



***JAARVERSLAG  
OVER HET BOEKJAAR***

***2010***

Woonstichting Hulst  
Postbus 147  
4560 AC Hulst





# Inhoudsopgave

<b>Volkshuisvestingsverslag</b>	<b>Blz. 3</b>
Algemene beschouwing	4
Sociaal jaarverslag	5
Verhuren van woningen	7
Kwaliteit van het woningbezit	14
Het bouwen van woningen	15
Onderhoud	17
Bewonersraad	19
Financiële continuïteit	22
Leefbaarheid	25
Wonen en Zorg	28
Administratie	30
Bestuursverklaring	31
Intern toezicht	32
Verklaring Raad van Commissarissen	41
Kengetallen (2006-2010)	42
<b>Jaarrekening</b>	<b>45</b>
Balans per 31-12-2010	46
Winst-en-verliesrekening over 2010	48
Toelichting jaarrekening	49
Info activa	53
Info passiva	60
Info resultatenrekening	64
Info rente	67
Info vennootschapsbelasting (vpb)	68
Kasstroomoverzicht	70
Accountantsverklaring	71





# Volkshuisvestingsverslag 2010

Verslag van de werkzaamheden over het boekjaar 1 januari t/m 31 december 2010

Naam van de toegelaten instelling	: Woonstichting Hulst
Gemeente waar de instelling is gevestigd	: Hulst
Adres	: Godsplein 23 4561 BD Hulst
Postadres	: Postbus 147 4560 AC Hulst
Telefoon	: 0114 – 372525
Fax	: 0114 – 372526
E-mailadres	: <a href="mailto:info@wshulst.nl">info@wshulst.nl</a>
Website	: <a href="http://www.wshulst.nl">www.wshulst.nl</a>
Datum van oprichting	: 27 maart 1917
Koninklijk besluit waarbij de instelling is toegelaten	: Nr. 40 op 14 december 1977
De statuten zijn gewijzigd op	: 22 juli 2003
Inschrijving in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel te Terneuzen	: Nr. 21014394 op 7 juli 1986
NRV nummer	: 03099
VROM instellingsnummer	: L 0579
Directeur-bestuurder	: J.A.P.M. Valckx

**Dit verslag wordt ook via de website publiek gemaakt, evenals enkele in het verslag genoemde documenten.**



# Algemene beschouwing

## **Algemeen**

Het werkgebied van Woonstichting Hulst is de kern Hulst. Dit is in het verleden overeengekomen met collega-corporatie Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, die actief is in de hele regio Zeeuws-Vlaanderen. Hulst blijft in trek als woongemeente, het heeft een regionale functie in Oost Zeeuws-Vlaanderen. Met name senioren geven er de voorkeur aan zich te vestigen in Hulst. Momenteel heeft ook de gemeente Hulst te maken met de problematiek van teruglopende inwonersaantallen. Dit is te wijten aan het verminderen van de werkgelegenheid en het wegtrekken van jongeren uit de regio. Op diverse terreinen worden activiteiten ontplooid om het wonen in Hulst te promoten. Deze inspanningen worden deels ook regionaal uitgevoerd.

## **Relatie met de gemeente**

Gemeente en corporatie hebben beide verantwoordelijkheden op het terrein van de sociale volkshuisvesting. Samen met Woongoed Zeeuws-Vlaanderen wordt vier maal per jaar overleg gevoerd met de betrokken wethouder. Tevens wordt over specifieke onderwerpen overleg gevoerd op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Tussen gemeente Hulst en de in de gemeente werkzame corporaties zijn prestatieafspraken gemaakt. De door alle partijen ondertekende prestatieovereenkomst heeft een looptijd tot en met 2011.

## **Samenwerking**

Met Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Clavis (beide uit Terneuzen) wordt collegiaal overleg gevoerd. De directies van de drie corporaties vormen een overlegplatform, dat circa vier keer per jaar bijeenkomt. In dit overleg worden terreinen gezocht waarop meer samengewerkt kan worden. Ook provinciaal wordt frequent overleg gevoerd met collega-corporaties. In juni 2010 is er door de drie Zeeuws Vlaamse corporaties een Plan van Aanpak gepresenteerd om de samenwerking meer gestalte te geven.

Met Stichting Curamus wordt samengewerkt op het gebied van woningtoewijzing voor zorgwoningen in de complexen Truffinoweg en Blauwe Hofke en voor de woningen die vallen in de zorgcirkel rond het woonzorgproject van de Korte en Lange Bellingstraat. Met Tragel Zorg wordt eenzelfde werkwijze gevolgd voor het project Houtenkwartier.

## **Lidmaatschap landelijke federatie**

Woonstichting Hulst is lid van de branchevereniging Aedes te Hilversum. Aan landelijke en regionale congressen van deze koepelorganisatie wordt regelmatig deelgenomen.

## **Het bestuur**

Het bestuur van Woonstichting Hulst wordt gevormd door de directeur-bestuurder de heer J.A.P.M. Valckx.

## **Kantoor**

De openingstijden van het kantoor zijn:  
Maandag tot en met donderdag van 9.00 tot 12.00 uur en van 13.00 tot 17.00 uur.  
Op vrijdag is het kantoor geopend van 9.00 tot 12.00 uur.



# Sociaal jaarverslag

## De werkorganisatie

Woonstichting Hulst is gedurende het boekjaar werkgever van zes personeelsleden. De organisatie kent een tweetal afdelingen: de technische en de administratieve afdeling. Het verloop onder het personeel is laag te noemen, het gemiddelde dienstverband bedraagt 23 jaar.

## Overleg en inspraak

Iedere twee weken wordt stafoverleg gevoerd, aan dit overleg nemen deel de directeur-bestuurder, hoofd opzichter en manager financiën en wonen. Alle personeelsleden worden door middel van het verslag uit het stafoverleg op de hoogte gehouden van de zaken die besproken en besloten zijn. De notulen van dit stafoverleg worden ook aan de Raad van Commissarissen verstuurd ter informatie. Eenmaal per zes weken wordt overleg gevoerd met de afdelingen afzonderlijk, met name techniek, financiële administratie en de afdeling verhuur- en bewonerszaken. Van deze bijeenkomsten worden notulen gemaakt die aan alle personeelsleden worden verstrekt.

Er is een integriteitcode en klokkenluiderregeling van kracht. De directeur-bestuurder en de medewerkers zijn verplicht te handelen naar de regels die zijn opgenomen in deze code. Dit betekent dat zij zich zorgvuldig, integer en maatschappelijk verantwoord zullen gedragen. De integriteitcode is in 2010 in de overlegsituaties besproken. De volledige inhoud van deze code is toegankelijk via de website van Woonstichting Hulst.

Er worden noch aan het personeel, noch aan de directeur-bestuurder, noch aan de leden van de Raad van Commissarissen leningen, garanties of andere financiële voordelen verstrekt.

## Beoordeling en/of functioneringsgesprekken

Gezien de grootte van de organisatie is het aantal doorstromings- en promotiekansen zeer beperkt. Er wordt getracht elk personeelslid een functie-uitoefening te verstrekken die past bij zijn/haar mogelijkheden. Individuele opleiding en deskundigheidsbevordering worden gestimuleerd. Alle personeelsleden zijn gewezen op de mogelijkheden om gebruik te maken van het loopbaanontwikkelingsbudget. Werknemers die op 1 januari 2010 een 36-urige werkweek hadden en vijf jaar in dienst waren, hebben voor de periode van 1 januari 2010 tot en met 31 december 2014 het recht om een loopbaanontwikkelingsbudget van € 4.500 te besteden (opgebouwd uit vijfmaal het jaarlijks budget van € 900).

## Overzicht personeelsbestand

De functie van hoofd administratie is voor een periode waargenomen door een interim kracht. Per 1 oktober 2010 is de heer J. Pijcke voor deze vacature op detacheringbasis aangenomen. Besloten is om hem per 1 januari 2011 in vaste dienst te nemen.

Per 31 december 2010 zijn bij Woonstichting Hulst werkzaam:

<b>Naam</b>	<b>Functie</b>	<b>Datum in dienst</b>
Mevrouw S. Hiel-Annaert	medewerker financiële administratie	16-10-1979
De heer L. Reyns	hoofd technische dienst	01-07-1980
Mevrouw D. van Eerdenburgh	medewerker verhuur- en bewonerszaken	01-09-1983
De heer F. Allefs	opzichter	01-06-1989
De heer J. Valckx	directeur-bestuurder	05-08-1991
Mevrouw S. de Vliegere	woonconsulent	01-04-2005
De heer J. Pijcke	manager financiën en wonen	01-01-2011



### **Collectieve Arbeidsovereenkomst**

De medewerkers vallen onder de CAO Woondiensten voor personeel in dienst van Woningcorporaties. Pensioen en VUT-regelingen zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (S.P.W.).

Salariëring van het personeel vindt plaats op basis van de CAO Woondiensten en het intern opgestelde beoordelingsstelsel.

### **Faciliteiten**

Er wordt door vijf personeelsleden deelgenomen aan de spaarloonregeling.

### **Het ziekteverzuim**

In 2010 werden drie ziekmeldingen geregistreerd. Totaal werden in dit jaar 874 uren als ziekteverzuim genoteerd. Als percentage van het totaal aantal mogelijke arbeidsuren in 2010 bedraagt het ziekteverzuim 8,66%, de sterke stijging wordt veroorzaakt door een langdurig zieke medewerker. Gedurende het jaar heeft deze medewerker de werkzaamheden geheel hervat. Tijdens het ziekteverzuim werd deze functie waargenomen door een medewerker die via een uitzendbureau werd ingehuurd.

### **Arbo**

Ter ondersteuning van eventuele verzuimbegeleiding is onze stichting aangesloten bij een gecertificeerde arbodienst. Met ingang van 1 januari 2010 is Woonstichting Hulst aangesloten bij Blink Advies B.V. uit Breda voor het volledig pakket aan begeleiding en preventieve personeelsbegeleiding, dit houdt tevens in een nieuwe opzet van de risico-inventarisatie. Deze risico-inventarisatie is gedurende het jaar gehouden. Uit de inventarisatie zijn geen gevaarlijke werkomstandigheden naar voren gekomen. Overige aanbevelingen worden zo spoedig mogelijk afgewerkt.

### **BHV-cursus**

In 2010 hebben twee personeelsleden een cursus bedrijfshulpverlening gevolgd. Een andere medewerker is benoemd tot preventiemedewerker en heeft hier de noodzakelijke opleiding voor gevolgd. Tevens is er in de ontvangstruimte een AED-apparaat beschikbaar gesteld, dat ook bedoeld is voor het publiek.

### **Cursussen**

Medewerkers worden in de gelegenheid gesteld en gestimuleerd om deel te nemen aan cursussen en/of voorlichtingsbijeenkomsten die tot doel hebben het vergroten van kennis, inzicht en vaardigheden. De volgende opleidingen zijn in 2010 gevolgd:

	<b>aantal deelnemers</b>
Energielabels	3
Bis Query Manager (BQM)	6
Risicomanagement	1
Huurrecht	1
Bedrijfshulpverlening	2
Bedrijfsadministratie	2
Follow-up leergang management	1
Ministeriële regeling	1
Praktisch leidinggeven	1

### **Verzekering**

Ten behoeve van alle personeelsleden is een collectieve ongevallen verzekering afgesloten. Deze verzekering geldt tevens voor de leden van de Raad van Commissarissen en van de Bewonersraad. Ter afdekking van diverse vormen van bestuurdersaansprakelijkheid is een verzekering afgesloten. Daarnaast is ook een bedrijfsaansprakelijkheid verzekering afgesloten.

### **Werk/kantoortijden**

De werktijden van het kantoorpersoneel liggen tussen 08.00 en 17.00 uur. Ten behoeve van de parttime medewerkers kan van de aanvangstijd van 08.00 uur worden afgeweken. Het aantal verlofdagen is geregeld in de CAO Woondiensten. In overleg met het personeel is besloten om in 2010 totaal 16 uren als verplicht vastgestelde vrije dagen op te nemen.



# Verhuren van woningen

## Toewijzingsbeleid

Toewijzing van woningen vindt plaats door een commissie bestaande uit de directeur-bestuurder en de woonconsulent, die verhuur en bewonerszaken tot haar takenpakket heeft. Tot de toewijzingscriteria behoren onder andere facetten als economische en/of sociale gebondenheid met de gemeente of de directe regio en medische indicatie.

Iedereen kan zich laten inschrijven als woningzoekende. Er wordt geen inschrijfgeld gevraagd. De ontvangen formulieren worden op volgorde van binnenkomst ingeschreven en voorzien van een volgnummer. Het aantal ingeschreven woningzoekenden bedroeg eind 2010: 467. Het is echter niet zo dat dit aantal mensen acuut een woning nodig heeft.

Het genoemde aantal betreft het totaal van actieve en passieve woningzoekenden. Eenmaal per jaar worden de ingeschreven woningzoekenden aangeschreven met de vraag of zij nog in aanmerking wensen te komen voor een huurwoning in Hulst.

Woningzoekenden zijn ingedeeld in drie categorieën: alleenstaanden, senioren/Blaauwe Hoeve en gezinnen. Ruim 50% van het aantal ingeschreven woningzoekenden betreft aanvragen uit de categorie senioren.

In 2010 zijn 118 woningen aangeboden en door nieuwe huurders geaccepteerd.

Bij de woonruimteverdeling vragen de ouderen speciale aandacht. Deze doelgroep blijft zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Dit is mede het gevolg van bezuinigingen in de gezondheidszorg en bejaardenzorg. Steeds meer activiteiten zijn gericht op zogenaamde extramurale zorg. Voor deze doelgroep geldt dat een comfortabele woning vooral met het oog op de toekomst erg belangrijk is. De nieuwbouwplannen die Woonstichting Hulst in ontwikkeling heeft zijn voornamelijk gericht op huisvesting voor ouderen.

Jongerenhuisvesting is een onderdeel van de markt waarin Woonstichting Hulst niet veel kan bieden. Dit wordt veroorzaakt door de hoge bouwkosten en door het overheidsbeleid op het gebied van de huurtoeslag; jongeren onder de 23 jaar komen voor huurtoeslag in aanmerking tot een huurbedrag van € 357,37.

Indien een woning beschikbaar komt en er geen dringende aanvragen zijn die gehonoreerd dienen te worden, wordt de woning aangeboden aan de langst ingeschreven woningzoekende.

## Overzicht klassenindeling prijscategorie huurwoningen per 1 juli

Klasse	Ondergrens	Bovengrens	Aantal	Percentage
Goedkoop		< € 357,37	182	13,3
Betaalbaar	€ 357,37	< € 548,18	1.107	80,7
Duur		> € 548,18	83	6,0
<b>Totaal</b>			<b>1.372</b>	<b>100,0</b>



## Bijzondere doelgroepen

Mede uit sociaal oogpunt worden jaarlijks woningen verhuurd aan bijzondere doelgroepen. De volgende instanties huren bij Woonstichting Hulst woningen voor een specifieke gebruikersgroep:

- *Gemeente Hulst*  
Regelmatig worden woningen aangeboden via de gemeente voor het huisvesten van statushouders. Statushouders zijn asielzoekers van wie het verzoek is ingewilligd en die een (legale) verblijfsstatus hebben gekregen. In 2010 is de door de overheid opgelegde taakstelling niet gerealiseerd, vaak worden aangeboden woningen geweigerd doordat de voorkeur wordt gegeven aan regio's waar landgenoten wonen. Per 31-12-2010 stonden 2 woningen voor het huisvesten van statushouders al langere tijd leeg, de huurder wordt betaald door de gemeente Hulst. Pogingen om meer statushouders te interesseren voor wonen in Zeeuws-Vlaanderen zijn tot nu toe tevergeefs gebleken.
- *Emergis*  
Woonstichting Hulst verhuurt 1 gezinswoning aan Emergis. Deze fungeert als dependance van de hoofdvestiging in de binnenstad om de re-integratie van haar bewoner(s) in de maatschappij te trainen en te begeleiden. Emergis huurt in totaal 11 appartementen in complex Baudeloo. In samenwerking met Emergis wordt gewerkt aan het ontwikkelen van een bouwplan aan de Zoutestraat. Hier wordt in de toekomst een twintigtal woningen gebouwd met een dagbestedingsruimte voor de doelgroep van Emergis.
- *Tragel Zorg*  
De volgende woningen worden verhuurd aan Tragel Zorg: Bachlaan 3, 5 en 7, Stanleystraat 13 en 15, Asschepoort 2 en Assestraat 1 t/m 13 + 31 t/m 43 en 2 t/m 6, Columbuslaan 9/11 en 12, Alexander de Grotestraat 23/25. Het plan Houtenkwartier omvat 1 groepswoning voor 8 klanten, met daarbij 21 woningen voor zelfstandig wonenden die van Tragel Zorg begeleiding afnemen. Dit project is in gebruik genomen per augustus 2010.
- *Stichting Curamus*  
Ter vervanging van het verzorgingshuis heeft Woonstichting Hulst 151 zorgwoningen aan de Truffinoweg en aan de Zandstraat te Hulst gebouwd. In dit complex zijn 5 zorgposten en 3 plintwoningen aanwezig die gehuurd worden door Stichting Curamus. Het complex Korenmarkt wordt ook door Stichting Curamus gehuurd. Hierin zijn 16 dementerende ouderen woonachtig. Bij dit complex is een zorgvoorziening aanwezig die 24-uurs zorg levert aan omliggende woningen. In de Korte Bellingstraat 3 is een groepswoning van 8 dementerende ouderen verhuurd aan stichting Curamus.
- *De Lage Flancken*  
Dit is een organisatie die valt onder Emergis. De Lage Flancken ondersteunt en begeleidt een aantal klanten die een woning huren van Woonstichting Hulst. Aan deze doelgroep zijn totaal 16 woningen verhuurd. Tevens wordt een woning gehuurd die wordt gebruikt als kantoor en ontmoetingscentrum. Dit project staat bekend onder de naam: Het Sociaal Pension.
- *Juvent*  
Op de locatie in de Kleine Bagijnestraat – hoek Kreupelstraat wordt een plan ontwikkeld voor klanten die door de stichting Juvent worden begeleid. Het betreft jongeren die geen ouders hebben. Het project is zo opgebouwd dat de cliënten kunnen doorstromen van groepswonen naar individueel wonen.
- *Willibrordusschool*  
In de prestatieafspraken is opgenomen dat corporaties eventueel maatschappelijk vastgoed willen bouwen, c.q. overnemen. Aan Woonstichting Hulst is door de gemeente Hulst de vraag gesteld of de corporatie bereid is om een brede school te bouwen ter vervanging van de gedateerde Willibrordusschool in de binnenstad van Hulst. Woonstichting Hulst heeft een architect in de arm genomen om dit proces te begeleiden.



### Huurachterstand

Om huurachterstanden tot een minimum te beperken wordt een actief incassobeleid gevoerd. Maandelijks ontvangen huurders die de huur niet, zoals contractueel is overeengekomen, voor de eerste van de maand betalen een herinneringsoverzicht. Indien hierop niet gereageerd wordt krijgen deze huurders vervolgens een persoonlijk schrijven en wordt getracht telefonisch contact te leggen om betalingsafspraken te maken.

Hierna worden de huurders per aangetekend schrijven in gebreke gesteld. Wanneer ze vervolgens nog niet reageren of hun afspraken nakomen worden ze geattendeerd op het maatschappelijk werk. Bij geen reactie wordt de vordering in handen gegeven van de deurwaarder.

Als al het mogelijke is gedaan om de nalatige huurder te helpen en deze blijft zijn medewerking weigeren, blijft uitzetting van de huurder als enige mogelijkheid over. Hiervoor is de tussenkomst van de deurwaarder vereist. In eerste instantie zal ook hij trachten alsnog een betalingsregeling te treffen.

De huurachterstand bedroeg per 31 december 2010 € 22.398. Op 31 december 2009 bedroeg de achterstand € 26.786. Uitesplitst naar het aantal huurders met een huurachterstand van één of meer maanden ziet het overzicht er als volgt uit:

Jaar	Totaal aantal	1 maand	2 maanden	3 maanden	4 maanden en langer
2010	45	34	5	2	4
2009	47	33	8	3	3
2008	51	39	9	3	0
2007	70	54	14	2	0
2006	70	52	13	5	0
2005	66	55	8	3	0
2004	70	58	9	3	0

Overzicht van de ontwikkeling van de huurachterstand ten opzichte van de ontwikkeling van de jaarhuur:

Jaar	Huurachterstand in €	Huurachterstand in % van de jaarhuur	Ontwikkeling bruto jaarhuur
2010	22.398	0,29	7.756.923
2009	26.786	0,36	7.439.748
2008	17.368	0,24	7.121.793
2007	21.477	0,30	7.051.566
2006	22.680	0,32	6.903.763
2005	18.941	0,29	6.496.859
2004	25.740	0,45	5.675.629

### Mutaties in woningbestand

De mutatiegraad in 2010 bedroeg 9,11%. Het aantal huuropzeggingen was hoger dan in 2009. In 2010 waren er 125 opzeggingen tegen 124 in 2009.

### Beëindiging huurovereenkomst

Voor huurders die zich niet houden aan de algemene voorwaarden voor woonruimte wordt als laatste middel overgegaan tot het beëindigen van de huurovereenkomst. In deze gevallen is dan sprake van een lange voorgeschiedenis. Meestal betreft het problemen inzake de huurbetaling. In enkele gevallen heeft het betrekking op het berokkenen van overlast aan buren. Ook komt het voor dat de woning voor andere doeleinden wordt gebruikt dan die welke in de voorwaarden uitdrukkelijk zijn bepaald. Indien een huurovereenkomst wordt ontbonden door de kantonrechter volgt eventueel een gedwongen uitzetting. Door Woonstichting Hulst wordt alles in het werk gesteld om dit soort acties te voorkomen. Vaak wordt deze huurders een tweede kans geboden.

De kantonrechter heeft in 2010 van 5 huurders de huurovereenkomst ontbonden. Dit heeft uiteindelijk geleid tot 2 uitzettingen.



### Convenant Ontmanteld

In de provincie Zeeland is het zogenaamde Convenant Ontmanteld afgesloten tussen gemeentes, politie, openbaar ministerie, Delta Nuts en woningbouwcorporaties. In dit convenant wordt beschreven hoe de participanten omgaan met de problematiek van hennepeteelt en de handel daarin die plaatsvindt in sociale huurwoningen. Het doel van de samenwerking is het nemen van maatregelen teneinde gevaarlijke en criminele activiteiten met betrekking tot hennepkwekerijen te voorkomen en te bestrijden en daarnaast het woon- en leefklimaat te beschermen.

### Verhuiskostenregeling

In 2005 is een reglement opgesteld dat voorschrijft hoe corporaties dienen te handelen bij gedwongen verhuizingen. Dit was door de overheid verplicht per 1 juli 2005. De huurdervertegenwoordiging Bewonersraad Woonstichting Hulst heeft met dit reglement ingestemd. Het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Het reglement is aangepast in 2010 en besproken met de Bewonersraad en voor akkoord door beide partijen ondertekend in de bijeenkomst van 16 september 2010.

### Nieuwe huurders

De huurders die een huurcontract krijgen aangeboden worden ingedeeld in bepaalde categorieën. Ze worden gesplitst in huurders onder en boven de 65 jaar. Vervolgens wordt gekeken of het één of meerpersoonshuishoudens betreft. Bovendien vindt een splitsing plaats op basis van het inkomen. De overzichten die daaruit samengesteld worden treft u hier aan. Op basis van deze criteria houdt het ministerie toezicht op het toewijzingsbeleid van de sociale volkshuisvesting.

1.a. Aantal eenpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 01-01-10 tot en met 30-06-10

Leeftijd	Inkomen	Huurgrens ≤ 357,37	Huurgrens >357,37 ≤ 511,50	Huurgrens > 511,50
< 65	≤ 21.450	1	12	0
< 65	> 21.450	0	9	1
≥ 65	≤ 20.200	0	5	3
≥ 65	> 20.200	0	1	0

1.b. Aantal eenpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 01-07-10 tot en met 31-12-10

Leeftijd	Inkomen	Huurgrens ≤ 357,37	Huurgrens > 357,37 ≤ 511,50	Huurgrens > 511,50
< 65	≤ 21.450	2	16	9
< 65	> 21.450	1	10	3
≥ 65	≤ 20.200	0	6	1
≥ 65	> 20.200	0	2	1

2.a. Aantal tweepersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 01-01-10 tot en met 30-06-10

Leeftijd	Inkomen	Huurgrens ≤ 357,37	Huurgrens > 357,37 ≤ 511,50	Huurgrens > 511,50
< 65	≤ 29.125	0	4	1
< 65	> 29.125	0	1	1
≥ 65	≤ 27.575	0	2	2
≥ 65	> 27.575	0	0	2



2.b. Aantal tweepersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 01-07-10 tot en met 31-12-10

Leeftijd	Inkomen	Huurgrens ≤ 357,37	Huurgrens > 357,37 ≤ 511,50	Huurgrens > 511,50
< 65	≤ 29.125	0	11	1
< 65	> 29.125	1	8	5
≥ 65	≤ 27.575	0	1	3
≥ 65	> 27.575	0	0	5

3.a. Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 01-01-10 tot en met 30-06-10

Leeftijd	Inkomen	Huurgrens ≤ 357,37	Huurgrens > 357,37 ≤ 548,18	Huurgrens > 548,18
< 65	≤ 29.125	0	7	0
< 65	> 29.125	0	0	1
≥ 65	≤ 27.575	0	0	0
≥ 65	> 27.575	0	0	0

3.b. Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 01-07-10 tot en met 31-12-10

Leeftijd	Inkomen	Huurgrens ≤ 357,37	Huurgrens > 357,37 ≤ 548,18	Huurgrens > 548,18
< 65	≤ 29.125	0	6	2
< 65	> 29.125	0	2	1
≥ 65	≤ 27.575	0	0	0
≥ 65	> 27.575	0	0	0

### Huurtoeslag

Door Woonstichting Hulst wordt veel aandacht besteed om de klanten te attenderen op de mogelijkheid tot het verkrijgen van huurtoeslag. Met de jaarlijkse huuraanzegging per eind mei wordt een brochure meegestuurd met een duidelijke uitleg van de te ondernemen stappen. Ook worden huurders via de informatie van Woonstichting Hulst en via de huurkrant ingelicht over dit onderwerp. Het blijft echter de eigen verantwoordelijkheid van de klant om huurtoeslag aan te vragen. Bijna alle rechthebbende huurders hebben gekozen voor de mogelijkheid van geclusterde betaling. Hierbij stort de belastingdienst het bedrag aan huurtoeslag rechtstreeks op de rekening van Woonstichting Hulst.

### Huurtoeslag informatiepunt

Woonstichting Hulst heeft een 'Huurtoeslag Informatie Punt', kortweg HIP genaamd. Woonstichting Hulst is hierdoor in staat relevante en actuele informatie betreffende de status van de huurtoeslagaanvraag van cliënten online op te vragen. Van deze mogelijkheid wordt frequent gebruik gemaakt.

### Passende woonruimte

Bij iedere woningtoewijzing wordt gelet op de relatie tussen inkomen en hoogte van de huur. Het is niet altijd te vermijden dat een fors beroep wordt gedaan op huurtoeslag. Dit is mede afhankelijk van gezinsgrootte of de urgentie van de betreffende aanvraag. Er zijn twee duidelijke mijlpalen, de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Enerzijds een bedrag van € 511,50 voor een huishouden van 1 of 2 personen, anderzijds € 548,18 voor een huishouden dat bestaat uit 3 personen of meer. De huurgrens voor jongeren onder de 23 jaar bedraagt € 357,37.



### **Gebruik huurtoeslag**

Van onze huurders hebben in totaal 356 huishoudens in 2010 huurtoeslag ontvangen. Dit betreft 26% van het totaal aantal huurders. Het totaal bedrag aan huurtoeslag over 2010 bedroeg € 844.837. Dit is 11% van de totale huursom.

### **Maximale huurtoeslaggrens**

De problematiek inzake de maximale huurtoeslaggrens van € 647,53 speelt voor het woningbezit van Woonstichting Hulst geen rol. Het woningbezit telt slechts 34 woningen die een huurprijs hebben boven deze grens. De overige verhuureenheden boven de huurtoeslaggrens betreffen groepswoningen.

### **Toewijzingsbeleid Woonstichting Hulst per 1 januari 2011**

Met ingang van 1 januari 2011 dienen woningcorporaties te voldoen aan de Europese beschikking over diensten van algemeen economisch belang (DAEB). DAEB zijn de diensten die aan de corporaties worden opgedragen en waarvoor de in de beschikking genoemde staatssteun is toegestaan. Populair gezegd worden met de DAEB de kerntaken aangeduid. Overige activiteiten worden veelal als niet-DAEB aangeduid.

De DAEB gaan over het passend huisvesten van de doelgroep, het leveren van diensten aan bewoners, de bouw, instandhouding, verbetering, aankoop, exploitatie en verhuur van huurwoningen tot de maximale huurtoeslaggrens. Ook de bouw, instandhouding, verbetering, aankoop, exploitatie en verhuur van nader omschreven maatschappelijk vastgoed vallen onder de DAEB. Net als infrastructuur rondom woongelegenheden en maatschappelijk vastgoed om leefbaarheid te vergroten. Ook de bouw en het verwerven van voor permanent verblijf bedoelde woongelegenheden zoals woonzorgvastgoed waarbij sprake is van (voorgenomen) toewijzing op grond van bijvoorbeeld medische indicatie, behoort tot de DAEB.

De Tweede Kamer stemde op 28 oktober in met invoering van de ministeriële regeling over DAEB. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan een beschikking van de Europese Commissie over staatssteun uit december 2009.

Om aan de gestelde voorwaarden te voldoen geldt voor Woonstichting Hulst dat zij haar administratie zodanig dient aan te passen, dat zij zich hierover kan verantwoorden. Daarbij dient Woonstichting Hulst beleid vast te stellen waarbij op transparante wijze de toewijzing is geregeld.

Om het toewijzingsbeleid te formaliseren zal voor de aangegane huurovereenkomsten vanaf 1 januari 2011 op onderstaande wijze de procedure toewijzingen worden toegepast:

1. Een woningzoekende dient zich door middel van een inschrijfformulier inclusief bijbehorende bijlagen (kopie identiteitsbewijs, kopie inkomensgegevens en verhuurdersverklaring of WOZ-beschikking) te laten registreren als woningzoekende.
2. Als Woonstichting Hulst de woningzoekende registreert dient ze zich (naar redelijkheid) er zekerheid over te verschaffen wat het 'huishoudinkomen' zal bedragen. Dit door te bepalen welk gezamenlijk verzamelinkomen de huurder (en eventuele meerderjarige medebewoners) naar schatting zullen genieten in het jaar van toewijzing. De bepaling van dit huishoudinkomen dient schriftelijk te worden onderbouwd. Daarbij kan bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van de laatste voorlopige vaststelling van het verzamelinkomen uit de aangifte inkomstenbelasting of, indien dit niet aanwezig is, een IB60 formulier, eventueel aangepast met de door betrokkene geschatte wijzigingen daarin. Ook kan gebruik gemaakt worden van bijvoorbeeld het laatste salaris- of uitkeringsstrookje, daarbij rekening houdend met een vakantie-uitkering. Woonstichting Hulst zal ook dienen te vragen of er sprake is van een 13<sup>e</sup> maand, andere toeslagen en andere inkomensbronnen. De verklaring hierover wordt toegevoegd aan de inschrijving. Eventuele inkomens van kinderen tellen niet mee.
3. De woningzoekenden worden geregistreerd op volgorde van inschrijving, waarbij toewijzing in eerste instantie zal gebeuren op basis van volgorde van inschrijving. Daarbij vindt Woonstichting Hulst een evenwichtige wijkopbouw van groot belang, zij zal dit meewegen bij de toewijzing.



Daarnaast wordt rekening gehouden met de voorwaarden zoals beschreven bij de punten 4 tot en met 7.

4. Indien een woning beschikbaar komt met een huurprijs van ten hoogste € 652,52 per maand (peildatum 1 januari 2011) zal deze in eerste instantie toegewezen worden aan woningzoekenden met een huishoudinkomen van ten hoogste € 33.614 per jaar (peildatum 1 januari 2011).
5. Voor tot definitieve toewijzing van de woning over te gaan zal Woonstichting Hulst zich er nogmaals zekerheid over dienen te verschaffen of het huishoudinkomen nog correct is. Dit door het schriftelijk te laten verklaren door de woningzoekende, of indien de inschrijving meer dan een jaar oud is, opnieuw de relevante stukken op te vragen.
6. Daarnaast is het op zeer beperkte schaal mogelijk (< 10% van de toewijzingen) om toe te wijzen aan andere woningzoekenden die niet behoren tot de inkomensdoelgroep. Bij toewijzing aan deze groep geeft Woonstichting Hulst voorrang aan huishoudens voor welke de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is uit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten. Daarbij kan in situaties dat in eenzijdig door lagere inkomens bewoonde wijken een minder eenzijdige inkomensopbouw gewenst is, ook afgeweken worden.
7. Indien anders wordt toegewezen dan aan de inkomensdoelgroep, zal Woonstichting Hulst de motivering voor de afwijkende toewijzing vastleggen. Redenen kunnen toewijzingen zijn als gevolg van renovatie of sloop, gescheiden mannen of vrouwen met kinderen die urgent gehuisvest moeten worden, bepaalde beroepsgroepen die voor de stad behouden moeten blijven, de reeds eerdere genoemde inkomensopbouw in de wijk of andere urgentie die niet kon worden voorzien.
8. Voor woningen met een huur boven € 652,52 per maand (peildatum 1 januari 2011) geldt bovenstaande procedure niet. Deze woningen zijn niet-DAEB en vallen buiten de wet- en regelgeving van DAEB. Voor duurdere woningen gelden dus geen toewijzingsnormen in het kader van staatssteun. Vanzelfsprekend worden deze woningen wel toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen > € 33.614 per jaar (peildatum 1 januari 2011).
9. Alle toewijzingen worden zorgvuldig gedocumenteerd en bewaard.

Door het vastleggen en toepassen van dit toewijzingsbeleid voldoet Woonstichting Hulst op dit onderdeel aan haar verplichting tot uitvoering van de ministeriële regeling over DAEB.

Hulst, november 2010



# Kwaliteit van het woningbezit

<b>Aantal verhuureenheden in eigendom per 1 januari 2010</b>		<b>1.347</b>
Nieuwbouw 2010 : complex	069	22
	083	7
	074	1
Aankopen 2010		0
Verkopen 2010 : complex	022	2
	027	1
	031	1
	040	1
Mutaties 2010		+/- 25
<b>Totaal aantal V.H.E.'s per 31 december 2010</b>		<b>1.372</b>

Aantal garages in eigendom per 1 januari 2010	40
Nieuwbouw 2010	<u>1</u>
<b>Totaal aantal garages per 31 december 2010</b>	<b><u>41</u></b>

## Diversen

Aantal kantoren per 31 december 2010	2
Aantal zorgposten per 31 december 2010	5
Aantal multifunctionele ruimtes per 31 december 2010	1

## Overzicht woningbezit naar bouwjaar

Bouwjaar huurwoningen	Aantal	Fractie in % van het totaal
1947 t/m 1967	284	20,0
1968 t/m 1974	286	21,0
1975 t/m 1987	296	22,0
vanaf 1988	506	37,0
<b>Totaal</b>	<b>1.372</b>	<b>100,0</b>



# Het bouwen van woningen

## Nieuwbouwprojecten

Voor het bouwen van een nieuw complex woningen is een lange voorbereiding nodig. Het tijdspad tussen opstellen van een programma van eisen en realiseren van een bouwproject loopt over vele schijven. Er is vaak overleg nodig met ambtelijke en bestuurlijke autoriteiten, buurtbewoners, architect, aannemers en andere belanghebbende partijen. De Zeeuwse bevolking vergrijsd in toenemende mate. Ook landelijk is het bouwen van levensloopbestendige woningen een belangrijk item. De woningen die de laatste jaren door Woonstichting Hulst gerealiseerd zijn voldoen aan de hiervoor gestelde eisen. De volgende projecten zijn in 2010 gestart of in het stadium van voorbereiding:

- *Houtenkwartier*  
De nieuwbouw op deze locatie is in gebruik genomen per 1 augustus 2010. Het project omvat 21 zelfstandige woningen en een groepswooning voor 8. Al deze bewoners kunnen naar behoefte zorg afnemen van Trigel Zorg.
- *Zoutestraat*  
Op deze locatie wordt een plan ontwikkeld voor het bouwen van een dagactiviteitencentrum en 20 zelfstandige wooneenheden. Bij de uitvoering van deze plannen worden we geconfronteerd met bezwaren van omwonenden.
- *Beestenmarkt*  
In deze straat in de binnenstad van Hulst heeft Woonstichting Hulst een drietal panden aangekocht. De plannen gaan uit van een zevental gezinswoningen.
- *Balkon*  
In oktober 2010 zijn de 16 appartementen opgeleverd. Er is een woning verkocht en 7 zijn verhuurd. De belangstelling voor het wonen op deze locatie is groot, echter de geïnteresseerden willen in eerste instantie hun huidige woning verkopen alvorens een woning van dit comfortabele project te huren of te kopen. De stichtingskosten van de woningen bedragen meer dan € 200.000. Reden hiervoor was dat Woonstichting Hulst ook in het duurdere segment aanbod wilde creëren. De realisatie van deze woningen betreft slechts een eenmalige ontwikkeling.
- *Van der Maelstedeweg 8/10/12/14*  
Naast een tweetal projecten van Woonstichting Hulst zijn een viertal oudere panden aangekocht. Eind 2010 wordt gewerkt aan het vervaardigen van de ruimtelijke onderbouwing alvorens een definitief bouwplan voor het bouwen van 11 appartementen kan worden ingediend.
- *Zoutziederij*  
In de binnenstad van Hulst is een voormalige constructieloods ingestort. Op deze locatie wordt gewerkt aan een realisatie voor de bouw van 8 zelfstandige appartementen en 10 slaapkamers met algemene ruimtes.
- *Herstructurering Nieuw Hulst*  
Ter vervanging van de woningen die dateren uit 1949/1950 wordt gewerkt aan het realiseren van nieuwe levensloopbestendige woningen. Uitgangspunt is dat er een energiezuinige woning terug komt, en een wijk waarin meer licht, lucht en groen aanwezig zal zijn.
- *Grondaankopen*  
In 2010 hebben geen grondaankopen plaatsgevonden.

## Verkoopbeleid bestaande woningen

Woonstichting Hulst heeft geen actief verkoopbeleid met betrekking tot de huurwoningen. In het verslagjaar 2010 zijn in totaal 5 sociale huurwoningen verkocht. Woonstichting Hulst heeft een drietal wijken waarin zij bereid is woningen te verkopen, met name als een zittende huurder daarom verzoekt. Dit betreft de wijken 'Dullaert', 'Trigel' en 'Moerschans/Liniewijk'. De reden van deze verkopen is het creëren van een betere wijkopbouw wat de leefbaarheid ten goede komt.

## Verkoop complex 052 Overdamstraat

De gemeente Hulst heeft voor een gedeelte van de binnenstad van Hulst een nieuw stedenbouwkundig plan laten opstellen. Daarbinnen valt het door Woonstichting Hulst in 1990 gebouwde complex 052 – 10 appartementen Overdamstraat. Na onderhandeling is besloten om dit complex aan de gemeente Hulst te verkopen om de gewenste ontwikkelingen niet te dwarsbomen.



Per eind 2010 is het complex juridisch eigendom van de gemeente Hulst, Woonstichting Hulst zal de komende tijd de verhuuractiviteiten van dit complex voortzetten.

### **Verkoopprocedure**

Er wordt van alle koopwoningen door een onafhankelijk taxatiebureau een taxatie gemaakt. De definitieve verkoop geschiedt tegen taxatiewaarde. Er worden geen speciale verkoopconstructies aangeboden. In 2010 is het voornemen gemaakt om te oriënteren op het aanbieden van koopvarianten met bijvoorbeeld een prijsreductie en een terugkoopgarantie, die de verkoop van het aantal woningen zouden kunnen verhogen, teneinde meer inkomsten te genereren.



# Onderhoud

## **Bouwkundig onderhoud**

Onderhoud van het woningbezit is een belangrijke taak die valt onder de verantwoording van de technische afdeling. Woonstichting Hulst heeft geen uitvoerende technische mensen in dienst. Alle werkzaamheden worden door externe aannemers uitgevoerd. Het zwaartepunt van de taak van de opzichters is in de loop der jaren gewijzigd van enkel het registreren van reparatieverzoeken naar preventie. Daarbij komt ook de leefomgeving die door hen meer in het oog gehouden dient te worden. Vrijkomende woningen door mutatie dienen perfect in orde te zijn omdat woningzoekenden steeds kritischer worden.

## **Groot onderhoud**

Onder groot onderhoud wordt verstaan: de werkzaamheden met een ingrijpender karakter dan het dagelijks onderhoud. Het omvat meestal werkzaamheden als: kozijnvernieuwing, vervangen van een aanrecht, vernieuwen van centrale verwarming, opknappen van doucheruimtes of vervanging van leidingen en plafonds. Door deze ingrepen wordt het wooncomfort verhoogd en de technische levensduur van de woningen verlengd.

## **Planning onderhoud**

De enige manier om goed op de hoogte te zijn van de conditie van het woningbezit is door dit in de praktijk te inventariseren en voortdurend te actualiseren. Wijzigingen en bijstellingen worden ingebracht en doorgerekend in de meerjarenonderhoudsbegroting. Tevens moeten de signalen die vanuit de huurders en de Bewonersraad afgegeven worden op waarde worden getaxeerd en zover mogelijk worden meegenomen. De reparatieverzoeken dienen nauwlettend te worden gevolgd per soort en complex. Uit een dergelijke analyse kan een gevolgtrekking worden gemaakt die leidt tot preventieve onderhoudsacties.

## **Onderhoudsbegroting**

Ieder jaar wordt in de begroting een planning weergegeven van de uitgaven die begroot worden voor het komend jaar. Deze komt tot stand op basis van de uitkomsten van de meerjarenonderhoudsplanung en de ervaringen en bijstellingen die daarop in de loop van het jaar worden gedaan. Veel uitgaven zijn erop gericht klachten van huurders te voorkomen. Tevens wordt veel aandacht besteed aan het verhogen van het comfort voor de bewoners. Deze signalen en cijfers worden samengevat in de onderhoudsbegroting voor het komend jaar. De begroting wordt in eerste instantie intern besproken en samengesteld in het overleg tussen het bestuur en de staf. Vervolgens wordt de begroting voorgelegd aan de Raad van Commissarissen en de Bewonersraad. In de loop van het jaar wordt van de stand van zaken verslag uitgebracht voor wat betreft de uitgevoerde werkzaamheden en de financiële gevolgen daarvan.

## **EPA**

Vanaf 1 januari 2008 moeten eigenaren van woningen (en andere gebouwen) bij verkoop of verhuur een Energielabel overhandigen. Op basis van de Europese wetgeving is het gehele woningbestand van Woonstichting Hulst onderworpen aan het Energie Prestatie Advies dat de woningen van Energielabels voorziet.

De volgende labels zijn van toepassing op het woningbezit:

<b>Label</b>	<b>Percentage</b>
A	11,0%
B	31,1%
C	45,2%
D	9,9%
E	2,1%
F	0,5%
G	0,2%

Voor het kalenderjaar 2011 worden nog een 26-tal woningen aangepakt om de isolatie te verbeteren. Dit betreft aanbrengen dubbel glas, spouwmuurisolatie en dakisolatie. Nadat deze woningen zijn



voorzien van isolatie zijn de mogelijkheden om nog meer energie in het woningbestand te besparen uitgeput. Verdere uitgaven in het kader van energiebesparing zijn economisch niet haalbaar.

### Begroting / realisatie

Het totale onderhoud is onderverdeeld in een zestal rubrieken, die per soort worden begroot en ook bewaakt. Voor 2010 zag de onderhoudsbegroting en realisatie er als volgt uit:

Soort onderhoud	Begroting x € 1.000	Realisatie x € 1.000	In % van het totaal	Cumulatief
Reparatieverzoeken	111	102	7%	7%
Mutatieonderhoud	189	216	13%	20%
Planmatig onderhoud	711	552	34%	54%
C.V. onderhoud + liften	264	300	18%	72%
Verbeteronderhoud	184	280	17%	89%
Schilderwerk	166	182	11%	100%
<b>Totaal</b>	<b>1.625</b>	<b>1.633</b>	<b>100%</b>	

\*) Dit bedrag is exclusief de uitgaven voor onderhoud wat voorheen werd geactiveerd en in de jaarrekening is verantwoord als planmatig onderhoud. Tevens is voor het complex Dobbele Poort het onderhoud verzorgd en in rekening gebracht door VVE Dobbele Poort en verantwoord in het onderhoud in de jaarrekening.

### Reparatieverzoeken

Teneinde de klanten zo snel en deskundig mogelijk te woord te staan wordt verzocht om onderhoudsklachten bij voorkeur 's ochtends tussen 8.30 en 9.30 uur te melden aan een van de opzichters. Van de ontvangen klachten worden dagelijks, door middel van opdrachtbonnen, opdrachten tot reparatie gegeven. In het geautomatiseerd systeem wordt door de opzichter gecontroleerd wat de responsetijden van de uitstaande opdrachten zijn. Het uitgevoerde werk wordt steekproefsgewijs in de praktijk gecontroleerd.

In de volgende tabel vindt u een vergelijkend overzicht van de aantallen en kosten van klachten respectievelijk mutatieopdrachten in de jaren 2005 tot en met 2010:

Jaar	Reparatie- verzoeken		Mutatie	
	Aantal	Kosten in €	Aantal	Kosten in €
2010	707	154	87	2.484
2009	687	228	80	3.406
2008	711	165	84	2.185
2007	1.226	134	101	1.720
2006	1.113	153	94	2.085
2005	1.042	157	79	2.355

### Leegstand

In ons woningbezit doet zich geen structurele leegstand voor. De huurderving in 2010 wegens leegstand als gevolg van huurmutaties en het daarop volgende technisch onderhoud bedraagt 0,28%. In 2009 was dit percentage 0,22%.



# Bewonersraad

## Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

De vertegenwoordiging van de huurders in de Bewonersraad bestaat uit acht leden verdeeld over de diverse wijken waarin het woningbezit is gelegen. Het betrekken van de huurders bij het beheer en beleid van Woonstichting Hulst wordt toegejuicht en gestimuleerd. De kosten voortvloeiende uit de activiteiten van de Bewonersraad worden door Woonstichting Hulst vergoed. Ook wordt administratieve ondersteuning verleend.

## Reglement huurderoverleg

Bij de oprichting van de Bewonersraad is schriftelijk een reglement opgesteld hetgeen door beide partijen is ondertekend. Tegelijkertijd is een samenwerkingsovereenkomst en een participatiereglement overeengekomen.

In de bijeenkomst van 18 februari 2010 is een nieuwe Samenwerkingsovereenkomst Woonstichting Hulst en Bewonersraad Woonstichting Hulst opgesteld en door beide partijen ondertekend.

## Samenstelling bewonersraad

De Bewonersraad bestaat uit de volgende personen:

<b>Naam</b>	<b>Aftredend in:</b>
Mevrouw G. Kramers	2011
De heer E. van Overmeeren	2011
Mevrouw B. v.d. Kerkhove	2012
De heer L. Hamelink	2012
Mevrouw R. Coone	2012
De heer G. Neelemans	2013
De heer J. Ringoot	2013
De heer H. van Cauteren	2013

Volgens het reglement treedt jaarlijks een derde deel van de Bewonersraad af.

Mevrouw R. Coone is voorzitter en de heer H. van Cauteren is secretaris/penningmeester van de Bewonersraad.

Woonstichting Hulst voert met de Bewonersraad frequent overleg betreffende alle onderwerpen die voor huurders van belang zijn. Dit zijn onderwerpen als: huurverhoging, onderhoud, begroting, jaarrekening en vergoeding rente waarborgsommen. De Bewonersraad functioneert hierbij als vertegenwoordiging voor alle huurders. In de Raad van Commissarissen heeft de Bewonersraad recht op voordracht van 2 kandidaten.

De heer Van der Hoof en mevrouw Vons hebben zitting in de Raad van Commissarissen op voordracht van de Bewonersraad.

In 2010 vonden tussen het bestuur van Woonstichting Hulst en de Bewonersraad vier overlegvergaderingen plaats. Deze werden gehouden op: 18 februari, 8 juli, 16 september en 16 december. De belangrijkste gespreksonderwerpen waren:

- Huurverhoging 2010
- Huurdersbijeenkomst en overleg wijkraden
- Wensen begroting 2011 en de begroting zelf
- Regionale klachtencommissie verslag 2009
- Aanpassing verhuiskostenvergoeding
- Samenwerking corporaties in Zeeuws-Vlaanderen
- Begroting en realisatie Onderhoud overzicht
- Stand van zaken verhuur en voortgang bouwzaken
- Herstructurering Nieuw Hulst
- Visitatierapport 2010
- Enquête USP vervolgonderzoek
- Samenwerkingsovereenkomst en Reglement n.a.v. Nieuwe Overlegwet



- Reglement inzake bijdragen in de kosten van verhuizing bij renovatie/sloop
- Toewijzingsbeleid n.a.v. Europese regelgeving
- Jaarrekening en jaarverslag 2009 met accountantsrapport
- Vacature Raad van Commissarissen
- Servicekosten voorstel projecten Houtenkwartier en Balkon
- Na-isolatie woningen

### **Huurdersbijeenkomst**

Eenmaal per jaar wordt een algemene huurdersbijeenkomst gehouden. De Bewonersraad legt aan de huurders verantwoording af over het afgelopen jaar. Voor deze bijeenkomst worden alle huurders schriftelijk uitgenodigd. Dit jaar vond de bijeenkomst plaats op 21 oktober in brasserie Truffino bij de Blaauwe Hoeve. Het was een goed bezochte avond, er waren in totaal 106 huurders aanwezig. Tevens waren alle leden van de Raad van Commissarissen aanwezig met de directeur-bestuurder en het voltallige personeel van Woonstichting Hulst.

### **Overleg Raad van Commissarissen – Bewonersraad Woonstichting Hulst**

Op 22 april 2010 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de Raad van Commissarissen en de Bewonersraad Woonstichting Hulst. Dit keer werd de bijeenkomst geleid door een gastspreker, de heer M. van Dorst. Het gesprekstema van de avond was de sterkte-zwakteanalyse van Woonstichting Hulst.

### **Informatie huurders**

#### *Algemeen*

Huurders hebben er recht op volledig geïnformeerd te worden over zaken met betrekking tot het huren en bewonen van een woning van Woonstichting Hulst. De huurders worden door middel van algemene mailing of persoonlijke berichten op de hoogte gesteld van zaken zoals huurtoeslag, huurverhoging en onderhoud. Gerichte informatieverstrekking per onderwerp heeft over het algemeen meer effect dan het versturen van gebundelde informatie via een verzamelblad.

#### *Huurdersbijeenkomst*

Eenmaal per jaar worden alle huurders in samenwerking met de Bewonersraad uitgenodigd. Het beleid van Woonstichting Hulst en het functioneren van de Bewonersraad worden toegelicht. De bijeenkomst werd, zoals hiervoor reeds vermeld, gehouden op 21 oktober 2010.

#### *Woonkostenkrant*

In het voorjaar wordt aan alle huurders de 'woonkostenkrant' toegezonden. Hierin komen niet alleen financiële aspecten van wonen aan de orde maar wordt tevens aandacht geschonken aan de algemene bijstandswet, bijdrage ziektekosten enz.

#### *Huurkrant*

Bij de jaarlijkse huurverhoging krijgen alle huurders de 'Huurkrant' toegezonden. Dit is een uitgave van Aedes waarin informatie wordt gegeven betreffende de huurprijsberekening en het aanvragen van huurtoeslag.

### **Huurtoeslag**

Bij het afsluiten van een nieuw huurcontract wordt bekeken of de huurder op basis van het opgegeven inkomen en de geldende huurprijs in aanmerking komt voor huurtoeslag.

### **Huurverhoging**

In 2010 is er een huurverhoging doorgevoerd van 1,2%. Jaarlijks wordt vastgesteld wat voor de financiële continuïteit de meest verantwoorde verhoging is. Voor de toekomst wordt ervan uitgegaan dat de huurverhoging afhankelijk zal blijven van de hoogte van de inflatie.

### **Faciliteiten ten behoeve van de Bewonersraad**

De Bewonersraad wordt door het werkapparaat secretariael ondersteund. Eventuele uitgaven ter uitvoering van de activiteiten van de Bewonersraad komen ten laste van Woonstichting Hulst. Voor



overleg wordt gebruik gemaakt van de vergaderruimte van Woonstichting Hulst. Totaal werd in 2010 € 2.634 uitgegeven betrekking hebbende op de Bewonersraad.

### **Geschillencommissie**

In samenwerking met de overige corporaties in Zeeuws-Vlaanderen is een 'Regionale klachtencommissie' in het leven geroepen. Het daartoe opgestelde 'Reglement regionale klachtencommissie' is vastgesteld op 10 juni 1998. Laatstelijk op 13 mei 2002 is het reglement aangepast. Tot nu toe zijn door onze huurders geen klachten aan deze commissie voorgelegd. In 2010 is de klachtencommissie uitgebreid met corporatie de Zoutvliet uit Terneuzen.



# Financiële continuïteit

## Toekomstverwachting

In de begroting 2011 is een prognose gemaakt van de verwachte resultaten voor de periode tot en met 2020. Het resultaat uit de normale bedrijfsactiviteiten, het verhuren van woningen, zal naar verwachting altijd positief zijn. Het totale bedrijfsresultaat van 2010 vertoont een positief bedrag wat vooral veroorzaakt wordt door de verkoop van 10 woningen Overdamstraat aan de gemeente Hulst. De komende jaren wordt een totaalbedrag van ruim 7 miljoen euro begroot voor onrendabele maatschappelijke investeringen en herstructureringskosten.

Naar verwachting worden in deze periode 148 wooneenheden en 2 groepswoningen gebouwd. Momenteel zijn er 8 complexen in ontwikkeling. De projecten die in de toekomst gerealiseerd worden zijn: Zoutestraat, Beestenmarkt, Van der Maelstedeweg I, Kleine Bagijnestraat, Broodmarkt, Van der Maelstedeweg II, Nieuw Hulst en de Oude Polderstraat/Janseniuslaan.

Tevens staan er 153 woningen op de nominatie gesloopt te worden in het kader van herstructurering van de wijken Nieuw Hulst en Oude Polderstraat/Janseniuslaan. Dit zal gefaseerd uitgevoerd worden.

Bij het opstellen van deze toekomstberekeningen is ervan uitgegaan dat de verhuurbaarheid op hetzelfde niveau blijft als de afgelopen jaren. Het is vooral uit oogpunt van verhuurbaarheid belangrijk de kwaliteit van het woningbezit te blijven verbeteren. Dit kan in eerste instantie plaatsvinden middels onderhoudsingrepen en comfortverbeteringen. Herstructurering is het gevolg van het feit dat een type woning niet meer gevraagd wordt of niet meer verhuurbaar blijkt te zijn.

Gezien alle plannen die nog in ontwikkeling zijn is het een reële verwachting dat Woonstichting Hulst de komende jaren nog een actieve en zinvolle rol zal spelen in de volkshuisvesting in Hulst. Ook op basis van financiële prognoses is deze verwachting zeker gerechtvaardigd.

## Ratio's

Om inzicht te verkrijgen in de balansposities, de resultatenposities en de algemene financiële posities is een aantal kengetallen, met als uitgangspunt de jaarrekening 2010 en de prognoses voor de winst-en-verliesrekening tot en met 2015, hierna weergegeven. Bij deze prognose is rekening gehouden met de te betalen vennootschapsbelasting.

## Solvabiliteit

Voor de beoordeling van de solvabiliteit van Woonstichting Hulst wordt beoordeeld in hoeverre de stichting in staat is om op langere termijn aan haar verplichtingen te voldoen. Als solvabiliteitsmaatstaf is toegepast: eigen vermogen / totaal vermogen. Er is bij het samenstellen van de begroting reeds rekening gehouden met de invloed van de te betalen vennootschapsbelasting. Het percentage ontwikkelt zich naar verwachting als volgt:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Solvabiliteitsratio	32,74	33,05	32,17	33,09	34,18	34,43

## Liquiditeit

De liquiditeitspositie geeft aan of Woonstichting Hulst in staat is op korte termijn aan haar betalingsverplichtingen te voldoen. De liquiditeitsmaatstaf is mede afhankelijk van op het balansmoment wel of niet aangetrokken Vreemd Vermogen. Dit veroorzaakt fluctuaties in het kengetal gedurende de verschillende balansmomenten.

De ratio wordt berekend door de verhouding te bepalen tussen de vlottende activa en het kort vreemd vermogen. Een ratio van 1 of meer is een goed teken. De current ratio bedraagt voor de komende jaren:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Current ratio	2,75	1,33	1,01	1,68	1,80	1,89



Er is bij de Rabobank een rekening courant faciliteit aanwezig van € 1.000.000, dit is contractueel vastgelegd.

### Rentabiliteit over het totale vermogen

De rentabiliteit van het totale vermogen (RTV) geeft het percentage aan van het jaarresultaat voor rentelast en belastinglast ten opzichte van het totale vermogen aan het eind van het boekjaar.

De RTV geeft de volgende ontwikkeling voor de komende jaren te zien:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
RTV	7,80%	8,88%	6,69%	8,79%	7,46%	7,05%

### Rentabiliteit over het eigen vermogen

De rentabiliteit over het eigen vermogen (REV) is het jaarresultaat uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen ultimo boekjaar. Een REV hoger dan de marktrente is een goed teken. De REV geeft de volgende ontwikkeling voor de komende jaren te zien:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
REV (voor Bel.)	5,36%	9,51%	2,47%	8,33%	4,21%	3,46%

### Ontwikkeling balanspost Eigen Vermogen

x € 1000	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Eigen Vermogen	23.124	25.112	25.066	26.652	27.228	27.629

### Overige waardeveranderingen MVA

In 2010 hebben de volgende correcties plaatsgevonden op VHE's in exploitatie:

	2010	2009
Onrendabele maatschappelijke investeringen complex 63 Zoutestraat		2.218.228
Hogere bedrijfswaarde complex 69 Houtenkwartier		-302.321
Onrendabele maatschappelijke investeringen complex 69 Houtenkwartier	7.373	
Hogere bedrijfswaarde complex 74 Dobbele Poort		-618.818
Onrendabele investeringen complex 83 Balkon	144.061	322.762
Afwaarderen diverse complexen i.v.m. lagere bedrijfswaarde	1.929.042	
<b>Saldo</b>	<b>2.080.476</b>	<b>1.619.851</b>

### Resultaat 2010

Het boekjaar 2010 is afgesloten met een positief resultaat van € 1.238.407 voor belastingen.

In vergelijking tot het boekjaar 2009 is het resultaat voor belasting circa € 1.219.914 hoger.

Het verschil (x € 1.000) is als volgt te specificeren:

Hogere bedrijfsopbrengsten	1.565
Hogere bedrijfslasten	174-
Lager renteresultaat	171-
Hoger resultaat	1.220

De bedrijfsopbrengsten zijn met name hoger door hogere huuropbrengsten vanwege ingebruikname nieuwbouw en hogere verkoopopbrengsten woningen. De bedrijfslasten zijn hoger vanwege



afboekingen in verband met lagere bedrijfswaarde. Het lagere renteresultaat wordt veroorzaakt door aantrekken van vreemd vermogen.

### **Beleggingen**

Woonstichting Hulst heeft een solidariteitsobligatielening verstrekt aan het Wooninvesteringsfonds van € 500.000 met een renteopbrengst van 4,5%. In de loop van 2007 is het verzoek gekomen om de rente op deze obligatielening in de vorm van certificaten uit te betalen. Wij hebben besloten dit verzoek in te willigen, waardoor de lening aangegroeid is met € 96.259 aan certificaten.

### **Ontwikkelingen Financiën**

In 2010 is een nieuwe kapitaalmarktlening aangetrokken bij de BNG voor € 5.000.000 met een rente van 4,35%.

### **Buitenlandse instellingen**

Er vindt geen financiële ondersteuning plaats aan buitenlandse instellingen.



# Leefbaarheid

## **Algemeen**

Een verhuurder van sociale woningen dient bij te dragen aan de leefbaarheid van de buurt en wijk waarin zijn woningen staan. Het verhuren van woningen brengt dus niet alleen de verantwoording voor de gebouwen met zich mee. De omgeving waarin huurders en hun medebewoners zich letterlijk en figuurlijk thuis moeten voelen is een belangrijk aspect bij het verhuren en beheren van sociale huurwoningen.

Voor Woonstichting Hulst als verhuurder is het van groot belang dat een huurder zich prettig voelt in zijn woning en de daarbij behorende omgeving. Een huurder die zich goed voelt in een bepaalde omgeving zal langer klant blijven dan iemand die op- of aanmerkingen op woning of woonomgeving heeft.

De leefbaarheid in een bepaalde wijk is een moeilijk te bepalen gegeven. Eén van de meetgegevens zou kunnen zijn het aantal verhuizingen dat in een bepaalde wijk plaatsvindt. Dit is echter een cijfer dat niet representatief is. Als verhuurder zal Woonstichting Hulst moeten afgaan op signalen die haar via de huurders en via de Bewonersraad bereiken.

## **Nieuwbouw**

Bij het opstellen van een programma van eisen voor het bouwen van een nieuw complex woningen wordt veel aandacht geschonken aan het wooncomfort. Dit betreft veelal wensen die betrekking hebben op het ontwerpen van de binnenkant van de woning. Voorbeelden hiervan zijn: de oppervlakte van de kamers, de indeling, de plaatsing van aansluitingen, ventilatie en verwarming, te gebruiken materialen en kleuren. Deze wensen komen ook naar voren in de conclusies van het regionaal volkshuisvestingsonderzoek. Woningen die nu ontworpen en gebouwd worden zijn meer dan voorheen geschikt voor bewoners die langere tijd in hun woning wensen te blijven wonen, dit ondanks het ouder of hulpafhankelijk worden.

## **Bestaande woningen**

Bij bestaande woningen wordt voor zover mogelijk getracht het gevoel van veiligheid te verbeteren. Voor etagewoningen houdt dat in het afsluiten van galerijen, het aanbrengen van een intercominstallatie en eventueel het plaatsen van hekken. Bij vervanging worden in deuren en kozijnen maatregelen getroffen ter voorkoming van inbraak.

Het comfort van zittende huurders wordt ook verbeterd door het op verzoek aanbrengen van dubbele beglazing en, indien nog niet aanwezig, een complete c.v.-installatie. Bij het planmatig vervangen van een c.v.-installatie wordt gratis een verwarmingsinstallatie inclusief warmwatervoorziening aangebracht. Huurders kunnen een tweede toilet, een tweede vaste trap, of een groter dakraam laten installeren.

Bij het vervangen van keukens worden de klanten in de gelegenheid gesteld om naar eigen keuze een inbouwkeuken te laten installeren tegen een geringe huurverhoging.

Met de gemeente wordt overleg gevoerd inzake het onderhoud van het openbaar groen in de onmiddellijke nabijheid van het woningbestand.

Door de opzichter wordt gecontroleerd of huurders hun woning en de bijbehorende tuinen en heggen naar behoren onderhouden. Indien dit niet het geval is wordt de betreffende huurder verzocht de tuin in een acceptabele staat van onderhoud te brengen. Bij in gebreke blijven van de huurder wordt soms besloten de tuin door derden te laten opknappen. Indien de buurt of de woning bevuild wordt met graffiti, wordt dit door Woonstichting Hulst verwijderd. Tevens wordt door de opzichter gelet op het vrijhouden van brandgangen. Op dergelijke plaatsen wordt regelmatig (grof) vuil geplaatst voor een volgende ophaaldienst. Voor zover aanwezig vindt regelmatig overleg plaats met een wijkraad. Dergelijke overlegstructuren leveren meestal direct concreet inzicht op in de problematiek. Een gerichte aanpak is vervolgens effectief mogelijk.



### **Aanpassingen ten behoeve van lichamelijk gehandicapten**

In samenwerking met de gemeente wordt de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) uitgevoerd. Op basis van een rapport, uitgebracht door Zorgvoorziening Nederland wordt bekeken of een woning aan de specifieke eisen van een huurder kan worden aangepast.

Het programma van eisen wordt door de afdeling technische dienst van Woonstichting Hulst met de grootste spoed behandeld. De verschillende aannemers krijgen direct opdrachten voor uitvoering van de werkzaamheden.

In 2010 zijn op deze manier 24 woningen aan de individuele wensen van hun bewoners aangepast. Totaal is voor het uitvoeren van deze werkzaamheden een bedrag van circa € 25.254 door Woonstichting Hulst als voorschot uitgegeven. De aanpassingen worden door de gemeente terugbetaald. De begeleiding van de werkzaamheden vergt een steeds groter tijdsbeslag.

### **Leefbaarheidfonds**

Woonstichting Hulst is een sociaal verhuurder die zich mede verantwoordelijk voelt voor de leefbaarheid in de diverse wijken van de kern Hulst. Uit dat oogpunt ondersteunt Woonstichting Hulst initiatieven die de leefbaarheid en het woongenot in de kern Hulst bevorderen.

De primaire doelstelling van de corporatie is het zorgen voor goede huisvesting voor haar klanten. Bewoners ervaren dat niet alleen de woning bijdraagt in het woongenot maar ook de omgeving en de aangeboden faciliteiten. Activiteiten die in de leefgemeenschap georganiseerd worden maken deel uit van het comfort dat meetelt hoe bewoners hun woning en leefomgeving waarderen.

Aanvragen kunnen worden gedaan in het kader van het organiseren van evenementen in wijken en buurten in Hulst. Dit kan zijn ter verbetering van de sociale samenhang in een buurt of ter verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving. De activiteiten moeten aanwijsbare positieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid van de wijk of de kern Hulst. Het fonds geldt niet voor aanvragers die gebruik kunnen maken van andere reguliere subsidiegevers.

Groepen van inwoners van de kern Hulst die zich inzetten voor de jeugd en/of activiteiten op het terrein van sport, spel, ontspanning en cultuur kunnen een beroep doen op het leefbaarheidfonds. Verzoeken dienen schriftelijk bij Woonstichting Hulst te worden ingediend. Het verzoek dient gemotiveerd en onderbouwd te zijn. Aanvragers krijgen zo spoedig mogelijk bericht of de aanvraag wordt gehonoreerd. Over het besluit van de directie of de hoogte van de toekenning kan niet worden gecorrespondeerd.

Als een verzoek gehonoreerd is kan de toegezegde bijdrage worden voldaan aan de aanvrager, er dient daartoe een bewijsstuk te worden overlegd dat de activiteiten/evenementen ook worden uitgevoerd. Bij voorkeur worden de bedragen rechtstreeks aan de uitvoerende partijen of leveranciers van de activiteit of het evenement uitbetaald.

Woonstichting Hulst stelt jaarlijks € 40.000 ter beschikking. Is dit bedrag in een bepaald jaar niet opgebruikt dan vervalt het restant bedrag. Van dit budget kan een bedrag uitgekeerd worden ter ondersteuning van slachtoffers van natuurrampen. Het fonds start met ingang van 2008, maar stopt in het jaar dat volgens de begroting de exploitatie negatief wordt, of zoveel eerder als blijkt dat er geen beroep op wordt gedaan.

Via het leefbaarheidfonds vindt er op beperkte schaal ook lokale sponsoring plaats. De financiële omvang hiervan is beperkt.

De mogelijkheid om een beroep te doen op dit leefbaarheidfonds wordt gepubliceerd op de website van Woonstichting Hulst. Tevens wordt het toegestuurd aan klanten, de Bewonersraad en aan andere belanghouders.

Aan het eind van het boekjaar zal aan de Raad van Commissarissen en de Bewonersraad een overzicht van de uitgaven worden verstrekt ter evaluatie.

In het verslagjaar 2010 is voor een bedrag van € 37.098 uitgegeven in het kader van deze regeling. In dit bedrag is een bijdrage opgenomen van € 15.000 die uitbetaald is om de welzijnsactiviteiten in het woon-zorgcomplex de Blaauwe Hoeve financieel te ondersteunen. Door het wegvallen van de



subsiëring vanuit de AWBZ voor de zorgverlenende instantie is besloten om vanaf 2009 structureel vanuit het Leefbaarheidfonds jaarlijks een bijdrage te verstrekken van € 15.000 om deze voorzieningen voor klanten die in de zorgwoningen wonen, in stand te blijven houden.

### **Onderzoek klanttevredenheid**

In 2008 is door de firma USP een klanttevredenheidonderzoek uitgevoerd.

In dit onderzoek zijn de volgende onderwerpen onderzocht:

*tevredenheid met de woning/woonomgeving/dienstverlening van de corporatie  
verhuisgeneigdheid en doorstroming  
communicatie (internetgebruik, website evaluatie en bewonersblad)*

Eën van de conclusies van het onderzoek bleek te zijn dat het goed oplossen van gebreken onder het gemiddelde werd gewaardeerd. Hiertoe zijn in het voorjaar van 2009 met de installateurs en aannemers gesprekken gevoerd en afspraken gemaakt om de dienstverlening te verbeteren. Om de effecten van deze afspraken te meten is in de tweede helft van 2009 een enquête onder de huurders gehouden. Met de conclusies uit deze enquête werden in 2010 nadere afspraken met de onderaannemers gemaakt.

### **Woonfraude**

Woonfraude wil zeggen dat de huurder van een woning de huurovereenkomst met zijn verhuurder niet nakomt.

Enkele voorbeelden zijn:

- Het doorverhuren van een huurwoning aan een ander.
- Het ruilen van een huurwoning zonder toestemming van de verhuurder.
- Het verhuren van kamers van een huurwoning zonder toestemming van de verhuurder.
- Het gebruiken van een huurwoning als opslagplaats of bedrijfsruimte anders dan bedoeld voor opslagplaats of bedrijfsruimte.
- Het niet permanent bewonen van een huurwoning door de huurder zonder toestemming van de verhuurder.
- Het gebruiken van de huurwoning voor hennepcultuur.
- Het doorgeven van de huurwoning aan familie, vrienden of derden zonder toestemming van de verhuurder.

Enkele vormen van woonfraude worden ondervangen middels Convenant Ontmanteld. Met andere vormen hebben wij hier in de regio weinig te maken. Vanwege de ontspannen woningmarkt en het overzichtelijke woningbestand is het aantal huurders te overzien en wordt informatie vroegtijdig verkregen. Door mensen snel aan te spreken op hun gedrag wordt vaak erger voorkomen.



# Wonen en zorg

## Wonen en zorg

Op het terrein van wonen en zorg heeft Woonstichting Hulst al langere tijd samengewerkt met zorgverlenende instellingen om samen projecten te realiseren. Bij deze initiatieven levert Woonstichting Hulst de gebouwen en de zorg wordt door de zorgverstrekker verleend. Toewijzing van woningen vindt plaats in overleg. In geval van nieuwbouw vindt nauw overleg plaats tussen de zorgverlener en Woonstichting Hulst teneinde een zo'n goed mogelijk product in de markt te zetten, dat voldoet aan de wensen van de toekomstige klant. Daarbij wordt rekening gehouden met de conditie van de betreffende doelgroep. Tevens wordt voor de zorgverleners het werken eenvoudiger gemaakt.

## Samenwerkingspartners

Instanties waarmee samengewerkt wordt op het terrein van wonen en zorg zijn: de Blaauwe Hoeve, Trangel Zorg, Emergis en Juvent.

De Blaauwe Hoeve is een centrum voor verzorging en verpleging.

Trangel Zorg (voorheen Stichting Trangel) betreft een instelling voor mensen met een verstandelijke beperking.

Emergis is een centrum voor geestelijke gezondheidszorg, zij werkt op meerdere terreinen voor mensen met een psychiatrische stoornis.

Juvent (voorheen Stichting AZZ) zorgt voor kinderen die geen ouders hebben.

## Gerealiseerde projecten

Hieronder volgt een opsomming van projecten die reeds opgeleverd zijn en die in nauwe samenwerking met de zorgverlener tot stand zijn gekomen:

Zorgverlenende instantie	Project WSH	Aantal woningen	Aantal Bewoners
De Blaauwe Hoeve	Truffinoweg	171 woningen	171
De Blaauwe Hoeve	Korenmarkt	1 groepswooning	16
De Blaauwe Hoeve	Woonzorgproject Korte Bellingstraat	104 woningen	104
De Blaauwe Hoeve	Korte Bellingstraat 3	1 groepswooning	8
De Blaauwe Hoeve	Truffinoweg 240	1 groepswooning	8
Trangel Zorg	Asschepoort	1 groepswooning	12
Trangel Zorg	Bachlaan	3 woningen	12
Trangel Zorg	Stanleystraat	1 groepswooning	13
Trangel Zorg	Assestraat	3 groepswooningen	24
Trangel Zorg	Columbuslaan	3 groepswooningen	13
Trangel Zorg	A. de Grotestraat	1 groepswooning	10
Trangel Zorg	Houtenkwartier	1 groepswooning	8
Trangel Zorg	Houtenkwartier	21 appartementen	20
Emergis	Liniestraat	1 woning	4
Emergis	Nieuw Hulst	16 woningen	16
Emergis	Baudeloo	11 woningen	11

## Toekomstige projecten

Er is nog een aantal projecten in voorbereiding in samenspraak met zorgverleners. Ten behoeve van Emergis wordt gewerkt aan project 63-Zoutestraat, begroot met een eindwaarde van ongeveer 4 miljoen euro, waarbij een 20-tal woningen worden gerealiseerd met 1 gemeenschappelijke ruimte.

Voor Juvent is in voorbereiding de locatie Zoutziederij voor de bouw van 8 zelfstandige appartementen en een groepswooning voor 10 personen.



### Stakeholders/belanghebbenden

Bij het opstellen van beleid en het formuleren van te behalen doelen baseren corporaties zich niet alleen op eigen inzichten, maar zij nemen de wensen en verlangens van andere instellingen in hun besluitvorming en investeringsplannen mee. Dit geldt met name voor zorginstellingen waarmee intensief wordt samengewerkt om projecten op te starten, of om reeds gerealiseerde projecten te exploiteren. Op deze manier worden door corporaties al geruime tijd op een breed vlak maatschappelijke activiteiten ontplooid.

In het Netwerk Probleem Situaties Hulst heeft Woonstichting Hulst zitting samen met maatschappelijke organisaties zoals MEE Zeeland, AMW, Stichting Zorgzaam, collega-corporatie Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, Regionale Politie, Emergis, GGD, Gemeente Hulst, RGC Zeeland, Stichting Welzijn Hulst, Zeeuwse Gronden, Centrum voor Jeugd en Gezin, Tragel Zorg en Leger des Heils. In het maandelijks overleg worden situaties behandeld en doorgegeven teneinde dreigende problemen te voorkomen.

Om inzicht te geven met welke belanghebbenden Woonstichting Hulst contacten onderhoudt wordt hieronder in willekeurige volgorde een overzicht gegeven van deze contacten, die formeel of informeel het afgelopen jaar plaatsgevonden hebben.

Naam	Frequentie	Onderwerp
Blaauwe Hoeve	6 x per jaar	Lopende zaken
Emergis	2 x per jaar	Lopende bouwprojecten
Tragel Zorg	4 x per jaar	Lopende bouwprojecten
Bewonersraad	11 x per jaar	Activiteiten WSH
Raad van Commissarissen	9 x per jaar	Toeziethouder WSH
Platform Zeeuws-Vlaanderen	6 x per jaar	Zeeuws-Vlaams volkshuisvestingoverleg
Zeeuws Directeurencontact	6 x per jaar	Provinciale uitwisseling
Aedes	5 x per jaar	Landelijk directeurenoverleg
Huurders (gezamenlijk)	1 x per jaar	Toelichting activiteiten WSH
Huurders	24 x per jaar	Individuele vragen
Wijkraad	1 x per jaar	Toelichting activiteiten WSH
Wethouders	4 x per jaar	Corporatieoverleg gemeente
Ambtenaren	Maandelijks	Lopende projecten
Middenstandsvereniging Hulst	3 x per jaar	Ontwikkelingen middenstand
Netwerk Probleem situaties	12 x per jaar	Overleg ter voorkoming van problemen
Banken	2 x per jaar	Zakelijke besprekingen
Verzekeringsmaatschappij	4 x per jaar	Zakelijke besprekingen
Politie	2 x per jaar	Wijkoverleg
Algemeen Maatschappelijk Werk	2 x per jaar	Samenwerking



# Administratie

De administratie wordt verzorgd door de interne administratieve dienst van Woonstichting Hulst. De administratie is in verregaande mate geautomatiseerd. Gebruik wordt gemaakt van software van de leverancier NCCW. Deze organisatie is marktleider op het gebied van softwareleverantie in de branche. Het jaarverslag wordt samengesteld door de eigen administratieve dienst.

## **Vereniging van Eigenaren**

De woningen van complex 52 zijn gebouwd boven een winkel in de Overdamstraat te Hulst. Voor de verdeling van zakelijke lasten als onderhoud en verzekering is voor het beheer van deze woningen een Vereniging van Eigenaren opgericht. De participanten in deze vereniging zijn Woonstichting Hulst en Mattheeuws Supermarkt Hulst B.V. De overeenkomst is vastgelegd in een notariële akte d.d. 14 juni 1990. Beide deelnemers lopen verder geen financiële gevaren dan de consequenties van het onderhoud en beheer van het gebouw.

Voor het complex 66 (Havenfort) is bij notariële akte d.d. 23 juli 2001 een splitsingsakte opgemaakt die voorziet in de verdeling van de afzonderlijke ruimtes. In dit complex vormen momenteel 4 partijen de vereniging van eigenaren, te weten: Woonstichting Hulst als verhuurder van 10 appartementen en verhuurder van de bedrijfsruimte, Coco Labeling (heeft in 2004 Stationsplein 18 gekocht van Woonstichting Hulst) en beide eigenaren van de penthouses. De oprichtingsvergadering van de Vereniging van Eigenaren Havenfort vond plaats op 1 november 2002.

De woningen in project Dobbele Poort (complex 74) bestaan uit 21 koopappartementen en 18 huurappartementen. Doordat er sprake is van meerdere eigenaren is een vereniging van eigenaren opgericht. Dit is vastgelegd in de notariële akte van 20 december 2007. De administratie van deze Vereniging van Eigenaren is ondergebracht bij, en wordt verzorgd door Kindt & Biesbroeck Makelaardij. De oprichtingsvergadering Vereniging van Eigenaren Dobbele Poort vond plaats op 9 april 2009.

Eind 2010 is het project Balkon (complex 83) opgeleverd. Dit project bestaat uit 16 appartementen, waartoe een vereniging van eigenaren is opgericht. De overeenkomst is vastgelegd in de notariële akte van 16 juni 2010. De oprichtingsvergadering Vereniging van Eigenaren 'Het Balkon' zal in de loop van 2011 plaatsvinden.

## **Stichting Hoera Hulst**

Op 2 november 2004 is deze stichting bij akte opgericht bestaande uit 4 partijen. Doel van deze stichting is het bevorderen van de leefbaarheid en de economische bedrijvigheid in de kern Hulst. Deze partijen zijn: Mattheeuws Vastgoed B.V., Woonstichting Hulst, Rabobank Hulst en Lafoma Projectontwikkeling.

## **Controlerend accountant**

De tussentijdse en jaarlijkse controle wordt verricht door:  
BDO Audit & Assurance B.V.  
Postbus 757  
5000 AT Tilburg



# Bestuursverklaring

Hulst, 31 mei 2011

Het bestuur van Woonstichting Hulst verklaart hierbij dat alle haar direct en toekomstig ter beschikking staande middelen in het verslagjaar uitsluitend in het belang van de Volkshuisvesting zijn en zullen worden besteed.

**Directeur-bestuurder:**

was getekend

J.A.P.M. Valckx



# Intern Toezicht

## **Raad van Commissarissen**

Het intern toezicht op het bestuur van Woonstichting Hulst wordt uitgeoefend door de Raad van Commissarissen. Deze Raad bestaat volgens de statuten minimaal uit 3 en maximaal uit 5 leden. Sedert de statutenwijziging van 22 juli 2003 kan elk lid maximaal drie keer voor een periode van 4 jaar zitting hebben. De Raad heeft het recht om de directie te benoemen, te schorsen en te ontslaan. De Raad stelt tevens het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de directie vast.

Volgens de statuten zijn aan de goedkeuring van de Raad de directiebesluiten onderworpen met betrekking tot onder meer de vaststelling van de begroting, het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag, alsmede het vaststellen of wijzigen van beleidsplannen. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de Bewonersraad.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad zijn in artikel 18 van de Statuten van Woonstichting Hulst d.d. 22 juli 2003 vastgelegd. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad dat in de vergadering van 15 december 2010 is geactualiseerd en vastgesteld.

## **Samenstelling van de Raad**

De Raad van Commissarissen is samengesteld op basis van het volgende profiel dat opnieuw is vastgesteld in de bijeenkomst van 10 november 2010:

- beschikken over ervaring op het gebied van bestuur en/of toezicht;
- een brede maatschappelijke ervaring en betrokkenheid bezitten;
- voldoende sociale vaardigheden hebben voor de beoordeling van de bedrijfsvoering en financiële en volkshuisvestelijke prestaties van de corporatie;
- beschikken over een aantoonbare interesse en kennis op terreinen van de volkshuisvesting, welzijn, zorg en veiligheid;
- onafhankelijk kunnen functioneren;
- goed kunnen communiceren;
- tijd beschikbaar hebben;
- woonachtig en /of werkzaam zijn in de gemeente Hulst;
- beschikken over een relevant netwerk;
- passen in de leeftijdsopbouw van de Raad.
- goed kunnen samenwerken;

Voor de voorzitter is een aanvullend profiel opgesteld, tevens vastgesteld in de bijeenkomst van 10 november 2010. De voorzitter kenmerkt zich verder vooral door zijn teamrol:

- is een goed gespreksleider
- heeft gevoel voor procedures en verhoudingen
- streeft naar een evenwichtige inbreng van het team
- streeft naar overeenstemming
- is in staat beslissingen te nemen
- bewaakt de rol en verantwoordelijkheden van de Raad van Commissarissen
- de voorzitter is het eerste aanspreekpunt van het bestuur

Tevens is een rooster van aftreden van de Raad aanwezig en wel op een dusdanige wijze dat het verloop geleidelijk gaat, zodat kennis en ervaring doorgegeven kan worden aan nieuwkomers. Beide profielen en het rooster van aftreden zijn gepubliceerd op de website.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk ten opzichte van elkaar en de corporatie, ze zijn ieder afzonderlijk verantwoordelijk en dragen kritisch bij aan de besluitvorming.

## **Vacatures**

De heer Otjes is niet herkiesbaar eind 2010, voor deze vacature is een advertentie geplaatst in een aantal dagbladen. Uit de reacties heeft de Raad een drietal kandidaten geselecteerd. Met deze



kandidaten zijn op 10 november door de voltallige Raad gesprekken gevoerd. De heer Bauwens is per 1 januari 2011 benoemd als commissaris van Woonstichting Hulst.

#### **De Raad bestaat uit de volgende leden:**

De heer S. van der Hooft (1939)

Voorzitter, commissaris vanaf 2003, aandachtsveld: projectontwikkeling en commercieel vastgoed.

Nevenfuncties: bestuurslid Stichting Katholiek Onderwijs Hulst.

De heer Van der Hooft is gepensioneerd en is werkzaam geweest als manager facilitaire dienst. Hij is benoemd op voordracht van de huurders.

Herkiesbaar in 2011.

De heer J.A. Otjes (1940)

Vicevoorzitter, commissaris vanaf 1994, aandachtsveld: wonen en zorg.

Nevenfuncties: bestuurslid Stichting Welzijn Hulst (voorheen Stichting Welzijn voor Ouderen).

De heer Otjes is gepensioneerd en is werkzaam geweest in de bouwwereld. Hij had en heeft bestuurlijke nevenfuncties bij kerkelijke en andere sociaal maatschappelijke organisaties, waarvan onder andere bestuurslid Stichting Welzijn Hulst.

De zittingsperiode eindigde per 31 december 2010.

De heer mr. J.A.M. de Kerf (1959)

Commissaris vanaf 2007, aandachtsveld: juridische zaken.

Nevenfuncties: geen.

De heer De Kerf is advocaat.

Herkiesbaar in 2011.

Mevr. A.M. Vons-de Oude (1959)

Commissaris vanaf 2009, aandachtsveld: marketing en commerciële dienstverlening.

Nevenfuncties: secretaris Stichting Pardoos.

Mevr. Vons is werkzaam als directeur-bestuurder van Stichting Kinderopvang Zeeuws-Vlaanderen. Zij is benoemd op voordracht van de huurders.

Herkiesbaar in 2012.

De heer A.G. Sponselee (1944)

Commissaris vanaf 2009, aandachtsveld: financieel, economisch, automatisering.

Nevenfuncties: secretaris KBO Zeeland, penningmeester parochiebestuur Boschkapelle, Hengstdijk-Stopeldijk.

De heer Sponselee is gepensioneerd en is werkzaam geweest als financieel directeur.

Herkiesbaar in 2012.

De heer Ing. R.B.P.M. Bauwens (1963)

Commissaris met ingang van 2011.

De heer Bauwens is werkzaam als senior adviseur bij de firma InterConcept Advies en Uitvoering.

Nevenfunctie: lid Raad van Toezicht Kinderopvang Zeeuws-Vlaanderen.

Herkiesbaar in 2014.

De aandachtsvelden sociale verhoudingen, volkshuisvesting en welzijn en veiligheid zijn bij alle commissarissen ondergebracht. Iedere commissaris heeft naast zijn eigen specifieke aandachtsveld nog een reserveaandachtsveld toegewezen gekregen, zodat bij afwezigheid van een der commissarissen er toch aandacht voor het bepaalde veld aanwezig is in de Raad. De commissarissen hebben geen nevenfuncties die in conflict komen met het functioneren in het toezichthoudend orgaan. De leden van de Raad van Commissarissen zijn allen onafhankelijk ten opzichte van Woonstichting Hulst.

#### **Commissies**

De Raad heeft verder geen aparte audit- en remuneratiecommissie, onderwerpen worden door alle leden behartigd.



### **Visie op volkshuisvesting en werkwijze**

De Raad stelt zich primair ten doel om transparant toezicht te houden op het goed functioneren en presteren van Woonstichting Hulst in het algemeen en de naleving van de Governance Code. De doelstellingen vastgelegd in het Beleidsplan worden jaarlijks geëvalueerd. De Raad heeft in eerste instantie het belang van de inwoners van de kern Hulst voor ogen. De Raad is voorstander van een actieve corporatie die niet alleen beheert, maar een actieve bijdrage levert aan het woon- en leefklimaat in de kern Hulst. De Raad is zich ervan bewust dat actief zijn risico's lopen betekent. Deze risico's kunnen betrekking hebben op leegstandrisico's en/of financiële zaken, deze gevaren moeten binnen overzienbare grenzen blijven. Niet alleen bouwen om het woningbestand te vergroten, maar een kwalitatieve goede woning garanderen voor haar klanten nu en in de toekomst is de taak van Woonstichting Hulst. Daarbij dient het thema leefbaarheid niet uit het oog te worden verloren. Een bijdrage leveren op het terrein van herstructurering is een van de kerntaken van de corporatie en dat geldt niet alleen voor het eigen woningbezit. De Raad draagt een warm hart toe aan het thema Wonen en Zorg.

De Raad voert zijn toezichthoudende taak uit op basis van de Aedes- en Governance Code en beoordeelt de prestaties van de corporatie aan de hand van het beleidsplan 2005-2012. De gestelde doelen daarin worden tijdens de jaarlijkse evaluatiebijeenkomst nauwgezet gevolgd en zo nodig bekritiseerd. Maandelijks wordt de Raad door het bestuur op de hoogte gehouden van de prestaties op financieel en volkshuisvestelijk gebied door een aantal rapportages die worden toegestuurd. Van afzonderlijke bouwprojecten ontvangt de Raad voor aanvang een prognose en na afloop een totaalopstelling stichtingskosten. Het verloop van projecten die onderhanden zijn wordt per vergadering bijgehouden.

### **Informatievoorziening**

De leden van de Raad van Commissarissen worden voorzien van navolgende informatie:

- Verslaglegging administratie middels kengetallen
- Media-select Aedes
- Prestatieoordeel CFV
- Winst en Verlies overzichten
- Notulen Bewonersraad
- Beleidssignalen Aedes
- Aedes Spotlight
- Liquiditeitsoverzichten
- Begroting / Realisatie overzichten
- Circulaires VROM
- Notulen van stafoverleg
- Benchmarks CFV + BDO + Aedes
- Notulen overlegvergadering Bewonersraad
- Bulletins en Rapporten VTW
- Overzichten aan- en verkopen
- Aanbestedingsresultaten

### **Overleg Raad van Commissarissen – bestuur**

In 2010 vonden 7 vergaderingen plaats van de Raad met de directeur-bestuurder van Woonstichting Hulst, namelijk op 9 februari, 22 maart, 26 mei, 31 augustus, 1 november, 10 november en 15 december. Tijdens deze bijeenkomsten waren alle commissarissen aanwezig. De directeur-bestuurder rapporteert over het gevoerde beleid. De Raad wordt op de hoogte gehouden van de gang van zaken door maandelijks overzichten op financieel gebied maar ook door verslaglegging op andere terreinen zoals verhuurbaarheid, stand van zaken onderhoud en realisatie aan- en verkopen. In de bijeenkomsten worden de verstrekte overzichten besproken en toegelicht en zo nodig door de Raad bekritiseerd. Op basis van de goedgekeurde begroting wordt door de Raad gevolgd of de doelstelling op volkshuisvestelijk gebied wordt gerealiseerd, en daarbij wordt tevens de financiële continuïteit bewaakt.



## Onderwerpen

De belangrijkste onderwerpen uit de bijeenkomsten zijn:

- Huurverhoging 2010
- Visitatierapport
- Vacature Raad
- Jaarrekening 2009 en Rapport BDO
- Kwetsbaarheid organisatie
- Vacature financiële administratie
- Samenwerking Zeeuws-Vlaamse corporaties
- Liquiditeit
- Beloningscode Commissarissen
- Huisvesting Vluchtelingen
- Europese Regelgeving Toewijzingsbeleid
- Functioneren Commissarissen
- Functioneren Woonstichting Hulst
- Functioneren directeur-bestuurder
- Honorering commissarissen
- Honorering directeur-bestuurder
- Actualiseren profielschets Raad
- Actualiseren Reglement
- Actualiseren Taakverdeling Commissarissen
- Begroting 2011
- BDO Interim Rapport 2010
- Financieel Statuut
- Rooster van aftreden Raad
- Vergaderschema 2011
- Integriteitscode
- Aedes en Governance code
- Resultatenoverzichten en verslaglegging per maand
- Begroting en realisatieoverzichten Onderhoud per maand
- Aan- en verkopen overzichten
- Stafverslagen
- Overzicht stand van zaken Bouw en Verhuur

## Besluitenlijst 2010 van de Raad van Commissarissen

nr.	Besluit	maand en agendapunt
1.	De notulen en besluitenlijst van 8 december 2009 worden vastgesteld.	02-02
2.	De gewijzigde begroting 2010 wordt goedgekeurd.	02-03
3.	De huurverhoging 2010 ten bedrage van 1,2 % wordt goedgekeurd.	02-04
4.	Er wordt geen gebruik gemaakt van een vervolg op de visitatie door Ecorys.	02-05
5.	De besluitenmatrix wordt vastgesteld.	02-07
6.	De Raad heeft kennis genomen van de overzichten aan- en verkopen en stelt het budget voor aankopen in 2010 onveranderd vast op € 2.500.000.	02-10
7.	De Raad gaat akkoord met het voorstel inzake 's Gravenhofplein om verder met de gemeente te onderhandelen en een bodemprijs te behalen van minimaal € 120.000 per woning.	02-13
8.	De Raad gaat akkoord met het voorstel om het plan voor kinderopvang in de Blaauwe Hoeve uit te voeren, indien dit zonder onrendabele investering mogelijk is.	02-13
9.	De notulen en besluitenlijst van 9 februari 2010 worden vastgesteld na wijziging.	03-02
10.	De offerte 'begeleiding traject vermindering kwetsbaarheid Woonstichting Hulst' van Moveo wordt goedgekeurd na genoemde wijzigingen.	03-03
11.	De Raad keurt de tweede begrotingswijziging 2010 goed.	03-06
12.	De notulen en besluitenlijst van 22 maart 2010 worden ongewijzigd vastgesteld.	05-02
13.	De Raad is akkoord met het voorgestelde tijdpad en het profiel c.q. de advertentietekst voor	05-05



nr.	Besluit	maand en agendapunt
	de vacature lid Raad van Commissarissen.	
14.	De Raad keurt het jaarverslag 2009 goed.	05-12
15.	De notulen en besluitenlijst van 26 mei 2010 worden ongewijzigd vastgesteld.	08-02
16.	De Raad besluit advies in te winnen bij de accountant inzake correcte toepassing van de sectorbrede beloningcode voor bestuurders van woningcorporaties. Hierna wordt een definitief besluit genomen over de te hanteren methodiek en de eventuele consequenties.	08-10
17.	De notulen en besluitenlijst van 31 augustus 2010 worden vastgesteld na wijziging.	11-02
18.	Van de 12 sollicitanten voor de functie van commissaris worden 3 kandidaten uitgenodigd voor een gesprek op 10 november a.s.	11-04
19.	De agenda voor de evaluatiebijeenkomst wordt vastgesteld volgens voorstel.	11-05
20.	De heer Bauwens wordt per 1 januari 2011 benoemd als commissaris.	11-02
21.	De Raad komt na evaluatie tot een algemeen positief oordeel over het eigen functioneren.	11-03
22.	Na evaluatie van de wettelijke verantwoordelijkheden oordeelt de Raad positief over het functioneren van Woonstichting Hulst.	11-04
23.	De Raad gaat, op basis van het advies van de accountant, akkoord met de gehanteerde methodiek overeenkomstig de VTW-code. Volgens de score van 375 punten, wordt de functie van directeur-bestuurder gekwalificeerd in D.	11-05
24.	De Raad besluit tot een positief oordeel over het functioneren van de directeur-bestuurder. De Raad gaat akkoord met het gespreksverslag.	11-05
25.	Inzake honorering van de directeur-bestuurder besluit de Raad voor dit moment tot het toekennen van twee periodieken wegens goed functioneren, overeenkomstig de afspraken in het bestaande contract, mits het maximum van de schaal nog niet bereikt is. Wegens de nieuwe beloningscode gaan de voorzitter en de heer Sponselee in gesprek met de directeur-bestuurder over zijn salarisontwikkeling, daarbij wordt het lopend contract gerespecteerd.	11-06
26.	Het honorarium voor de Raad wordt per 1 januari 2011, op basis van de VTW-code, als volgt vastgesteld: € 3.500 voor alle commissarissen (in 2010 € 3.076), € 5.331 voor de voorzitter (gelijk met 2010). De vicevoorzitter kan worden gecompenseerd als hij langere tijd de voorzitter vervangt.	11-07
27.	In de profielschets voor commissaris wordt 'woonachtig in gemeente Hulst' verbreed naar 'woonachtig en/of werkzaam in de gemeente Hulst'.	11-08
28.	De notulen en besluitenlijst van 1 november 2010 worden vastgesteld na wijziging.	12-02
29.	De deelnotulen van 1 november 2010 worden vastgesteld na wijziging.	12-02
30.	De notulen en besluitenlijst van 10 november 2010 worden ongewijzigd vastgesteld.	12-02
31.	De Raad keurt de begroting 2011 na opmerkingen goed.	12-03
32.	De Raad keurt het financieel statuut met wijzigingen goed.	12-05
33.	Het reglement Raad van Commissarissen wordt met wijzigingen vastgesteld.	12-06
34.	Het rooster van aftreden wordt vastgesteld.	12-07
35.	Het vergaderschema 2011 wordt vastgesteld.	12-08
36.	De integriteitcode-klokkenluideregeling wordt ongewijzigd vastgesteld en goedgekeurd.	12-09
37.	Besluit nr. 25 inzake honorering van de directeur-bestuurder wordt bekrachtigd.	12-10

### Externe ondersteuning

De Raad heeft zich laten adviseren door een extern deskundige bij de bespreking en de behandeling van de Jaarrekening en het Jaarverslag 2009 op 26 mei 2010. De Raad ontving uitleg en advies van de heer L.A. Bijl R.A. van BDO Audit & Assurance B.V., die in opdracht van de Raad deze stukken heeft gecontroleerd. Het rapport en de tussentijdse controle 2010 gaven geen aanleiding tot nadere vragen of uitleg.

### Professioneel toezicht

Het reglement Raad van Commissarissen, de profielschets en de aandachtsgebieden worden jaarlijks geactualiseerd. Het toezicht wordt voortdurend kritisch onder de loep genomen bij de jaarlijkse evaluatie en aan de hand van het handboek voor commissarissen en bestuurder: 'Corporatie



Governance'. De Vereniging van Toezichhouders in Woningcorporaties scherpt de commissarissen voortdurend met haar publicaties en tijdens de bijeenkomsten.

### **Integriteit**

In 2002 heeft Woonstichting Hulst een gedragscode in de arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder laten opnemen. Voor de overige medewerkers zijn de bepalingen in de CAO en de onlangs opgestelde integriteitcode en klokkenluiderregeling van toepassing. De gedragscode ten aanzien van de Raad is vastgelegd in de statuten, met name de artikelen 11 en 14, zijnde de samenstelling en benoeming en de onverenigbaarheid van functies. Daarnaast heeft de Raad in de bijeenkomst van 15 december 2010 het reglement opnieuw getoetst aan de bepalingen van de Governance Code en de gedragscode. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen.

### **Vereniging van toezichhouders in woningcorporaties**

De leden van de Raad zijn allen lid van de 'Vereniging van toezichhouders in woningcorporaties', kortweg VTW genoemd. Deze vereniging heeft tot doel het ondersteunen van toezichhouders in de breedste zin en daarmee een bijdrage leveren aan de professionaliteit van het interne toezicht. Commissarissen hebben in het verslagjaar verschillende landelijke bijeenkomsten van VTW bezocht.

### **Overleg met belanghouders**

De Raad heeft in 2010 het jaarlijkse overleg met de Bewonersraad gevoerd. Deze bijeenkomst werd deze keer door een gespreksleider geleid. Het onderwerp van de bijeenkomst behandelde de sterkte en zwakte van Woonstichting Hulst.

De commissarissen hebben in hun vergaderingen kennis genomen van de notulen van de bijeenkomsten van de Bewonersraad. Tevens hebben alle commissarissen de jaarlijkse huurdersbijeenkomst op 21 oktober 2010 bezocht.

In de regio is een bijeenkomst bijgewoond van de Raden van Commissarissen van de beide andere corporaties. De commissarissen hebben deelgenomen aan landelijke en regionale bijeenkomsten van Aedes, CFV, BDO en VTW. Alle commissarissen wonen in het werkgebied en ontvangen informatie van belanghouders door deelname aan het maatschappelijk leven in Hulst. Ook via de notulen van de stafverslagen neemt de Raad kennis van de contacten met belanghouders.

### **Interne evaluatie**

In de vergadering van 10 november 2010 hebben de Raad en de directeur-bestuurder de jaarlijkse evaluatiebijeenkomst gehouden. Tijdens dit overleg werd het functioneren van de corporatie besproken.

1. De commissarissen zijn in staat tot zowel het houden van toezicht als het uitbrengen van advies. Dit blijkt onder meer uit het visitatierapport.
2. Genoemde vakgebieden zijn als aandachtsgebieden onder de commissarissen verdeeld. Bij een vacature wordt hiermee rekening gehouden.
3. Er zijn geen tegenstrijdige of verstrengelde belangen. Dit is onder meer een afweging bij de selectieprocedure.
4. De directeur-bestuurder constateert bij de Raad voldoende balans in betrokkenheid enerzijds en toezicht op afstand anderzijds.
5. De commissarissen laten een actieve opstelling zien door een goede voorbereiding en opkomst bij de vergaderingen.
6. Een goed lokaal netwerk is van belang, derhalve is een van de selectiecriteria 'woonachtig in Hulst'.
7. Er zijn geen aparte commissies, alle zaken worden plenair besproken. Dit bevordert een integrale benadering.
8. Contacten met belanghouders vinden onder meer plaats via de Bewonersraad en de huurdersbijeenkomst en de eigen contacten in de lokale samenleving.
9. Het onderwerp 'integriteit' wordt besproken.
10. De commissarissen zijn voldoende beschikbaar om hun werk goed te kunnen doen; de vergaderopkomst is hoog (zie ook vraag 5) en alle commissarissen hebben voldoende inbreng.
11. De Raad legt verantwoording af in het jaarverslag.



De voorzitter concludeert een algemeen positief oordeel over het functioneren van de Raad.

### **Functioneren Woonstichting Hulst**

Het functioneren van Woonstichting Hulst is besproken aan de hand van de wettelijke verantwoordelijkheden uit het Besluit Beheer Sociale Huursector.

#### Financiële continuïteit

De begroting en de jaarrekening worden tijdig geleverd. Onafhankelijkheid van de accountant is besproken. Rapportages van CFV en WSW ontvangt de Raad ter informatie.

Met betrekking tot tussentijdse rapportage is eerder gesproken over het opstellen van een tussentijds financieel overzicht per project, een zgn. fasedocument of beslisdocument.

Het financieel statuut wordt jaarlijks geagendeerd. De interne controle behoort tot het aandachtsveld van de nieuwe manager financiën en wonen. De accountant volgt dit middels de managementletter.

De commissarissen hebben recent een workshop over risicomanagement gevolgd.

#### Betaalbaarheid

Er is voldoende aanbod van betaalbare huurwoningen (wordt toegelicht in de jaarrekening).

#### Kwaliteit

Door energiebesparende maatregelen zijn inmiddels 100 woningen opgewaardeerd in de energielabels, volgend jaar volgen de laatste 27 woningen waar nog energiebesparing gerealiseerd kan worden tegen acceptabele kosten. Het energiebeleid speelt tevens een rol bij het nieuwbouwproject 'Nieuw Hulst'. Aedes wordt hierbij om advies gevraagd. De voorzitter doet de suggestie om dit uitgebreid toe te lichten in het komend jaarverslag.

#### Leefbaarheid

Op het leefbaarheidfonds wordt minimaal beroep gedaan, meestal door degenen die al eerder een donatie uit het fonds hebben ontvangen (met name sport- en spelclubs). Structureel doneert Woonstichting Hulst € 15.000 uit het fonds aan de Blaauwe Hoeve ten gunste van het ontspanningsaanbod voor eigen huurders.

Wat betreft stadsontwikkeling noemt de directeur-bestuurder het project Beestenmarkt, waar nog geen vergunning voor is. Inzake nieuwe projecten is een voorzichtige opstelling gewenst, gezien de overheidsontwikkelingen (toewijzingseis, huurgrens).

#### Wonen en zorg

Woonstichting Hulst bedient genoemde doelgroepen, de doelgroep 'jongeren' kan worden toegevoegd.

Voor statushouders is structureel een woning beschikbaar, waar nog geen gebruik van wordt gemaakt.

Voor gehandicapten wordt op aanvraag woningaanpassing gerealiseerd, nu nog gefinancierd door de WMO, dat zal in de toekomst moeilijker worden. Specifieke doelgroepen die Woonstichting Hulst bedient, zijn: licht verstandelijk gehandicapte jongeren (AZZ) en psychiatrie (project Zoutestraat).

#### Stakeholders

De huurdersbijeenkomsten vinden structureel plaats. Met zorg en welzijn en met onderwijs is regelmatig contact. Met de gemeente vindt vier maal per jaar bestuurlijk overleg plaats. Dit verloopt met de huidige wethouder goed. Met de politie is overleg naar aanleiding van incidenten en structureel vindt eenmaal per maand overleg plaats inzake probleemsituaties.

De voorzitter verwijst ter aanvulling naar het visitatierapport voor de positieve beoordeling door stakeholders.

Samengevat oordeelt de Raad positief over het functioneren van Woonstichting Hulst.

Het functioneren van de directeur-bestuurder werd beoordeeld aan de hand van 8 punten:

1. Bestuursbesluiten worden tijdig aangeleverd.
2. De communicatie met de Raad verloopt goed.



3. De realisatie van de begroting en het beleidsplan wordt positief beoordeeld.
4. De realisatie van projecten verloopt over het algemeen volgens planning. De Raad wordt op de hoogte gehouden, ook wanneer realisatie achterblijft en waarom. Er wordt gewerkt aan een beslisdocument per project.
5. De relatie met stakeholders is goed, dat blijkt ook uit het visitatierapport.
6. In de sterkte-zwakteanalyse met de Bewonersraad kwam PR als puntje van aandacht naar voren. Dat is ook besproken met de directeur-bestuurder, die dat niet echt herkende. Geconstateerd is dat de website uitnodigender kan, met name voor bewoners. Daar wordt een deskundige voor ingeschakeld. Algemene conclusie is dat de directeur-bestuurder zuinig is inzake uitgaven voor PR.
7. Er zijn goede stappen gezet om de kwetsbaarheid van de organisatie te verminderen (onder andere door het tijdelijk inschakelen van een organisatiebureau (Moveo) en het aantrekken van een manager financiën en wonen).
8. Project Nieuw Hulst wordt gezien als innovatief (energieneutraal bouwen en wonen). Verder is het innovatiebeleid minder herkenbaar.

De voorzitter en vicevoorzitter hebben het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder gevoerd. De voorzitter heeft het verslag hiervan aan de commissarissen verspreid. Ter vergadering werden de aanvullingen van de vicevoorzitter uitgereikt. De directeur-bestuurder heeft beide documenten ontvangen en is ermee akkoord. De voltallige Raad gaat ook akkoord met het verslag en de aanvullingen. Beide documenten worden toegevoegd aan het personeelsdossier. Samenvattend concludeert de voorzitter dat de Raad besluit tot een positief oordeel over het functioneren van de directeur-bestuurder.

Met betrekking tot de honorering van de directeur-bestuurder is een afvaardiging van de Raad benoemd om de gemaakte afspraken vastgelegd in de arbeidsovereenkomst te evalueren. In de bijeenkomst van de Raad d.d. 15 december 2010 is gerapporteerd dat de afspraken met betrekking tot de lopende arbeidsovereenkomst en de salarisontwikkeling helder zijn geworden. Daartoe zijn de nodige documenten overlegd.

De commissarissen hebben elkaanders functies onder de loep genomen en geconcludeerd dat dit zowel individueel als gezamenlijk voldoende was.

#### **Honorarium commissarissen**

In het boekjaar 2010 bedroeg de bezoldiging per commissaris:

Voorzitter	€ 5.331
Vicevoorzitter	€ 3.383
Leden	€ 3.076

Het honorarium is gebaseerd op de Code voor Honorering Toezichthouders in Woningcorporaties van VTW.

#### **Interne Controle functie**

Er is gezien de beperkte omvang van de organisatie geen interne accountant of controller aanwezig. De interne controle vond in 2010 niet door een aparte functionaris plaats. De interne controle wordt deels door de bestuurder uitgeoefend. Door het aanstellen per 1 januari 2011 van een manager financiën en wonen wordt de interne controle in de toekomst door deze functionaris gedaan.

#### **Visitatierapport**

Het visitatieonderzoek van Woonstichting Hulst is uitgevoerd in 2009 door Ecorys. Het rapport is gepresenteerd in januari 2010 en gaf een positief beeld betreffende het functioneren van de corporatie. Een van de conclusies van het rapport was, dat de grootte van het werkapparaat een zekere kwetsbaarheid met zich meebracht. Deze conclusie is onderschreven. Per 1 oktober 2010 is een nieuwe medewerker aangetrokken voor de functie van hoofd administratie. Met ingang van 1 januari 2011 is met deze functionaris een vast dienstverband aangegaan voor de functie van manager financiën en wonen.



### **Bestuur**

De heer J.A.P.M. Valckx (1953) is directeur-bestuurder sinds 1 juli 2002. Vanaf 1991 is hij in dienst bij Woonstichting Hulst.

### **Rechtspositie en bezoldiging directeur-bestuurder**

Het salaris betreft een vast maandloon en bevat geen variabel deel. Dit salaris is gebaseerd op de arbeidsovereenkomst die op 22 oktober 2001 gesloten is. Jaarlijks wordt door de Raad van Commissarissen het functioneren van de directeur-bestuurder aan de hand van het beleidsplan beoordeeld. Bij gebleken goed functioneren, ontvangt de directeur-bestuurder een jaarlijkse salarisverhoging, totdat het vooraf bepaald maximum salaris is bereikt.

	<b>Bruto salaris</b>	<b>Pensioen Werkgever</b>	<b>Pensioen Werknemer</b>	<b>Werkgevers- lasten</b>	<b>Totaal bruto</b>
2010	€ 132.026	€ 27.710	€ 10.094	€ 7.645	€ 167.381

De arbeidsovereenkomst is in 2001 overeengekomen voor onbepaalde tijd. Hiermee wordt afgeweken van de Governance Code, die een benoemingsperiode van maximaal vier jaar voorschrijft. Bij een eventuele nieuwe aanstelling kan hiermee rekening gehouden worden. In de overeenkomst zijn geen voorwaarden opgenomen met betrekking tot een uitkering bij beëindiging van het dienstverband. De pensioenopbouw van de directeur-bestuurder is gelijk aan die voor medewerkers die vallen onder de CAO Woondiensten. De directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties welke in conflict komen met het uitoefenen van zijn functie bij Woonstichting Hulst.

Door Woonstichting Hulst worden geen leningen, garanties en dergelijke verstrekt aan directeur-bestuurder, leden van de Raad van Commissarissen en personeel.

### **Openbaarheid van informatie**

Woonstichting Hulst heeft een website waar meerdere zaken betrekking hebbende op Woonstichting Hulst, voor geïnteresseerden vrij toegankelijk zijn.

Dit betreft met name:

- Aedescode
- Governancecode
- Bewonersraad Woonstichting Hulst, Samenwerkingsovereenkomst en Participatiereglement
- Huurvoorwaarden
- Integriteit – Klokkenluiderregeling
- Jaarrekening en volkshuisvestingsverslag 2009
- Leefbaarheidfonds reglement
- Profielschets Raad van Commissarissen
- Verkoopbeleid en verkoopprocedure
- Visitatierapport 2010
- Klanttevredenheidsrapportage
- Reglement en procedure Regionale Klachtencommissie
- Meldpunt Integriteit Woningcorporaties



# Verklaring Raad van Commissarissen

Hulst, 31 mei 2011

De Raad heeft kennis genomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2010, omfattende jaarrekening en het daarbij behorende jaarverslag. Deze jaarstukken zijn gecontroleerd door BDO Audit & Assurance B.V. en van een goedkeurende verklaring voorzien. De genoemde documenten geven een helder inzicht in de inspanningen en activiteiten.

De Raad keurt de jaarrekening en het jaarverslag over 2010 goed, na kennisneming van de bevindingen van de accountant.

## **Raad van Commissarissen**

was getekend

Voorzitter : S.P. van der Hooft

Vicevoorzitter : A.G. Sponselee

Commissaris : mr. J.A.M. de Kerf

Commissaris : R. Vons-de Oude

Commissaris : R.B.P.M. Bauwens



# Kengetallen (2010-2006)

## Kengetallen over de afgelopen 5 jaar

	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Aantal verhuureenheden in exploitatie</b>					
Woningen	1.372	1.347	1.344	1.323	1.334
Garages/overig	49	48	50	51	51
	1.421	1.395	1.394	1.374	1.386
<b>Mutaties woningen in het boekjaar</b>					
Aankoop	0	2	4	4	5
Nieuwbouw	30	18	22	3	28
Verkoop	5	5	5	18	18
Sloop	0	12	0	0	0
<b>Aantal woningen per huurklasse</b>					
Goedkoop < € 357,37	182	231	240	270	250
Betaalbaar > € 357,37 tot < € 548,18	1107	1045	1053	1.013	1.046
Duur > € 548,18	83	71	51	40	39
<b>Gemiddelde waarden ( x € 1.000 ):</b>					
Verzekerde waarde per woning	175	165	156	152	98
WOZ-waarde per woning	123	125	114	112	100
Bedrijfswaarde per woning	52	51	49	53	56
Boekwaarde per woning	46	45	46	41	35
<b>Kwaliteit woningbezit per woning ( inclusief interne uren)</b>					
Klachtenonderhoud	154	228	165	134	153
Aantal klachten	707	687	711	1.226	1.113
Mutatieonderhoud	2.484	3.406	2.185	1.720	2.085
Aantal mutatieopdrachten	87	80	84	101	94
<b>Verhuur &amp; incasso</b>					
Aantal woningzoekenden	467	461	414	440	567
Aantal huurders met huurtoeslag	356	383	412	473	513
Mutatiegraad in %	9,11	9,21	10,12	11,3	11,0
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,29	0,36	0,24	0,30	0,32
Huurderving in % van de jaarhuur	0,28	0,22	0,22	0,22	0,11
Gemiddelde huurverhoging in %	1,20	2,50	1,50	0,00	2,50
Gemiddelde netto huurprijs per woning	5.638	5.508	5.323	5.319	5.171



### Kengetallen over de afgelopen 5 jaar

(inclusief stelselwijziging)	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Financiële continuïteit</b>					
Solvabiliteit	32,74	32,08	33,63	34,57	34,57
Liquiditeit (current ratio)	2,75	0,58	0,29	2,14	2,14
Rentabiliteit eigen vermogen (REV)	5,36	0,09	-3,63	5,14	5,14
Rentabiliteit vreemd vermogen (RVV)	4,84	4,59	4,70	4,72	4,72
Rentabiliteit totaal vermogen (RTV)	7,80	2,95	1,63	9,84	9,84
<b>Balans en W &amp; V rekening per V.H.E.</b>					
Eigen vermogen	16.855	16.071	16.259	15.091	15.091
Opbrengsten	6.857	5.822	5.755	6.161	6.161
Afschrijvingen	478	452	423	362	362
Salarissen en sociale lasten	332	328	346	300	300
Lasten onderhoud	1.373	1.727	2.212	992	992
Overige bedrijfslasten	732	676	538	404	404
Jaarresultaat	1.076	-152	-721	882	882
Saldo rentelasten/baten	-1.522	-1.423	-1.299	-1.241	-1.241
<b>Personele bezetting einde boekjaar</b>	6	6	6	6	6





# Jaarrekening 2010



# Balans

## Activa

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
<b>Vaste activa</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	63.268.352	60.766.834
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	1.583.342	4.767.014
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	171.296	190.769
	<u>65.022.990</u>	<u>65.724.617</u>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Te vorderen BWS subsidies W.I.F.	0 570.583	55.014 570.583
	<u>570.583</u>	<u>625.597</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraad woningen</b>	<b>1.919.640</b>	<b>0</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	22.398	26.786
Gemeente	1.577	194.704
Te vorderen vennootschapsbelasting	609.742	0
Overige vorderingen	117.726	99.135
Overlopende activa	59.610	19.368
	<u>811.053</u>	<u>339.993</u>
<b>Liquide middelen</b>	<b>2.315.377</b>	<b>1.288.952</b>
<b>Totaal</b>	<b><u>70.639.643</u></b>	<b><u>67.979.159</u></b>



# Balans

## Passiva

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
<b>Eigen vermogen</b>		
Algemene reserve	21.647.793	21.852.227
Jaarresultaat	1.476.649	-204.435
	<u>23.124.442</u>	<u>21.647.792</u>
<b>Voorziening onrendabele investeringen</b>	<b>511.377</b>	<b>640.561</b>
<b>Schulden op lange termijn</b>		
Leningen kredietinstellingen	44.903.305	42.605.007
Waarborgsommen	275.975	275.131
	<u>45.179.280</u>	<u>42.880.138</u>
<b>Schulden op korte termijn</b>		
Schulden aan leveranciers	327.523	1.484.258
Belastingdienst loonheffingen	16.926	16.815
Te betalen vennootschapsbelasting	0	4.375
Te betalen BTW	266.892	324.431
Huurtoeslag	64.561	63.934
Pensioenpremie	8.103	9.436
Overlopende passiva	1.140.539	907.419
	<u>1.824.544</u>	<u>2.810.668</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>70.639.643</u></b>	<b><u>67.979.159</u></b>



# Winst-en-verliesrekening

	31-12-2010	31-12-2009
	€	€
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huren	7.735.582	7.423.174
Overheidsbijdragen	0	1.869
Overige bedrijfsopbrengsten	47.348	19.750
Verkoop onroerende zaken	<u>1.624.558</u>	<u>397.988</u>
<b>Totale bedrijfsopbrengsten</b>	<b>9.407.488</b>	<b>7.842.781</b>
<b>Bedrijfslasten</b>		
Afschrijving vaste activa	655.961	608.839
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	2.080.476	1.619.851
Lonen en salarissen	349.126	339.488
Sociale lasten en pensioenen	106.127	101.914
Lasten onderhoud	1.884.242	2.325.729
Overige bedrijfslasten	<u>1.004.660</u>	<u>911.070</u>
<b>Totale bedrijfslasten</b>	<b>6.080.592</b>	<b>5.906.891</b>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>3.326.896</b>	<b>1.935.890</b>
Rente baten	97.325	51.381
Rente lasten	<u>2.185.814</u>	<u>1.968.778</u>
<b>Rente resultaat</b>	<b>-2.088.489</b>	<b>-1.917.397</b>
<b>Jaarresultaat voor vennootschapsbelasting</b>	<b>1.238.407</b>	<b>18.493</b>
Vennootschapsbelasting	<u>-238.242</u>	<u>222.928</u>
<b>Jaarresultaat na vennootschapsbelasting</b>	<b><u>1.476.649</u></b>	<b><u>-204.435</u></b>



# Toelichting jaarrekening

## Waardering- en resultaatbepalingsgrondslagen 2010

Grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling.

### Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met algemeen in Nederland aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving zoals hierna vermeld. Dit betekent dat de jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de daartoe geldende bepalingen volgens titel 9 BW 2 en de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

Voor de indeling en presentatie van de in deze jaarrekening opgenomen gegevens is gekozen voor het model voor de balans en winst-en-verliesrekening zoals genoemd in bijlage 1 van de RJ 645.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde.

De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

In het exploitatieresultaat komen tot uitdrukking de baten en lasten voortvloeiend uit de normale bedrijfsuitoefening. In het jaarresultaat zijn, naast het exploitatieresultaat, de baten en lasten die geacht worden tot de financiering te behoren opgenomen onder het renteresultaat. Als baten worden die opbrengsten aangemerkt die op de balansdatum geïnd of invorderbaar waren; als lasten die kosten die op de balansdatum betaald of verschuldigd waren.

### Materiële vaste activa

#### *Onroerende zaken in exploitatie*

De grond, de woningen met de daarbij behorende installaties, garages en aanpassingen zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen volgens annuïteitensysteem, dan wel tegen lagere bedrijfswaarde per complex.

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

- Grond 0 jaar
- Bouw 50 jaar
- Aanpassingen 20 jaar
- Garages 50 jaar

De kapitaallasten van bovengenoemde investeringen worden tezamen met de complementaire kosten gedekt door de jaarlijkse netto-inkomsten uit huren en overheidssubsidies (op complexniveau).

#### *Bedrijfswaarde*

Van alle woningen is een berekening gemaakt teneinde de bedrijfswaarde van de betreffende woningen te becijferen. Met een mogelijke restwaarde aan het eind van de verwachte economische levensduur is daarbij geen rekening gehouden. De restwaarde van grond is op basis van de historische uitgaafprijs.

Bij de intern opgestelde bedrijfswaardeberekeningen zijn de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

	2011	2012	2013	2014	2015	verder
Huurstijging	2,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	2,00%
Jaarlijkse lastenontwikkeling	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	3,00%
Jaarlijkse onderhoudslasten	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Rente disconteringsvoet	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%



Er is rekening gehouden met:

- werkelijke restant looptijd per complex;
- bij einde looptijd is zonder nadere gegevens rekening gehouden met een verlenging van de restant levensduur met vijf jaar;
- complexdefinitie op basis van oorspronkelijke indeling;
- meerjarenonderhoudsbegroting;
- bedrijfswaardeberekening is uitgevoerd op complexniveau;
- de grondwaarde is bepaald op basis van de historische uitgaafprijs.

### **Onroerende zaken in ontwikkeling**

Gecombineerde bouwprojecten worden tijdens de ontwikkel- en bouwperiode voor de verantwoording in de balans gesplitst in:

- Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie; deze onroerende zaken worden onder materiële vaste activa gepresenteerd.
- Onroerende zaken bestemd voor de verkoop aan derden; deze onroerende zaken dienen onder de post onderhanden projecten op de balans te worden gerubriceerd.

Investeringen die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan (Masterplan), zijn in de waardering van de onroerende zaken in exploitatie betrokken.

Wanneer de afwaardering uit hoofde van de verwachte investeringen hoger is dan de waarde van de onroerende zaak dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt de voorziening onrendabele investeringen hierbij betrokken.

Investeringen die betrekking hebben op toekomstige nieuwbouwprojecten, waarvoor de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, zijn beoordeeld of en in hoeverre het project als een verlieslatend contract kan worden aangemerkt.

Een verlieslatend contract wil zeggen dat de bedrijfswaarde van de te exploiteren woningen lager is dan de boekwaarde. In relatie met de waarderingsgrondslag historische kostprijs wordt een voorziening getroffen voor het verschil tussen de lagere bedrijfswaarde en de boekwaarde van het verlieslatend contract.

De voorziening wordt opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen. De projectkosten worden pas geactiveerd, wanneer de voorziening onrendabele investeringen voor dat bouwproject nihil is.

### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen volgens het lineaire systeem, volgens onderstaand overzicht.

- |                             |         |
|-----------------------------|---------|
| - Kantoor                   | 40 jaar |
| - Inventaris                | 5 jaar  |
| - Automatiseringsapparatuur | 5 jaar  |
| - Auto's                    | 4 jaar  |

### **Financiële vaste activa**

#### *Te vorderen BWS-subsidies*

Waardering van de te vorderen subsidies BWS vindt plaats door aan de contante waarde van de subsidie bij aanvang van de exploitatie jaarlijks rente toe te rekenen tegen het subsidierendement onder aftrek van de te ontvangen bijdragen. Alle BWS-subsidies zijn in de loop van 2010 afgekocht.

#### *Overige vorderingen*

De certificaten Wooninvesteringsfonds zijn opgenomen tegen nominale waarde. In de loop van 2010 zijn de rentebaten op de certificaten van het Wooninvesteringsfonds uitgekeerd in de vorm van extra certificaten.



## **Voorraad woningen**

De voorraad woningen betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen. Deze worden gewaardeerd tegen de bestede kosten of lagere verwachte opbrengstwaarde.

## **Voorzieningen**

### *Voorziening onrendabele investeringen*

Voor toekomstige nieuwbouwprojecten en herstructureringsprojecten, waarvoor de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre het project als een verlieslatend contract kan worden aangemerkt. Wanneer de bedrijfswaarde van het project lager is dan de boekwaarde, dan wordt een voorziening voor deze onrendabele investering gevormd. Als gevolg van de keuze van de waarderingsgrondslag historische kostprijs wordt slechts een voorziening getroffen wanneer het complex (kasstroomgenererende eenheid), waartoe de nieuw te bouwen woningen behoren, geen ruimte biedt om het onrendabele deel van de maatschappelijke investering te dekken. De projectkosten komen bij aanvang van het project eerst ten laste van het in de voorziening opgenomen project. Wanneer de voorziening onrendabele investeringen voor dat bouwproject nihil is, vindt activering van de projectkosten plaats onder de materiële activa in exploitatie.

### *Pensioenvoorzieningen*

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegd-pensioenregeling. Woonstichting Hulst heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

## **Schulden op lange termijn**

De leningen worden afgelost of op basis van het annuïteitensysteem of op basis van het lineaire systeem.

## **Schulden op korte termijn**

Schulden op korte termijn worden opgenomen tegen de nominale waarde.

## **Bedrijfsopbrengsten**

### *Huren*

Deze opbrengsten betreffen de op het boekjaar betrekking hebbende netto huren, na aftrek van huurderiving, exclusief de vergoedingen voor servicekosten.

### *Overheidsbijdragen*

Deze bijdragen betreffen de jaarlijkse bijdragen voor woningaanpassingen verstrekt door gemeente en overige overheidsinstellingen.

### *Overige bedrijfsopbrengsten*

Dit betreft de vergoedingen die de huurders, naast de netto huur, verschuldigd zijn voor energielevering, schoonmaakkosten enz. De vergoeding is gebaseerd op de geraamde kosten. Jaarlijks vindt op basis van de werkelijke kosten afrekening plaats. Tevens worden hier de contractkosten die bij het opmaken van een huurcontract in rekening worden gebracht en de ontvangen vergoedingen voor administratiekosten verantwoord.

### *Verkoop onroerende zaken*

Dit betreft de opbrengsten van woningen die verkocht zijn. Volgens de RJ 645 valt deze opbrengst onder het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening. Voorheen werd deze post ondergebracht bij buitengewone baten.



## **Bedrijfslasten**

### *Afschrijving vaste activa*

Hieronder zijn de stelselmatig bepaalde afschrijvingskosten op basis van verkrijging- of vervaardigingsprijs verantwoord.  
Op grond wordt niet afgeschreven.

### *Overige waardeveranderingen materiële vaste activa*

Dit betreft onrendabele maatschappelijke investeringen van nieuwbouwprojecten. Volgens de RJ 645 vallen deze kosten onder het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening. Voorheen werden deze kosten ondergebracht bij buitengewone lasten.

Tevens worden onder deze post eventuele afboekingen voor bestaande complexen wegens duurzaam lagere bedrijfswaarde dan de boekwaarde verantwoord.  
Projectresultaten van complexen met een gemengd karakter staan ook onder deze post.

### *Lonen, salarissen en sociale lasten*

Onder deze rubriek worden alle kosten opgenomen die volgens de CAO voor personeel in dienst van woningcorporaties verschuldigd zijn.

### *Lasten onderhoud*

Alle kosten van onderhoud worden rechtstreeks ten laste van het resultaat gebracht.

### *Overige bedrijfslasten*

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

### *Rentebaten*

Onder de rentebaten zijn verantwoord de opbrengsten uit vorderingen en beleggingen, geactiveerde rente alsmede de te vorderen rente op BWS-subsidies.

### *Rentelasten*

Hieronder vallen de betaalde en verschuldigde rentekosten inzake kort- en langlopende schulden.

### *Buitengewone baten en lasten*

Onder buitengewone baten en lasten worden die posten opgenomen, die niet uit normale bedrijfsactiviteiten voortkomen, waardoor ze niet in het normale bedrijfsresultaat worden verantwoord.

### *Vennootschapsbelasting*

De vennootschapsbelasting is berekend over het resultaat volgens de winst- en verliesrekening tegen het geldend tarief, rekening houdend met fiscale faciliteiten.



# Info activa

Activa	31-12-10 €	31-12-09 €
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	63.268.352	60.766.834
Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	1.583.342	4.767.014
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	171.296	190.769
<b>Totaal</b>	<b>65.022.990</b>	<b>65.724.617</b>

## Onroerende zaken in exploitatie

	Woningen en woongebouwen	Onroerende zaken niet zijnde woningen	Totaal
Aanschaffingswaarde	68.225.590	89.334	68.314.924
Cumulatieve afschrijvingen	-7.527.592	-20.498	-7.548.090
<b>Saldo per 1 januari 2010</b>	<b>60.697.998</b>	<b>68.836</b>	<b>60.766.834</b>
Mutaties in het boekjaar:			
Investeringen nieuwbouw	5.125.637		5.125.637
Overboeken werk in uitvoering			
Afboeken verschil bedrijfswaarde	-1.929.042		-1.929.042
Desinvesteringen aanschafwaarde	-492.988		-492.988
Cum. afschrijving desinvestering	77.313		77.313
Diversen	376.559		376.559
Afschrijvingen	-654.531	-1.430	-655.961
<b>Saldo</b>	<b>2.502.948</b>	<b>-1.430</b>	<b>2.501.518</b>
Aanschafwaarde	71.305.756	89.334	71.395.090
Cumulatieve afschrijvingen	-8.104.810	-21.928	-8.126.738
<b>Saldo per 31 december 2010</b>	<b>63.200.946</b>	<b>67.406</b>	<b>63.268.352</b>



# Info activa

Verloop bedrijfswaarde 2010 t.o.v. 2009		(x 1000)
Bedrijfswaarde per 1 januari 2010		€
		69.112
<b>Autonome ontwikkeling</b>		
Effect een jaar opschuiven en wijziging disconteringspercentage	-1.055	
<b>Vorraad mutaties</b>		
Verkoop	-330	
Nieuwbouw	4.235	
Aankoop	0	
	<hr/>	3.905
<b>Parameterwijzigingen</b>		
Huurstijging		9.063
<b>Niveauijzigingen</b>		
Onderhoudsuitgaven	-6.238	
Overige exploitatie-uitgaven	-3.759	
	<hr/>	-9.997
		<hr/>
<b>Bedrijfswaarde per 31 december 2010 (exclusief grond)</b>		<u>1.916</u>
		<u><b>71.027</b></u>

De rentabiliteitswaardecorrectie bedraagt € 1.065.171

Het effect van de disconteringsvoetwijziging is in de afzonderlijke componenten opgenomen.

## Woningen aangewezen voor verkoop

Per 31 december 2010 zijn er nog 415 huurwoningen bestemd voor verkoop.

Er wordt uitgegaan van een verkoopaantal van 5 woningen per jaar.

In 2010 zijn incidenteel 10 woningen van het complex 52 (Overdamstraat) verkocht.

Meer complexgewijze verkoop is voor de toekomst niet voorzien.



# Info activa

## Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling 31-12-2010

<b>Uitgaven</b>	<b>€</b>
Complex 6 Herstructurering Noord-Hulst	2.012
Complex 063 Zoutestraat	129.184
Complex 069 Houtenkwartier	2.083.525
Complex 077 Kinderopvang	3.314
Complex 079 Beestenmarkt	34.518
Complex 083 Balkon	2.152.092
Complex 84 Kleine Bagijnestraat	7.074
Complex 85 Van der Maelstedeweg	42.004
	<hr/>
	<b>4.453.723</b>
	<hr/>
<b>Activering</b>	
Complex 063 Houtenkwartier	3.164.692
Complex 083 Balkon	1.960.944
Complex 083 Balkon (voorraad woningen)	1.919.640
	<hr/>
	<b>7.045.277</b>
	<hr/>
<b>Afboeking onrendabele maatschappelijke investering</b>	
Complex 069 Houtenkwartier	7.373
Complex 083 Balkon	144.061
	<hr/>
	<b>151.434</b>
	<hr/>



# Info activa

## Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

Complex	Beginsaldo	Bij:	Af:	Af:	Af:	Bij:	Af:	Eindsaldo
	01-01-2010	Uitgaven	Activering	Afboeking	Activering	Passivering	Verkopen	31-12-2010
				onrend.	voorziening	voorziening		
				top				
Brede school	23.276							23.276
V.d. Maelstedeweg	524.171							524.171
Herstruc. Hulst	77.047	2.012						79.058
Zoutestraat	0	129.184			129.184			0
Houtenkwartier	1.088.540	2.083.525	3.164.692	7.373				0
Korenm. / K. Bell.	3.020							3.020
Kinderopvang		3.314						3.314
Beestenmarkt	653.932	34.518						688.450
Broodmarkt	212.976							212.976
Balkon*)	2.184.053	2.152.092	3.880.584	144.061			311.500	0
Kl. Bagijnestr.		7.074						7.074
V.d. Maelstedeweg		42.004						42.004
<b>Totaal</b>	<b>4.767.014</b>	<b>4.453.723</b>	<b>7.045.277</b>	<b>151.434</b>	<b>129.184</b>	<b>0</b>	<b>311.500</b>	<b>1.583.342</b>

\*) De onverkochte voorraad appartementen is opgenomen onder 'voorraad woningen'.

## Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoor- pand €	Inventaris €	Auto €	Totaal €
Aanschafwaarde	260.053	66.553	32.410	359.016
Cumulatieve afschrijvingen	-115.183	-36.859	-16.205	-168.247
<b>Saldo per 1 januari 2010</b>	<b>144.870</b>	<b>29.694</b>	<b>16.205</b>	<b>190.769</b>
Mutaties in het boekjaar:				
Investerings		1.811		1.811
Afschrijvingen	-6.501	-6.681	-8.102	-21.284
	<b>-6.501</b>	<b>-4.869</b>	<b>-8.102</b>	<b>-19.473</b>
Aanschafwaarde	260.053	68.364	32.410	360.827
Cumulatieve afschrijvingen	-121.685	-43.539	-24.307	-189.531
<b>Saldo per 31 december 2010</b>	<b>138.369</b>	<b>24.825</b>	<b>8.102</b>	<b>171.296</b>



# Info activa

## Verzekering

De woningen en woongebouwen zijn verzekerd tegen brand- en stormschade.  
De verzekerde waarde per 31 december 2010 bedraagt € 240.968.914.

Het kantoorgebouw is verzekerd voor € 564.700 en de inventaris voor € 147.400.  
De grondslag voor de aanslag onroerende zaakbelasting, die ook op deze post geboekt wordt, bedroeg voor het belastingjaar 2010:

	31-12-10 €	31-12-09 €	Stijgingspercentage 2010 t.o.v. 2009
Woningen	169.339.00 0	168.443.00 0	0,53%
Garages	465.000	498.000	-6,63%
Kantoorpand	255.000	266.000	-4,14%

## Financiële vaste activa

	31-12-10 €	31-12-09 €
Te vorderen B.W.S. subsidie	0	55.014
Wooninvesteringsfonds	<u>570.583</u>	<u>570.583</u>
<b>Saldo per 31 december</b>	<b><u>570.583</u></b>	<b><u>625.597</u></b>

## Te vorderen B.W.S. subsidies

	31-12-10	31-12-09
Stand per 1 januari	55.014	172.816
Mutaties in het boekjaar	-55.014	-83.309
Reeds vervallen niet ontvangen	0	-39.379
Rente	<u>0</u>	<u>4.886</u>
<b>Saldo per 31 december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>55.014</u></b>

## Wooninvesteringsfonds

Certificaten Wooninvesteringsfonds	<u>570.583</u>	<u>570.583</u>
------------------------------------	----------------	----------------



# Info activa

<b>Viottende activa</b>	<b>31-12-10</b>	<b>31-12-09</b>
	€	€
<b>Voorraad woningen</b>	<b><u>1.919.640</u></b>	<b><u>0</u></b>

Eind 2010 is een aantal woningen opgeleverd voor verkoop en verhuur. Nog niet verkochte of verhuurde woningen (8) zijn opgenomen als voorraad woningen.

## Vorderingen

Huurdebiteuren	22.398	26.786
Gemeenten	1.577	194.704
Te vorderen vennootschapsbelasting	609.742	0
Overige vorderingen	117.726	99.135
Overlopende activa	<u>59.610</u>	<u>19.368</u>
<b>Saldo per 31 december</b>	<b><u>811.053</u></b>	<b><u>339.993</u></b>

## Huurdebiteuren

De huurachterstand ad € 22.398 is als volgt opgebouwd:

Periode	Aantal huurders		Achterstand	
	2010	2009	2010	2009
t/m 1 maand	34	33	9.875	9.372
t/m 2 maanden	5	8	3.311	5.911
t/m 3 maanden	6	6	9.212	11.503
<b>Totaal</b>	<b>45</b>	<b>47</b>	<b>22.398</b>	<b>26.786</b>

<b>Gemeenten</b>	<b>31-12-10</b>	<b>31-12-09</b>
	€	€
Te ontvangen bijdrage B.W.S.	0	34.878
Bijdrage archeologiekosten Dobbele Poort	0	159.826
Bijdrage woningaanpassingen gehandicapten	<u>1.577</u>	<u>0</u>
<b>Saldo per 31 december</b>	<b><u>1.577</u></b>	<b><u>194.704</u></b>

## Te vorderen vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting 2008	63.022	
Vennootschapsbelasting 2009	175.220	
Vennootschapsbelasting 2010	<u>371.500</u>	
<b>Saldo per 31 december</b>	<b><u>609.742</u></b>	<b><u>0</u></b>



# Info activa

	31-12-10	31-12-09
<b>Overige vorderingen</b>		
Vorderingen op vertrokken huurders	65.696	62.150
Servicekosten	1.011	666
Verrekening aannemer	46.870	0
Vorderingen kopers Dobbele Poort	0	33.107
Diversen	4.149	3.212
<b>Saldo per 31 december</b>	<b><u>117.726</u></b>	<b><u>99.135</u></b>
<b>Overlopende activa</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Overlopende rente	<b><u>59.610</u></b>	<b><u>19.368</u></b>
<b>Liquide middelen</b>		
Kas	738	273
ING bank	5.253	4.714
Fortis bank	7.038	2.162
Rabobank, rekening-courant	1.452.349	101.803
Rabobank, bedrijfstelerekening	850.000	1.180.000
<b>Saldo per 31 december</b>	<b><u>2.315.377</u></b>	<b><u>1.288.952</u></b>



# Info passiva

	31-12-10 €	31-12-09 €
<b>Eigen Vermogen</b>		
Saldo per 1 januari	21.647.793	21.852.227
Jaarresultaat	1.476.649	-204.435
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>23.124.442</b>	<b>21.647.792</b>
<b>Voorziening onrendabele investeringen</b>		
Beginsaldo	640.561	1.833.933
Mutatie:		
Complex 069, Houtenkwartier	0	-1.833.933
Complex 063, Zoutestraat	-129.184	640.561
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>511.377</b>	<b>640.561</b>
<b>Schulden op lange termijn</b>		
Leningen kredietinstellingen	44.903.305	42.605.007
Waarborgsommen	275.975	275.131
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>45.179.280</b>	<b>42.880.138</b>
<b>Leningen Kredietinstellingen</b>		
Saldo per 1 januari	42.605.007	39.218.727
Mutaties boekjaar:		
Aangetrokken lening	5.000.000	5.000.000
Aflossingen	-2.701.702	-1.613.720
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>44.903.305</b>	<b>42.605.007</b>

In 2011 zal van de leningen naar verwachting ca. € 1.821.621 moeten worden afgelost.

Het schuldrestant van de leningen met een looptijd langer dan 5 jaar bedraagt € 41.867.802.

## Zekerheden

De gemeente Hulst staat garant voor betaling van rente en aflossing voor de op de kapitaalmarkt aangetrokken leningen. Het gemiddelde rentepercentage van de lopende leningcontracten per 31 december 2010 onder overheidsgarantie bedroeg 4,68 %. Eind 2009 was dit 4,75%.

## Gemiddelde looptijd

Van de lopende leningen o/g is de gemiddelde looptijd 16,29 jaar.



# Info passiva

	31-12-10	31-12-09
	€	€
<b>Waarborgsommen</b>		
Saldo per 1 januari	275.131	271.171
Mutaties boekjaar:		
Ontvangen waarborgsommen	24.653	21.776
Rente bijschrijvingen	2.756	5.453
Uitbetaalde waarborgsommen	<u>-26.565</u>	<u>-23.269</u>
<b>Saldo per 31 december</b>	<b><u>275.975</u></b>	<b><u>275.131</u></b>

Bij het sluiten van een huurovereenkomst wordt een bedrag in rekening gebracht als eerste zekerheid. Momenteel bedraagt dit € 150. Over dit bedrag wordt gedurende de looptijd interest uitgekeerd, op voorwaarde dat de huur steeds tijdig is voldaan. Het rentepercentage is in de loop van de tijd gewijzigd, het houdt ongeveer gelijke tred met de vergoeding op een normale spaarrekening.

De rentevergoeding over de ontvangen waarborgsommen bedraagt:	%
1978 tot en met 1981	5
1982	6
1983 tot en met 1986	5
1987	4
1998 tot en met 2005	3
2006 tot en met 2010	2

	31-12-10	31-12-09
	€	€
<b>Schulden op korte termijn</b>		
Schulden aan crediteuren	327.523	1.484.258
Belastingdienst, loonheffingen	16.926	16.815
Belastingdienst, vennootschapsbelasting	0	4.375
Belastingdienst, BTW	266.892	324.431
Huurtoeslag	64.561	63.934
Pensioenpremie	8.103	9.436
Overlopende passiva	<u>1.140.539</u>	<u>907.419</u>
<b>Saldo per 31 december</b>	<b><u>1.824.544</u></b>	<b><u>2.810.668</u></b>



# Info passiva

	31-12-10 €	31-12-09 €
<b>Schulden aan crediteuren</b>		
De specificatie van deze post is als volgt:		
Aannemers betreffende bouwprojecten	34.274	1.075.980
Aannemers inzake onderhoud	244.185	298.460
Diversen	49.064	109.818
<b>Saldo per 31 december</b>	<b><u>327.523</u></b>	<b><u>1.484.258</u></b>
<b>Loonheffingen</b>		
Loonheffingen, december	<b><u>16.926</u></b>	<b><u>16.815</u></b>
<b>Te betalen vennootschapsbelasting</b>		
Vennootschapsbelasting 2008		-130.157
Vennootschapsbelasting 2009		134.532
<b>Saldo per 31 december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.375</u></b>
<b>Belastingdienst BTW</b>		
Btw, 4 <sup>e</sup> kwartaal / december	46.122	411.933
Btw, afrekening Dobbele Poort		125.940
Btw, afrekening Balkon	220.770	-213.442
	<b><u>266.892</u></b>	<b><u>324.431</u></b>
<b>Huurtoeslag</b>		
Vooruitontvangen huurtoeslag	<b><u>64.561</u></b>	<b><u>63.934</u></b>
<b>Pensioenpremie</b>		
Nog te betalen premie	<b><u>8.103</u></b>	<b><u>9.436</u></b>
<b>Overlopende passiva</b>		
De specificatie van deze post is als volgt:		
Accountantskosten	14.000	14.000
Vooruitontvangen huren	35.120	33.481
Niet vervallen rente	972.716	843.664
Nog te ontvangen facturen	117.306	
Diversen	1.397	16.274
<b>Saldo per 31 december</b>	<b><u>1.140.539</u></b>	<b><u>907.419</u></b>



# Info passiva

## Niet uit de balans blijvende informatie

Momenteel loopt er een procedure bij de rechtbank. De hieruit mogelijk voortvloeiende financiële consequenties zijn nog niet bekend, maar zullen vermoedelijk beperkt zijn.

<b>Aangegane verplichtingen</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
Project	Verplichting	Waarvan gerealiseerd
63 – Zoutestraat	6.239.676	392.198
79 – Beestenmarkt	59.025	53.969
84 – Kleine Bagijnestraat	660.458	7.074
85 – Van der Maelstedeweg	102.854	42.004
<b>Totaal</b>	<b><u>7.062.013</u></b>	<b><u>495.245</u></b>



# Info resultatenrekening

<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>31-12-10</b>	<b>31-12-09</b>
	€	€
<b>Huren</b>		
Woningen en woongebouwen / garages	7.756.923	7.439.748
Af: Huurderving wegens leegstand	<u>21.341</u>	<u>16.574</u>
<b>Saldo</b>	<b><u>7.735.582</u></b>	<b><u>7.423.174</u></b>
<b>Overheidsbijdragen</b>		
Jaarlijkse bijdrage woningaanpassingen	<u>0</u>	<u>1.869</u>
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:		
Verrekend met huurders voor		
leveringen en diensten	20.659	8.076
Huurderving wegens leegstand	-262	-99
Ontvangsten administratieve diensten	16.939	11.773
Afkoop BWS-subsidie	9.132	
Diversen	880	
<b>Saldo</b>	<b><u>47.348</u></b>	<b><u>19.750</u></b>
<b>Verkoop onroerende zaken</b>		
Verkoopopbrengst onroerende zaken	2.044.958	655.991
Boekwaarde onroerende zaken bij verkoop	-415.675	-249.616
Verkoopkosten	<u>-4.726</u>	<u>-8.387</u>
<b>Saldo</b>	<b><u>1.624.558</u></b>	<b><u>397.988</u></b>

In 2010 werden 15 huurwoningen verkocht.

In 2010 heeft Woonstichting Hulst het in 1990 gebouwde complex 052 bestaande uit 10 appartementen Overdamstraat verkocht aan de gemeente Hulst. De gemeente Hulst heeft voor een gedeelte van de binnenstad van Hulst een nieuw stedenbouwkundig plan laten opstellen. Genoemd complex was noodzakelijk om de gewenste ontwikkelingen te realiseren.



# Info resultatenrekening

<b>Bedrijfslasten</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	€	€
<b>Afschrijvingen op materiële vaste activa</b>		
Woningen en woongebouwen	654.531	607.399
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.430	1.440
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>655.961</b>	<b>608.839</b>
<b>Overige waardeveranderingen materiële vaste activa</b>		
Afwaarderen diverse complexen i.v.m. bedrijfswaarde <sup>*)</sup>	1.929.042	0
Onrendabele maatschappelijke investeringen complex 063, Zoutestraat	0	2.218.228
(Correctie) onrendabele maatschappelijke investeringen complex 69, Houtenkwartier	7.373	-302.321
Correctie onrendabele maatschappelijke investeringen complex 074, Dobbele Poort	0	-618.818
Onrendabele investeringen complex 083, Balkon	144.061	322.762
<b>Saldo</b>	<b>2.080.476</b>	<b>1.619.851</b>
<b>Lonen en salarissen</b>		
Bruto salarissen	<b>349.126</b>	<b>339.488</b>
<b>Sociale lasten en pensioenen</b>		
Sociale lasten	34.535	32.414
Pensioen lasten	71.592	69.500
<b>Saldo</b>	<b>106.127</b>	<b>101.914</b>
<b>Lasten onderhoud</b>	<b>1.884.242</b>	<b>2.325.729</b>
<b>Specificatie onderhoud:</b>		
Klachtenonderhoud	102.285	
Mutatieonderhoud	215.937	
Planmatig onderhoud	1.566.020	
	<b>1.884.242</b>	

Het aantal personeelsleden van Woonstichting Hulst bedraagt eind 2010 6. Gedurende het verslagjaar had de corporatie gemiddeld 5,39 werknemers in dienst gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten.



# Info resultatenrekening

<b>Overige bedrijfslasten</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
	€	€

De overige bedrijfslasten betreffen:

## **Overige kostensoorten**

Overige personeelskosten	116.632	59.136
Huisvestingskosten	22.012	22.950
Bestuurskosten	49.631	38.491
Algemene kosten	466.347	451.311

## **Zakelijke bedrijfslasten**

Belastingen	282.205	275.074
Verzekeringen	50.696	49.757
Contributie landelijke federatie	15.390	14.351
Overige lasten	1.747	0
<b>Saldo</b>	<b>1.004.660</b>	<b>911.070</b>

Het bedrag dat is opgenomen in de overige bedrijfslasten 2010 in verband met de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt € 17.942. Deze betaling omvat alleen periodiek betaalde beloningen.

Het bedrag dat is opgenomen in de lonen en salarissen van 2010 in verband met de bezoldiging van de directeur-bestuurder bedraagt € 167.381 inclusief pensioenlasten.

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantskosten ten laste van het resultaat gebracht:

Controle van de jaarrekening 2009 en 2010	26.192	16.300
Overige verklaringen	2.005	
Fiscale advisering vpb 2008 en 2009 + btw	23.944	24.710
Overige kosten	2.475	14.747
<b>Saldo</b>	<b>54.616</b>	<b>55.757</b>

Gezien de toename van de kosten met betrekking tot controle van de jaarrekening en fiscale advisering zijn eind 2010 hierover afspraken gemaakt met de accountant. De kosten worden kritisch gevolgd.



# Info rente

	2010	2009
	€	€
<b>Rentebaten</b>		
Financiële vaste activa		
Rente op te vorderen subsidie BWS	3.476	4.886
Rente op WIF certificaten	25.676	24.571
Vorderingen		
Rente op overige vorderingen	1.491	736
Liquide middelen		
Rente op uitgezette middelen	66.682	21.188
<b>Saldo rentebaten</b>	<b>97.325</b>	<b>51.381</b>
<b>Rentelasten</b>		
Langlopende schulden		
Rente leningen kredietinstelling	2.177.727	1.942.091
Rente waarborgsommen	2.756	5.453
Rente en bankkosten	712	11.621
Heffingsrente belastingdienst	4.619	9.613
<b>Saldo rentelasten</b>	<b>2.185.814</b>	<b>1.968.778</b>
<b>Saldo rentelasten en rentebaten</b>	<b>-2.088.489</b>	<b>-1.917.397</b>
<b>Aan exploitatie toegerekende vermogenskosten</b>		
Immateriële en materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken in exploitatie	3.646.592	3.388.135
<b>Renteresultaat</b>	<b>1.558.103</b>	<b>1.470.738</b>



# Info vennootschapsbelasting (vpb)

De berekening van de belastingplicht is als volgt opgebouwd:

	€	€
<b>Commercieel resultaat voor belastingen</b>		<b>1.238.407</b>
<b>Correcties</b>		
Verkoop bestaand bezit	-799.796	
Verkoop nieuwbouw	24.567	
Afschrijving vaste activa	296.629	
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	2.080.476	
Lasten onderhoud	-	
Mutatie onderhoudsvoorziening	-668.545	
Afwaardering lagere WOZ-waarde	-2.231.968	
Vrijval agio leningen	-30.552	
		<u>-1.329.189</u>
<b>Fiscaal resultaat voor belastingen</b>		<b>-90.782</b>
Herinvesteringsreserve	-827.501	
Bijdrageheffing Centraal Fonds	67.990	
Giftenaftrek	37.198	
Gemengde kosten	1.542	
Energieinvesteringsaftrek	-182.044	
		<u>-902.814</u>
<b>Belastbare winst</b>		<b>-993.597</b>
<b>Belastbaar bedrag</b>		<b><u>-993.597</u></b>

Het fiscale verlies van 2010 kan verrekend worden met de behaalde winsten in 2008 en 2009. Hierdoor bedraagt de bate in 2010 € 238.242.



# Info vennootschapsbelasting (vpb)

<b>Vennootschapsbelasting</b>	€	€
Correctie Vennootschapsbelasting 2008	0	-112.391
Vennootschapsbelasting 2009	0	335.319
Te ontvangen vennootschapsbelasting 2008	-63.022	
Te ontvangen vennootschapsbelasting 2009	-175.220	
<b>Saldo</b>	<b>-238.242</b>	<b>222.928</b>



# Kasstroomoverzicht 2010

Het kasstroomoverzicht is opgesteld in overeenstemming met de indirecte methode zoals opgenomen in RJ 360.

<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	€	€
Nettoresultaat	1.476.649	
Afschrijvingen	677.245	
Mutatie vorderingen en overlopende activa	-2.390.700	
Mutatie kortlopende schulden	-986.124	
Mutatie voorziening onrendabele investeringen	-129.184	
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>-1.352.114</b>
Investerings in materiële vaste activa	-3.524.905	
Investerings roerende zaken	1.811	
Desinvesteringen in materiële vaste activa	492.988	
Mutatie onroerende zaken in ontwikkeling	3.054.488	
Mutatie financiële vaste activa	55.014	
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>79.396</b>
Mutatie waarborgsommen	844	
Verstrekke langlopende schulden	5.000.000	
Aflossing langlopende schulden	-2.701.702	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b><u>2.299.142</u></b>
<b>Totaal netto kasstroom</b>		<b><u><u>1.026.424</u></u></b>



Tel: +31 (0)13 594 02 02  
Fax: +31 (0)13 594 02 94  
info@bdo.nl  
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.  
Postbus 757, 5000 AT Tilburg  
Prof. Cobbenhagenlaan 95, 5037 DB Tilburg  
Nederland

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder van Woonstichting Hulst

### *Verklaring betreffende de jaarrekening*

Wij hebben de in dit verslag opgenomen jaarrekening 2010 van Woonstichting Hulst te Hulst gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2010 en de winst- en verliesrekening over 2010 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### *Verantwoordelijkheid van het bestuur*

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens. Het bestuur van de toegelaten instelling is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### *Verantwoordelijkheid van de accountant*

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.  
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid,  
en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" optreden.



Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

*Oordeel*

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Hulst per 31 december 2010 en van het resultaat over 2010 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving en de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens.

**Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen**

Ingevolge artikel 28, sub a van het Besluit beheer sociale-huursector, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 BW 2 is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391, vierde lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Verder vermelden wij dat is voldaan aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, alsmede aan de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van grondaankopen zoals bedoeld in de MG 2001-26 en de verplichting tot vermelding in het jaarverslag van sponsoractiviteiten zoals bedoeld in MG 2006-04.

Tilburg, 31 mei 2011

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

was getekend  
L.A. Bijl RA