op een goede manier te blijven voeren.

Integriteitcode en geschenken
Woningstichting 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 stichting. De code staat gepubliceerd op de website http://www.wsap.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 2018 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 de vier-maandelijkse rapportage wordt over de (beheersing van) 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. Het overheidsbeleid is tevens van invloed op het renteniveau en de kosteninflatie.

Risicobereidheid
In het algemeen kan gesteld worden dat Woningstichting 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,

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2010 SHARE IMPACT

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.

Ontwikkeling Governance
In het jaar 2018 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.

Omzetting vereniging naar 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 Woningstichtingen, 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 Woningstichting Anna Paulowna (SHWAP) door de leden wordt overgedaan. De SHWAP geeft immers óók al vooraf een advies over dezelfde onderwerpen. De SHWAP is juist voor dit doel opgericht in 2017 en de leden van SHWAP zijn inmiddels goed opgeleid om deze taak uit te voeren.
De praktische uitvoerbaarheid van het verplicht vragen van advies aan alle leden is lastig, het betekent een inefficiënte dubbeling van taken en het vertraagt de uitvoering.
Gezien de implicaties van de Veegwet voor verenigingen en gezien het minder rooskleurige toekomstbeeld van de vereniging hebben de aanwezige leden op 19 december 2017 unaniem besloten om Woningbouwvereniging Anna Paulowna om te vormen tot een stichting. De leden hadden over deze omzetting al in eerdere instantie een positief advies afgegeven. Als gevolg van dit omzettingsbesluit zijn op 13 juni 2018 de statuten van de stichting door de leden goedgekeurd. Op 30 augustus 2018 heeft de Rechtbank, conform het verzoek, de machtiging tot omzetting van de rechtsvorm verleend.
Op 1 oktober 2018 is de wijziging van de statuten bij de notaris getekend en gaan we verder onder de naam Woningstichting Anna Paulowna, met de daarbij behorende nieuwe huisstijl.

De huurdersorganisatie
Met de omzetting van de vereniging naar stichting is ook de naam van de huurdersorganisatie gewijzigd. De huurdersorganisatie heet voortaan: Stichting Huurdersorganisatie Woningstichting Anna Paulowna (SHWAP).
In het hoofdstuk "Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer" wordt nader op de rol van SHWAP ingegaan.

Prestatieafspraken met de gemeente Hollands Kroon en met de huurdersorganisatie
Met de twee collega-corporaties die werkzaam zijn in de gemeente Hollands Kroon en de respectievelijke huurdersorganisaties zijn eind 2017 prestatieafspraken ondertekend voor de periode 2016-2021. De prestatieafspraken worden opgeknipt in jaarafspraken.
Voor het jaar 2018 hebben we samen met de gemeente en met de Stichting Huurdersorganisatie Woningstichting Anna Paulowna (SHWAP) het document jaarafspraken 2018 getekend.
Het gaat in de jaarafspraken 2018 niet allen over leefbaarheid, maar ook over beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming etc.

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019 SMART IMPACT

Visitatie
In 2017 heeft een eerste visitatie plaatsgevonden. Visitatie dient een maal in de vier jaar te worden uitgevoerd. In het jaarverslag 2017 is aandacht besteed aan de visitatie.

Koersbrief (beleidsplan)
Ons vorige koersdocument is van januari 2014.
Inmiddels is er weer veel veranderd in de wereld van de woningcorporaties.
De Woningwet is van kracht geworden, de woningmarkt is aangetrokken, de corporaties mogen bijna alleen

nog woning toewijzen aan de allerlaagst betaalden, de vergrijzing zet door, verduurzaming is een groot item geworden en de laatste trend is dat de bouwkosten de pan uitrijzen.

De route
Om te komen tot het nieuwe koersdocument zijn er overleggen gevoerd met de belangrijkste partijen in het functioneren van onze corporatie:

- We hebben met ons MT een inventariserend gesprek gevoerd en de beleidsdag voor het personeel voorbereid en we hebben met het MT het eindconcept besproken.
- we hebben een dag met ons personeel in een strandtent in Petten gezeten, om helder te krijgen waar wij voor staan;
- we hebben de belangrijkste stakeholders uitgenodigd (gemeente, collega-corporaties, zorgpartijen, welzijnspartijen) om van hen te horen wat zij belangrijk voor ons functioneren vinden;
- we hebben met de huurdersorganisatie (SHWAP) om tafel gezeten om van hen te horen wat zij belangrijk vinden;
- we hebben driemaal met de raad van toezicht overlegd.
  -De eerste keer ging dit overleg vooral over de afstemming met de raad over onderwerpen waar de raad de komende jaren de aandacht aan wil geven.
  -De tweede keer ging dit overleg over het doornemen van het eindfase-concept. In dit tweede overleg maakte de raad kenbaar dat de gekozen koers op instemming van de raad kan rekenen.
  -De derde keer heeft de raad ingestemd met de nieuwe Koersbrief 2019-2023.

Samenvatting Koersbrief:
Onze focus voor de komende jaren:

- Betaalbare woonlasten
- Duurzame woningen
- Bouwen naar behoefte
- Stapje extra voor onze huurders (waaronder huurders met een zorg- en/of begeleidingsbehoefte).

Onze kernwaarden:

- Klantgericht
- Toegankelijk
- Sociaal betrokken
- Betrouwbaar

Een zelfstandige krachtige corporatie, onderscheidend en aanspreekbaar op:

- betaalbare woonlasten
- duurzame woningen
- bouwen naar behoefte
- een extra stapje doen voor onze huurders (waaronder omgaan met huurders met een zorg- en/of begeleidingsbehoefte)

Doelstellingen:

- In het Koersplan hebben we 40 doelstellingen benoemd. Deze doelstellingen zullen worden uitgewerkt in concrete acties. Van deze concrete acties zal benoemd worden wat ervoor nodig is om ze gerealiseerd te krijgen, en in welk jaar (2019 t/m 2023) we dit gerealiseerd willen hebben. In de 4-maandsrapportage zal weer over de voortgang van de realisatie van deze concrete doelstellingen gerapporteerd worden.

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SHARE IMPACT

Verslag Raad van Toezicht

De raad van toezicht werkt 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.wsap.nl.

Samenstelling en vergoeding raad van toezicht
De raad van toezicht, de zittingsperiode en de vergoeding over 2018 zijn als volgt samengesteld:

	Einde zittingsperiode	Herbenoembaar	Vergoeding 2018
De heer A. Ernens (voorzitter) Hoofdberoep: Gepensioneerd Nevenfuncties: Penningmeester 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: Bibliotheekadviseur, Bibliotheek Velsen. 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: Raadsgriffier gemeente Opmeer	01-01-2021	Ja	€ 4.000,-

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 2018 zijn (WNT-klasse B) voor de voorzitter € 14.700,- per jaar en voor een lid € 9.800.- 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.
Per 31-12-2018 eindigt de zittingsduur in de raad van toezicht van mevrouw Van Ruler-Kuipers. Mevrouw van Ruler-Kuipers is in 2003 door de leden in onze ledenraad benoemd. Na acht jaar is zij in 2011 toegetreden tot de raad van toezicht. Ook in de raad van toezicht heeft zij een periode van acht jaar gefunctioneerd. Woningstichting Anna Paulowna is mevrouw Van Ruler-Kuipers veel dank verschuldigd voor alle jaren waarin zij met veel inzet heeft bijgedragen aan de ontwikkeling van onze corporatie en aan de verbetering van de sociale volkshuisvesting in ons werkgebied. Mevrouw van Ruler-Kuipers wordt per 1 januari 2019 opgevolgd door de heer J. Kes. De heer Kes heeft in de tweede helft van 2018 al enkele keren als toehoorder de vergaderingen van de raad van toezicht bijgewoond.

Werkwijze van de raad van toezicht
De raad van toezicht heeft in 2018 zeven keer vergaderd. Daarnaast is de raad van toezicht op 18 juni aanwezig geweest bij een gezamenlijke vergadering met de leden. In deze vergadering zijn onder andere de jaarstukken door de accountant toegelicht, gaf de accountant zijn oordeel over de jaarstukken, waarna de jaarstukken door de leden vastgesteld. In dezelfde vergadering stemden de leden unaniem in met de

statutenwijziging waarin onder ander de omzetting van de vereniging naar Woningstichting Anna Paulowna is vastgelegd.

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 2018 geen gebeurtenissen of transacties aangediend waarvan de belangen met de (leden van de) raad tegenstrijdig zouden kunnen zijn.

Overleg met Ondernemingsraad en huurdersorganisatie
In 2018 heeft een afvaardiging van de raad van toezicht zowel met de ondernemingsraad als met het bestuur van de Stichting Huurdersorganisatie Woningstichting Anna Paulowna (SHWAP) 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.wsap.nl.

Selectie- en remuneratiecommissie
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 in 2018 en na het voldoen aan de "fit en propertest", de heer J. Kes per 1 januari 2019 in de raad van toezicht te benoemen. De raad van toezicht heeft dit advies overgenomen. De heer Kes vervult per 1 januari 2019 het profiel "sociaal-maatschappelijk" en is op voordracht van de huurdersorganisatie benoemd. Mevrouw M. J. Stobbe is ten behoeve van de vervulling van deze vacature in de raad van toezicht namens de huurdersorganisatie toegevoegd aan de selectie- en remuneratiecommissie.

Het gesprek van de met de directeur-bestuurder Ben Broxterman over de evaluatie van- en de beoordeling over 2018 heeft in november 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 beloning van de directeur-bestuurder, Ben Broxterman, bedraagt over 2018 € 103.014,83. De beloning betaalbaar op termijn (werkgeversdeel pensioenpremie e.d.) bedraagt 19.334,52. 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 corporatie. De directeur-bestuurder heeft in 2018 17 PE-punten behaald (2017 63 PE-punten). Het totaal in drie jaar te behalen PE-punten bedraagt 108, zodat in 2019 nog 28 PE-punten zijn te behalen.
Ben Broxterman vervulde in 2018 de volgende nevenfunctie(s):

- Lid raad van toezicht dnoDoen, geheel 2018.

Deskundigheidsbevordering raad van toezicht
De voorzitter van de raad van toezicht, de heer Ernens, heeft in 2018 8 PE-punten behaald. De overige leden van de raad behaalden ieder 5 PE-punten.

Interne evaluatie raad van toezicht
In 2017 heeft de raad van toezicht, onder begeleiding van een externe deskundige, een (zelf)evaluatie uitgevoerd. In 2018 heeft de raad in de vergadering van maart een interne (zelf) evaluatie uitgevoerd. Ter voorbereiding op deze evaluatie hebben de leden van de raad afzonderlijk een uitgebreide vragenlijst beantwoord. In de vergadering zijn de uitkomsten hiervan besproken en bediscussieerd. De uitkomsten en acties die naar aanleiding hiervan zijn geformuleerd betreffen in de hoofdzaak:

- Het werven van nieuwe leden met een uitgebreid(er) relevant netwerk.
- Bewaking adequate informatievoorziening richting de rvt.
- Bevestiging bij het ontbreken van een auditcommissie.

PARAAF voor identificatie 24-5-2019 SHARE IMPACT

- Vergadertijd maximeren tot twee uur.
- Afspraken maken over het stellen van kritisch(er) vragen.
- Verdiepingsthema plannen.
- Gelijkmatiger instroom/uitstroom rooster van aftreden bewerkstellen.

Benoeming accountant
De raad van toezicht heeft, na een selectieproces, Share Impact Accountants als accountant aangewezen, ingaande het boekjaar 2018.

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SHARE IMPACT

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. Wij hebben een overeenkomst met Wonen Plus Welzijn afgesloten met betrekking tot de diensten die ± 100 van onze oudere bewoners afnemen van Wonen Plus Welzijn. Op 2 mei 2018 heeft de Autoriteit Woningcorporaties in haar Integrale oordeelsbrief 2017/2018 de opmerking gemaakt dat onder de huidige afspraken, in het kader van de Woningwet, een niet toegestane dienst aan de bewoners wordt geleverd. In 2018 is daarom gezocht naar een andere wijze van samenwerking en contractering van de werkzaamheden van Wonen Plus Welzijn. Begin 2019 heeft dit geleid tot andersoortige afspraken met Wonen Plus Welzijn welke passen binnen de Woningwet.

Repair Café
Woningstichting 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. Woningstichting 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 opnieuw gebruiksklaar gemaakt kunnen worden. In 2018 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.

	2018	2017	2016	2015
Meldingen geluidsoverlast	12	11	14	18
Meldingen burenruzie	3	3	11	4
Meldingen bomen/erfafscheiding	0	1	0	5
Meldingen, overig	6	9	6	2
Per 31-12 openstaande meldingen >1 maand	5	3	4	4

De oorzaken van de verschillen in overlastmeldingen, ten opzichte van het voorgaande jaren 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.

Convenant vroegsignalering
De gemeente Hollands Kroon, de woningcorporaties Wooncompagnie, Woningbouwvereniging Beter Wonen en Woningstichting Anna Paulowna hebben in 2018 een convenant gesloten om vroegtijdig huurachterstanden te signaleren, inwoners te ondersteunen bij het oplossen van deze achterstanden en overige noodzakelijke hulpverlening aan te bieden. Hiermee willen wij huurachterstanden voorkomen, het aantal mensen met huurachterstanden verkleinen en vroegtijdig mensen met financiële problemen in het vizier krijgen.
Vroegsignalering van schulden wordt steeds vaker gezien als een goede oplossing om problematische schulden bij mensen te voorkomen. Op het moment dat schulden vroegtijdig opgespoord worden, zijn er meer mogelijkheden om hulp te bieden. Hiermee wordt voorkomen dat achterstanden verder oplopen en zich ontwikkelen tot een problematische schuldsituatie. Steeds meer gemeenten proberen vroegsignalering in hun organisatie in te bedden, zo ook Hollands Kroon.

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019 SHARE IMPACT

Bij vroegsignalering worden mensen proactief benaderd op basis van signalen, zonder dat zij zelf een hulpvraag hebben geformuleerd. Door het sluiten van het convenant krijgt de gemeente signalen binnen van de corporaties over huurders met een huurachterstand. De schulddienstmedewerkers van de gemeente gaan langs bij deze huurders met als doel om de huurders in een vroeg stadium te ondersteunen. In een periode van vier weken proberen zij samen met de inwoners tot een oplossing te komen van de achterstand(en). In deze periode stellen de corporaties het incassotraject uit.

Uit de evaluatie van andere gemeenten die met deze aanpak werken is gebleken dat hierdoor erger wordt voorkomen. Vaak konden de inwoners op een andere manier geholpen worden in plaats van een duurder traject zoals een minnelijke- of wettelijke schuldregeling.

Aanpak achteruitgangen 92 woningen.
De 92 woningen Gruttoplein Leeuwerikplein, Meerkoetstraat, Sportlaan en Zijperlaan kennen van oudsher (bouwjaar 1972) de situatie dat hun achtertuin uitsluitend vanuit de tuingerichte woonkamer toegankelijk is. Er is destijds niet voorzien in het aanleggen van een aparte achteringang naar de tuin. Bewoners hebben in veel gevallen zichzelf een achterom gecreëerd door, al dan niet op de erfgrens met de gemeente of in de aangrenzende groenstrook van de gemeente, zelf een poort en een pad aan te leggen. Mede door deze bewonersaanpak zijn er diverse erfgrenzen ontstaan, vaak afgezet met uiteenlopende soorten schuttingen. Samen met de gemeente Hollands Kroon is de bewoners een plan gepresenteerd waarbij de oorspronkelijke erfgrenzen weer in ere worden hersteld, waarbij de gemeente voor de bewoners de achtertuinen bereikbaar maakt via haar groenstrook en waarbij Woningstichting Anna Paulowna, naar keuze van de bewoners een schutting en poort plaatst. Gezien het aantal positieve reacties van zowel bewoners als buurtbewoners is dit een goede investering geweest die bovendien de (toekomstige) verhuurbaarheid van dit woningcomplex aanzienlijk zal verbeteren.

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SHARE IMPACT

Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Stichting Huurdersorganisatie Woningstichting Anna Paulowna (SHWAP).
Sinds 2017 overlegt en onderhandelt Woningstichting Anna Paulowna met SHWAP over alles wat onze huurders aangaat. De relatie met onze huurdersorganisatie is formeel vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.
SHWAP vertegenwoordigt de belangen van de huurders bij de Woningstichting.
Het bestuur van Stichting Huurdersorganisatie Woningstichting Anna Paulowna bestaat per 31 december 2018 uit de volgende personen:

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

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

In 2018 hebben we vier keer met onze huurdersorganisatie overlegd.
Onderwerpen die in 2018 onder andere aan SHWAP ter advies zijn voorgelegd, of waarover SHWAP ongevraagd advies heeft gegeven, zijn:

- Bod aan de gemeente Hollands Kroon.
- Vroegsignalering
- 4 maandsrapportages Woningstichting Anna Paulowna
- 2 huren beleid
- Elektrisch koken
- Routekaart CO2 neutraal
- Benoemingen leden RvT
- Aanpassing mutatieproces
- Koersplan Woningstichting Anna Paulowna
- Strategisch voorraadbeleid Woningstichting Anna Paulowna
- Telefonische enquête na reparaties
- Zonnepanelen
- Begroting 2019 Woningstichting Anna Paulowna
- Wijziging statuten Woningstichting Anna Paulowna
- Klanttevredenheidsonderzoek

Klankbordgroep groot onderhoud en verduurzaming Burgemeester Mijnlieffstraat.
Aan de Burg. Mijnlieffstraat in Anna Paulowna hebben we in 2018 aan 14 woningen ingrijpend groot onderhoud en verduurzaming uitgevoerd.
De woningen zijn voorzien van vloer- en spouwmuurisolatie; nieuwe (geïsoleerde) daken; nieuwe kunststof kozijnen; nieuwe keukens, badkamers en toilet.
Ondanks de aanzienlijke impact van de ingreep zijn de bewoners tijdens de uitvoering van de werkzaamheden niet verhuisd. Indien gewenst, kon een leegstaande woning tijdens de ingreep worden gebruikt om te koken, douchen etc.
De werkzaamheden zijn in nauwe afstemming met een klankbordgroep van enkele bewoners uitgevoerd. Nadat de werkzaamheden gereed waren is er een tevredenheidsenquête onder de bewoners uitgevoerd. Ook deze enquête is met de klankbordgroep doorgesproken. Een aantal belangrijke tips en opmerkingen van de bewoners zijn meegenomen in het plan van aanpak van een soortgelijke ingreep aan 8 woningen aan de Sluisweg te Van Ewijcksluis en 6 woningen aan de Zandvaart te Breezand.

Klankbordgroep groot onderhoud en verduurzaming 8 woningen aan de Sluisweg te Van Ewijcksluis en 6 woningen aan de Zandvaart te Breezand.
De werkzaamheden aan de woningen in de Sluisweg en aan de Zandvaart zijn vrijwel identiek aan hetgeen uitgevoerd is aan de woningen in de Burgemeester Mijnlieffstraat. Ook hierbij hebben we de werkzaamheden in nauwe samenwerking met een klankbordgroep van bewoners uitgevoerd. Als gevolg van de input van de klankbordgroep Burgemeester Mijnlieffstraat is de uitvoering van het groot onderhoud aan de woningen in de Sluisweg en de Zandvaart in twee fasen opgeknipt. In de eerste fase is de buitenzijde van de woningen aangepakt. In de tweede fase is de binnenzijde van de woningen aangepakt. We denken zelf dat deze

PARAAF voor identificatie doeleindeen
24-5-2019
SHARE IMPACT

gefaseerde aanpak de bewoners iets meer "lucht geeft". We zullen dit toetsen via een tevredenheidsenquête die begin 2019 aan de bewoners zal worden voorgelegd.

Klankbordgroep sloop/nieuwbouw Smidsweg
In de Smidsweg in Anna Paulowna zijn in 2018 18 eengezinswoningen 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 tussentijds diverse keren bijeen geweest en heeft zich vooral gebogen over de gewenste plattegrond van de woning en over het algehele ontwerp. Dit project is uitgevraagd volgens het design & build principe. De klankbordgroep heeft 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 is gestart.
De 12 nieuwe woningen aan de Smidsweg worden nul op de meter / gasloos 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.

Aedes Benchmark
Bij de Aedes Benchmark worden huurders onder andere geënquêteerd naar hun tevredenheid. De resultaten van de Aedes Benchmark zijn als volg:

Prestatieveld:	2018	2017
• Huurdersoordeel	A	A
• Bedrijfslasten	A	A
• Duurzaamheid	C	C
• Onderhoud en verbetering	B	geen score
• Beschikbaarheid en betaalbaarheid	A	B

Een A-score is een score boven het gemiddelde.
Een B-score is een score op het gemiddelde.
Een C-score is een score onder het gemiddelde.

De uitleg van de scores op de diverse prestatievelden is als volgt:
- Huurdersoordeel: geeft inzicht in het oordeel van de huurder over de dienstverlening van de corporatie. Dit gaat over de belangrijkste contactmomenten tussen huurder en corporatie: het betrekken van een woning, het uitvoeren van reparaties en het verlaten van een woning.
- Bedrijfslasten: geeft inzicht in de kosten die corporaties maken om het verhuur- en beheerproces te organiseren.
- Duurzaamheid: beschrijft de duurzaamheid van de woningvoorraad van corporaties. Hierbij is aandacht voor de energetische kwaliteit en de CO2-uitstoot.
- Onderhoud & verbetering: geeft inzicht in de onderhoudsprestaties van corporaties. Dit wordt benaderd vanuit zowel de kwaliteit (door de huurder ervaren en technisch) als de kosten voor de instandhouding van het vastgoed.
- Beschikbaarheid & betaalbaarheid: geeft inzicht in de bijdrage van corporaties aan het betaalbaar huisvesten van hun doelgroepen.

De uitkomsten van de Aedes Benchmark geven reden tot tevredenheid, met uitzondering van het onderdeel "Duurzaamheid" waarop een C werd gescoord. Zoals bekend wordt de komende jaren op dit onderdeel een forse inhaalslag gemaakt.

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.

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019 SHARE IMPACT

Verhuur van woningen

Het bij voorrang passend huisvesten van de primaire doelgroep
Het bezit van de stichting bestaat per 31 december 2018 uit 1.360 verhuureenheden. Het aantal woningen bedraagt 1.303. Het aantal woningen met een huur < € 417,03 per maand bedraagt 133. Dit is 10,2 procent van het totaal. De opbouw van het huurniveau van de woningen, toegespitst op de huisvesting van doelgroepen, is als volgt:

	goedkoop < € 417,34	betaalbaar € 417,34 tot € 640,14	duur > € 640,14
Anna Paulowna (incl. Van Ewijcksluis)			
Aantal woningen voor ouderen	18	155	5
Aantal woningen voor Een- en tweepersoonshuishoudens	59	111	12
Aantal eengezinswoningen	2	669	10
Breezand			
Aantal woningen voor ouderen	19	29	0
Aantal woningen voor Een- en tweepersoonshuishoudens	34	15	0
Aantal eengezinswoningen	1	164	0
Totaal (1.303)	133	1.143	27

Mutaties in 2018 en 2017

	Mutaties per maandhuurklasse					
	goedkoop < € 417,34		betaalbaar € 417,34 tot € 597,30		duur > € 597,30	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Eenpersoonshuishoudens						
<66 jaar	5	20	28	26	0	0
>66 jaar	1	0	5	10	1	0
Tweepersoonshuishoudens						
<66 jaar	1	6	16	28	2	1
>66 jaar	1	2	3	8	0	0
	goedkoop < € 417,34		betaalbaar € 417,34 tot € 640,14		duur > € 640,14	
Drie- en meerpersoonshuishoudens	0	4	19	26	1	1
Totaal	8	32	71	109	4	2

Totaal aantal mutaties in 2018 : 83, ofwel 6,37%.
Totaal aantal mutaties in 2017 : 132, ofwel 10,0%.

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019 SHARE IMPACT

Huurverhoging
Voor de huurverhoging per 1 juli 2018 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Per 1 juli 2018 bedraagt de huursomaanpassing gemiddeld 2,4%;
- Reeds geharmoniseerde huren worden niet- of minder verhoogd. Het verhogingspercentage kan hier variëren tussen 0% en 2,4%;
- Nog niet geharmoniseerde huren worden verhoogd met maximaal 3,9%;
- Huren worden niet verhoogd tot maximaal de grens van het passend toewijzen. Dit is € 597,30 voor 1- en 2 persoonshuishoudens en € 640,14 eengezinswoningen.

Er zijn enkele huurders geweest die contact met ons hebben opgenomen over hun huurverhoging. Er zijn geen bezwaren tegen de huurverhoging van juli 2018 via de huurcommissie binnengekomen.

Passend toewijzen
Corporaties moeten sinds 2016 "passend toewijzen".
Van de woningtoewijzingen aan huurtoeslaggerechtigden in een kalenderjaar 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 € 597,30 voor één en tweepersoonshuishoudens en € 640,14 voor drie- en meerpersoonshuishoudens.

Wat betekent dit:

- Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 22.200,- mogen een huurcontract afsluiten met een huurprijs tot maximaal € 597,30.
- Tweepersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.150,- (€ 30.175,- voor tweepersoonshuishoudens boven de AOW-grens) mogen een huurcontract afsluiten met een huurprijs tot maximaal € 597,30.
- 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 € 640,14.

De corporatie moet minimaal 95% van de toewijzingen aan deze huishoudens aldus doen.

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

• Inkomen tot € 38.035,-	Minimaal 80% van de woningtoewijzingen moet aan deze inkomensgroep gedaan worden
• Inkomen tot € 42.436,-	rest
• Inkomen boven € 42.436,-	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 € 597,30 resp. € 640,14.

Twee huren beleid
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 € 640,14.
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 € 597,30, 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 € 597,30.

Aantal woningzoekenden
In mei 2017 zijn we overgestapt van het optiemodel naar het aanbodmodel. Na invoering van het

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019

aanbodmodel 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 aanbodmodel kunnen we de (toegenomen) druk op de sociale huurmarkt vooral aflezen aan de volgende cijfers van woningzoekenden, die hebben gereageerd op ons woningaanbod:

Anna Paulowna	Gemiddelde inschrijfduur in jaren	5,9
	Gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning	165
Breezand	Gemiddelde inschrijfduur in jaren	2,3
	Gemiddeld aantal reacties per aangeboden woning	103

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 2018 helaas opnieuw nog weinig vaste vorm gekregen.
In 2017 is al vastgesteld, zowel door ons als door de Provincie Noord-Holland, dat de betreffende locatie geen aardkundig monument is, in tegenstelling tot wat de Provinciale Milieu Verordening (PMV) momenteel aangeeft. De Provincie heeft ons meegedeeld dat zij de PMV hierop niet meer gaat aanpassen, maar dat dit meegenomen gaat worden bij de vaststelling van de Omgevingsverordening.
De Omgevingsverordening gaat waarschijnlijk pas in 2020 of 2021 definitief vastgesteld worden, waarmee we helaas weer een aantal kostbare jaren verliezen in de mogelijkheid om te voorzien in een dringende woonbehoefte.
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.

Huisvesting statushouders
De drie corporaties die werkzaam zijn in de gemeente Hollands Kroon (Wooncompagnie, Beter Wonen en Woningstichting Anna Paulowna) realiseren in gezamenlijk overleg de aan de gemeente opgelegde taakstelling.

In 2018 was de opdracht voor de gemeente Hollands Kroon om 67 statushouders te huisvesten.
In 2017 en 2016 was de taakstelling 64 resp. 121 statushouders.

Het jaar 2018 is gestart met een voorstand in te huisvesten statushouders van 17 personen. Er zijn in 2018 46 statushouders gehuisvest. De taakstelling was 67 personen, zodat 2018 eindigt met een stand van nog 4 te huisvesten personen. Woningstichting Anna Paulowna heeft in 2018 één woning geleverd t.b.v. 6 personen.

Woningen geschikt voor ouderen
Onze stichting 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. Woningstichting 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.

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019 SHARE IMPACT

- 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 Woningstichting Anna Paulowna is in 2018, zoals in 2017, opnieuw geen gebruik gemaakt van de geschillenadviescommissie.

Urgentiecommissie
De corporaties die werkzaam zijn in de gemeente Hollands Kroon, te weten Wooncompagnie, Woningstichting Beter Wonen en Woningstichting 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 2018 zijn in totaal acht verzoeken voor urgentie ingediend. Vier verzoeken zijn toegewezen, waarvan Woningstichting Anna Paulowna er twee heeft gehuisvest.
In 2017 zijn in totaal vier verzoeken voor urgentie ingediend. Twee verzoeken zijn toegewezen.

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 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 2018 hebben we één woningontruiming aangezegd wegens de aanwezigheid van een hennepkwekerij. Uiteindelijk heeft de bewoner zelf zijn huurcontract ingeleverd, zodat van een gedwongen ontruiming kon worden afgezien. In 2017 hadden we drie woningontruimingen.

Verkoop van woningen
In 2018 hebben we voor het vierde achtereenvolgende jaar woningen uit ons bezit verkocht. We verkochten in 2018 4 woningen (2017 5 woningen).
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 Woningstichting Anna Paulowna een voormalige huurwoning op de vrije markt koopt wordt een korting verstrekt van € 3.000,- op de verkoopprijs.

Presentatie aan de gemeenteraad
In het kader van onze wens om onszelf aan de nieuwe gemeenteraadsleden te presenteren is in het najaar 2018 door Wooncompagnie, Woningbouwvereniging Beter Wonen en Woningstichting Anna Paulowna een gezamenlijke raadsinfo-avond georganiseerd.
In deze presentatie zijn de volgende onderwerpen toegelicht:

1. Visie op de volkshuisvesting, het pleidooi. Verzet tegen afroming en marginalisering en inzetten op een breed toegankelijke huursector.
2. Financiële stromen.
3. Co2-neutraal 2050.
4. Wachttijden sociale huurwoningen.

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019

5. Doorstromingsmaatregelen.
6. Woningtoewijzing.

Gezien de interactie tussen de aanwezige raadsleden en de corporaties was deze info-avond zonder meer waardevol.

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019 SMART IMPACT

Wonen, zorg en wijkontwikkeling

Vreedenhoff en Keijzershoff
In Anna Paulowna is onze stichting 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 stichting 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 stichting 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.

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 Smidsweg
In de Smidsweg zijn in 2018 18 eengezinswoningen gesloopt.
Op dezelfde plek worden 12 levensloopbestendige energieneutrale woningen teruggebouwd.
De nieuwe woningen hebben een slaapkamer en een badkamer op de begane grond en hebben twee slaapkamers op de verdieping. Begin 2019 worden de woningen opgeleverd aan de huurders.

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019 SHARE IMPACT

Kwaliteit van de woningen

De technische kwaliteit van ons woningbezit is in het algemeen goed te noemen. Aan onderhoud is in 2018 ruim € 2 miljoen uitgegeven. De belangrijkste onderhoudsposten in 2018 betroffen schilder- en timmerwerk, vervanging keukens, vervangen CV-ketels, vervanging dakbedekking en vervanging schuttingen.

Onderhoud en plaatsen zonnepanelen 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

Daarnaast plaatsen we, voor zover dit mogelijk is, bij iedere woning die muteert, zonnepanelen op het dak tegen een aanpassing van de huurprijs voor de nieuwe huurder.

Eigen onderhoudsdienst
Onze stichting 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 de meeste 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 stichting is dit een gratis onderdeel van onze service, ondanks onze gemiddelde lage huurprijs.

Strategisch voorraadbeleid (SVB)
In december 2018 is het geactualiseerde SVB definitief vastgesteld. Het voorgaande SVB-plan is opgemaakt in 2014 en betrof de vastgoedstrategie van ons bezit met het bouwjaar t/m 1969. We hebben hiervoor uitvoeringsplannen gemaakt welke doorlopen t/m 2020.
In het nieuwe uitgewerkte SVB, hebben we de vastgoedstrategie van ons bezit doorgetrokken, naar al ons bezit met het bouwjaar t/m 1980.
In het nieuwe SVB maken we hiervoor uitvoeringsplannen voor de jaren 2019 t/m 2025.

Doelstellingen
De belangrijkste beleidsdoelstellingen voor de komende jaren zijn;

A. Realiseren van voldoende woningen in Anna Paulowna om de gemiddelde inschrijfduur omlaag te brengen van 6 jaar naar 3 jaar. Totaal circa 70 woningen toevoegen tussen 2019 en 2029, waarvan het merendeel in 2025 gerealiseerd is. Toe te voegen van type: levensloopbestendige (senioren)woningen en kleine eengezinswoningen.
B. Minimaal een label B voor gehele voorraad in 2024. Uitgezonderd de voor verkoop aangewezen complexen en de "on-hold" gezette complexen.
C. Stappen zetten (no-regret) ten behoeve van het tijdig verkrijgen van een gasloze- en CO2 neutrale voorraad in 2050. Tot het moment dat de energietransitie-keuze (all electric, warmtenet, waterstof, etc.) bekend is, en in afwachting van de te verwachten technische ontwikkelingen zullen deze stappen de eerste jaren vooral in het verhogen van de isolatiewaarde van de woningschil gerealiseerd worden en minder op het gebied van installaties.

Afwegingen
Bij het bepalen van onze vastgoedstrategie, per complex van woningen, maken we afwegingen over:

- De toekomstige verhuurbaarheid van de woning.
- De huidige technische staat van de woning.
- De technische mogelijkheden om de woning naar de toekomst toe in stand te houden.
- De financiële consequenties en (on)mogelijkheden.

Scenario's
Op basis van de afwegingen zijn er in ons SVB 9 scenario's mogelijk:

1. Handhaven en de levensduur verlengen voor minimaal 20 jaar middels een rendabele renovatie of

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019 SHARE IMPACT

onderhoudsingreep en minimaal label B.

2. Verkopen van het complex en voorlopig alleen in stand houden.
3. Sloop en vervangen door levensloopbestendige NOM woningen.
4. Handhaven en renovatie tot NOM-woning. En als dat te duur is optie 3 of 5;
5. Sloop en vervangen door grondgebonden NOM-woningen voor kleine egw (3k).
6. Toevoegen van levensloopbestendige/kleine NOM-woningen op aan te kopen locaties
7. Bouwen NOM-eengezinswoningen op locaties buiten centrum cirkel (gebied niet geschikt voor ouderen) en binnen die cirkel egw slopen t.b.v. optie 3 of 5.
8. Bouwen NOM-eengezinswoningen op locaties buiten centrum cirkel en daarmee egw leeg maken t.b.v. verkoop om versnippering te verminderen (in complexen T, U en V).
9. On hold zetten/afwachten en voorlopig alleen in stand houden.

De gekozen vastgoed strategieën

- De meeste van de binnen de scope van het SVB vallende woningcomplexen (t/m bouwjaar 1980) worden gewoon doorgeëxploiteerd. Wèl wordt bij zo veel mogelijk woningen de schil geïsoleerd via het project "Aangenaam besparen", waarbij de huurder voor 65% van de berekende besparing via een huuraanpassing meebetaalt. Dit betekent overigens wel dat we éérst moeten investeren (€ 20.000,- tot € 25.000,- per woning) alvorens in de toekomst, via een huurverhoging, een deel terug te krijgen.
- Voor de complexen I11I en J25VI (Burg. Mijnlieffstraat 31 t/m 41 en 88 t/m 98) wordt een plan gemaakt om te bezien of sloop/nieuwbouw een mogelijkheid is. Dit zijn betrekkelijk oude eengezinswoningen die een redelijke gunstige ligging hebben t.o.v. het winkelcentrum. Daardoor kan het aantrekkelijk zijn om deze woningen te vervangen door woningen die bij voorkeur bestemd zijn voor ouderen.
- In onze meerjarenbegroting t/m 2025 hebben we voor de volgende complexen èn "Aangenaam besparen gepland" èn gevelrenovaties gepland:
  L60 (Kemphaanlaan)
  Y92 (Gruttoplein, Leeuweriklaan., Meerkoetstraat)
  T94 (B. Blankenstr.,J.C. Geerligsln., Ds. Pareauln., Mr. Raapplein)
  T128 (J.C. Geerligsln., K. Keurisstr., B. Perksingel, D.C. Rezelmanstr)
  Het gaat hier om in totaal 362 woningen.
  Omdat we voor deze woningcomplexen hebben gepland te gaan isoleren èn om een gevelrenovatie uit te voeren, gaan we in 2019 onderzoeken of we deze woningen mogelijk, tegen aanvaardbare (meer)kosten ook ineens Nul op de Meter (NOM) kunnen maken.
  In de T-complexen zitten overigens ook de bekende Kwaaitaalvloeren. De kosten die we moeten maken voor deze vloeren zijn uiteraard ook nog van invloed op de uitkomst van het uit te voeren haalbaarheidsonderzoek in 2019.
- We houden de oorspronkelijk gekozen 72 oudere woningen in de verkoop.
- We willen t/m 2025 70 nieuwe woningen bouwen.

Financiële haalbaarheid

Behoudens de mogelijke sloop/nieuwbouw van Burg. Mijnlieffstraat 31 t/m 41 en 88 t/m 98 en het eventueel NOM-maken van bovengenoemde complexen L, Y en T, zijn alle consequenties van het nieuwe SVB doorgerekend en opgenomen in onze (meerjaren)begroting.
Ondanks de stevige ambitie op gebeid van isoleren en nieuwbouw is het nieuwe SVB financieel haalbaar. We blijven de komende 10 jaar voldoen aan de financiële kengetallen die het WSW en de Aw/iLT ons opleggen.

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019 SMART IMPACT

Aangenaam besparen
Om de betaalbaarheid voor de komende 25 jaar te garanderen en om de woningvoorraad te verduurzamen voert Woningstichting Anna Paulowna verduurzamingssmaatregelen 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, comfortabele 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 2018 hebben we het aangenaam besparen project uitgevoerd bij:

- 24 woningen Tulpenstraat, Breezand.
- 16 woningen Ds. Heldringstraat, Anna Paulowna.
- 37 woningen K. Keurisstraat en C.R. Waiboerstraat, Anna Paulowna.

Aan de 50 woningen die in 2017 de aanpak van Aangenaam Besparen hebben ondergaan, is in 2018 een nieuw energielabel toegekend. De resultaten waren als volgt:

- 14 woningen Burg. Mijnlieffstraat, Anna Paulowna.
  Oud label E, nieuw label A.
  De werkzaamheden aan deze woningen bestonden, naast Aangenaam Besparen, tevens uit ingrijpend groot onderhoud.
- 20 woningen C. Keijzerlaan en D.C. Rezelmanstraat, Anna Paulowna,
  Oud label D, nieuw label A.
- 16 woningen Hyacintenstraat, Breezand.
  Oud label D, nieuw 15 label A en 1 label B

Energiebeleidsplan
Met ingang van 2018 is een nieuw energiebeleidsplan voor de periode 2018 t/m 2023 van kracht.
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 gasloos uitvoeren.

Routekaart Co2-neutraal 2050
De Routekaart is een eerste aanzet om inzichtelijk te maken hoe we naar Co2 neutraal kunnen komen in 2050 met ons gehele woningbezit. De Routekaart geeft weer, dat de financiële opgave hiervoor enorm is. Een eerste doorrekening komt op een benodigde investering van afgerond € 80 miljoen. Daarbij is gerekend met de aanname dat het Co2-neutraal maken van ons woningbezit tot stand zal komen door het volledig all-electric maken van ons bezit. Dit is het meest dure scenario.
Met onze aanpak van "Aangenaam besparen" maken we al flinke eerste stappen naar Co2 neutraal. Om bij CO2 neutraal aan te komen in 2050, is het bijna onontkoombaar dat de Nederlandse overheid en/of de energiebedrijven zich gaan bemoeien met alternatieve energiebronnen voor aardgas.
Totdat die laatste belangrijke stap gezet wordt, maken wij onze woningen met "Aangenaam besparen" daarvoor klaar.

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SHARE IMPACT

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 € 34 miljoen (opgenomen onder de Overige reserves) en het ongerealiseerde vermogen van € 83 miljoen (opgenomen in de Herwaarderingsreserve). De Overige reserves zijn met € 2.764.000,- toegenomen als gevolg van € 1.009.000,- resultaatbestemming en € 1.755.000,- gerealiseerde herwaardering i.v.m. verkopen en sloop.

Het ongerealiseerde vermogen is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de oorspronkelijke stichtingskosten van het woningbezit. Deze reserve is met ca. € 4,5 miljoen toegenomen i.v.m. de marktwaardewaardering per 31-12-2018.

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 stichting 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 Woningstichting 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 stichting 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 Woningstichting 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 wordt m.i.v. de jaarrekening 2018 het begrip beleidswaarde gehanteerd (i.p.v. het begrip bedrijfswaarde dat t/m jaarrekening 2017 werd gehanteerd).
De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaardewaardering, en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van het vastgoed in exploitatie.

Ultimo 2018 kent Woningstichting Anna Paulowna een marktwaarde van € 132 miljoen en een beleidswaarde van € 48 miljoen. 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.

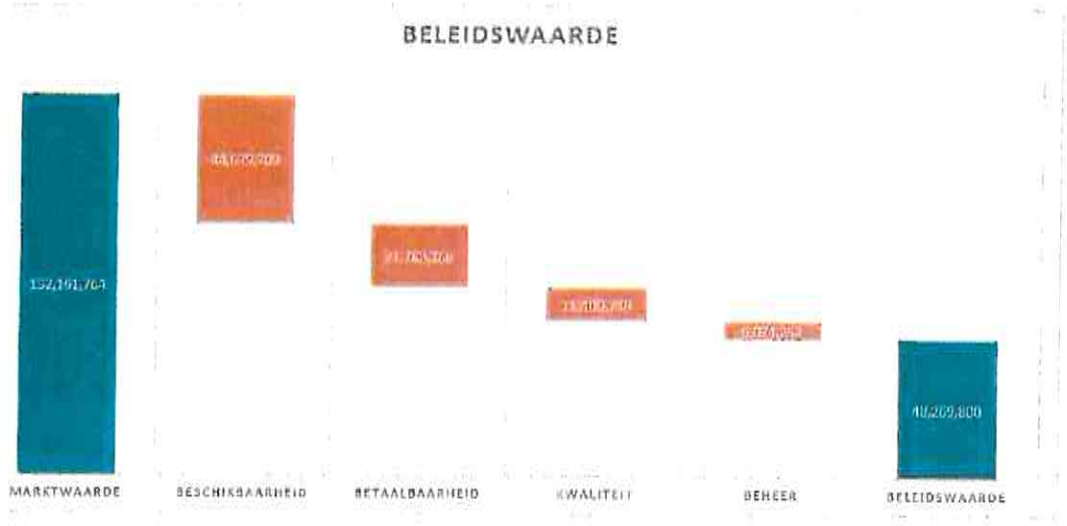
Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde is op grote lijnen te verklaren door:

1. Toepassen van het doorexploiteerscenario, in de marktwaardeberekening staat het grootste deel van het vastgoed op het uitpondscenario, wat een veel hogere waarde geeft te zien.
2. Het inrekenen van de huidige contracthuur i.p.v. de berekende markthuur volgens het handboek

PARAAF voor identificatie 24-5-2019 SHARE IMPACT

(basisversie).

3. Het inrekenen van toekomstige onderhoudslasten volgens het eigen beleid i.p.v. de normen uit het handboek (basisversie).
4. Het inrekenen van toekomstige verhuur- en beheerslasten volgens het eigen beleid i.p.v. de normen uit het handboek (basisversie).



Investeringsstatuut en financiële uitgangspunten in indicatoren
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.

Financieringsstrategie
In 2018 hebben we hiervoor een document financieringsstrategie vastgesteld.
De financieringsstrategie levert uitspraken over het soort lening waaraan wij behoefte hebben, hoe bouw je je leningportefeuille op met de aflosbaarheid van leningen en welke (rente)risico's wil je lopen e.d.
De uitgangspunten van onze financieringsstrategie zijn in hoofdzaak:

1. Flexibele leningportefeuille; minimaal 50% van de uitstaande leningen is binnen 10 jaar geheel aflosbaar.
2. Terughoudend omgaan met het aangaan van een (kort geld) kredietfaciliteit.
3. Looptijd van nieuw aan te trekken financiering tussen 5 en 10 jaar, op basis van de opbouw van de leningportefeuille.
4. Evenwichtige verdeling naar soort lening opbouwen (fixe of aflosbaar).

Treasurystatuut
In 2018 is het treasurystatuut van onze corporatie geactualiseerd geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. In het treasurystatuut worden onder andere beschreven welke kaders (jaarlijks) vastgelegd dienen te worden en welke uitgangspunten en procedures in acht genomen moeten worden bij het aantrekken, beleggen en beheren van financiële middelen.

Bij het besturen van de woningcorporatie is het van belang grip te hebben op de huidige en de verwachte financiële positie. De financiële positie bepaalt immers de kaders waarbinnen de corporatie haar (maatschappelijke) doelstellingen kan realiseren.

Woningstichting Anna Paulowna onderkent het belang van een verantwoord en adequaat beheer van haar financiële middelen. Gegeven de relatieve omvang van de financiële lasten in de meerjarenbegroting, dient het treasurybeleid op een transparante en beleidsmatige wijze te worden ingevuld. Treasury wordt hierbij gedefinieerd als: Het sturen en beheersen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de financiële vermogenswaarden, de financiële geldstromen, de financiële posities en de hieraan verbonden risico's.

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SHARE IMPACT

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:

- 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: 3,41.
- 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: 85,97%.
- 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 beleidswaarde.
  Einde boekjaar is de ratio: 36,05%.
- 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: 10,24%.

Aantrekken geldlening
Per 1 oktober 2018 is een geldlening van € 2 miljoen aangetrokken bij de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Gedurende de looptijd van de lening van 10 jaar wordt niet afgelost (fixe). De geldlening is afgesloten tegen een rentepercentage van 1,06%.

Het saldo restschuld van de langlopende geldleningen bedraagt per 31-12-2018 afgerond € 17,4 miljoen. Dit betekent een restschuld van € 13.000,- per woning.
Overigens bedraagt de verzekerde waarde van ons bezit afgerond zo'n € 140 miljoen. Ofwel gemiddeld ± €107.000,- per woning.

Vennootschapsbelasting (VPB)
De aangifte 2016 is nog niet definitief vastgesteld. Wel heeft de inspecteur inmiddels ingestemd met ons verzoek om de fiscale waarde van de gesloopte complexen in Breezand en Anna Paulowna te mogen verlagen naar de lagere WOZ-waarde, deze verlaging zal als fiscaal verlies in de aangifte worden opgenomen. De verwachting is dat de aanslag 2016 medio 2019 zal worden vastgesteld.
In 2019 zal ook de aangifte 2017 worden ingediend, onzeker is nog de vraag hoe de Belastingdienst zal omgaan met de investeringen in de Aangenaam Besparen projecten. Niet duidelijk is wat het standpunt zal zijn in de verhouding onderhoud en verbeteringen (bijvoorbeeld bij het vervangen van een geïsoleerd dak door een geïsoleerd dak).

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

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019 SHARE IMPACT

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
Woningstichting 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.
Woningstichting Anna Paulowna is uitsluitend werkzaam geweest op het gebied van de volkshuisvesting.

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SHARE IMPACT

KENCIJFERS

BOEKJAAR	2018	2017	2016	2015	2014
Aantal verhuureenheden:					
1. Woningen en woongebouwen:					
a. In exploitatie:					
- vooroorlogs	27	29	31	34	36
- naoorlogs	1.276	1.296	1278	1315	1315
	1.303	1.325	1309	1349	1351
2. Garages:	54	54	54	54	54
3. Overige objecten:	3	3	3	3	3
Totaal	1.360	1.382	1366	1406	1408
Totaal verzekerde waarde (x € 1.000,-)	136.971	139.187	137.575	141.604	145.851

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

1. Eigen vermogen	116.479	109.202	127.288	115.472	9.159
2. Voorzieningen	0	1.121	1.532	2.363	1.911
3. Huren	7.600	7.484	7.245	7.127	6.882
4. Opbrengst servicecontracten	84	82	79	78	120
5. Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	162	198	320	82	0
6. Jaarresultaat	1.009	706	-244	789	-188
7. Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0

in verband met de overgang naar marktwaardewaardering voor activa is vergelijking van het eigen vermogen 2014 t.o.v. 2015 t/m 2018 niet mogelijk.

Algemeen

1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen (jaartotaal)	0,54	0,54	0,60	0,43	0,47
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen (jaartotaal)	0,59	1,14	1,72	1,82	0,70
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	1.538,32	1.459,08	1.756,96	1.620,21	133,10
5. Eigen Vermogen einde boekjaar per vhe	89.392,97	82.416,59	97.240,49	85.598,52	6.779,79
6. Percentage van het Eigen Vermogen aangewend voor interne financiering	99,80	100,77	99,83	99,97	85,75
7. Rentepercentage toegerekend aan de reserves	-	-	-	-	-
8. Jaarresultaat uitgedrukt in een percentage van eigen vermogen per 1 januari	0,92	0,55	-0,21	-0,68	-2,02
9. Personeelsbezeting (FTE) einde boekjaar					
a. Technisch	5,43	6,61	7,33	7,44	6,89
b. Administratief	5,51	5,34	5,34	5,34	5,44

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SHARE IMPACT

ACTIVA

	Toe-lichting		31-12-2018	31-12-2017
Vaste activa				
Immateriële vaste activa				
Software licenties	1	€	40.055 €	16.044
Vastgoedbeleggingen				
DAEB-vastgoed in exploitatie	2	€	131.615.563 €	124.013.628
Niet DAEB-vastgoed in exploitatie	2		546.200	664.591
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen expl.	3	€	812.019 €	628.443
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4	€	638.892	649.019
Sub- totaal		€	133.612.674 €	125.955.681
Financiële vaste activa				
Latente belastingvorderingen	5	€	375.569 €	278.609
Som der vaste activa		€	134.028.298 €	126.250.334
Vlottende activa				
Voorraden	6	€	96.110 €	96.869
Vorderingen				
Huurdebiteuren	7		30.876	30.764
Overige vorderingen	8		4.566	6.046
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9		0	0
Overlopende activa	10		202.611	6.775
Liquide middelen	11		1.120.775	1.202.374
Som der vlottende activa		€	1.454.938 €	1.342.827
Totaal activa		€	135.483.236 €	127.593.161

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019

DECEMBER 2018 (na voorgestelde resultaatbestemming)

PASSIVA

	Toe-lichting		31-12-2018		31-12-2017
Eigen vermogen					
Overige reserves	12	€	33.528.898	€	30.764.903
Herwaarderingsreserve	13		82.950.147		78.437.079
		€	116.479.045	€	109.201.982
Voorzieningen					
Voorziening latente belastingverplichtingen	14	€	0	€	0
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	15	€	0	€	1.120.988
Langlopende schulden					
Schulden/leningen overheid	16	€	0	€	0
Schulden/leningen kredietinstellingen	16	€	17.402.003	€	15.924.801
		€	17.402.003	€	15.924.801
Kortlopende schulden en overlopende passiva					
Schulden aan leveranciers	17		229.410		406.544
Belastingen en premies sociale verzekeringen	18		593.538		346.900
Schulden ter zaken van pensioenen	18		11.366		11.938
Overlopende passiva	19		767.873		580.007
		€	1.602.187	€	1.345.390
Totaal passiva		€	135.483.236	€	127.593.161

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019 SHARE IMPACT

WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2018

Functioneel model

Omschrijving	Toe-lichting		2018	2017
Huuropbrengsten	21	€	7.600.329 €	7.484.316
Opbrengsten servicecontracten	22.1		83.944	81.721
Lasten servicecontracten	22.2		-70.970	-67.953
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	23		-917.201	-902.182
Lasten onderhoudsactiviteiten	24		-2.510.756	-2.019.133
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	25		-1.361.992	-1.146.460
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		€	2.823.353 €	3.430.309
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	26	€	550.103 €	672.701
Toegerekende organisatiekosten			-2.400	-2.900
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille			-385.898	-472.060
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		€	161.805 €	197.741
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.1	€	-861.890 €	-1.996.041
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.2		6.268.383	-18.791.910
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		€	5.406.493 €	-20.787.950
Opbrengsten overige activiteiten	28	€	3.154 €	1.012
Kosten overige activiteiten			0	0
Nettoresultaat overige activiteiten		€	3.154 €	1.012
Overige organisatiekosten	29	€	0 €	-20.510
Leefbaarheid	30	€	-14.071 €	-14.394
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			2.997	643
Rentelasten en soortgelijke kosten			-649.644	-647.649
Saldo financiële baten en lasten	31	€	-646.647 €	-647.006
Resultaat voor belastingen		€	7.734.087 €	-17.840.798
Belastingen	32	€	-457.024 €	-245.021
Resultaat na belastingen		€	7.277.063 €	-18.085.819

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SHARE IMPACT

Kasstroomoverzicht volgens directe methode

		2018		2017
Ontvangsten				
Huurontvangsten zelfstandige woningen	€	7.536.262	€	7.413.699
Huurontvangsten overige niet woongelegenheden	€	73.738	€	72.472
Vergoedingen	€	83.611	€	84.147
Overige ontvangsten	€	7.055	€	9.079
Renteontvangsten	€	3.004	€	-2.076
Saldo ingaande kasstromen	€	7.703.670	€	7.577.320
Uitgaven				
Lonen en salarissen	€	680.639	€	793.140
Sociale lasten	€	123.739	€	130.413
Pensioenlasten	€	143.528	€	146.471
Onderhoudsuitgaven	€	2.031.266	€	1.455.914
Overige bedrijfsuitgaven	€	713.834	€	693.049
Renteuitgaven	€	653.584	€	728.963
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	€	86.993	€	0
Verhuurderheffing	€	942.755	€	851.958
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€	181	€	2.034
Vennootschapsbelasting	€	752.444	€	1.295.055
Saldo uitgaande kasstromen	€	6.128.962	€	6.098.996
Kasstroom uit operationele activiteiten	€	**1.574.708**	€	**1.480.325**
Materiële vaste activa ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huurgelegenheden	€	550.521	€	671.884
Materiële vaste activa uitgaande kasstroom				
Uitgaven nieuwbouw huur en woongelegenheden	€	1.123.923	€	1.074.085
Uitgaven woningverbetering huur en woongelegenheden	€	2.492.730	€	2.066.702
Uitgaven investeringen ten diensten van exploitatie	€	67.378	€	6.765
	€	3.684.030	€	3.147.551
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	€	-3.133.509	€	-2.475.667
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	€	**-3.133.509**	€	**-2.475.667**
Financieringsactiviteiten				
Opgenomen door WSW geborgde leningen	€	2.000.000	€	0
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen	€	0	€	0
	€	2.000.000	€	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	€	522.797	€	486.898
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	€	0	€	0
	€	522.797	€	486.898
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€	**1.477.203**	€	**-486.898**
Mutatie liquide middelen	€	**-81.599**	€	**-1.482.240**
Liquide middelen per 1 januari	€	1.202.374	€	2.684.614
Liquide middelen per 31 december		1.120.775		1.202.374
	€	-81.599	€	-1.482.240

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SHARE IMPACT

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen
Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018.
Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten
Woningstichting 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 Woningstichting Anna Paulowna is 37030580.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening
De jaarrekening van Woningstichting 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. Woningstichting 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.. Woningstichting Anna Paulowna probeert het effect hiervan bijvoorbeeld te mitigeren door te kiezen voor het principe van design&build.

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SHARE IMPACT

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

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 2018 bedraagt deze grens € 710,68 (2017: € 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 Woningstichting 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.

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SMART IMPACT

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 2018 bedroeg dit maximumpercentage 2,4% van de huursom. (3,9% 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.

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SHARE IMPACT

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. Woningstichting Anna Paulowna heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Woningstichting Anna Paulowna heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 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.

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019 SHARE IMPACT

TOELICHTING op de BALANS per 31 december 2018
en de WINST- en VERLIESREKENING over het BOEKJAAR 2018

BALANS

ACTIVA

IMMATERIELE VASTE ACTIVA

Immateriele vaste activa

Software licenties		*Toelichting 1*
Stand per 31-12-2017		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	€	126.154
Cumulatieve afschrijvingen		110.110
Boekwaarde 01-01-2018	€	16.044
Mutaties in 2018		
Investeringen	€	45.777
Desinvesteringen		
Waardemutaties		
Afschrijvingen		-21.766
Saldo	€	24.011
Stand per 31-12-2018		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	€	171.930
Cumulatieve afschrijvingen		131.876
Boekwaarde per 31 december 2018	€	40.055
Afschrijvingstermijn		2 jaar lineair

VASTGOEDBELEGGINGEN

Materiële vaste activa in exploitatie			*Toelichting 2*		
		DAEB vastgoed in exploitatie		Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand per 31-12-2017					
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 01-01-2018	€	124.013.628	€	664.591 €	124.678.219
Mutaties 2018					
Investeringen initieel	€	2.462.950	€	0 €	2.462.950
Investeringen nieuwbouw		0		0	0
Buitengebruikstelling ivm verkoop		-93.278		0	-93.278
Buitengebruikstelling ivm sloop		-147.680		0	-147.680
Waardevermindering		0		0	0
Terugname waardevermindering		748.485		0	748.485
Afname herwaardering ivm verkoop/sloop		-1.755.316		0	-1.755.316
Aanpassing marktwaarde		6.386.774		-118.391	6.268.383
Totaal mutaties 2018	€	7.601.935	€	-118.391 €	7.483.545
Cumulatieve verkrijgingsprijs	€	51.109.981		0	51.109.981
Cumulatieve waardeverminderingen		-1.898.364		0	-1.898.364
Cumulatieve herwaarderingen		82.403.946		546.200	82.950.147
Boekwaarde per 31-12-2018	€	131.615.563	€	546.200 €	132.161.764

Het niet DAEB vastgoed in exploitatie bestaat uit 54 garageboxen.
In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1305 (2017: 1327) verhuureenheden opgenomen, 1303 (1325) 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. Woningstichting 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.

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SHARE IMPACT

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

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31-12-2018
Woongelegenheden	1303
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	7,13 t/m 8,16%
Maatschappelijk onroerend goed	8,29%
Parkeergelegenheden	6,39%

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

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

	Woongelegenheden	Maatschappelijk onroerend goed	Parkeergelegenheden
Mutatiekans	2,00 t/m 20,00 %	0,00 %	7,06 t/m 16,00 %
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
Beklammingen	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').

Woningstichting 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.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van woningstiching Anna Paulowna en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Alleen toepassen van het doorexploiteerscenario, géén rekening houden met het uitpondscenario.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur (= contracthuur) in plaats van de berekende markthuur bij geschatte mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald volgens het eigen beleid en het meerjaren onderhoudsprogramma in plaats van de normen uit het handboek.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten, bepaald volgens het eigen beleid in plaats van de normen uit het handboek.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 wordt hieronder weergegeven:

Marktwaarde verhuurde staat			€	132.161.764
1. Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€	-44.639.709		
2. Betaalbaarheid (huren)	€	-21.768.266		
3. Kwaliteit (onderhoud)	€	-11.409.738		
4. Beheer (beheerskosten)	€	-6.074.252		
	€	-83.891.965		
Beleidswaarde			€	48.269.799

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie *Toelichting 3*

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019 SHARE IMPACT

Stand per 31-12-2017		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	€	762.115
Cumulatieve waardeveranderingen		133.672
Boekwaarde per 01-01-2018		628.443
Investeringen in 2018	€	183.575
Af: naar activa in exploitatie		
Totaal mutaties 2018	€	183.575
Boekwaarde per 31-12-2018	€	812.019

Het saldo ultimo 2018 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 31-12-2017		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	€	2.058.111
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		1.409.093
Boekwaarde 01-01-2018	€	649.019
Mutaties in 2018		
Investeringen	€	43.272
Desinvesteringen		
Waardemutaties		
Afschrijvingen		-53.399
Saldo	€	-10.127
Stand per 31-12-2018		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	€	2.101.383
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen		1.462.491
Boekwaarde per 31 december 2018	€	638.892

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*		31-12-2018	31-12-2017
	Latente belastingvorderingen	€	375.569 €	278.609

Contante waarde		01-01-2018		vermeerdering		vermindering		rentetoev.		31-12-2018
Leningenportefeuille	€	47.146	€		€	-8.183	€	1.777	€	40.740
Afschrijvingspotentieel		44.135		141.645						185.780
Verkoopwoningen		187.328				-38.279				149.049
Te verrekenen fiscaal verlies		0								0
	€	278.609	€	141.645	€	-46.462	€	1.777	€	375.569

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 2018 bedraagt de nominale waarde van de latentie op de leningen € 46.858 (disconteringspercentage na aftrek van vpb is 3,77%) van dit bedrag zal naar verwachting in 2019 € 8.183,- worden gerealiseerd, de looptijd bedraagt ca. 6 jaar. Voor de latentie afschrijvingspotentieel bedraagt de nominale waarde per 31 december 2018 € 198.978,- (disconteringspercentage na aftrek vpb is 2,69%) van dit bedrag zal naar verwachting in 2019 € 34.429,- worden gerealiseerd, de looptijd bedraagt 9 jaar. Voor de latentie verkoopwoningen bedraagt de nominale waarde per 31 december 2018 € 167.201,- (disconteringspercentage na aftrek vpb is 2,69%) van dit bedrag zal naar verwachting in 2019 € 15.329,- worden gerealiseerd, de looptijd bedraagt 10 jaar.

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

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SHARE IMPACT

VOORRADEN	*Toelichting 6*			
Voorraad materiaal.		€	96.110 €	96.869

De voorraden zijn gewaardeerd tegen de laatst bekende inkoopprijs

VORDERINGEN				
Huurdebiteuren				
Achterstand bewoners	*Toelichting 7*	€	24.327 €	23.471
Achterstand ex-bewoners	*Toelichting 7*		17.691	17.793
		€	42.018 €	41.264
Af: voorziening debiteuren			-11.142	-10.500
		€	30.876 €	30.764
Overige vorderingen	*Toelichting 8*	€	8.610 €	10.690
Af: voorziening overige vorderingen		€	-4.045 €	-4.645
		€	4.566 €	6.046
Totaal vorderingen		€	35.442 €	36.810

De huurachterstand is als volgt te specificeren:

Huurachterstand	Aantal huurders			
tot en met 1 maand	31 resp. 24	€	7.918 €	7.295
tussen 1 en 2 maanden	21 resp. 20		11.638	12.752
tussen 2 en 3 maanden	5 resp. 5		5.953	6.148
tussen 3 en 4 maanden	4 resp. 4		6.320	5.929
tussen 4 en 5 maanden	3 resp. 1		5.876	2.149
tussen 6 en 7 maanden	0 resp. 1		0	2.677
tussen 8 en 9 maanden	0 resp. 0		0	0
tussen 9 en 10 maanden	1 resp 1		4.313	4.313
garages tot en met 3 maanden	0 resp. 1		0	0
Totaal		€	42.018 €	41.264

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

Belastingen en premies sociale verzekeringen	*Toelichting 9*			
Terug te ontvangen VPB 2016			0	0
		€	0 €	0
Overlopende activa	*Toelichting 10*			
Vooruitbetaalde posten		€	0 €	0
Overige overlopende activa			202.611	6.775
Totaal		€	202.611 €	6.775
LIQUIDE MIDDELEN	*Toelichting 11*			
Totaal direct opvraagbaar		€	1.120.775 €	1.202.374

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

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SHARE IMPACT

PASSIVA

		31-12-2018	31-12-2017

EIGEN VERMOGEN

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

Overige reserves	*Toelichting 12*		
Saldo begin boekjaar	€	30.764.903 €	29.736.262
bij: realisatie Herwaardering door verkoop		292.620	322.551
bij: realisatie Herwaardering door sloop		1.462.695	0
Gerealiseerd jaarresultaat boekjaar (cfm voorstel resultaatbestemming)		1.008.680	706.090
Saldo einde boekjaar	€	33.528.898 €	30.764.903

Herwaarderingsreserve	*Toelichting 13*		
Saldo begin boekjaar	€	78.437.079 €	97.551.539
Realisatie i.v.m verkoop		-292.620	-322.551
Realisatie i.v.m. sloop		-1.462.695	0
Toename i.v.m. stijging van de marktwaarde		6.268.383	0
Afname i.v.m. daling van de marktwaarde		0	-18.791.910
Saldo einde boekjaar	€	82.950.147 €	78.437.079

VOORZIENINGEN

Voorziening Latente belastingverplichtingen	*Toelichting 14*					
	01-01-2018	Dotaties	Ontrekkingen	Vrijval	31-12-2018
Latentie ivm (fiscale) onderhoudsvoorziening	0				0
Totaal	€ 0 €	0 €	0 €	0 €	0

Voorziening Onrendabele investeringen en herstructureringen	*Toelichting 15*	
Stand per 01-01-2018	€	1.120.988
Dotaties boekjaar		
Onttrekkingen boekjaar		-1.120.988
Boekwaarde per 31-12-2018	€	0

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

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018
Woningstichting Anna Paulowna kent geen statutaire bepalingen omtrent resultaatverdeling.
Het resultaat is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Toezicht reeds in de jaarrekening (zoals hieronder verwerkt).

Overige reserve	€	1.008.680 €	706.090
Herwaarderingsreserve	€	6.268.383 €	-18.791.910
	€	7.277.063 €	-18.085.819

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2010 SHARE IMPACT

Pensioenverplichtingen

Ultimo 2018 zijn er evenals ultimo 2017 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2018 € 102.000 (2017: € 104.000).

De pensioenregeling van Woningstichting 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 Woningstichting 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 2018 volgens opgave van het fonds 113%. Op basis van het uitvoeringsreglement heeft Woningstichting 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 €	0
Schulden/leningen kredietinstellingen		€	17.402.003 €	15.924.801
Totaal		€	17.402.003 €	15.924.801
Marktwaarde leningen		€	21.389.577 €	20.148.091

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

Saldo begin boekjaar	€	15.924.801
Mutaties:		
Nieuwe leningen		2.000.000
Aflossingen		-522.797
Saldo einde boekjaar	€	17.402.003

De gehele leningportefeuille is door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgd en heeft een gemiddeld rentepercentage van 3,59.
2 leningen hebben een looptijd van < 5 jaar.

Het aflossingsbestanddeel voor het boekjaar 2019 zal € 530.779,- bedragen.

Van de leningportefeuille hebben leningen met een totaal bedrag van € 13.816.340,- een langere looptijd dan 5 jaar.

KORTLOPENDE SCHULDEN EN OVERLOPENDE PASSIVA

Schulden aan leveranciers	*Toelichting 17*	€	229.410 €	406.544
Belastingen en premies sociale verzekering	*Toelichting 18*		593.538	346.900
Schulden ter zake van pensioenen	*Toelichting 18*		11.366	11.938
Overlopende passiva	*Toelichting 19*		767.873 €	580.007
		€	1.602.187 €	1.345.390

Overlopende passiva

Niet vervallen rente geldleningen	€	445.659 €	449.599
Vooruitontvangen huur	€	61.679 €	54.530
Overige overlopende passiva	€	260.534 €	75.878
	€	767.873 €	580.007

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 € 669,977,-.
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 Woningstichting 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 indienststreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2018 bedraagt het budget € 42.200 (31 december 2017 € 43.293).

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SHARE IMPACT

Toelichting op de WINST- en VERLIESREKENING over het boekjaar 2018
functionele model

		2018	2017
21. Huuropbrengsten			
Huuropbrengsten DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie			
Woningen en woongebouwen	€	7.571.838 €	7.498.941
Onroerende zaken, niet zijnde woningen		73.738	72.578
	€	7.645.576 €	7.571.519
Af: huurderving wegens leegstand		45.248	87.203
Af: huurderving wegens sloop/nieuwbouw etc		0	0
Totaal huuropbrengsten	€	7.600.329 €	7.484.316

Gedurende 2018 zijn 4 woningen uit de bestaande voorraad verkocht.

De huren werden per 1 juli 2018 met gemiddeld 2,4% verhoogd.

De huuropbrengsten zijn in de gemeente Hollands Kroon behaald.

22.1 Opbrengsten servicecontracten			
Overige goederen, leveringen en diensten	€	83.944 €	81.205
Contributies		0	516
	€	83.944 €	81.721
22.2 Lasten servicecontracten			
Overige goederen, leveringen en diensten	€	70.970 €	67.953
23. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten			
Toegerekende personeelskosten	€	534.644 €	534.672
Toegerekende afschrijvingen		75.165	78.998
Toegerekende overige organisatiekosten		307.392	288.511
	€	917.201 €	902.182
24. Lasten onderhoudsactiviteiten			
Klachtenonderhoud	€	210.222 €	183.582
Mutatieonderhoud		242.227	213.630
Planmatigonderhoud		1.661.450	1.117.603
Toegerekende personeelskosten		396.856	504.318
	€	2.510.756 €	2.019.133
25. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit			
Belastingen	€	298.141 €	296.864
Verzekeringen		23.174	22.721
Verhuurderheffing		942.755	820.249
Saneringsheffing		86.993	0
Heffing Huurcommissie		2.863	0
Heffing Autoriteit Wonen		8.067	6.626
	€	1.361.992 €	1.146.460
26. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille			
Opbrengst verkopen bestaand bezit	€	551.351 €	688.766
Af: direct toerekenbare kosten		-1.248	-16.065
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		550.103	672.701
Af: toegerekende organisatiekosten		-2.400	-2.900
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-385.898	-472.060
Verkoopresultaat bestaand bezit	€	161.805 €	197.741

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 2018 zijn 4 woningen verkocht.

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019 SHARE IMPACT

27.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Waardeverminderingen	€	1.610.375 €	1.996.041
Terugname waardeverminderingen		-748.485	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€	861.890 €	1.996.041

De overige waardeveranderingen zijn als volgt te specificeren:

Afboeking naar lagere marktwaarde 12 nieuwbouwwoningen Smidsweg		0	924.928
Afwaardering ivm sloop 18 woningen Smidsweg		1.610.375	0
Terugname waardeverminderingen		-748.485	1.071.113
	€	861.890	1.996.041

27.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	6.268.383 €	-18.791.910
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	€	6.268.383 €	-18.791.910

28. Nettoresultaat overige activiteiten

Ontvangsten op afgeboekte vorderingen	€	2.381 €	989
Overige ontvangsten		773	23
	€	3.154 €	1.012
Af: kosten overige activiteiten		0	0
	€	3.154 €	1.012

29. Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten	€	0 €	-20.510

30. Leefbaarheid

Toegerekende organisatiekosten	€	13.890 €	12.360
Overige kosten leefbaarheid		181	2.034
	€	14.071 €	14.394

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		2.997	643
Rentelasten en soortgelijke kosten		-649.644	-647.649
Saldo financiële baten en lasten	€	-646.647 €	-647.006

32. Belastingen

VPB 2018 (2017)	€	166.540 €	228.575
Correctie 2016		387.444	1.129.552
Teruggave 2015		0	-2.376
Vermeerdering latentie vordering		-141.645	0
Vermindering latentie vordering		44.685	110.436
Vermeerdering passieve latenties		0	0
Vermindering passieve latenties		0	-1.221.166
Totaal belastingen	€	457.024 €	245.021

De belastinglast is gebaseerd op een tarief van 25%

Het effectieve percentage belastingdruk bedraagt:	5,91%	-1,37%

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019 SHARE IMPACT

OVERIGE TOELICHTINGEN CATEGORIAAL

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa			
Software licenties	€	21.766 €	21.392
Totaal afschrijvingen Immateriële vaste activa	€	21.766 €	21.392
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€	53.399 €	57.606
Totaal afschrijvingen Materiële vaste activa	€	53.399 €	57.606
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	€	75.165 €	78.998
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten			
Lonen en salarissen	€	719.504 €	832.202
Sociale lasten		126.106	117.670
Pensioenlasten		102.180	104.378
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	€	947.790 €	1.054.250
Personeelsbezetting einde boekjaar (in fte):			
Technisch	5,43 fte	6,61 fte	
Administratief	5,51 fte	5,34 fte	
Honoraria accountantsorganisatie:			
Controle van de jaarrekening (Share impact accountants en Deloitte)	€	60.500 €	66.550
Andere controleopdrachten (Deloitte accountants)		0	0
Fiscale adviesdiensten (Deloitte overig netwerk)		29.156	21.348
	€	89.656 €	87.898

In de controlekosten van de jaarrekening 2018 is € 18.150 opgenomen vanwege afrekening controle 2017.
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 2018 geldmiddelen zijn opgeofferd.

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SHARE IMPACT

Overige toelichtingen

Bezoldiging topfunctionarissen

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Woningstichting Anna Paulowna. Het voor Woningstichting 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 2018		01/01 - 31/12
Deeltijdfactor in fte		1,00
Gewezen topfunctionaris		nee
(Fictieve) dienstbetrekking		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	103.015
Beloningen betaalbaar op termijn		19.334
Subtotaal	€	122.349
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	98.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€	
Totale bezoldiging	€	**122.349**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		Overgangsregeling
Gegevens 2017		
Aanvang en einde functievervulling in 2017		01/01 - 31/12
Deeltijdfactor in fte		1,00
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	111.194
Beloningen betaalbaar op termijn		19.286
Totale bezoldiging 2017	€	**130.480**

Toezichthoudende topfunctionarissen

		A. Ernens	M.J.L.B. Laeven
Functiegegevens		voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€	6.000 €	4.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	14.700 €	9.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€	0 €	0
Totale bezoldiging	€	**6.000 €**	**4.000**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	6.116 €	4.000
Beloningen betaalbaar op termijn		0	0
Totale bezoldiging 2017	€	**6.116 €**	**4.000**

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019

		K.W. van Ruler-Kuipers	M.Z.P.L. vd Velden-Groosman
Functiegegevens		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€	4.000 €	4.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	9.800 €	9.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€	0 €	0
Totale bezoldiging	€	**4.000 €**	**4.000**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2017			
Aanvang en einde functievervulling in 2017		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	4.840 €	4.000
Beloningen betaalbaar op termijn		0	0
Totale bezoldiging 2017	€	**4.840 €**	**4.000**

		M. Versteeg
Functiegegevens		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2018		01/01 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€	4.060
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	9.800
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	€	0
Totale bezoldiging	€	**4.060**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Gegevens 2017		
Aanvang en einde functievervulling in 2017		01/01 - 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	4.000
Beloningen betaalbaar op termijn		0
Totale bezoldiging 2017	€	**4.000**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2018 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 2018 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019 SHARE IMPACT

Gebeurtenissen na balansdatum

- Er zijn geen gebeurtenissen na balans datum geweest die de jaarrekening 2018 hebben beïnvloed.

Kasstroomoverzicht gesplitst naar DAEB/Niet DAEB

De splitsing is gebaseerd op de verhouding huurontvangsten DAEB (€ 7.610.000) en niet DAEB (€ 30.335)

		DAEB	Niet DAEB
Ontvangsten			
Huurontvangsten zelfstandige woningen	€	7.536.262 €	0
Huurontvangsten overige niet woongelegenheden	€	43.403 €	30.335
Vergoedingen	€	83.611 €	0
Overige ontvangsten	€	7.027 €	28
Renteontvangsten	€	2.992 €	12
Saldo ingaande kasstromen	€	7.673.295 €	30.375
Uitgaven			
Lonen en salarissen	€	677.926 €	2.713
Sociale lasten	€	123.246 €	493
Pensioenlasten	€	142.956 €	572
Onderhoudsuitgaven	€	2.023.169 €	8.097
Overige bedrijfsuitgaven	€	710.989 €	2.845
Renteuitgaven	€	653.584 €	0
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	€	86.646 €	347
Verhuurderheffing	€	942.755 €	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€	181 €	0
Vennootschapsbelasting	€	749.445 €	2.999
	€	6.110.896 €	18.066
Kasstroom uit operationele activiteiten	€	**1.562.399 €**	**12.309**
Materiële vaste activa ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huurgelegenheden	€	550.521 €	0
Materiële vaste activa uitgaande kasstroom			
Uitgaven nieuwbouw huur en woongelegenheden	€	1.123.923 €	0
Uitgaven woningverbetering huur en woongelegenheden	€	2.492.730 €	0
Uitgaven investeringen ten diensten van exploitatie	€	67.109 €	269
	€	3.683.761 €	269
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	€	-3.133.240 €	-269
Financiële vaste activa kasstroom			
Ontvangsten verbindingen en overig	€	0,00 €	0
Uitgaven verbindingen en overig	€	0,00 €	0
Saldo financiële vaste activa kasstroom	€	0 €	0
Kasstroom uit investerings activiteiten	€	**-3.133.240 €**	**-269**
Financieringsactiviteiten			
Opgenomen door WSW geborgde leningen	€	2.000.000 €	0
Opgenomen niet door WSW geborgde leningen	€	0 €	0
	€	2.000.000 €	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	€	522.797 €	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	€	0 €	0
	€	522.797 €	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€	**1.477.203 €**	**0**
Mutatie liquide middelen	€	**-93.638 €**	**12.040**

PARAAF voor identificatie doeleinden 24-5-2019

Winst- en Verliesrekening 2018 gesplitst naar DAEB/Niet DAEB

De splitsing is gebaseerd op de verhouding huurontvangsten DAEB (€ 7.569.994) en niet DAEB (€ 30.335)

		DAEB	Niet DAEB
Huuropbrengsten	€	7.569.994 €	30.335
Opbrengsten servicecontracten	€	83.944 €	0
Lasten servicecontracten	€	-70.970 €	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€	-913.540 €	-3.661
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	-2.500.735 €	-10.021
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	-1.356.556 €	-5.436
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€	2.812.136 €	11.217
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€	550.103 €	0
Toegerekende organisatiekosten	€	-2.400 €	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€	-385.898 €	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	161.805 €	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	-861.890 €	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	€	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	6.386.774 €	-118.391
	€	5.524.884 €	-118.391
Opbrengsten overige activiteiten	€	3.141 €	13
Kosten overige activiteiten	€	0 €	
Nettoresultaat overige activiteiten	€	3.141 €	13
Overige organisatiekosten	€	0 €	0
Leefbaarheid	€	-14.071 €	0
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	€	€	
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	€	0 €	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	2.985 €	12
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	-649.644 €	
Saldo financiële baten en lasten	€	-646.659 €	12
Resultaat voor belastingen	€	7.841.236 €	-107.149
Belastingen	€	-455.200 €	-1.824
Resultaat na belastingen	€	7.386.036 €	-108.973

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SHARE IMPACT

Overige gegevens
Woningstichting Anna Paulowna kent geen statutaire bepalingen omtrent resultaatverdeling.

De jaarrekening en het jaarverslag 2018 zijn opgesteld onder de verantwoordelijkheid van het bestuur. De raad van toezicht heeft in zijn vergadering van 3 juni 2019 de jaarrekening en het jaarverslag 2018 goedgekeurd.

Anna Paulowna, 3 juni 2019

B.H.M. Broxterman
Directeur-bestuurder

A. Ernens
Voorzitter raad van toezicht

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

J. Kes
Lid raad van toezicht

M. Versteeg
Lid raad van toezicht

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

PARAAF voor identificatie doeleinden
24-5-2019
SHARE IMPACT

SHARE IMPACT
accountants

Gevestigd: Wolga 5,
2491 BK Den Haag
Bezoek en postadres:
Lange Haven 90
3111 CJ Schiedam
www.shareimpactaccountants.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van toezicht van Woningstichting Anna Paulowna

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2018 van Woningstichting Anna Paulowna te Hollands Kroon gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Anna Paulowna te Hollands Kroon op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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 2018;
2. de winst- en verliesrekening over 2018; en
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 volkshuisvestiging 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Anna Paulowna zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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 het vastgoed in exploitatie
Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering op pagina 34 tot en met 38 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Woningstichting Anna Paulowna 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 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde
Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 38. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waarde begrip in de komende jaren nog nader wordt

Op alle opdrachten verricht door Share Impact Accountants zijn algemene voorwaarden van toepassing welke bij de Kamer van Koophandel zijn gedeponeerd. Share Impact Accountants is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Den Haag onder nummer 66398932.

Lid van SRA

uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd
In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. 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 verslag van de raad van toezicht
- de overige gegevens
- de bijlagen (geen deel uitmakend van het jaarverslag)

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 in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en 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 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is het bestuur tevens 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 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. 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 de toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van 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.

Den Haag, 24 mei 2019

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend, E.H.A. Arxhoek RA