

ADDENDUM 2024, d.d. 6 november 2023, bij het Koersplan 2019-2023 van Woningstichting Anna Paulowna.

---

Dit addendum 2024 bij het koersplan 2019-2023 voegt een jaar werkingsduur toe. Het koersplan wordt hiermee verlengd tot en met het jaar 2024.

De koers van de corporatie en de voornemens t/m 2023 wijzigen op inhoud niet substantieel in 2024.

In dit addendum wordt met name een aanvulling gedaan op aantallen gerealiseerde- en te realiseren nieuwbouw, personele formatie en gewijzigde (financiële) ratio's en grenswaarden. In dit addendum 2024 is ook de laatste tranche van de verduurzamingsingreep Aangenaam Besparen opgenomen.

Vanaf 2025 wordt een nieuw koersplan opgemaakt. In dat jaar zal worden gestart met ingrijpend groot onderhoud/verbetering aan enkele woningcomplexen. Deze projecten maken deel uit van een volgende realisatiefase in onze planning.

Ook vindt begin 2025 de visitatie plaats over de periode 2021 tot en met 2024. Door het koersplan van 2019 tot en met 2023 uit te breiden met dit addendum 2024, vallen de cycli van de visitatie en het nieuwe koersplan in 2025 samen. Daardoor kunnen de uitkomsten van de visitatieronde een bijdrage leveren aan het nieuwe koersplan 2025-2028.

---

Het addendum 2024 voegt de volgende aanvullingen toe aan het koersplan 2019-2023:

Algemeen.

De benaming Raad van Toezicht is gewijzigd in Raad van Commissarissen.

Pagina 9.

We hebben het doel dat onze woningen in 2023 minimaal energielabel B (Energie-Index onder 1,4) hebben, behalve de woningen die we gaan verkopen of in 2025 en 2026 ingrijpend gaan verbeteren).

Pagina 9 en 10.

*Doelstellingen 2.* Toevoegen aan de verduurzamingsdoelstellingen het plaatsen van (hybride) warmtepompen.

*Doelstellingen 5.* We verduurzamen in de periode 2019-2024 ruim 600 woningen. Dat betekent een investering van circa € 16 miljoen.

Pagina 10

*Doelstellingen 10.* We verhogen de huur bij energetische verbetering voor maximaal 65% van de theoretische besparing. Echter, met ingang van 2023 is een huurverhoging bij verduurzamingswerkzaamheden niet langer toegestaan. Voor het aanbrengen van PV panelen mag nog wèl een vergoeding in rekening worden gebracht.

Pagina 12

*Doelstelling 1. Bouwen naar behoefte.* Nieuwbouw minimaal 50 woningen.

Aanpassen naar: We bouwen minimaal 75 nieuwe woningen in de periode 2019-2024.



### Pagina 13

*Doelstelling nr. 7, 8 en 9 omnummeren naar doelstelling 8, 9 en 10.*

*Doelstelling nr. 7 toevoegen: Als we voor slopen of/en toevoegen van woningen kiezen in de directe omgeving van onze buurtkamer in Anna Paulowna of Breezand, dan bouwen we hier voor ouderen geschikte woningen terug.*

### Pagina 15

*Begeleiding en informatievoorziening.*

*Doelstelling nr. 6, 7, 8 en 9 omnummeren naar doelstelling 8, 9, 10 en 11.*

*Doelstelling nr. 6 toevoegen: We investeren in extra personele formatie, op basis van onze strategische personeelsplanning, omdat de samenstelling van de buurten in toenemende mate vraagt om meer maatwerk op gebied van begeleiding van onze huurders.*

*Doelstelling nr. 7 toevoegen: We breiden onze formatie uit met een (parttime) medewerker communicatie, omdat we het belangrijk vinden om zowel intern als extern onze boodschap duidelijk te communiceren en ons relatiebeheer verder te verbeteren.*

### Pagina 18

*We zijn en blijven financieel gezond.*

Op 28 april 2020 hebben de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een financieel kader gepubliceerd met een gewijzigde set van financiële ratio's en grenswaarden.

De gewijzigde ratio's en grenswaarden zijn als volgt:

- ✓ ICR – interest coverage ratio = minimaal 1,4
- ✓ LTV – loan to value = maximaal 85%
- ✓ Solvabiliteit = minimaal 15%
- ✓ Dekkingsratio = maximaal 70% op basis van marktwaarde van de leningen.

