Jaarstukken 2022

Woningstichting Anna Paulowna

Inhoudsopgave

Bladzijde

Bestuursverslag

- Algemene gegevens ---------- 2
- Voorwoord ---------- 3
- De (interne) organisatie ---------- 4 t/m 7
- Verslag van de raad van commissarissen ---------- 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 18
- Wonen, zorg en wijkontwikkeling ---------- 19 t/m 20
- Kwaliteit van de woningen ---------- 21 t/m 24
- Financiële continuïteit ---------- 25 t/m 29

Jaarrekening

- Balans ---------- 31 t/m 32
- Winst- en verliesrekening ---------- 33
- Kasstroomoverzicht ---------- 34 t/m 35
- Algemene toelichting en grondslagen ---------- 36 t/m 48
- Toelichting op de balans ---------- 49 t/m 58
- Toelichting op de winst- en verliesrekening ---------- 59 t/m 63
- Winst- en verliesrekening gesplitst DAEB/Niet DAEB ---------- 64
- Kasstroomoverzicht gesplitst DAEB/Niet DAEB ---------- 65
- Bezoldiging Topfunctionarissen ---------- 66 t/m 67
- Overige gegevens ---------- 68
- Ondertekening van de jaarrekening ---------- 69
- Controleverklaring ---------- 70 t/m 74

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

Voorwoord

Beste lezer,

Hierbij ons jaarverslag over 2022.

Na de coronaperikelen zijn we in de volgende "toestand" beland, te weten de oorlog in Oekraïne. Dit bracht direct een enorme reactie teweeg gebracht op de energieprijzen en op de kosten van levensonderhoud. Ondanks alle steunmaatregelen van onze regering vallen de hardste klappen, zoals zo vaak, bij de mensen die al op een financieel minimum zitten. En dat zijn, niet toevallig, vaak onze huurders.
Ook in 2022 hebben we ons bovengemiddeld ingespannen om onze huurders zo veel mogelijk te ontzien. Zo hebben we in 2022, voor zover we weten, voor de éérste keer in ons ruim honderdjarige bestaan, op 1 juli *geen huurverhoging* doorberekend. We hebben in 2022 opnieuw zo'n 150 woningen verduurzaamd, waarbij we er in slaagden om voor 120 woningen zelfs een A-label te behalen. Dit heeft uiteraard direct aanzienlijk effect op de energierekening van onze huurders.

Onze nieuwbouwplannen raakten in 2022 goed op gang. We leverden 12 nieuwbouwwoningen op, aan de Corn. Keijzerlaan in Anna Paulowna. Voor de nieuwbouw van 30 woningen aan de Sportlaan in Anna Paulowna volgt de oplevering begin 2023. Hier hadden we in 2022 te maken met materialen die niet- of met vertraging geleverd werden.

Heel goed nieuws in 2022 is uiteraard de voorgenomen afschaffing van de verhuurdersheffing. In 2022 is deze nog voor zo'n 2/3^{e} van het oorspronkelijke bedrag geheven. Doordat we op de valreep nog een fors bedrag aan vermindering verhuurdersheffing konden claimen, vanwege verduurzamingswerkzaamheden, betaalden we in 2022 nog "slechts" ruim € 1 ton aan heffing. In 2023 vervalt de verhuurdersheffing volledig. We krijgen vanaf 2023 dus meer financiële ruimte om onze taak te kunnen verrichten. We kunnen daardoor met name nog meer versnellen op nieuwbouw en op de verduurzaming van installaties.
De uitvoeringsplannen voor 2023 liggen al klaar.

Dat alles maakt dat we met enthousiasme het jaar 2022 afsluiten en vol goede moed, corona (althans dat hopen we) en verhuurdersheffing achter ons latend, aan een nieuw jaar 2023 kunnen beginnen.

Ik wens u veel plezier bij het lezen van dit jaarverslag.

Ben Broxterman
Directeur-bestuurder

De (interne) organisatie

Personeel
Woningstichting Anna Paulowna bezit ruim 1.300 verhuureenheden in Anna Paulowna, Breezand en Van Ewijcksluis. Het primaire proces is ondergebracht bij de afdelingen Bewonerszaken en Technische Dienst. Deze afdelingen verzorgen vrijwel alle klantencontacten. De andere afdelingen (Secretariaat en Financiën) ondersteunen het primaire proces.

Per 31-12-2022 zijn de volgende medewerkers in dienst van de woningstichting:

C.P. Bakker	allround onderhoudsmedewerker
W.H.R. Blankendaal	onderhoudsopzichter
B.H.M. Broxterman	directeur-bestuurder
N.D.H. Gharbaran-den Das	interieurverzorgster
N.C.M. Huiberts-Zwijnenberg	medewerkster woondiensten
A.J.M. Karsten	allround onderhoudsmedewerker
D.A. van der Lee	hoofd vastgoed
C.N. Meijburg	medewerkster woondiensten
I.M. Meijwes-Hoog	medewerkster secretariaat/administratie technische dienst
A.J. van Paridon	allround onderhoudsmedewerker
A.A. Rompelman	trainee
A.M. Reesink-Pranger	hoofd woondiensten
E.P.J. Scholten	hoofd financiën
S.P. Straathof	medewerkster woondiensten
C.A. Trap	verhuisadviseur/technisch opzichter
J.P. van Wijnsberge	administratief medewerkster

In 2022 merkten we dat de schaarste aan technisch personeel bij de bedrijven die meedraaien in de serviceverlening aan onze huurders steeds meer ging wringen. Bovendien lopen de prijzen snel op.
Door deze personeelsschaarste bij de diverse onderhoudsbedrijven is de dienstverlening aan onze huurders meer onder druk komen te staan. Omdat we dit een zorgwekkende-, maar vooral ongewenste ontwikkeling vinden, hebben we in 2022 besloten onze eigen technische dienst uit te breiden met een fulltime medewerker.

Met ingang van mei 2022 is voor een periode van anderhalf jaar een trainee bij ons in dienst getreden. Wij delen de trainee voor 50% met collega-corporatie Woontij. De trainee is bij ons ingezet om met name alle interne- en externe communicatievormen te beschouwen en waar nodig te herdefiniëren.
Het traineeprogramma komt voort uit een samenwerking tussen MKW (Middelgrote en Kleine Woningcorporaties) en Talent in Huis. De trainees volgen via dit samenwerkingsverband een uitgebreid programma, zowel vakinhoudelijk als op persoonlijke ontwikkeling. De directeuren van de betrokken corporaties volgen gelijktijdig ook een ontwikkelprogramma, waar bij het zwaartepunt ligt op leiding geven aan millennials.

Het totale aantal fte's in dienst bij Woningstichting Anna Paulowna per 31-12-2022 is 12,80 (2021: 12,01). Het gemiddelde aantal werknemers over 2022 bedraagt 12,40 fte (2021: 12,53).

Werkdrukonderzoek
In het verslagjaar is in samenwerking met de vier kleine woningcorporaties uit de regio (Big5) een werkdrukonderzoek onder het personeel uitgevoerd. Gemiddeld geeft het onderzoek een positief beeld. Een aspecten wat specifiek de aandacht behoeft is "werk- en rusttijden". Het onderzoek is besproken met de O.R.

Controller
Gezien de omvang van onze corporatie zijn we volgens de Woningwet niet verplicht om een controller in dienst te hebben. Desondanks zijn we enthousiast over de positieve inbreng die een controller kan hebben op de kwaliteit van onze bedrijfsvoering. Met vier andere corporaties van vergelijkbare omvang uit de omgeving (we noemen ons samenwerkingsverband de "Big5") is gezamenlijk een externe controller ingehuurd. Deze controller is bij alle vijf de corporaties in deeltijd actief.
Hiermee is de continuïteit en de kwaliteit van de controlfunctie op orde.

De controller heeft zich in 2022 met name gebogen over de voorgenomen bestuursbesluiten over investeringen die aan de raad van commissarissen worden voorgelegd. De controller richt zijn opmerkingen en adviezen hierbij rechtstreeks aan de Raad. Ook is met de controller en de raad van commissarissen

gesproken over het beoordelingskader bij investeringen en is het interne controleplan van de controller in de raad besproken. Andere werkzaamheden die de controller in 2022 heeft uitgevoerd zijn o.a. het beoordelen van nieuwe financieringstransacties, de meerjarenbegroting en de jaarrekening en uitvoeren van audits op onze primaire processen.

Samenwerking afdeling Financiën met Woningbouwvereniging Beter Wonen
Sinds 1 november 2020 werken Woningbouwvereniging Beter Wonen en Woningstichting Anna Paulowna samen met één afdeling financiën. Het team financiën is verantwoordelijk voor de gehele financiële administratie van beide corporaties. Hieronder vallen ook de begrotingen, tussentijdse rapportages, jaarrekeningen, salarisadministratie, ICT, etc.
Doel van deze samenwerking is om met een groter gezamenlijk team de (personele) continuïteit van de financiële afdeling van beide corporaties beter te kunnen waarborgen. Daarnaast worden ook efficiencyvoordelen behaald doordat er een hogere mate van uniformiteit wordt behaald. Om dezelfde reden hebben beide corporaties al eerder in 2020, samen met Woonstichting Langedijk, het automatiseringspakket (ERP) Viewpoint van Itris geïmplementeerd. Ook dit levert een grote bijdrage aan de efficiency van onze samenwerking. In 2022 is in Big5-verband besloten een shared security officer aangesteld.

Ondernemingsraad
De Cao Woondiensten (art. 11.3) verplicht een corporatie met tien of meer werknemers een ondernemingsraad te hebben. De ondernemingsraad bestaat per 31 december 2022 uit de volgende gekozen leden:
- C.P. Bakker
- W.H.R. Blankendaal
- C.N. Meijburg

In 2022 zijn onder andere de volgende onderwerpen door de ondernemingsraad behandeld:
1. Jaarreportage vertrouwenspersoon
2. Advies benoeming leden raad van commissarissen
3. Eindejaarsuitkering
4. Jaarlijks gesprek met delegatie van de raad van commissarissen.
5. Communicatieplan.
6. Thuiswerken.

Ziekteverzuim
Het ziekteverzuim in 2022 bedroeg 3,9% (in 2021 was dit 11,5%).

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.

Vertrouwenspersoon
In overleg met de ondernemingsraad is een externe vertrouwenspersoon voor het personeel aangesteld. In 2022 is geen aanspraak gemaakt op inzet van de vertrouwenspersoon.

Beleidsmiddag
Nadat de coronabeperking twee jaar roet in het eten hadden gegooid, is in 2022 weer een beleidsmiddag met ons personeel gehouden.
Op deze middag bespreken we doorgaans ons jaarplan en de voortgang hiervan. We bespreken onze Koersbrief en kijken hoever we met de realisatie hiervan op weg zijn. En we maken een restplanning van hetgeen ons nog te doen staat in de komende periode. We stelden samen vast dat we "goed op koers liggen" en dat we met name onze doelen op het gebied van verduurzaming t/m 2024 gaan halen.

Reanimatie en AED
Voor de tweede keer sinds jaren is deze training ook in 2022 komen te vervallen. In 2023 zal dit weer opgepakt gaan worden.

Integriteitcode en geschenken
Woningstichting Anna Paulowna is in het bezit van een integriteitscode. 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 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 commissarissen. 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 2022 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 Commissarissen.
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
- Imagoschade
- Bewonersoverlast
- Financiële problemen bij huurders en 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.

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, 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 Commissarissen. In voorkomende gevallen leidt dit tot bijstelling van de risicobereidheid op het betreffende onderwerp.

Ontwikkeling Governance

In het jaar 2022 is verder gewerkt aan het uitbouwen en het versterken van onze governance. Onder meer de volgende stukken zijn beschikbaar:

- Document Governancestructuur
- Reglement selectie- en remuneratiecommissie
- Reglement financieel beleid en beheer
- Visie op toezicht en besturen
- Toezichtskader
- Verbindingenstatuut
- In 2022 zijn het Treasurystatuut en de Financieringsstrategie geactualiseerd en goedgekeurd door de RvC
- In 2022 zijn het Investeringsstatuut en het Investeringskader geactualiseerd en goedgekeurd door de RvC

Deze stukken zijn allen terug te vinden op onze website.

Visitatie

De laatste visitatie van Woningstichting Anna Paulowna heeft in 2021 (voor de tweede keer) plaatsgevonden. Visitatie dient een maal in de vier jaar te worden uitgevoerd.
Het volledige visitatierapport van Ecorys is terug te vinden op onze website.

Koersbrief

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 zijn uitgewerkt in concrete acties, waarbij benoemd is 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 wordt over de voortgang van de realisatie van deze concrete doelstellingen gerapporteerd aan het MT en aan de Raad van Commissarissen.

Statutenwijziging.
Op 16 september 2022 zijn de statuten van Woningstichting Anna Paulowna aangepast. De wijzigingen betreffen het in lijn met de (geactualiseerde) Woningwet brengen van de statuten.

Verslag Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen werkt op basis van de volgende documenten:

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

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

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Samenstelling en vergoeding Raad van Commissarissen
De Raad van Commissarissen, de zittingsperiode en de vergoeding over 2022 zijn als volgt samengesteld:

	PE-punten 2022	Einde benoemings-periode	Herbenoem-baar	Vergoeding 2022
P.A.G. Conijn (per 1-7-2022 voorzitter) Hoofdfunctie: ZZP' er in Proout (omgevings-, proces- en projectmanagement) Subhoofdfunctie: Maat in TrustMediation (mediationmaatschap) DGA van DevCon BV (projectontwikkeling) Medeaandeelhouder in OntwikkelingsMaatschappij Noordkop Voorzitter Raad van Toezicht van Sarkon	9	17-6-2023	J	€ 7.901,00
J.Kes Hoofdfunctie: Projectmanager Ingenieursbureau Gemeente Amsterdam. Nevenfunctie(s): Bestuurslid SKW (Stichting Kinderopvang Waterland).	5	31-12-2022	N	€ 6.440,00
P.J.J. Koopman (vanaf 05-09-2022) Hoofdfunctie: Accountmanager bedrijven Rabobank Nevenfunctie(s): Secretaris RK kerk Nieuwe Niedorp Lid RK Samenwerkingsverband "De Vijfhoek".	3	5-9-2026	J	€ 2.065,00
M.M.E.C.G. Stobbe (per 1-7-2022 vicevoorzitter) Hoofdfunctie: Coördinator taalcafé Nevenfuncties: Wijkcoördinator Nierstichting Buurtbemiddeling Hollands Kroon	5	17-6-2023	J	€ 6.440,00
K. Straathof (vanaf 12-12-2022) Hoofdfunctie: Advocaat bij Rensen Advocaten Nevenfunctie(s): Geen	0	12-12-2026	J	€ 350,00

In 2022 vertrokken leden:

M. Versteeg (t/m 30-06-2022 voorzitter) Hoofdfunctie: Raadsgriffier gemeente Opmeer Nevenfunctie(s) Geen	0	30-6-2022		€ 4.830,00
E.J.H. Keijzer (t/m 19-04-2022 vice-voorzitter) Hoofdfiunctie: CFO Schavemaker Logistics & Transport Nevenfunctie(s): Lid RvC Woondiensten Enkhuizen	0	19-4-2022		€ 2.147,00

De vergoeding van de leden van de raad van commissarissen blijft ruim binnen de maximumbedragen die de Wet Normering Topinkomens (WNT) woningcorporaties oplegt. De maximumbedragen voor 2022 zijn (WNT-klasse B) voor de voorzitter € 17.250,- per jaar en voor een lid € 11.500.- per jaar.
De raad van commissarissen is lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De VTW hanteert voor de leden van de raad van commissarissen en bezoldigingsrichtlijn die op 80% ligt van de bezoldiging volgens de WNT norm. De VTW noemt dit de "beroepsregel". Deze beroepsregel hanteert in 2022 in klasse B voor de voorzitter € 13.800,- per jaar en voor een lid € 9.200,- per jaar.
De raad van commissarissen van Woningstichting Anna Paulowna past als bezoldiging toe: 70% van de

bedragen uit de beroepsregel van de VTW.
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 commissarissen hangt op geen enkele wijze af van de resultaten van de corporatie.

Werkwijze van de raad van commissarissen
De voorzitter van de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder vormen samen de agendacommissie voor de vergaderingen van de raad van commissarissen. De raad van commissarissen beschikt over de besluitenlijsten van de bestuurder en over de viermaandrapportages. Daarnaast heeft de raad van commissarissen 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.

De raad van commissarissen heeft in 2022 zeven keer vergaderd met de bestuurder. Ook heeft de raad overleg gehad met de accountant, naar aanleiding van de controle van de jaarstukken 2021.

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

Selectie- en remuneratiecommissie
De selectie- en remuneratiecommissie bestond uit de heer P.A.G. Conijn (voorzitter van de commissie) en de heer M. Versteeg (lid van de commissie).

Auditcommissie
Onze corporatie werkt niet met een auditcommissie. Volgens het BTIV is een auditcommissie verplicht bij een corporatie met een bezit vanaf 10.000 "woongelegenheden".

Controller
Op basis van de Woningwet is bij de omvang van een corporatie met bezit boven 2.500 VHE de aanstelling van een controller verplicht. Gezien de omvang van Woningstichting Anna Paulowna geldt deze verplichting niet voor onze corporatie. In het samenwerkingsverband Big5 is eveneens geen van de collega-corporaties verplicht tot het aanstellen van een controller. Desondanks is besloten om gezamenlijk een controller aan te trekken, die voor alle Big5 deelnemers afzonderlijk werkt.
De controller heeft zich in 2022 onder andere bezig gehouden met de jaarstukken 2021, de begroting 2023, controle op investeringsvoorstellen, financieringsvoorstellen en controle van processen/procedures.

Overleg met ondernemingsraad en huurdersorganisatie
In 2022 heeft een afvaardiging van de raad van commissarissen zowel met de ondernemingsraad als met het bestuur van de Stichting Huurdersorganisatie Woningstichting Anna Paulowna (SHWAP) gesprekken gevoerd om elkaar wederzijds te informeren. Alle partijen hebben deze overleggen als prettig en nuttig ervaren.

Externe evaluatie
Eind 2022 heeft de raad van commissarissen een interne evaluatie gehouden met behulp van de "VTW Zelfevaluatie Online". De conclusies uit de interne evaluatie zijn "smart" gemaakt en in 2023 omgezet in diverse acties.

Directeur-bestuurder
De beloning van de directeur-bestuurder, Ben Broxterman, bedraagt over 2022 € 99.292,- . De beloning betaalbaar op termijn (werkgeversdeel pensioenpremie e.d.) bedraagt € 15.691,-. De directeur-bestuurder beschikt niet over een bedrijfsauto. Er zijn geen belastbare onkostenvergoedingen betaald. De bezoldiging van de directeur-bestuurder valt binnen de wet normering topinkomens (WNT) toegelaten instellingen volkshuisvesting, bezoldigingsklasse B. De beloning van de directeur-bestuurder hangt op geen enkele wijze af van de resultaten van de corporatie.
De directeur-bestuurder heeft in 2022 in totaal 33 PE-punten behaald (in 2021 en 2020: 40 resp. 39 PE-punten)
Ben Broxterman vervulde per 31-12-2022 de volgende nevenfuncties:

- Lid raad van toezicht dnoDoen.

- Lid raad van toezicht Stichting Katholiek Onderwijs West-Friesland (SKOWF).
- Voorzitter bestuur VvE Insulinde e.d. Amsterdam.

Benoeming en tussenevaluatie accountant
De raad van commissarissen heeft in 2022, na een interne evaluatie, Share Impact Accountants herbenoemd als accountant voor een periode van drie jaar.

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.

Repair Café
Woningstichting Anna Paulowna organiseert sinds 2014 een Repair Café. 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. We willen teweeg brengen dat (vooral) 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 2022 zijn we, na een periode van afgelastingen, weer gestart met het Repair Café.

Wijksteunpunten
Woonzorggroep Samen heeft een thuiszorgteam gestationeerd in onze twee wooncomplexen voor ouderen, Keijzershoff in Anna Paulowna en De Carrousel in Breezand.
Omdat Woonzorggroep Samen na het wegvallen van het merendeel van de zorginfrastructuursubsidie de wijksteunpunten vanaf 2019 niet langer rendabel kon exploiteren, hebben Woonzorggroep Samen, de gemeente Hollands Kroon, de betrokken woningcorporaties en WonenPlus Welzijn een plan bedacht om de wijksteunpunten te behouden. WonenPLus Welzijn (WPW) heeft het plan uitgewerkt om de exploitatie van de wijksteunpunten van Samen over te nemen. Dit plan gaat uit van verbreding van de functies van de wijksteunpunten. Het is de bedoeling dat WPW een groot deel van het beheer steeds meer gaat overdragen aan vrijwilligers. Daarmee moet het exploitatieverlies op de wijksteunpunten binnen enkele jaren richting nul teruglopen. Voor wat betreft de wijksteunpunten Keijzershoff en De Carrousel verstrekt de gemeente Hollands Kroon een aanzienlijke jaarlijkse bijdrage. Woningstichting Anna Paulowna draagt bij met een aangepaste huurovereenkomst voor beide ruimtes en Woonzorggroep Samen heeft een bijdrage van soortgelijke omvang geleverd.

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. In 2022 hebben we op het onderdeel beheer/leefbaarheid onze formatie uitgebreid met de inhuur van een gepensioneerde ex-collega.

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.

Buurtbemiddeling
Buurtbemiddeling is in Hollands Kroon vanuit de gemeente ook beschikbaar gesteld voor huurders. In elke woonwijk komt het weleens voor: burenruzie. Of het nu gaat om geluidsoverlast, overlast van huisdieren, hangjongeren, pesterijen, een overhangende tak of schutting. Inwoners proberen er vaak eerst zelf uit te komen. Lukt dit niet dan kan er gratis buurtbemiddeling worden ingeschakeld. Zij zijn getraind om te bemiddelen bij conflicten.

Buurtbemiddelaars proberen buren weer met elkaar te laten praten en helpen bij het gesprek. Zij zijn neutraal, geven geen oordeel en hebben een geheimhoudingsplicht. Ze begeleiden het gesprek en proberen om de buren er gezamenlijk uit te laten komen.

Bij ieder conflict worden altijd twee vrijwillige buurtbemiddelaars ingeschakeld. Zij hebben een gesprek met de eerste partij en benaderen daarna de tweede partij om de andere kant van het verhaal te horen. Als beide partijen daartoe bereid zijn, vindt een bemiddelingsgesprek plaats op een neutrale locatie. Problemen over geluidsoverlast, erfafscheidingen, overhangende bomen, overlast door kinderen, pesterijen, overlast door huisdieren, vernielingen, rommel of vuilnis bij de woning, vreemde geuren, parkeeroverlast zijn geschikt voor buurtbemiddeling. Mishandeling, alcohol- of drugsverslaving, buitensporige agressie, crisissituaties, conflicten binnen één familie, onenigheid met instanties en burenruzies waarbij strafbare feiten zijn gepleegd zijn niet geschikt voor buurtbemiddeling.
Na een intakegesprek bepaalt de buurtbemiddelingscoördinator of de klacht geschikt is voor buurtbemiddeling en selecteert vervolgens twee bemiddelaars.

Convenant vroegsignalering
De gemeente Hollands Kroon, de woningcorporaties Wooncompagnie, Woningbouwvereniging Beter Wonen en Woningstichting Anna Paulowna hebben een convenant gesloten om vroegtijdig financiële problemen bij huurders te signaleren, inwoners te ondersteunen bij het oplossen van deze betalingsachterstanden 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 met ontbinding van de huurovereenkomst als gevolg. Steeds meer gemeenten proberen vroegsignalering in hun organisatie in te bedden, zo ook Hollands Kroon.

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.

Overigens is de huurachterstand per 31-12-2022 ten opzichte van 31-12-2021 teruggelopen van € 36.000,- naar € 29.000,- . We hebben in 2022 veel extra inspanningen gedaan om alle huurders “binnenboord” te houden. Dit is gelukt. Daar zijn we erg blij mee. Ook zijn er in 2022 geen huisuitzettingen geweest. Dit neemt niet weg dat we met een aantal huurders afspraken hebben gemaakt om achterstallige huur te gaan inlopen. Hiervoor zijn in voorkomende gevallen royale betaaltermijnen afgesproken.

Middenhuur
In 2022 is onderzocht in hoeverre het voor ons mogelijk- en gewenst is om woningen in het middenhuursegment te (bouwen en) verhuren.
Woningstichting Anna Paulowna valt onder het “verlicht regime”, destijds een keuze bij de invoering van de nieuwe woningwet.
Dit betekent in de praktijk dat er minimale mogelijkheden zijn om ons in de niet-daeb categorie te bewegen. Omdat wij van mening zijn dat het toch van belang is om een deel van onze woningtoewijzingen te doen aan het middensegment proberen we binnen de 15% vrije toewijzingsruimte woningen tegen een huurprijs vanaf € 760,- te verhuren aan huishoudens met een middeninkomen. In 2023 zullen we 8 nieuwe woningen aan de Molenvaart tegen de (bijna) maximale sociale huurprijs toewijzen aan middeninkomens.

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 2022 uit de volgende personen:

W.L. Cadée	voorzitter
` S.C. Denekamp-Liefting	penningmeester
Z. Bosboom	lid secretaris
C.G. Fraza	lid
J. Muntjewerf	lid

Eind 2022 is afscheid genomen van J.C. Oosterhaven (lid) en R. van Huizen (adviseur)

In 2022 hebben we vier keer met onze huurdersorganisatie overlegd.
Onderwerpen die in 2022 onder andere aan SHWAP ter advies zijn voorgelegd, waarover SHWAP ongevraagd advies heeft gegeven, of welke besproken zijn in het kwartaaloverleg, zijn:

- Samenwerkingsovereenkomst
- 4 maandsrapportages Woningstichting Anna Paulowna
- Enquêtes Aangenaam Besparen
- Voortgang nieuwbouwplannen
- Jaarverslag geschillenadviescommissie 2021
- Jaarstukken 2021 Woningstichting Anna Paulowna
- Jaarstukken 2021 SHWAP
- Energielabels
- Leefbaarheid en leefomgeving
- Aedes Benchmark
- Zonnepanelen
- Privacy
- Begroting 2023 Woningstichting Anna Paulowna
- Begroting 2023 SHWAP
- Samenwerking Big5
- Taakstelling statushouders
- Nationale prestatieafspraken
- Aedes benchmark

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 is in 2022 gewerkt aan het maken van nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2022-2026. Dit stuk is in april 2022 door alle betrokken partijen ondertekend.
De prestatieafspraken worden opgeknipt in jaarafspraken.
Voor het jaar 2022 hebben we samen met de gemeente en met de Stichting Huurdersorganisatie Woningstichting Anna Paulowna (SHWAP) het document jaarafspraken 2022 getekend.
Het gaat in de jaarafspraken 2022 niet alleen over leefbaarheid, maar ook over beschikbaarheid, betaalbaarheid, verduurzaming etc.

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

Prestatieveld:	2022	2021	2020	2019	2018	2017
• Huurdersoordeel	A	A	A	A	A	A
• Bedrijfslasten	A	A	A	A	A	A
• Duurzaamheid	C	C	C	C	C	C
• Onderhoud en verbetering	B	B	B	B	B	geen score

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.

De uitkomsten van de Aedes Benchmark geven reden tot tevredenheid. Zoals bekend wordt op het gebied van duurzaamheid een forse inhaalslag gemaakt.

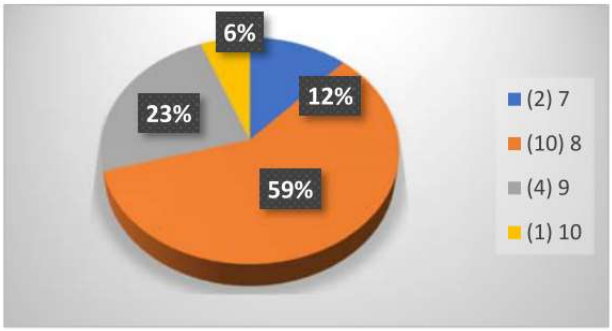
Woonbelevingsenquête Stichting Huurdersorganisatie Woningstichting Anna Paulowna (SHWAP)
De SHWAP is van mening dat er na één jaar nogmaals een enquête zou moeten volgen, over de woonbeleving van de huurders na de verduurzaming en/of renovatie. De belangrijkste onderwerpen hierin zijn:

- Is het woongenot verbeterd;
- is alles naar wens verlopen en afgehandeld;
- is er een verlaging van energieverbruik van de woning en als belangrijkste;
- zijn hierdoor de woonlasten (huur plus energiekosten) lager.

Om te kijken hoe de huurders hierover denken is SHWAP een huurdersraadpleging gestart. Hierbij zijn huurders per mail gevraagd de digitale huurdersraadpleging in te vullen. 17 van de 164 verzonden enquêtes zijn ingevuld. Hoewel de respons niet overweldigend is, geven de enquête uitkomsten toch enigszins een beeld. Het gemiddeld aan het verduurzamingsproject Aangenaam Besparen toegekende "rapportcijfer" komt uit op een 8,2.

3.8 Welk cijfer geeft u aan de uitvoering het project "Aangenaam Besparen"?

	n	%
7	2	11,7
8	10	58,9
9	4	23,5
10	1	5,9
Totaal	**17**	**100**



Bron: Enquête "Woonbeleving" SHWAP.

GeWoon Nieuws, website, Facebook, Instagram, LinkedIn en Twitter
Via onze nieuwsbrief GeWoon Nieuws informeren we onze huurders en relaties vier keer per jaar over diverse actualiteiten. Onze website biedt in principe alle informatie voor huurders en derden. Daarnaast wordt voor korte berichten en actualiteiten gebruik gemaakt van Facebook, Instagram, LinkedIn en Twitter. Uiteraard worden bewoners ook altijd specifiek geïnformeerd over werkzaamheden of situaties in en rond de woning.

Betrokkenheid bij nieuwbouwplannen
Ook dit jaar is de SHWAP nauw betrokken geweest bij respectievelijk de selectie van de aannemer als bij de uitwerking van de plannen voor nieuwbouw van twee projecten sloop/nieuwbouw Burg. Mijnlieffstraat 31-41 en 88 – 98 en nieuwbouw locatie Triplo, met in totaal 23 woningen.

Verhuur van woningen

Het bij voorrang passend huisvesten van de primaire doelgroep
Het bezit van de stichting bestaat per 31 december 2022 uit 1.383 verhuureenheden. Het aantal woningen bedraagt 1.327. Het aantal woningen met een huur < € 442,46 per maand bedraagt 166. Dit is 12,4% van het totaal. De opbouw van het huurniveau van de woningen, toegespitst op de huisvesting van doelgroepen, is als volgt:

	goedkoop < € 442,46	betaalbaar € 442,46 tot € 678,66	duur > € 678,66
Anna Paulowna (incl. Van Ewijcksluis)			
Aantal woningen voor ouderen	25	153	0
Aantal woningen voor Een- en tweepersoonshuishoudens	62	120	12
Aantal eengezinswoningen	9	681	0
Breezand			
Aantal woningen voor ouderen	19	29	0
Aantal woningen voor Een- en tweepersoonshuishoudens	33	14	0
Aantal eengezinswoningen	10	151	0
Petten			
Aantal woningen voor ouderen	7	0	0
Aantal woningen voor Een- en tweepersoonshuishoudens	0	2	0
Aantal eengezinswoningen	0	0	0
Totaal (1.327)	165	1.150	12

Toewijzingen in 2022 en 2021

	Toewijzingen per maandhuurklasse					
	goedkoop < € 442,46		betaalbaar € 442,46 tot € 633,25		duur > € 633,25	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Eenpersoonshuishoudens						
<AOW gerechtigd	6	5	30	29	5	1
>AOW gerechtigd	0	0	2	4	2	0
Tweepersoonshuishoudens						
<AOW gerechtigd	0	0	9	19	3	5
>AOW gerechtigd	0	0	6	6	3	2

	goedkoop < € 442,46		betaalbaar € 442,46 tot € 678,66		duur > € 678,66	
Drie- en meerpersoonshuishoudens	0	0	9	4	0	0
Totaal	6	5	56	62	13	8

Totaal aantal toewijzingen in 2022 : 75, ofwel 5,65%
Totaal aantal toewijzingen in 2021 : 75, ofwel 5,70%.

Geen huurverhoging
In 2022 heeft Woningstichting Anna Paulowna er voor gekozen om de huurprijzen per 1 juli NIET te verhogen. Gezien de hoge inflatie, welke in het najaar van 2022 zelfs opliep tot ruim 14%, hebben wij besloten op deze wijze onze verantwoordelijkheid te nemen ten aanzien van de betaalbaarheid van onze huurprijzen.
Hoewel wij in 2022 uiteraard zelf ook tegen aanzienlijke kostenstijgingen zijn opgelopen, denken we dat we onze taken en (investerings)voornemens kunnen blijven uitvoeren zonder een huurprijsverhoging per 1-7-2022. Vanzelfsprekend is dit iets wat we niet elk jaar kunnen herhalen. We hopen dan ook dat we in 2023 de grootste kostenstijgingen achter de rug zullen hebben en dat de omstandigheden het weer toelaten om ons "gewone" gematigde huurprijsbeleid weer voort te kunnen zetten.

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 € 633,25 voor één en tweepersoonshuishoudens en € 678,66 voor drie- en meerpersoonshuishoudens.

Wat betekent dit:
- Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 24.075,- mogen een huurcontract afsluiten met een huurprijs tot maximaal € 633,25. Boven de AOW grens geldt een inkomen tot € 23.975,-.
- Tweepersoonshuishoudens met een inkomen tot € 32.675,- mogen een huurcontract afsluiten met een huurprijs tot maximaal € 633,25. Boven de AOW grens geldt een inkomen tot € 32.550,-.
- Drie- en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 32.675,- mogen een huurcontract afsluiten met een huurprijs tot maximaal € 678,66.

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

Sinds enige jaren hebben we bij nieuwe verhuur ook te maken met de eerder opgelegde "Europese" toewijzingsregel: De Europese 85% - 15% regel. We hebben hiervoor eveneens prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Hollands Kroon en onze huurdersorganisatie SHWAP.
Inkomen tot € 40.765,- (eenpersoonshuishouden) of € 45.014,- (meerpersoonshuishouden). Minimaal 85% van de woningtoewijzingen moet aan deze inkomensgroep(en) gedaan worden. Boven deze inkomensgrenzen mag tot maximaal 15% van de woningtoewijzingen gedaan worden.

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 € 633,25.
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 terecht 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, omdat de huurprijs inmiddels bij woningmutaties wordt opgetrokken.
We vinden het niet aanvaardbaar dat een oudere huurder met een lager inkomen hierdoor geen aanspraak meer kan maken op een comfortabele seniorenwoning.
Daarom is besloten om, uitsluitend voor deze schaarse levensloopbestendige woningen, de huurprijs minder hoog op te trekken, tot een maximum van € 633,25 (prijspeil 2022) voor in het geval dat er senioren bij de toewijzing aan de beurt zijn die een laag inkomen hebben tot maximaal € 23.975,-.

Nieuwbouwplannen 64 woningen
In 2022 is een nieuwbouwplan opgeleverd en is de bouw van ander nieuwbouwplan in Anna Paulowna gestart.
Het betreft de volgende plannen:

- Corn. Keijzerlaan (sloop voormalig Postkantoor), 12 woningen in 3 bouwlagen (opgeleverd november 2022).
- Sportlaan (sloop voormalige basisschool De Meerpaal), 30 woningen in 4 bouwlagen (bouw gestart in 2022, oplevering naar verwachting maart 2023).

De bouwplannen van Molenvaart 12-14 in Anna Paulowna, 22 woningen in drie bouwlagen, zijn in 2021 en 2022 nader uitgewerkt. Het te wijzigen bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning zijn in 2022 ingediend. In het najaar van 2022 zijn beide vergunningen onherroepelijk geworden. Naar verwachting start de bouw in februari 2023.

Het betreffen drie bouwplannen die vanuit eenzelfde basisontwerp in drie verschillende verschijningsvormen worden gebouwd. Na een design & build prijsvraag kwamen de plannen van de Toekomstgroep uit Andijk als meest aantrekkelijk naar voren. Bij de keuze voor het beste plan had onze huurdersorganisatie SHWAP een volwaardige stem. Vanuit de SHWAP is vervolgens een oproep gedaan aan bewoners om een commissie te vormen die ons adviseert over het specifieke gebruiksgemak van de woningen. Deze commissie, uiteindelijk bestaande uit vijf bewoners, heeft een reeks van opmerkingen en aanvullingen op het concept-ontwerp van de woningen gemaakt. Veel van deze opmerkingen en aanvullingen konden overgenomen worden in het definitieve ontwerp van de woningen. Wij zijn zowel de SHWAP als de leden van de genoemde commissie veel dank verschuldigd voor hun aanzienlijke bijdrage in de keuze en het ontwerp van de nieuwbouwplannen.

De woningen zullen aangeboden voor een huurprijs van € 633,25 resp. € 678,66 (prijspeil 2022). Omdat deze woningen vallen binnen de categorie van (relatief schaarse) levensloopbestendige woningen zullen we ook hier ons tweehurenbeleid toepassen. Dit houdt in dat als een woningzoekende vanwege een laag inkomen recht heeft op huurtoeslag er een lagere huur van € 633,25 zal worden berekend.

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.

Het jaar 2022 startte met een achterstand van 3 personen.
In 2022 was de opdracht voor de gemeente Hollands Kroon om 66 statushouders te huisvesten.
Er zijn in totaal 74 statushouders geplaatst in 2022, zodat er per 31-12-2022 een voorstand is van 5 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.

Bovenregionale geschillenadviescommissie
De corporaties die actief zijn in de regio's Kop van Noord-Holland, Noord Kennemerland, Waterland en West-Friesland hebben besloten om per 1 januari 2021 te komen tot één bovenregionale geschillencommissie.
In 2022 is, ondanks meerdere pogingen om tot een oplossing te komen, door één huurder een klacht ingediend bij de bovenregionale geschillenadviescommissie. Het betrof ontevredenheid over een badkamerrenovatie. Het advies van de commissie is door ons opgevolgd.

Urgentieregeling
De urgentieregeling is een samenwerkingsproduct van de gemeente Hollands Kroon, Wooncompagnie, Woningbouwvereniging Beter Wonen, Woningstichting Anna Paulowna en de respectievelijke huurdersorganisaties. Het beoordelen van een urgentieaanvraag ligt volledig bij de gemeente Hollands Kroon.

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. Vanwege corona zijn we extra terughoudend geweest om huurders met huurachterstand over te dragen aan de deurwaarder. Dankzij extra inspanningen van onze woonconsulenten zijn de huurachterstanden, ondanks de corona-epidemie in 2022, zelfs iets afgenomen.
In 2022 hebben we geen woninguitzettingen gehad.

Verkoop van woningen
In 2022 hebben we één woning uit ons bezit verkocht (2021: drie 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.
Jaarlijks begroten we de verkoop van twee woningen.
Zittende huurders kunnen hun woning kopen tegen de getaxeerde waarde, minus € 6.000,- korting.
Woningen die aangewezen zijn voor verkoop, waarvan door de zittende 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. De huurder die vertrekt, waardoor de woning door ons te koop kan worden aangeboden, ontvangt van ons € 3.000,-.

Wonen, zorg en wijkontwikkeling

Vreedenhoff en Keijzershoff
Pastoor Verhoeffpark en De Carrousel in Breezand
In Anna Paulowna is onze stichting eigenaar van het wijksteunpunt Keijzershoff. Dit wijksteunpunt maakt deel uit van een complex van zestig seniorenwoningen, Vreedenhoff. Woonzorggroep Samen is in het pand aanwezig met een thuiszorgteam. Daarnaast zijn er enkele kantoorruimten die verhuurd worden aan zorg gerelateerde organisaties. Ook wordt vanuit een van de ruimten dagbesteding aangeboden. Het wijksteunpunt wordt sinds de oprichting (2001) tot en met 2019 verhuurd aan (de rechtsvoorganger van) Woonzorggroep Samen. In de grote zaal van het wijksteunpunt vindt een groot aantal uiteenlopende activiteiten plaats.

In het Pastoor Verhoeffpark in Breezand ligt het wijksteunpunt De Carrousel. Dit wijksteunpunt is via de galerij gekoppeld aan een blok van 16 woningen voor ouderen.
Deze woningen zijn apart gelabeld voor senioren.

Vanaf 2020 heeft Wonen Plus Welzijn voor zowel Keijzershoff als voor De Carrousel de exploitatie van de wijksteunpunten van Woonzorggroep Samen overgenomen. Gemeente Hollands Kroon draagt voor een groot deel bij aan het exploitatietekort van de wijksteunpunten, wat is ontstaan na het wegvallen van de zorginfrastructuursubsidies.
Zie hiervoor ook het item "Wijksteunpunten" in het hoofdstuk "Leefbaarheid van buurten en wijken"

Woningen Pastoor Verhoeffpark in Breezand t.b.v. 's Heerenloo
Mede vanwege het (te) grote aantal tweekamerwoningen in het Pastoor Verhoeffpark in Breezand zijn 13 woningen geschikt gemaakt om te verhuren aan cliënten van 's Heerenloo. 1 Woning is omgebouwd tot een gezamenlijke huiskamer met kantoor en slaapruimte. 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, opgeknapt en volledig geïsoleerd, waardoor het energielabel van gemiddeld F naar gemiddeld B is verbeterd.

Ds. Pareauhof en De Waerden
Op de locatie Ds. Pareauhof te Anna Paulowna huurt stichting De Waerden 12 appartementen en 2 service-units van ons. Stichting De Waerden draagt zorg voor 24-uurs begeleiding van de cliënten met een verstandelijke beperking. Daarnaast huurt De Waerden ook circa 25 woningen van ons ten behoeve van verstandelijk beperkte personen die (woon)begeleiding ontvangen van De Waerden.

De Meerpaal
In 2020 hebben we voor de voormalige schoollocatie De Meerpaal aan de Sportlaan in Anna Paulowna plannen ontwikkeld voor de bouw van twee woongebouwen met elk vijftien woningen. De locatie is van de gemeente Hollands Kroon tegen de sociale kavelprijs gekocht. De voormalige school is gesloopt en de bouw van in totaal dertig driekamerwoningen is gestart. In 2022 is gestart met de bouw van de dertig woningen. Naar verwachting zal de oplevering in de maand maart 2023 plaats vinden.

Molenvaart 12-14
Aan de Molenvaart 12-14, recht tegenover de HEMA, is een locatie in ons bezit waar destijds het gezinsvervangend tehuis Vronervaart was gevestigd en waarop ook nog een oude vrijstaande woning stond, die in ons bezit was.
Onze plannen om hier twee woongebouwen te realiseren zijn eind 2019 aan de gemeente Hollands Kroon gepresenteerd. Na wat aanpassingen heeft de gemeente begin 2020 ingestemd met ons principeverzoek voor de verdere ontwikkeling van de twee woongebouwen met in totaal 24 appartementen.
Gezien de locatie, tegenover het winkelcentrum Molensluis, ligt het voor de hand dat de hier te realiseren appartementen bij voorrang bedoeld zijn voor senioren. Door onduidelijkheden over de verkeerssituatie en daaropvolgend verkeersonderzoek heeft het project een lange aanlooptijd gehad.
Met de omwonenden is in 2022 veelvuldig overlegd om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan hun wensen en bezwaren. De woongebouwen zijn op verzoek van de omwonenden op de rooilijn geplaatst en er zijn diverse aanpassingen aan het ontwerp gedaan om inkijk bij de buren te reduceren.
Door deze aanpassingen kunnen twee woningen minder worden gebouwd, omdat we door de gewijzigde positionering van het gebouw tekort kwamen om alle buitenbergingen en parkeerplekken te realiseren. In het definitieve ontwerp zijn twee woningen op de begane grond "opgeofferd" om alle bergingen in onder te brengen. Het aantal te bouwen woningen wijzigt daardoor van 24 naar 22.
Begin 2022 is het aangepaste bestemmingsplan opnieuw ter instemming aan de gemeente voorgelegd. Zowel het bestemmingsplan als de omgevingsvergunning voor de bouw op deze locatie zijn in 2022 onherroepelijk geworden. De bouw start in februari 2023.

Met de gemeente Hollands Kroon en met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is in 2022 veelvuldig overlegd over de aanleg van een duiker vanuit het winkelcentrum Molensluis. Met onze medewerking kan deze duiker via onze locatie Molenvaart 12-14 het overtollige regenwater vanuit het winkelcentrum Molensluis afvoeren richting de achtergelegen Kruiszwinsloot. Woningstichting Anna Paulowna wil vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid meewerken aan de realisatie van deze duiker via onze grond, mits wij daar geen (financiële) schade bij oplopen. Doordat de voorbereiding niet geheel probleemloos verliep, is het niet mogelijk gebleken om de duiker aan te leggen, voordat wij in maart 2023 starten met de bouw van de 22 woningen. De duiker wordt nu waarschijnlijk, aansluitend aan de bouw van de woningen, er in gelegd.

Voormalig postkantoor Corn. Keijzerlaan 36 te Anna Paulowna
Deze locatie, grotendeels omringd door ons woningbezit, is jarenlang een hangplek voor jongeren geweest, die niet altijd oog hadden voor rust en regelmaat. De reacties op sociale media waren dan ook eensluidend positief, nadat bekend werd dat Woningstichting Anna Paulowna het pand had gekocht en ging slopen om er 12 appartementen te bouwen.
In 2021 is een start gemaakt met de bouw van de 12 woningen in een gebouw van drie woonlagen. De woningen zijn in november 2022 opgeleverd.

Kwaliteit van de woningen

De technische kwaliteit van ons woningbezit is in het algemeen goed te noemen. Aan onderhoud is in 2022 afgerond € 1,9 miljoen (2021: € 1,5 miljoen) uitgegeven. De belangrijkste onderhoudsposten in 2022 betroffen schilder- en timmerwerk, vervanging keukens en vervangen CV-ketels.

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 ventilatie box 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, zes zonnepanelen op het dak tegen een aanpassing van de huurprijs voor de nieuwe huurder van € 20,- per maand.

Bij elke mutatie wordt een woning voorzien van een elektrische kookaansluiting.

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 kleine herstellingen c.q. onderhoudswerkzaamheden 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.
In 2022 hebben wij een extra medewerker voor onze eigen onderhoudsdienst aangesteld. Het wordt steeds lastiger om goede afspraken te maken met onderhoudsbedrijven over de tijdigheid van hun aanwezigheid bij dringende reparatieverzoeken, tegen redelijke prijzen. Wij vinden het van groot belang om het serviceniveau naar onze huurders op een hoog peil te houden. Voor ons is dit alles een reden geweest om onze eigen onderhoudsdienst uit te breiden, waardoor we de continuïteit van onze dienstverlening beter in de hand hebben en minder afhankelijk te zijn van externen.

Strategisch voorraadbeleid (SVB)
Ons SVB is in de planning doorgetrokken t/m het uitvoeringsjaar 2025. In dit uitgewerkte SVB, hebben we de vastgoedstrategie van ons bezit t/m het bouwjaar 1980 uitgeschreven.

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.
   Overigens zijn er in november 2022 12 woningen opgeleverd (Cornelis Keijzerlaan 36/het Postkantoor), eind 2022 nog 30 in aanbouw (De Meerpaal) en wordt er februari 2023 gestart met de bouw van 22 woningen (Molenvaart 12-14). Voorts liggen er twee plannen voor sloop-nieuwbouw aan de Burg. Mijnlieffstraat, een plan voor nieuwbouw van 11 woningen op de locatie Triplo en wordt (nog steeds) gewerkt aan het plan Polderpark (Kruiszwin).
B. Minimaal een label B voor gehele voorraad in 2024. Uitgezonderd de voor verkoop aangewezen complexen en de twee woningcomplexen waarin in 2025 en 2026 ingrijpend onderhoud wordt gepleegd.
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 voorlopig niet op het gebied van alternatieve installaties. Overigens hebben we besloten om bij de komende projecten van Aangenaam Besparen vanaf 2023 ook hybride warmtepompen te plaatsen. Een uitzondering vormt de nieuwbouw. Deze wordt all electric uitgevoerd (PV-panelen in combinatie

met een warmtepomp).

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 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 door geëxploiteerd. Wel 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, alvorens in de toekomst, via een huurverhoging, een deel terug te krijgen.
- Voor de complexen 103 en 104 (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 "Aangenaam besparen gepland" en gevelrenovaties gepland:
  114 (Kemphaanlaan)
  112 (Gruttoplein, Leeuweriklaan., Meerkoetstraat)
  109 (B. Blankenstr.,J.C. Geerligsln., Ds. Pareauln., Mr. Raapplein)
  110 (J.C. Geerligsln., K. Keurisstr., B. Perksingel, D.C. Rezelmanstr)
  Het gaat hier om in totaal 362 woningen.
  Omdat we voor de woningcomplexen 112 en 114 hebben gepland te gaan isoleren èn om een gevelrenovatie uit te voeren, gaan we onderzoeken of we deze woningen mogelijk, tegen aanvaardbare (meer)kosten ook ineens Nul op de Meter (NOM) kunnen maken.
  In de complexen 109 en 110 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.
- We houden de oorspronkelijk gekozen 72 oudere woningen in de verkoop.
- We willen t/m 2025 70 nieuwe woningen bouwen. Inmiddels is dit doel, mede door het vervallen van de verhuurdersheffing, zo veel als mogelijk naar boven bijgesteld.

Financiële haalbaarheid
Alle consequenties van het SVB, samen met de geactualiseerde ambities, zijn doorgerekend en opgenomen in onze (meerjaren)begroting.
We blijven de komende 10 jaar voldoen aan de financiële kengetallen die het WSW en de Aw/iLT ons opleggen.

Aangenaam besparen
Om de betaalbaarheid voor de komende 25 jaar te garanderen en om de woningvoorraad te verduurzamen voert Woningstichting Anna Paulowna verduurzamingsmaatregelen uit, onder de projectnaam "Aangenaam Besparen". De maatregelen bestaan 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 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. Vooral in 2022 zien we een toenemende animo onder onze huurders om te kiezen voor zonnepanelen. De in 2022 ontstane onrust op de energiemarkt, veroorzaakt door de oorlog in Oekraïne, is hier debet aan.

In 2022 is de verduurzaming van de complex 106 (34 woningen Sportlaan, Burg. Mijnlieffstraat) en 110 (124 woningen B. Perksingel, K. Keurisstraat, J.C. van Wijkstraat, J.C. Geerligslaan, D.C. Rezelmanstraat en C.R. Waiboerstraat) afgerond.
De verduurzaming van complex 108 (84 woningen Gijtenbeekstraat, v. Foreestraat, Mr. Raapplein, Ds. Pareaulaan) is in 2022 afgerond. De verduurzaming van complex 111 (54 woningen Past. Philiponnastraat) is in 2022 ook vrijwel volledig afgerond. De afronding hiervan vindt in januari 2023 plaats.

Gemiddeld energielabel van het gehele bezit
In 2021 zijn bestaande labels met een energie-index geconverteerd naar een label conform de NTA regelgeving. Met de intrede van deze regelgeving is er geen verband meer tussen de voorheen gebruikte energie-index en het energielabel wat vergelijking ten opzichte van voorgaande jaren onmogelijk maakt.
Labels worden nu geclassificeerd op basis van primair fossiel energieverbruik, uitgedrukt in kWh/m2. De doelstelling is alle woningen te verduurzamen naar een A of B label. Dit behoudends de woningen die voor verkoop of sloop op de nominatie staan. Ultimo 31-12-2022 heeft 66% van de resterende woningen (excl. de woningen aangemerkt voor verkoop en sloop) reeds een A of B label, wat overeenkomt met een primair fossiel energieverbruik minder dan 190 kWh/m2. 82% van de woningen heeft reeds een groen energielabel (A t/m C). Gemiddeld heeft ons bezit ultimo 2022 een B label. In ons energiebeleidsplan en het Strategisch Voorraad Beheer (SVB) gingen we uit van een gemiddeld B-label in 2024.

Energiebeleidsplan
Het energiebeleidsplan 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 2024. 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 wel.
- 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 mutatie brengen we een voorziening voor elektrisch koken in de woning aan.
- Bij geplande sloop doen we in principe niets meer aan energiebesparende uitgaven.
- Bij verkoop, idem.
- Nieuwbouw gasloos uitvoeren.

Eind 2022 hebben we aan bovenstaande uitgangspunten toegevoegd dat we bij vervanging van de Cv-ketel (minimaal) een hybride systeem terugplaatsen.

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 overigens ons 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.

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 € 41,6 miljoen (opgenomen onder de overige reserves) en het ongerealiseerde vermogen van € 103,7 miljoen (opgenomen in de herwaarderingsreserve).
De overige reserves zijn met € 0,7 toegenomen als gevolg van € 11,8 miljoen (V) resultaatbestemming en € 12,5 miljoen (P) vanuit herwaarderingen.

Het ongerealiseerde vermogen is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de oorspronkelijke stichtingskosten van het woningbezit. Deze reserve is met ca. € 12,5 miljoen afgenomen, voornamelijk door de lichte afname van de marktwaardewaardering per 31-12-2022 terwijl er in 2022 wel flink onrendabel is geïnvesteerd in het woningbezit.
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 van 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 zo nodig te vernieuwen. Daarmee voldoen wij aan onze belangrijkste doelstelling: 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.

De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaardewaardering, en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van het vastgoed in exploitatie.

Ultimo 2022 kent Woningstichting Anna Paulowna een marktwaarde van € 172,7 miljoen (2021: € 177,4 miljoen) en een beleidswaarde van € 94,6 miljoen (2021: € 71,0 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 door exploiteerscenario, 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 (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 beheerlasten volgens het eigen beleid i.p.v. de normen uit het handboek (basisversie).

Investeringsstatuut en investeringskader
In 2022 zijn zowel het investeringsstatuut als de investeringskaders geactualiseerd.
In het investeringsstatuut zijn de uitgangspunten geformuleerd waarbinnen de (des)investeringsactiviteiten worden uitgevoerd. Dit stuk heeft een langjarig karakter.
Het investeringskader betreft de rekenregels welke worden gehanteerd worden bij de financiële toetsen. Deze kunnen tussentijds worden aangepast.
Bij de rekenregels voor een financiële toets hebben we een keuze gemaakt voor een berekening bij projecten op basis van de bedrijfswaarde, gekoppeld aan een financiële toets op corporatieniveau op basis van marktwaarde en beleidswaarde.

<u>Investering vanuit een bijzonder maatschappelijk belang</u>
Aan het investeringsstatuut is een voorwaarde of kader toegevoegd voor het doen van (bijzondere) investeringen vanuit een maatschappelijke verantwoording van de corporatie.
Om een kosten-batenanalyse te kunnen maken van een "bijzondere maatschappelijke investering" is o.a. de "Algemene leidraad voor maatschappelijke kosten-batenanalyse" ontwikkeld, de MKBA.
De MKBA geeft gereedschap om van een voorgenomen bijzondere maatschappelijke investering een gedegen kosten-batenanalyse te maken.
Deze gedegen kosten-batenanalyse biedt de beslisser een (betere) geobjectiveerde onderbouwing vo or het te nemen besluit (go / no-go).

Financieringsstrategie
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 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.

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 1,4 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 1,4 geeft het signaal dat een corporatie bij negatieve ontwikkelingen al snel niet meer aan haar renteverplichtingen kan voldoen.
  Einde boekjaar is de ratio: 10,61 (2021: 4,85).
- Solvabiliteit
  De solvabiliteit dient de eerste vijf jaar minimaal 15% te zijn. De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen op basis van beleidswaarde te delen door het totale vermogen op basis beleidswaarde. 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 solvabiliteit op basis van beleidswaarde: 65,3% (2021: 64,4%).
- Loan to value (LTV)
  De LTV dient de eerste vijf jaar niet hoger te zijn dan 85%. De LTV wordt berekend door de waarde van de leningen te delen door de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.
  Einde boekjaar is de ratio: 31,7% (2021: 34,7%).
- Dekkingsratio
  De dekkingsratio dient de eerste vijf jaar niet hoger te zijn dan 70%. De dekkingsratio wordt berekend door de marktwaarde van de langlopende geldleningen af te zetten tegen de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De dekkingsratio geeft daarmee weer de verhouding tussen de actuele waarde van de langlopende geldleningen en de actuele waarde van het bezit. De genoemde indicatoren sluiten aan bij de beoordelingssystematiek die met name het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) toepast op de corporaties.
  Einde boekjaar is de ratio: 15,6% (2021: 16,0)%.

Aantrekken geldlening
In 2022 zijn drie nieuwe geldlening aangetrokken, te weten:

- € 2 miljoen, 10 jaar lineair, rente 1,693%.
- € 2 miljoen, 30 jaar fixe, rente 1,895%.
- € 2 miljoen, 40 jaar fixe, rente 1,719%.

De leningen zijn aangetrokken bij de BNG.
In de begroting 2022 is uitgegaan van een financieringsbehoefte van € 9,4 miljoen. Door het op onderdelen in de tijd opschuiven van zowel Aangenaam Besparen als nieuwbouw zal de resterende financieringsbehoefte in 2023 ingevuld worden.

Schuldrestant 31-12-2022
Het saldo restschuld van de langlopende geldleningen (incl. aflossingsdeel komend jaar) bedraagt per 31-12-2022 afgerond € 29,6 miljoen. Dit betekent een restschuld van afgerond € 22.338,- per woning. Overigens bedraagt de WOZ-waarde van ons bezit (aanslag 2022, peildatum 1-1-2021) afgerond zo'n € 241 miljoen. Ofwel gemiddeld ± € 182.000,- per woning.

Vennootschapsbelasting (VPB)
De aangiftes vennootschapsbelasting zijn vastgesteld tot en met 2020. De aangifte 2021 is ingediend bij de Belastingdienst.

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.

Verhuurdersheffing
Zoals bekend moesten woningcorporaties vanaf 2013 verhuurdersheffing afdragen. In totaliteit is er bij de laagstbetaalden in Nederland tot en met 2022 ruim € 18 miljard via de woningcorporaties aan verhuurdersheffing geïnd.
Woningstichting Anna Paulowna heeft in 2020 besloten mee te liften met een bezwaarprocedure tegen de inning van de verhuurdersheffing, de Class Action Verhuurdersheffing. Voor het voeren van deze bezwaarprocedure is een no-cure no-pay overeenkomst gesloten. Er wordt bezwaar gemaakt tegen de aanslag van de verhuurdersheffing vanaf 2020.
Gelukkig is 2022 het laatste jaar waarin de verhuurdersheffing wordt geheven. Van Rijkswege is de verhuurdersheffing 2022 al met ongeveer 1/3^{e} (van ruim € 1 miljoen) verlaagd. Daarnaast konden we in 2002, vanwege onze verduurzamingswerkzaamheden, nog een vermindering op de verhuurdersheffing claimen van ruim € 6 ton, zodat we uiteindelijk over 2022 per saldo een verhuurdersheffing van afgerond € 103.000,- hebben afgedragen.

WSW obligolening
De obligolening maakt onderdeel uit van het strategisch programma van het WSW. Het WSW wil met het strategisch programma onder meer het borgstelsel verstevigen. Eén van de daarvoor genomen maatregelen is de obligolening.
De deelnemende corporaties kunnen, wanneer het WSW onvoldoende middelen heeft om als borg aan de verplichtingen te voldoen, worden verplicht om obligo te storten. Het WSW wil zekerheid dat de corporaties dan ook over het geld beschikken. Om die reden moet er een obligolening aangetrokken worden. Als er obligo betaald moet worden kan de corporatie die lening trekken. Over de lening hoeft pas rente betaald te worden als de lening is getrokken. De corporatie moet wel een bereidstellingsprovisie betalen. Die bedraagt 17 basispunten op jaarbasis over het niet opgenomen deel van de lening.
In ons geval gaat het om een obligolening van € 491.000,- en daarmee om een bereidstellingsprovisie van € 835,- per jaar

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

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

Jaarrekening 2022

Balans per 31 december 2022

BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (na resultaatbestemming)

Activa	Referentie	31-12-2022		31-12-2021
Vaste activa	**1.6.1**			
Immateriele vaste activa		104.686	€	127.903
Vastgoedbeleggingen				
Sociaal vastgoed in exploitatie DAEB		172.174.318	€	176.814.591
Sociaal vastgoed in exploitatie niet-DAEB		573.373	€	564.037
Sociaal vastgoed in ontwikkeling t.b.v. eigen exploitatie		3.809.406	€	540.217
		176.557.097	€	177.918.845
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		883.143	€	905.322
		883.143	€	905.322
Financiële vaste activa	**1.6.2**			
Latente belastingvorderingen		152.697	€	23.123
		152.697	€	23.123
Totaal van vaste activa		177.697.623	€	178.975.193
Vlottende activa	**1.6.3**			
Voorraden				
Voorraden		121.886	€	105.195
		121.886	€	105.195
Vorderingen				
Huurdebiteuren		24.328	€	30.342
Belastingen en premies sociale verzekeringen		300.608	€	82.350
Overige vorderingen		28.920	€	9.939
Overlopende activa		58.998	€	192.644
		412.854	€	315.275
Totaal van vlottende activa		534.740	€	420.471
Liquide middelen	**1.6.4**	2.839.726	€	5.624.529
Totaal		**181.072.089**	**€**	**185.020.192**

Passiva	Referentie		31-12-2022		31-12-2021
Eigen vermogen	**1.6.5**				
Overige reserve		€	41.582.055	€	40.865.077
Herwaarderingsreserve		€	103.735.633	€	116.219.260
		€	145.317.688	€	157.084.336
Voorzieningen	**1.6.6**				
Voorziening onrendabele investeringen		€	3.797.536	€	1.241.668
		€	3.797.536	€	1.241.668
Langlopende schulden	**1.6.7**				
Leningen kredietinstellingen/overheid		€	28.784.642	€	23.642.965
Agio leningen kredietinstellingen/overheid		€	609.584	€	624.016
		€	29.394.226	€	24.266.981
Kortlopende schulden	**1.6.8**				
Schulden aan kredietinstellingen/overheid		€	872.756	€	666.565
Schulden aan leveranciers		€	489.939	€	691.138
Belastingen en premies sociale verzekeringen		€	735.511	€	655.295
Overlopende passiva		€	464.434	€	414.209
		€	2.562.640	€	2.427.207
Totaal		**€**	**181.072.089**	**€**	**185.020.192**

Winst- en verliesrekening over 2022

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL	Referentie		2022		2021
Huuropbrengsten	1.7.1	€	8.262.961	€	8.212.840
Opbrengsten servicecontracten	1.7.2	€	109.883	€	95.324
Lasten servicecontracten	1.7.3	€	-74.385	€	-74.874
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.7.4	€	-891.401	€	-806.240
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.7.5	€	-1.861.778	€	-1.474.366
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7.6	€	-458.936	€	-1.376.156
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		€	5.086.343	€	4.576.530
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		€	224.000	€	645.900
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		€	-126.587	€	-262.809
Verkoopkosten		€	-14.403	€	-19.723
Toegerekende organisatiekosten		€	-1.585	€	-1.406
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.7.7	€	81.425	€	361.962
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.7.8	€	-9.889.383	€	-2.134.505
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.7.9	€	-6.506.659	€	23.198.379
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		€	-16.396.042	€	21.063.874
Opbrengsten overige activiteiten		€	23	€	523
Kosten overige activiteiten		€	-	€	-
Netto resultaat overige activiteiten	1.7.10	€	23	€	523
Overige organisatiekosten	1.7.11	€	-270.690	€	-898.662
Leefbaarheid	1.7.12	€	-40.176	€	-29.859
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.7.13	€	14.355	€	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.7.14	€	-589.719	€	-650.048
Saldo financiële baten en lasten		€	-575.364	€	-650.048
Resultaat voor belastingen		**€**	**-12.114.482**	**€**	**24.424.320**
Belastingen	1.7.15	€	347.833	€	-154.173
Resultaat na belastingen		**€**	**-11.766.649**	**€**	**24.270.147**

Kasstroomoverzicht 2022 (directe methode)

KASSTROOMOVERZICHT		2022		2021
Ontvangsten:				
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb	€	8.177.859	€	8.102.310
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	€	-	€	-
1.1.3 Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	€	-	€	-
1.1.4 Overige niet woongelegenheden Daeb	€	42.938	€	42.938
1.1.5 Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	€	32.229	€	32.469
1.2 Vergoedingen	€	120.926	€	104.101
1.3 Overheidsontvangsten	€	-	€	-
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	€	6.169	€	17.050
1.5 Renteontvangsten	€	-	€	-
Saldo ingaande kasstromen	**€**	**8.380.121**	**€**	**8.298.868**
Uitgaven:				
1.6 Erfpacht	€	-	€	-
1.7.1 Lonen en salarissen	€	-819.649	€	-749.521
1.7.2 Sociale lasten	€	-112.683	€	-115.544
1.7.3 Pensioenlasten	€	-100.348	€	-97.004
1.8 Onderhoudsuitgaven	€	-1.297.145	€	-1.379.436
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	€	-995.290	€	-848.342
1.10 Renteuitgaven	€	-438.281	€	-889.581
1.11 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€	-18.354	€	-14.946
1.11 b. Verhuurdersheffing	€	-102.862	€	-1.023.341
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€	-14.149	€	-7.067
1.13 Vennootschapsbelasting	€	-271.008	€	205.132
Saldo uitgaande kasstromen	**€**	**-4.169.770**	**€**	**-4.919.651**
Kasstroom uit operationele activiteiten	**€**	**4.210.351**	**€**	**3.379.217**
(des)investeringen				
2.1 a Verkoopontvangsten bestaand	€	207.495	€	636.901
2.6 a Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	€	-6.014.946	€	-2.346.234
2.7 a Woningverbetering	€	-6.510.027	€	-3.122.041
2.14 a Investeringen overig	€	-91.066	€	-267.030
2.15 a Externe kosten bij verkoop	€	-4.403	€	-10.723
Kasstroom uit (des)investeringen	**€**	**-12.412.947**	**€**	**-5.109.127**

VERVOLG KASSTROOMOVERZICHT		2022		2021
Ingaand				
3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen	€	6.000.000	€	9.410.873
3.1.2 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	€	-	€	-
3.1.3 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	€	-	€	-
Uitgaand				
3.2.1 Aflossing door WSW geborgde leningen	€	-582.209	€	-4.066.308
3.2.2 Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	€	-	€	-
3.2.3 Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	€	-	€	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**€**	**5.417.791**	**€**	**5.344.565**
Mutatie liquide middelen	**€**	**-2.784.804**	**€**	**3.614.655**
Balansvergelijking				
Liquide middelen per 1-1	€	5.624.530	€	2.009.876
Liquide middelen per 31-12	€	2.839.726	€	5.624.530
	€	**-2.784.804**	**€**	**3.614.655**

1.1 Algemene toelichting

1.1 Algemeen

Woningstichting Anna Paulowna heeft de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noord Holland Noord en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

1.1.1 Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats is Anna Paulowna, de feitelijke vestigingsplaats is Molenvaart 93, 1761 AC te Anna Paulowna. Woningstichting Anna Paulowna is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 37030580.

1.1.2 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2022 hebben geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

1.1.3 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2022 hebben geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

1.1.4 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2022 zijn er twee presentatiewijziging doorgevoerd.
In de jaarrekening 2021 zijn de gebruiksvergoedingen voor leegstaande woningen (anti-kraak verhuur) in de winst- en verliesrekening gepresenteerd onder de opbrengsten servicecontracten. De gebruiksvergoedingen zijn in de jaarrekening 2022 onder de huuropbrengsten gerubriceerd.
In de jaarrekening 2021 zijn de leningen overheid en kredietinstellingen in de balans volledig gepresenteerd onder de langlopende schulden. Het kortlopende deel van de leningen overheid en kredietinstellingen (aflossingsverplichting boekjaar 2023) zijn in overeenstemming met de Richtlijn Jaarverslaggeving 645 in de jaarrekening 2022 onder de kortlopende schulden gerubriceerd.

1.1.5 Schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie, de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

1.1.6 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Woningstichting Anna Paulowna voldoet aan de vereisten van het verlicht regime. Hiermee kan volstaan worden met afzonderlijke verantwoording van een gescheiden winst- en verliesrekening en een gescheiden kasstroomoverzicht.

Woningstichting Anna Paulowna heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woningstichting Anna Paulowna zien toe op 54 parkeervoorzieningen.

Om tot een gescheiden winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, wordt een tweetal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een verdeelsleutel.

De belangrijkste veronderstellingen zijn in onderstaande tabel nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	*Posten in gescheiden verantwoording*
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	- Huuropbrengsten; - Vergoedingen; - Saneringsheffing; - Verhuurderheffing; - (Des)investeringen.
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/niet-DAEB tak op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaal verdeling van de huursom in DAEB/niet-DAEB (vanuit het kasstroomoverzicht) is: € 8.220.797 / € 32.229.	- Personeelsuitgaven; - Onderhoudsuitgaven; - Overige bedrijfsuitgaven; - Rente uitgaven; - Vennootschapsbelastingen.

1.2 Grondslagen voor waardering activa en passiva

1.2.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Vergelijking met voorgaand jaar
De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste presentatiewijziging zoals opgenomen in paragraaf Presentatiewijzigingen in hoofdstuk 1.1.4.

1.2.2 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa betreft software welke wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan. Afschrijving vindt plaats in 7 jaar.

1.2.3 Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie & Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Woningstichting Anna Paulowna hanteert voor onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4^{e} kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Kop van Noord Holland was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake 'Onderzoek waardeontwikkeling handboek 2022 versus 2021' circa 2,2% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 3,9 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet

aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Waardering bij eerste verwerking
Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking
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 voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Complexindeling
Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario
De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingsstelsel.

Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing. Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden.

Macro economische parameters
Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de in het handboek voorgeschreven macro-economische parameters.

Uitgaven na eerste verwerking
Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of - vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Herwaarderingsreserve
Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de vastgoedbeleggingen opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).
Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen
Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop
Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2022 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde
De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Anna Paulowna en beoogt inzicht te geven in de verdien- capaciteit van haar 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:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders) mutatie.

- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed bezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Woningstichting Anna Paulowna heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. Voor de beleidswaarde zijn overeenkomstig RJ 645 in de jaarrekening 2022 geen vergelijkende cijfers opgenomen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Dit betreffen activa in ontwikkeling en/of in aanbouw, die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering (realisatiebesluit) en externe communicatie ter zake van het project heeft plaatsgevonden. Voor alle gemaakte kosten tot aan het realisatiebesluit wordt een voorziening getroffen, welke in mindering wordt gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het betreffende project. Woningstichting Anna Paulowna rekent geen rente toe aan vastgoed in ontwikkeling.

Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro-economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze waardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

1.2.4 Materiële vaste activa

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie
De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingsverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.
De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

1.2.5 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen en verplichtingen
Voor het verschil tussen de waardering op de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de waardering op de commerciële balans (commerciële boekwaarde) dient Woningstichting Anna Paulowna een belastinglatentie te vormen indien en voor zover er sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse

verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en de mogelijkheid van verrekening kan worden benut. Bij het op 31 december 2022 vormen van de actieve latentie is mede rekening gehouden met tijdelijke verschillen op het vastgoed en de langlopende leningen. Voor het bezit dat zal worden door geëxploiteerd tot het einde van de looptijd, gaan wij ervan uit dat de contante waarde van de belastinglatenties tendeert naar nihil.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa dan wel de vlottende activa (bij een termijn korter dan jaar), latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De berekening van de latente belastingvorderingen en verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

1.2.6 Voorraden

De voorraden grondstof- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de laatst bekende inkoopprijs.

1.2.7 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

1.2.8 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

1.2.9 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat.

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

1.2.10 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de

effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

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

1.2.11 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

1.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

1.3.1 *Algemeen*

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten. De directe kosten worden rechtstreeks aan de activiteiten toegerekend. De personeelskosten worden op basis van FTE doorbelast aan activiteiten. De bestuurs- en toezichtkosten en kosten t.a.v. de jaarverslaggeving worden volledig toegekend aan overige organisatiekosten.

1.3.2 *Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille*

Huuropbrengsten
Onder deze post zijn de huuropbrengsten van de woningen en overige ruimtes verantwoord onder verrekening van de post huurderving wegens leegstand. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

Opbrengsten servicecontracten
Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten
Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur- en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten
Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.
De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren, waaronder belastingen, verzekeringen en verhuurderheffing.

1.3.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico’s met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.
Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is verantwoord op basis van de

marktwaarde. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

1.3.4 *Waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op marktwaarde in verhuurde staat geactiveerde activa.

1.3.5 *Netto resultaat overige activiteiten*

Hieraan zijn de overige bedrijfsopbrengsten toegerekend.

1.3.6 *Overige organisatiekosten*

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van bestuur en toezicht, kosten t.a.v. de jaarverslaggeving, bijdrage obligoheffing, bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties en de dotatie van het agio m.b.t. de Vestia leningruil.

1.3.7 *Leefbaarheid*

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van sociale en fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen, en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woningstichting Anna Paulowna, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

1.3.8 *Saldo Financiële baten en lasten*

Rente baten en rentelasten
Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, hierbij rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

1.3.9 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsvoering

Vanaf 1 januari 2008 is Woningstichting Anna Paulowna integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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.

1.3.10 Afschrijvingen

De afschrijvingen van immateriële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten diensten van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens

de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

1.3.11 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt 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.

1.3.12 Pensioenlasten

Woningstichting Anna Paulowna heeft bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) een pensioenregeling. Dit betreft een toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan het personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van de leeftijd, het salaris en de dienstjaren. Woningstichting Anna Paulowna heeft de toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingbenadering.

De belangrijkste kenmerken van deze regeling zijn:
- pensioengevende salarisgrondslag (middelloonregeling);
- afspraken over indexatie;
- beschrijving belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst;
- wijze waarop pensioenregelingen zijn ondergebracht bij de pensioenuitvoerder;
- dekkingsgraad van de pensioenuitvoerder.

Voor de pensioenregelingen betaalt Woningstichting Anna Paulowna op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Woningstichting Anna Paulowna geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Woningstichting Anna Paulowna 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.

1.4 Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling

Het bestuur dient bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Materiële vaste activa, reële waarde
De belangrijkste uitgangspunten, welke bij de bepaling van de reële waarde van het op actuele waarde gewaardeerde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd, zijn uiteengezet in paragraaf 1.2.3.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering
In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

1.5 Kasstroomoverzicht

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

Kasstromen uit hoofde van financiering met betrekking tot mutaties in de hoofdsom zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Investeringen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

1.6 Toelichting op de balans

1.6.1 Vaste activa

De mutaties in de vaste activa zijn in de navolgende schema's samengevat:

Immateriële vaste activa

Deze post is als volgt samengesteld:	Software 2022	Software 2021
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 331.969	€ 317.069
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen	€ -204.066	€ -182.297
Boekwaarden	€ 127.903	€ 134.771
Mutaties		
Investeringen	€ -	€ 14.901
Desinvesteringen	€ -	€ -
Afschrijvingen	€ -23.218	€ -21.769
Totaal mutaties	€ -23.218	€ -6.868
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 331.969	€ 331.969
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen	€ -227.284	€ -204.066
Boekwaarden	€ 104.686	€ 127.903

De investeringen bestaand uit de implementatiekosten van ons nieuw primair ERP-systeem Viewpoint van Itris.

Vastgoedbeleggingen

Sociaal vastgoed in exploitatie

Deze post is als volgt samengesteld:	Sociaal vastgoed in exploitatie DAEB 2022	Sociaal vastgoed in exploitatie DAEB 2021	Sociaal vastgoed in exploitatie Niet-DAEB 2022	Sociaal vastgoed in exploitatie Niet-DAEB 2021
Stand per 1 januari				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 61.830.226	€ 58.734.761	€ -	€ -
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen	€ -670.858	€ -1.437.107	€ -	€ -
Cumulatieve herwaarderingen	€ 115.655.222	€ 96.592.379	€ 564.037	€ 553.025
Boekwaarden	€ 176.814.591	€ 153.890.033	€ 564.037	€ 553.025
Mutaties				
Investeringen	€ 6.175.878	€ 3.196.977	€ -	€ -
Desinvesteringen	€ -17.877	€ -101.512	€ -	€ -
Herwaardering	€ -12.492.962	€ 19.062.843	€ 9.335	€ 11.012
Waardeverminderingen	€ -1.061.849	€ -	€ -	€ -
Terugneming van waardeverminderingen	€ -	€ 766.249	€ -	€ -
Overboeking van / naar in ontwikkeling	€ 2.756.537	€ -	€ -	€ -
Afschrijvingen	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal mutaties	€ -4.640.273	€ 22.924.558	€ 9.335	€ 11.012
Stand per 31 december				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 70.744.764	€ 61.830.226	€ -	€ -
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen	€ -1.732.706	€ -670.858	€ -	€ -
Cumulatieve herwaarderingen	€ 103.162.260	€ 115.655.222	€ 573.373	€ 564.037
Boekwaarden	€ 172.174.318	€ 176.814.591	€ 573.373	€ 564.037

De waardering van het sociaal vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in verhuurde staat. In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 1.327 woongelegenheden, 2 maatschappelijk onroerend goed. De post Niet-DAEB vastgoed bestaat uit 54 garages.

WOZ-waarde
Gebaseerd op de WOZ-beschikkingen ontvangen in 2022 bedraagt de totale WOZ-waarde van het sociale vastgoed € 240.992.000 (waarde peildatum 1-1-2021).

Verzekering
De activa zijn verzekerd tegen brand- storm- en vliegtuigschade. De verzekerde som is op basis van herbouwwaarde. Onderverzekering is contractueel uitgesloten.

Marktwaardeontwikkeling
Ook in het jaar 2022 blijft zowel in de koop- als huurmarkt een flinke interesse bestaan, wel zien we op de koopmarkt dat de prijzen t.o.v. vorig jaar licht zijn gedaald. Voor de woningportefeuille van Woningstichting Anna Paulowna heeft dit ook tot een kleine daling van de marktwaarde gezorgd. De totale marktwaarde van de woningportefeuille is met € 4,6 miljoen gedaald naar een waarde van € 172,7 miljoen. Dit betreft een waardedaling van -2,7% (2021: +15,2%).

Als gevolg van de marktontwikkelingen is in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde de gemiddelde markthuur per woning gestegen, de gemiddelde leegwaarde gestegen en de gemiddelde disconteringsvoet gestegen ten opzichte van 2021.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4^{e} kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Kop van Noord Holland was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake 'Onderzoek waardeontwikkeling handboek 2022 versus 2021' circa 2,2% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 3,9 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie
Per 31 december 2022 is in totaal € 78,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 106,4 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting Anna Paulowna. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maat- regelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Woningstichting Anna Paulowna heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 78,1 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Marktwaarde verhuurde staat	€	172.747.691
1. Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€	14.969.611
2. Betaalbaarheid (huren)	€	-66.108.133
3. Kwaliteit (onderhoud)	€	-19.854.843
4. Beheer (beheerskosten)	€	-7.124.863
Beleidswaarde	€	94.629.463

Dit impliceert dat circa 54% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

Uitgangspunten		**2022**
Streefhuur per maand (per woning)	€	572
Lasten onderhoud per jaar (per woning)	€	2.318
Lasten beheer per jaar (per woning)	€	941

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde 2022:		
Beleidswaarde 2022	€	94.629.463
Beleidswaarde 2022 met € 25 hogere streefhuren	€	100.816.380
Effect € 25 hogere streefhuren	€	6.186.917
Beleidswaarde 2022	€	94.629.463
Beleidswaarde 2022 met € 100 hogere onderhoudskostennorm	€	90.664.408
Effect € 100 hogere onderhoudskostennorm	€	-3.965.055
Beleidswaarde 2022	€	94.629.463
Beleidswaarde 2022 met € 100 hogere beheerkostennorm	€	90.664.408
Effect € 100 hogere beheerkostennorm	€	-3.965.055

Sociaal vastgoed in ontwikkeling t.b.v. eigen exploitatie

Deze post is als volgt samengesteld:		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
		2022		2021
Stand per 1 januari				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€	3.892.900	€	1.437.461
Cum. waardeverminderingen voorafgaand aan realisatiebesluit	€	-	€	-
Cum. waardeverminderingen vanuit voorziening ORT	€	-3.352.684	€	-1.226.872
Boekwaarden	€	540.217	€	210.589
Mutaties				
Investeringen	€	6.429.135	€	2.455.439
Desinvesteringen	€	-	€	-
Waardeverminderingen	€	-1.471.366	€	-
Terugneming van waardeverminderingen	€	1.067.958	€	-2.125.812
Overboeking naar sociaal vastgoed in exploitatie	€	-2.756.537	€	-
Totaal mutaties	€	3.269.190	€	329.628
Stand per 31 december				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€	7.565.499	€	3.892.900
Cum. waardeverminderingen	€	-3.756.092	€	-3.352.684
Boekwaarden	€	3.809.406	€	540.217

Materiële vaste activa

Deze post is als volgt samengesteld:		Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
		2022		2021
Stand per 1 januari				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€	2.554.380	€	2.294.151
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen	€	-1.649.058	€	-1.572.177
Boekwaarden	€	905.322	€	721.974
Mutaties				
Investeringen	€	71.006	€	260.229
Desinvesteringen	€	-	€	-
Waardemutaties	€	-	€	-
Afschrijvingen	€	-93.145	€	-76.882
Totaal mutaties	€	-22.139	€	183.348
Stand per 31 december				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€	2.625.386	€	2.554.380
Cumulatieve waardeverm. en afschrijvingen	€	-1.742.203	€	-1.649.058
Boekwaarden	€	883.183	€	905.322

1.6.2 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:		31-12-2022		31-12-2021
Stand 1 januari	€	23.123	€	28.709
Mutaties in het boekjaar	€	129.574	€	5.586-
Saldo per 31 december	**€**	**152.697**	**€**	**23.123**

De samenstelling van de verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen die leiden tot latente belastingvorderingen is als volgt:

		31-12-2022		31-12-2021
Latentie t.a.v. leningportefeuille	€	17.104	€	23.123
Latentie t.a.v. compensabele verliezen	€	135.593	€	-
	€	**152.697**	**€**	**23.123**

De latente belastingvordering t.a.v. de leningportefeuille is ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van de leningenportefeuille voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening.

De latente belastingvordering t.a.v. de compensabele verliezen is ontstaan uit hoofde van het fiscaalverlies over het boekjaar 2022. Het fiscaalresultaat 2022 bedraagt -€ 1.288.779, met het geldende VPB-tarief van 25,8% resteert er een compensabel verlies van € 332.505. Voor € 135.593 is dit verlies opgenomen onder de latente belastingvorderingen aangezien de verwachting (op basis van de fiscale meerjarenbegroting) is dat deze vordering langlopend van aard is. De looptijd bedraagt naar verwachting ca. 2 jaar. Voor € 196.912 is dit verlies opgenomen onder de kortlopende vorderen aangezien dit deel van het verlies te verrekenen is met de betaalde VPB uit 2021 (carry back). In 2021 bedroeg het fiscaalresultaat € 885.654.

Per 31 december 2022 bedraagt de nominale waarde van de latentie op de leningen € 19.269 (disconteringspercentage na aftrek van VPB is 3,77%) van dit bedrag zal naar verwachting in 2022 € 6.881,- worden gerealiseerd, de looptijd bedraagt ca. 3 jaar.

1.6.3 Vlottende activa

Voorraden

Deze post is als volgt samengesteld:		31-12-2022		31-12-2021
- Voorraad materialen	€	121.886	€	105.195
Saldo per 31 december	**€**	**121.886**	**€**	**105.195**

Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:		31-12-2022		31-12-2021
- Huurdebiteuren	€	24.328	€	30.342
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	€	300.608	€	82.350
- Overige vorderingen	€	28.920	€	9.939
- Overlopende activa	€	58.998	€	192.644
Totaal	**€**	**412.854**	**€**	**315.275**

Huurdebiteuren

	Aantal huurders 31-12-2022	31-12-2021	Huurachterstand 31-12-2022	31-12-2021
0 tot en met 1 maand	30	23	€ 8.213	€ 8.655
1 tot en met 2 maanden	15	17	€ 9.164	€ 11.927
2 tot en met 3 maanden	4	8	€ 5.343	€ 9.771
3 tot en met 4 maanden	3	2	€ 5.670	€ 4.425
4 tot en met 5 maanden	1	0	€ 2.010	€ -
5 tot en met 6 maanden	0	2	€ -	€ 5.561
vanaf 6 maanden	2	2	€ 8.740	€ 9.113
Totaal	**55**	**54**	**€ 39.140**	**€ 49.452**
Af: voorziening dubieuze debiteuren			€ 14.812-	€ 19.110-
Totaal			**24.328**	**30.342**

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt samengesteld:	31-12-2022	31-12-2021
- Terug te vorderen VPB 2019	€ 29.600	€ -
- Terug te vorderen VPB 2021	€ 74.096	€ -
- Terug te vorderen VPB 2022 (carry backward)	€ 196.912	€ -
- Latente belastingvorderingen	€ -	€ 82.350
Totaal	**€ 300.608**	**€ 82.350**

In 2021 is Woningstichting Anna Paulowna een leningruil aangegaan met Vestia. Dit om de financiële positie van Vestia structureel te verbeteren. Woningstichting Anna Paulowna heeft een lening opgenomen van € 410.873 tegen een rente van 0,535%. Deze lening is geruild tegen een (gedeelte) van een lening van Vestia met een rentepercentage van 4,860%. Hierdoor ontstaat er een agio (verschil marktwaarde en nominale waarde van de lening) van € 638.371.

De fiscale verwerking gebeurt overeenkomstig de fiscale vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst. Hierin is opgenomen dat de fiscale verwerking van de agio geschied in 2 jaren (2021 en 2022) voor ieder 50%. Voor het tijdelijke verschil van € 638.371 - € 319.185 = € 319.185 is een latentie opgenomen in 2021 van het VPB-tarief 25,8% ter hoogte van € 82.350. In de kern kwantificeert deze latentie het belastingvoordeel als gevolg van de aftrek van 50% van de volkshuisvestelijke bijdrage in 2022. Ultimo 2022 bedraagt de latentie dan ook nihil.

Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:	31-12-2022	31-12-2021
- Overige debiteuren	€ 28.920	€ 9.939
Totaal	**€ 28.920**	**€ 9.939**

We verwachten voor alle vorderingen een resterende looptijd korter dan een jaar.

Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:		31-12-2022		31-12-2021
- Overige overlopende activa	€	58.998	€	192.644
Totaal	**€**	**58.998**	**€**	**192.644**

Onder de overlopende activa zijn posten opgenomen met een resterende looptijd korter dan een jaar.

1.6.4 Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:		31-12-2022		31-12-2021
Direct opvraagbaar:		2.839.726		5.624.529
Totaal	**€**	**2.839.726**	**€**	**5.624.529**

De tegoeden van de Rabobank zijn vrij opneembaar.

1.6.5 Eigen vermogen

Deze post is als volgt samengesteld :		31-12-2022		31-12-2021
- Overige reserve	€	41.582.055	€	40.865.077
- Herwaarderingsreserve	€	103.735.633	€	116.219.260
Totaal	**€**	**145.317.688**	**€**	**157.084.336**

		31-12-2022		31-12-2021
Overige reserve				
Stand 1 januari	€	40.865.077	€	35.668.786
Mutatie in het boekjaar	€	-	€	-
Resultaat van het jaar	€	11.766.649-	€	24.270.147
Realisatie uit herwaardering	€	12.483.627	€	19.073.855-
Stand 31 december	**€**	**41.582.055**	**€**	**40.865.077**

		31-12-2022		31-12-2021
Herwaarderingsreserve				
Stand per 1 januari	€	116.219.260	€	97.145.404
Realisatie door verkoop	€	108.506-	€	161.297-
Mutatie herwaardering einde boekjaar	€	12.375.121-	€	19.235.153
Saldo per 31 december	**€**	**103.735.633**	**€**	**116.219.260**

Voorstel resultaatbestemming
Het bestuur stelt voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van - € 11.766.649 (2021: € 24.270.147) volledig ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de raad van commissarissen in de jaarrekening verwerkt.

1.6.6 Voorzieningen

Deze post is als volgt samengesteld:		31-12-2022		31-12-2021
Saldo per 1 januari	€	1.241.668	€	4.429.952
Dotaties	€	5.001.277	€	-
Ontrekkingen	€	2.445.409-	€	3.188.284-
Saldo per 31 december	**€**	**3.797.536**	**€**	**1.241.668**

1.6.7 Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen/overheid

Deze post is als volgt samengesteld:		31-12-2022		31-12-2021
Saldo per 1 januari	€	24.295.175	€	18.880.611
Mutaties				
Nieuwe leningen	€	6.000.000	€	9.410.873
Reguliere aflossingen	€	652.209-	€	3.996.309-
Subtotaal	€	29.642.966	€	24.295.175
Af: kortlopend deel van de langlopende schulden aan kredietinstellingen/overheid	€	858.324-	€	652.210-
Saldo per 31 december	**€**	**28.784.642**	**€**	**23.642.965**
Leningen onder WSW-borging (incl. kortlopend deel van de langlopende schulden)	€	29.642.966	€	24.295.175
	€	**29.642.966**	**€**	**24.295.175**
De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo boekjaar		**2,05%**		**2,13%**

	Stand per 31 december 2022	*Aflossings-verplichting 2023*	*Resterende looptijd < 5 jaar*	*Resterende looptijd > 5 jaar*
Leningen overheid en kredietinstellingen	29.642.966	858.324	5.008.809	23.775.833
Opgenomen onder kortlopende schulden	-858.324	0	0	0
	€ 28.784.642	**€ 858.324**	**€ 5.008.809**	**€ 23.775.833**

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2022 € 26,9 miljoen, eind 2021 was dit € 28,5 miljoen. De berekening is gemaakt op basis van de yieldcurve.

Agio leningen kredietinstellingen/overheid

Deze post is als volgt samengesteld:		31-12-2022		31-12-2021
Saldo per 1 januari (incl. aflossingsverplichting komend jaar)	€	638.371	€	-
Mutaties				
Dotaties	€	-	€	638.371
Ontrekkingen	€	14.355-	€	-
Subtotaal	€	624.016	€	638.371
Af: kortlopend deel van de langlopende schulden agio leningen kredietinstellingen	€	14.432-	€	14.355-
Saldo per 31 december	**€**	**609.584**	**€**	**624.016**

Het agio op de leningen is ontstaan door de Vestia leningruil waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

1.6.8 Kortlopende schulden

Deze post is als volgt samengesteld:		31-12-2022		31-12-2021
Schulden aan kredietinstellingen/overheid	€	872.756	€	666.565
Schulden aan leveranciers	€	489.939	€	691.138
Belastingen en premies sociale verzekeringen	€	735.511	€	655.295
Overlopende passiva	€	464.434	€	414.209
Totaal	**€**	**2.562.640**	**€**	**2.427.207**

Schulden aan kredietinstellingen/overheid

Deze post is als volgt samengesteld:		31-12-2022		31-12-2021
- Kortlopende deel van de langlopende schulden	€	872.756	€	666.565
Totaal	**€**	**872.756**	**€**	**691.138**

Schulden aan leveranciers

Deze post is als volgt samengesteld:		31-12-2022		31-12-2021
- Overige schulden aan leveranciers	€	489.939	€	691.138
Totaal	**€**	**489.939**	**€**	**691.138**

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Deze post is als volgt samengesteld:		31-12-2022		31-12-2021
- Omzetbelasting	€	735.511	€	384.286
- Loonheffing & sociale lasten	€	-	€	-
- Vennootschapsbelasting	€	-	€	271.009
Totaal	**€**	**735.511**	**€**	**655.295**

Overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:		31-12-2022		31-12-2021
- Niet vervallen rente	€	363.767	€	316.961
- Vooruitontvangen huren	€	67.360	€	67.462
- Overige overlopende passiva	€	33.307	€	29.786
Totaal	**€**	**464.434**	**€**	**414.209**

1.6.9 Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen
Woningstichting Anna Paulowna heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van

Deelneming van het WSW een obligolening aangetrokken.
De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woningstichting Anna Paulowna niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van het WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van het WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woningstichting Anna Paulowna.

Pensioenlasten
De pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW) is een toegezegde-pensioenregeling. In het geval van een tekort bij SPW heeft Woningstichting Anna Paulowna geen verplichting heeft tot het voldoen van aanvullende bedragen anders dan hogere toekomstige premies.

De dekkingsgraad van SPW
De afgeronde beleidsdekkingsgraad bedroeg ultimo december 2022 133,7% (2021: 126,0%).

Onderpand WSW
Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft aan alle aangesloten woningcorporaties gevraagd hen een formele volmacht te verstrekken. Die kan nodig zijn op het moment dat een corporatie in financiële problemen komt en het WSW in actie moet komen vanuit haar verantwoordelijkheid als bewaker van het onderlinge solidariteits- en garantiesysteem. Het WSW heeft met dit volmacht de mogelijkheid hypotheek te vestigen op het onderpand van de door het WSW geborgde leningen.

Nieuwbouwprojecten
Investeringen worden verantwoord in het jaar dat het is uitgevoerd. Op 31 december 2022 moet er nog voor € 5,6 miljoen inclusief btw aan opdrachten voor nieuwbouwprojecten worden uitgevoerd.

1.7 Toelichting op de winst- en verliesrekening

1.7.1 Huuropbrengsten

		2022		2021
Woningen en woongebouwen	€	8.210.924	€	8.166.960
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	€	76.547	€	76.335
	€	8.287.471	€	8.243.296
Af: huurderving wegens leegstand	€	24.511	€	30.455
	€	8.262.961	€	8.212.840

1.7.2 Opbrengsten servicecontracten

		2022		2021
Opbrengsten servicecontracten	€	93.693	€	79.738
Opbrengsten zonnepanelen	€	16.190	€	15.586
	€	109.883	€	95.324

1.7.3 Lasten servicecontracten

		2022		2021
Servicekosten	€	74.385	€	74.874
	€	74.385	€	74.874

1.7.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

		2022		2021
Toegerekende personeelskosten	€	504.768	€	447.668
Toegerekende afschrijvingen	€	116.362	€	98.650
Toegerekende overige bedrijfslasten	€	270.270	€	259.921
	€	891.401	€	806.240

1.7.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

		2022		2021
Klachtenonderhoud	€	168.599	€	193.234
Mutatie onderhoud	€	145.959	€	163.512
Planmatig onderhoud	€	1.083.883	€	706.696
Toegerekende personeelskosten	€	463.336	€	410.923
	€	1.861.778	€	1.474.366

1.7.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

		2022		2021
Belastingen	€	330.202	€	325.323
Verzekeringen	€	22.782	€	24.423
Heffing Huurcommissie	€	3.090	€	3.069
Verhuurderheffing	€	102.862	€	1.023.341
	€	458.936	€	1.376.156

1.7.7 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

		2022		2021
Opbrengst verkopen bestaand bezit	€	224.000	€	645.900
Af: Verkoopkosten	€	-14.403	€	-19.723
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€	209.597	€	626.177
Af: Boekwaarde	€	-126.587	€	-262.809
Af: Toegerekende personeelskosten	€	-1.585	€	-1.406
Verkoopresultaat bestaand bezit	€	81.425	€	361.962

1.7.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

		2022		2021
De waardeveranderingen hebben betrekking op:				
Waardeveranderingen	€	10.957.341	€	3.196.977
Terugname waardeveranderingen	€	-1.067.958	€	-1.062.472
	€	9.889.383	€	2.134.505
De overige waardeveranderingen zijn als volgt te specificeren:				
Onrendabele investeringen bestaand bezit	€	6.175.878	€	3.196.977
Onrendabele investeringen opgeleverde nieuwbouw	€	754.228	€	0
Treffen voorziening projectontwikkeling Kruiszwin/Polderpark	€	93.915	€	0
Treffen voorziening onrendabel Triplo	€	1.027.578	€	0
Treffen voorziening onrendabel Burg. Mijnlieffstraat 31-41	€	1.096.129	€	0
Treffen voorziening onrendabel Burg. Mijnlieffstraat 88-98	€	700.581	€	0
Treffen aanvullende voorziening onrendabel Meerpaal door marktwaarde mutatie	€	639.744	€	0
Treffen aanvullende voorziening onrendabel Molenvaart door marktwaarde mutatie	€	469.287	€	0
Terugname voorziening onrendabel Postkantoor door marktwaarde mutatie	€	0	€	-216.269
Terugname voorziening onrendabel Postkantoor wegens oplevering	€	-1.067.958	€	0
Terugname voorziening onrendabel Meerpaal door marktwaarde mutatie	€	0	€	-541.327
Terugname voorziening onrendabel Molenvaart door marktwaarde mutatie	€	0	€	-304.876
	€	9.889.383	€	2.134.505

1.7.9 *Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

		2022		2021
DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie:				
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	-6.506.659	€	23.198.379
	€	-6.506.659	€	23.198.379

1.7.10 Netto resultaat overige activiteiten

		2022		2021
Verkoop bedrijfsauto's	€	0	€	500
Overige ontvangsten	€	23	€	23
	€	23	€	523
Af: kosten overige activiteiten	€	0	€	0
	€	23	€	523

1.7.11 *Overige organisatiekosten*

		2022		2021
Kosten uit hoofde van bestuur- en toezichtskosten	€	197.160	€	200.091
Kosten uit hoofde van jaarverslaggeving	€	55.176	€	45.254
Dotatie agio leningen	€	0	€	638.371
Obligoheffing	€	11.832	€	11.782
Bijdrage heffing Autoriteit Woningcorporaties	€	6.522	€	3.164
	€	270.690	€	898.662

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van bestuur en commissarissen, kosten t.a.v. de jaarverslaggeving, bijdrage obligoheffing, bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties en de dotatie van het agio m.b.t. de Vestia leningruil.

1.7.12 Leefbaarheid

		2022		2021
Overige kosten leefbaarheid	€	17.649	€	9.880
Toegerekende organisatiekosten	€	22.527	€	19.979
	€	40.176	€	29.859

1.7.13 Rentebaten

		2022		2021
Rente spaar- en beleggingsrekeningen	€	0	€	0
Rente op overige vorderingen	€	14.355	€	0
	€	14.355	€	0

1.7.14 Rentelasten

		2022		2021
Rente leningen kredietinstellingen	€	589.719	€	650.048
	€	589.719	€	650.048

1.7.15 Belastingen

		2022		2021
Te ontvangen VPB 2019	€	-29.600	€	-40.072
Te betalen/ontvangen VPB 2021	€	-74.096	€	271.009
Te ontvangen VPB 2022	€	-332.505	€	0
Mutatie latenties	€	88.369	€	-76.764
	€	-347.832	€	154.173

Fiscale positie 2022

Met ingang van het verslagjaar 2008 is Woningstichting Anna Paulowna belastingplichtig.

		31-12-2022		31-12-2021
Het belastbaar bedrag is als volgt berekend:				
Resultaat voor belastingen	€	-12.114.482	€	24.424.320
Correctie verkoopresultaat	€	20.387	€	-96.198
Correctie geactiveerde rente	€	84.627	€	32.610
Correctie geactiveerde productie	€	5.098	€	4.900
Correctie ivm gemengde kosten	€	4.800	€	4.700
Correctie overige waardeverandering IVA en vastgoedportefeuille	€	9.889.383	€	2.134.505
Correctie afschrijving mva t.d.v. exploitatie	€	-71.799	€	-80.711
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen	€	6.506.659	€	-23.198.379
Correctie onderhoud	€	-4.511.197	€	-2.336.220
Correctie rentelasten	€	-26.672	€	-26.672
Correctie overige bedrijfslasten	€	-972.186	€	319.186
Correctie herinvesteringsreserve	€	-103.397	€	-
Belastbaar bedrag	**€**	**-1.288.779**	**€**	**1.182.040**
Te betalen vennootschapsbelasting				
Hierover te betalen 15% (2021: 15% < € 245k) voor een belastbaar bedrag < 395.000,-	€	-	€	36.750
Hierover te betalen/te verrekenen 25,8% (2021: 25% > € 245k) voor een belastbaar bedrag > 395.000,-	€	-332.505	€	234.259
VPB volgens voorlopige berekening	**€**	**-332.505**	**€**	**271.009**

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief over 2022 bedraagt 15% (2021: 15% < € 245k) over de eerste € 395.000, over het restant 25,8% (2021: 25,0%).
De effectieve belastingdruk 2022 bedraagt -2,70%. Het verschil in effectieve belastingdruk ten opzichte van 2021 (0,63%), wordt met name veroorzaakt doordat het commerciële resultaat voor belastingen 2022 fors lager ligt dan het resultaat voor belastingen van 2022 (-€ 12.114.482 respectievelijk € 24.424.320).

De aangiftes vennootschapsbelasting van Woningstichting Anna Paulowna tot en met 2020 zijn definitief opgelegd. De aangifte 2021 is ingediend bij de Belastingdienst. Voor 2022 heeft Woningstichting Anna Paulowna de fiscale positie verantwoord in overeenstemming met binnen de sector geldende best practices.

De latenties zijn gewaardeerd op contante waarde tegen een disconteringsvoet van 2,05%. De nominale waarde van deze latenties bedraagt ultimo 2022:

- Voor het vastgoed in exploitatie € 6.831.788;
- Voor het vastgoed in ontwikkeling - € 1.095.613;
- Voor het vastgoed t.d.v. exploitatie € 17.663;
- Voor de leningportefeuille € 19.269;
- Voor de compensabele verliezen € 135.593.

1.7.16 Afschrijvingen

		2022		2021
Software licenties	€	23.218	€	21.769
Totaal afschrijvingen Immateriële vaste activa	€	23.218	€	21.769
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€	93.145	€	76.882
Totaal afschrijvingen Materiële vaste activa	€	93.145	€	76.882
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	€	116.362	€	98.650

1.7.17 Lonen en salarissen

		2022		2021
Lonen en salarissen	€	816.550	€	741.552
Sociale lasten	€	112.633,94	€	115.545
Pensioenlasten	€	101.759,19	€	99.717
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	€	1.030.943	€	956.814

1.7.18 Werknemers

Gedurende het jaar 2022 had Woningstichting Anna Paulowna gemiddeld 12,40 fte in dienst (2021: 12,53 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de medewerkers is buiten Nederland werkzaam.

1.7.19 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat geboekt:

		2022		2021
Controle van de jaarrekening	€	47.916	€	45.254
Overige werkzaamheden	€	7.260	€	0
	€	55.176	€	45.254

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Woningstichting Anna Paulowna zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en de externe onafhankelijke accountant, zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

Opgegeven worden de lasten geboekt in het boekjaar waarin de (controle-) werkzaamheden worden/zijn verricht ('over het boekjaar').

1.8 Gescheiden verantwoording DAEB / Niet DAEB

WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL 2022	Referentie	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	1.7.1	€ 8.262.961	€ 8.230.153	€ 32.807
Opbrengsten servicecontracten	1.7.2	€ 109.883	€ 109.883	€ -
Lasten servicecontracten	1.7.3	€ -74.385	€ -74.385	€ -
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.7.4	€ -891.401	€ -887.861	€ -3.539
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.7.5	€ -1.861.778	€ -1.854.386	€ -7.392
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.7.6	€ -458.936	€ -457.114	€ -1.822
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		€ 5.086.343	€ 5.066.289	€ 20.054
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		€ 224.000	€ 224.000	€ -
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		€ -126.587	€ -126.587	€ -
Verkoopkosten		€ -14.403	€ -14.403	€ -
Toegerekende organisatiekosten		€ -1.585	€ -1.585	€ -
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.7.7	€ 81.425	€ 81.425	€ -
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.7.8	€ -9.889.383	€ -9.889.383	€ -
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.7.9	€ -6.506.659	€ -6.515.994	€ 9.335
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		€ -16.396.042	€ -16.405.377	€ 9.335
Opbrengsten overige activiteiten		€ 23	€ 23	€ -
Kosten overige activiteiten		€ -	€ -	€ -
Netto resultaat overige activiteiten	1.7.10	€ 23	€ 23	€ -
Overige organisatiekosten	1.7.11	€ -270.690	€ -269.615	€ -1.075
Leefbaarheid	1.7.12	€ -40.176	€ -40.176	€ -
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.7.13	€ 14.355	€ 14.355	€ -
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.7.14	€ -589.719	€ -589.719	€ -
Saldo financiële baten en lasten		€ -575.364	€ -575.364	€ -
Resultaat voor belastingen		**€ -12.114.482**	**€ -12.142.796**	**€ 28.314**
Belastingen	1.7.15	€ 347.833	€ 346.452	€ 1.381
Resultaat na belastingen		**€ -11.766.649**	**€ -11.796.344**	**€ 29.695**

KASSTROOMOVERZICHT 2022	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
Ontvangsten:			
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen Daeb	€ 8.177.859	€ 8.177.859	€ -
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen en onzelfstandige wooneenheden niet-Daeb	€ -	€ -	€ -
1.1.3 Onzelfstandig overige wooneenheden Daeb	€ -	€ -	€ -
1.1.4 Overige niet woongelegenheden Daeb	€ 42.938	€ 42.938	€ -
1.1.5 Overige niet woongelegenheden niet-Daeb	€ 32.229	€ -	€ 32.229
1.2 Vergoedingen	€ 120.926	€ 120.926	€ -
1.3 Overheidsontvangsten	€ -	€ -	€ -
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	€ 6.169	€ 6.169	€ -
1.5 Renteontvangsten	€ -	€ -	€ -
Saldo ingaande kasstromen	**€ 8.380.121**	**€ 8.347.892**	**€ 32.229**
Uitgaven:			
1.6 Erfpacht	€ -	€ -	€ -
1.7.1 Lonen en salarissen	€ -819.649	€ -816.449	€ -3.201
1.7.2 Sociale lasten	€ -112.683	€ -112.243	€ -440
1.7.3 Pensioenlasten	€ -100.348	€ -99.956	€ -392
1.8 Onderhoudsuitgaven	€ -1.297.145	€ -1.292.080	€ -5.065
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	€ -995.290	€ -991.404	€ -3.887
1.10 Renteuitgaven	€ -438.281	€ -436.569	€ -1.712
1.11 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -18.354	€ -18.354	€ -
1.11 b. Verhuurdersheffing	€ -102.862	€ -102.862	€ -
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -14.149	€ -14.094	€ -55
1.13 Vennootschapsbelasting	€ -271.008	€ -269.950	€ -1.058
Saldo uitgaande kasstromen	**€ -4.169.770**	**€ -4.153.960**	**€ -15.810**
Kasstroom uit operationele activiteiten	**€ 4.210.351**	**€ 4.193.932**	**€ 16.419**
(des)investeringen			
2.1 a Verkoopontvangsten bestaand	€ 207.495	€ 207.495	€ -
2.6 a Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	€ -6.014.946	€ -6.014.946	€ -
2.7 a Woningverbetering	€ -6.510.027	€ -6.510.027	€ -
2.14 a Investeringen overig	€ -91.066	€ -91.066	€ -
2.15 a Externe kosten bij verkoop	€ -4.403	€ -4.403	€ -
Kasstroom uit (des)investeringen	**€ -12.412.947**	**€ -12.412.947**	**€ -**
Ingaand			
3.1.1 Nieuwe door WSW geborgde leningen	€ 6.000.000	€ 6.000.000	€ -
3.1.2 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	€ -	€ -	€ -
3.1.3 Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	€ -	€ -	€ -
Uitgaand			
3.2.1 Aflossing door WSW geborgde leningen	€ -582.209	€ -582.209	€ -
3.2.2 Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	€ -	€ -	€ -
3.2.3 Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	€ -	€ -	€ -
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**€ 5.417.791**	**€ 5.417.791**	**€ -**
Mutatie liquide middelen	**€ -2.784.804**	**€ -2.801.223**	**€ 16.419**

1.9 Wet normering topinkomens

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op Woningstichting Anna Paulowna. De WNT kent een openbaarmakingsregime en een maximale bezoldigingsnorm voor topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector. Voor topfunctionarissen van woningcorporaties gelden aanvullende salarisnormen, gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden van de corporatie en de grootte van de gemeente waarin de corporatie de (meeste) woningen in bezit heeft. Onder de WNT geldt een publicatieverplichting in de jaarrekening evenals een opgave daarvan bij de verantwoordelijke minister. Het voor Woningstichting Anna Paulowna toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 115.000, bezoldigingsklasse B.

De bezoldiging van de topfunctionarissen die over 2022 in het kader van de WNT verantwoord moet worden, is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Gegevens 2022	
bedragen x € 1	**B.H.M. Broxterman**
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	99.292
Beloningen betaalbaar op termijn	15.691
Subtotaal	*114.983*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	115.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	**114.983**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2021	
bedragen x € 1	**B.H.M. Broxterman**
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	95.561
Beloningen betaalbaar op termijn	14.954
Subtotaal	110.515
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	111.000
Bezoldiging	**110.515**

De bezoldigingsnorm voor leden van de raad van commissarissen is gerelateerd aan de bezoldigingsklasse die geldt voor een bestuurder. Voor de voorzitter van de RvT geldt in 2022 een maximum € 17.250 (15%) per jaar en voor leden van de RvT € 11.500 (10%). De raad van commissarissen heeft besloten voor de bezoldiging

70% van de richtlijnen van de VTW te hanteren. De raad van commissarissen heeft de bezoldiging (excl. btw) vastgesteld op € 9.660 voor de voorzitter en € 6.440 voor overige leden.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022				
bedragen x € 1	**M. Versteeg**	**P.A.G. Conijn**	**P.A.G. Conijn**	**J. Kes**
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 30/6	18/7 - 31/12	1/1 - 17/7	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	4.830	4.384	3.518	6.440
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.554	7.892	6.238	11.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	4.830	4.384	3.518	6.440
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021				
bedragen x € 1	**M. Versteeg**		**P.A.G. Conijn**	**J. Kes**
Functiegegevens	Voorzitter		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	9.065		6.055	6.055
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.650		11.100	11.100

Gegevens 2022				
bedragen x € 1	**E.J.H. Keijzer**	**M.M.E.C.G. Stobbe-Bindels**	**P.J.J. Koopman**	**K. Straathof**
Functiegegevens	lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 19/4	1/1 - 31/12	5/9 - 31/12	12/12 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	2.147	6.440	2.065	350
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	3.434	11.500	3.718	630
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	2.147	6.440	2.065	350
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021				
bedragen x € 1	**E.J.H. Keijzer**	**M.M.E.C.G. Stobbe-Bindels**		
Functiegegevens	Lid	Lid		
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		
Bezoldiging				
Bezoldiging	6.055	6.055		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.100	11.100		

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2022 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

1.10 Overige gegevens

1.10.1 Statutaire resultaatbestemming

Woningstichting Anna Paulowna kent geen statutaire bepalingen omtrent resultaatverdeling.

1.11 Ondertekening

De jaarrekening en het jaarverslag is opgesteld onder verantwoording van de directeur-bestuurder. Conform artikel 25 lid 5 van de statuten vindt ondertekening plaats door de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen.

Anna Paulowna, 5 juni 2023

Woningstichting Anna Paulowna

Directeur-bestuurder:

Het origineel is ondertekend

_____
B.H.M. Broxterman
Directeur - bestuurder

Raad van Commissarissen:

Het origineel is ondertekend

_____
P. Conijn
Voorzitter

Het origineel is ondertekend

_____
T. van den Berg
Lid

Het origineel is ondertekend

_____
P.J.J. Koopman
Lid

Het origineel is ondertekend

_____
M.M.E.C.G. Stobbe-Bindels
Lid

Het origineel is ondertekend

_____
K. Straathof
Lid

1.12 Controleverklaring

SHARE IMPACT
accountants

Gevestigd: Wolga 5,
2491 BK Den Haag
Bezoek en postadres:
Westeinde 26a
2275 AE Voorburg
www.sia.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Anna Paulowna

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningstichting Anna Paulowna te Anna Paulowna gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Anna Paulowna op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de winst- en verliesrekening over 2022; 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2022 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 (een deel van) het vastgoed in exploitatie
Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Woningstichting Anna Paulowna een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd
In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel
Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's
Bij de controle van financiële overzichten identificeert de accountant risico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. De accountant doet dit, door te evalueren of de informatie die is verkregen uit uitgevoerde risico-inschattingswerkzaamheden, wijst op het bestaan van één of meer frauderisicofactoren.

Wij hebben in dat kader de volgende risico-inschattingswerkzaamheden uitgevoerd. Wij hebben kennis verkregen van Woningstichting Anna Paulowna en haar omgeving, waaronder het interne beheersingssysteem, het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's. Wij hebben daarbij onder andere aandacht besteed aan de wijze waarop het bestuur het interne beheersingssysteem monitort, en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en ook wat de uitkomsten daarvan zijn. Wij verwijzen naar paragraaf over risicomanagement van het bestuursverslag, waarin het bestuur de belangrijkste frauderisico's heeft opgenomen en op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd. Ook hebben wij bij het bestuur en de raad van commissarissen nagevraagd of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

Het risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt.
Het bestuur heeft de unieke positie om fraude te plegen door administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken.

Onze werkzaamheden om de frauderisico's te evalueren omvatten onder andere:
- Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen.
- Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.
- Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de bepaling van de balanspost 'Sociaal vastgoed in exploitatie', 'Sociaal vastgoed in ontwikkeling t.b.v. eigen exploitatie' en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in de exploitatie. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad

voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
- Tevens hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en de raad van commissarissen. Onze werkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude die van materieel belang zijn voor onze controle

Controleaanpak continuïteit
Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling te evalueren omvatten onder andere:
- Overwegen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuurverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de bepaald door in het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen vanuit de toezichthouder;
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

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 inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:
- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a 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 artikel 17 van de Regeling Toegelaten

Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening
Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur 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 commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van 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, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, 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 commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Den Haag, 5 juni 2023

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend: H. Hollander RA