

WOONSTICHTING HULST



Tot in de kern betrokken

***Jaarverslag
over het boekjaar***

2016

***Woonstichting Hulst
Godsplein 23
4561 BD Hulst***



Inhoud

Bestuursverslag 2016.....	2
Algemene beschouwing	3
Sociaal jaarverslag	4
Verhuren van woningen	6
Kwaliteit van het woningbezit	11
Het bouwen van woningen	12
Onderhoud.....	13
Bewonersraad	16
Financiële continuïteit.....	18
Leefbaarheid	23
Wonen en zorg	26
Administratie	28
Bestuursverklaring.....	29
Verslag Raad van Commissarissen	30
Profielschets van de Raad van Commissarissen van Woonstichting Hulst:	30
Verklaring Raad van Commissarissen	41
Kengetallen (2016-2012).....	42
Jaarrekening 2016.....	43
Balans.....	44
Winst-en-verliesrekening 2016.....	46
Kasstroomoverzicht 2016.....	47
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	49
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening.....	53
Grondslagen van waardering in de winst- en verliesrekening	59
Grondslagen voor kasstroomoverzicht.....	62
Toelichting op de balans	63
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	76
Toelichting op de winst- en verliesrekening	77
Berekening vennootschapsbelasting	84
Overige reserves	85
Controleverklaring	86



Bestuursverslag 2016

Verslag van de werkzaamheden over het boekjaar 1 januari t/m 31 december 2016

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
E-mailadres	:	info@wshulst.nl
Website	:	www.wshulst.nl
Datum van oprichting	:	27 maart 1917
Koninklijk besluit waarbij de instelling is toegelaten	:	Nr. 40 op 14 december 1977
De statuten zijn gewijzigd op	:	15 november 2016
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 tot 28 februari 2017 J.E.J. Pijcke vanaf 1 maart 2017

Dit verslag wordt onverkort 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. Vooral senioren geven er de voorkeur aan zich te vestigen in Hulst.

Daarentegen heeft de gemeente Hulst momenteel, net als andere gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen, te maken met de problematiek van teruglopende inwonersaantallen. Dit is te wijten aan de vermindering van 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. Woonstichting Hulst voert samen met Woongoed Zeeuws-Vlaanderen vier maal per jaar overleg met de betrokken wethouder.

Zaken die hierbij onder andere aan de orde kwamen zijn: taakstelling huisvesting statushouders, nieuwbouwprojecten, verbetermaatregelen bestaand bezit, leefbaarheid en woningwet. Tevens wordt over specifieke onderwerpen overleg gevoerd op ambtelijk en bestuurlijk niveau. In 2016 heeft Woonstichting Hulst voor het eerst een Bod uitgebracht op de Woonvisie. Hierbij is de huurdersorganisatie nadrukkelijk betrokken. Tevens zijn in samenwerking met de huurdersorganisatie de prestatieafspraken met de gemeente Hulst overeengekomen.

Samenwerking

Woonstichting Hulst heeft collegiaal overleg met Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Clavis, beide gevestigd in Terneuzen. 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 in de woningmarktregio wordt frequent overleg gevoerd met collega-corporaties. De drie corporaties in Zeeuws-Vlaanderen hebben gezamenlijk een Strategische Visie opgesteld in 2011.

Met Zorgsaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen wordt samengewerkt op het gebied van woningtoewijzing voor zorgwoningen in de complexen Truffinoweg en Blaauwe Hofke en voor de woningen die vallen in de zorgcirkel rond het woonzorgproject van de Korte en Lange Bellingstraat. Met Trangel Zorg wordt eenzelfde werkwijze gevolgd voor het project Houtenkwartier en het project Witte Brug. Met Emergis vindt nauw overleg plaats over de toewijzing van de 30 woningen rond het St. Marthaplein in de binnenstad van Hulst aan klanten van deze doelgroep. Samen met stichting Juvent worden de 8 zelfstandige woningen rond het project Zoutziederij verhuurd aan de beoogde doelgroep.

Lidmaatschap landelijke federatie

Woonstichting Hulst is lid van de branchevereniging Aedes te Den Haag. 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. Op 28 februari 2017 is de heer Valckx met pensioen gegaan en per 1 maart 2017 opgevolgd door de heer J.E.J. Pijcke.

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 zeven personeelsleden. De organisatie kent een tweetal afdelingen: de technische afdeling en afdeling financiën en wonen. Het verloop onder het personeel is al jaren laag te noemen. Per 31 december 2016 bedraagt de gemiddelde leeftijd van de medewerkers 52,47 jaar. De duur van het dienstverband bedraagt in 2016 gemiddeld 22,26 jaar.

Overleg en inspraak

Iedere twee weken wordt stafoverleg gevoerd, aan dit overleg nemen deel de directeur-bestuurder, de manager techniek en de 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 vindt overleg plaats met de afdelingen afzonderlijk, met name de technische afdeling, de financiële administratie en verhuur- en bewonerszaken. Van deze bijeenkomsten ontvangen alle personeelsleden de notulen. Eenmaal per maand wordt met de managers afzonderlijk werkoverleg gevoerd door de directeur-bestuurder.

Integriteit

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 moeten gedragen. Integriteit wordt periodiek in de diverse overlegstructuren besproken. De volledige inhoud van deze code is toegankelijk via de website van Woonstichting Hulst. In 2016 hebben er geen meldingen bij de bestuurder of bij een lid van de RvC plaatsgevonden. Ook bij het meldpunt van het minister van Wonen en Rijksdienst zijn, voor zover ons bekend, geen klachten binnengekomen.

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

Beoordelings- en/of functioneringsgesprekken

Gezien de grootte van de organisatie is het aantal doorstromings- en promotiekansen 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 het recht om een loopbaanontwikkelingsbudget van € 4.500 te besteden (opgebouwd uit vijfmaal het jaarlijks budget van € 900).

Overzicht personeelsbestand

Per 31 december 2016 is het personeelsbestand bij Woonstichting Hulst ongewijzigd gebleven:

Naam	Functie	Datum in dienst
Mevrouw S. Hiel-Annaert	medewerker financiële administratie	16-10-1979
De heer L. Reijns	manager techniek	01-07-1980
Mevrouw D. van Eerdenburgh	medewerker verhuur- en bewonerszaken	01-09-1983
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
De heer R. in 't Groen	opzichter	20-06-2011

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 beoordelingssysteem.



Faciliteiten

Woonstichting Hulst biedt personeelsleden een collectieve ziektekostenverzekering aan. Momenteel maken hier drie medewerkers gebruik van. Tevens heeft Woonstichting Hulst ten behoeve van haar medewerkers een WIA-excedentverzekering afgesloten. Deze verzekering voorkomt een grote inkomensterugval bij (gedeeltelijke) arbeidsongeschiktheid van de medewerker.

Het ziekteverzuim

In 2016 werden vijf ziekmeldingen geregistreerd. Totaal werden in dit jaar 13,5 dagen als ziekteverzuim genoteerd. Als percentage van het totaal aantal mogelijke arbeidsuren in 2016 bedraagt het ziekteverzuim 2016: 0,58% (2015:0,21%).

Arbo

Ter ondersteuning van eventuele verzuimbegeleiding is onze stichting aangesloten bij een gecertificeerde arbodienst. Vanaf 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. Een risico-inventarisatie is uitgevoerd. Uit de inventarisatie zijn geen gevaarlijke werkomstandigheden naar voren gekomen. Overige aanbevelingen zijn afgewerkt.

BHV-cursus

In 2016 hebben twee personeelsleden een herhalingscursus 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 2016 gevolgd:

	aantal deelnemers
Inkomensregistratie en passend toewijzen	2
Huurtoeslag	1
Huurrecht	1
Jaarverslag nieuwe stijl	1
Opleiding TMS Ortec	1
Woningwet	1
BDO kennis en actualiteitsessie woningcorporaties	1
Leidinggeven	1
Overlastcoördinator	1

Daarnaast is deelgenomen aan diverse seminars om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen.

Woonstichting Hulst volgt de richtlijnen met betrekking tot de Permanente educatie zoals vastgelegd in het Reglement Permanente Educatie van Aedes en het PE-systeem van VTW. De directeur-bestuurder dient in een periode van drie jaar 108 PE-punten te behalen.

Naam	Behaald in verslagjaar		Totaal verantwoord	Totaal te behalen punten
	2015	2016		
J.A.P.M. Valckx	72	38	110	108

De behaalde punten van de commissarissen treft u in het verslag van de RvC aan.

Verzekering

Ten behoeve van alle personeelsleden is een collectieve ongevallenverzekering 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 bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.



Verhuren van woningen

Toewijzingsbeleid

Toewijzing van woningen vindt plaats door een commissie bestaande uit de directeur-bestuurder, de manager financiën en wonen 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. Eind 2016 bedroeg het aantal ingeschreven woningzoekenden 316. Het aantal inschrijvingen blijft stabiel en de ingeschreven personen vernieuwen zich jaarlijks. Het is echter niet zo dat dit aantal mensen ook 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 2016 zijn 120 woningen aangeboden en door nieuwe huurders geaccepteerd. Er zijn 36 woningen door sloop en 9 door verkoop uit exploitatie genomen. Tevens zijn 51 nieuwe woningen in exploitatie genomen.

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 gezondheids- en ouderenzorg. 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 maar kleine stappen kan maken. In 2016 is gestart met een project Cornelis de Vosplein met de bouw van 11 appartementen in de prijsklasse betaalbaar. Dit wordt veroorzaakt door de hoge bouwkosten, in relatie tot de huur, en door het overheidsbeleid op het gebied van de huurtoeslag; jongeren onder de 23 jaar komen voor huurtoeslag in aanmerking tot een huurbedrag van € 409,92.

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 2016

Klasse	Ondergrens	Bovengrens	Aantal	Percentage
Goedkoop		< € 409,92	98	6,9
Betaalbaar	€ 409,92	< € 628,76	1.139	80,2
Duur		> 628,76	184	12,9
Totaal			1.421	100,0

In het bovenstaande overzicht zijn de eengezinswoningen en de 17 groepswoningen opgenomen, waarbij de groepswoning als een eenheid is meegenomen.



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 - statushouders*
Regelmatig worden woningen gevraagd 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 2016 is de door de overheid opgelegde taakstelling voor de gemeente Hulst voor het grootste gedeelte gerealiseerd door collega-corporatie Woongood Zeeuws-Vlaanderen. In verband met de herstructurering Oude Polderstraat/Janseniuslaan was Woonstichting Hulst slechts in de gelegenheid vier woningen ter beschikking te stellen. De taakstelling 2016 van de gemeente Hulst is daarmee gehaald.
- *Emergis – psychiatrie en verslavingszorg*
Woonstichting Hulst verhuurt appartementen met begeleiding van Emergis aan het Sint Marthaplein en Paardenmarkt. In verband met het scheiden van wonen en zorg zijn de huurcontracten van deze appartementen op naam van de huurder gezet. Emergis blijft de benodigde zorg leveren. De toewijzing vindt plaats in nauwe samenwerking tussen Emergis en Woonstichting Hulst. De klanten huren de woning op basis van een drie-partijen-begeleidingscontract.
- *Tragel Zorg - gehandicaptenzorg*
De volgende woningen worden verhuurd aan Tragel Zorg: Stanleystraat 13 en 15, Asscheport 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 Houtenkwartier omvat 1 groepswoning voor 8 klanten, met daarbij 21 woningen voor zelfstandig wonenden die van Tragel Zorg begeleiding afnemen. In 2015 is het project Witte Brug opgeleverd aan Tragel Zorg, dit betreft totaal 25 woningen.
- *Zorgzaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen - ouderenzorg*
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 Zorgzaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen. Het complex Korenmarkt wordt ook door Zorgzaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen gehuurd. Hierin zijn 16 dementerende ouderen woonachtig. Bij dit complex is een zorgvoorziening aanwezig die 24-uurszorg levert aan omliggende woningen. In de Korte Bellingstraat 3 is een groepswoning van 8 dementerende ouderen verhuurd aan Zorgzaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen. Het pand L. Bellingstraat 6 fungeert als steunpuntwoning.
- *Maatschappelijke Opvang Sociaal Pension Hulst*
Dit is een organisatie die valt onder Emergis. MO Sociaal Pension Hulst ondersteunt en begeleidt klanten, die een woning huren van Woonstichting Hulst. Aan deze doelgroep zijn totaal 9 woningen verhuurd. Tevens wordt een woning gehuurd voor gebruik als kantoor en ontmoetingscentrum.
- *Juvent - jongeren*
Op de locatie in de Kleine Bagijnestraat – hoek Kreupelstraat is een plan gerealiseerd voor klanten die door de stichting Juvent worden begeleid. Het betreft jongeren die geen ouders hebben of waarvan de ouders niet in staat zijn voor hun te zorgen. Het project is zo opgebouwd dat de klanten kunnen doorstromen van groepswonen naar individueel wonen. Naast de groepswoning waar 10 klanten wonen zijn 8 zelfstandige woningen gerealiseerd, die in samenspraak met Juvent verhuurd worden aan startende huurders die begeleiding afnemen van Juvent.
- *Zeeuwse Gronden – Psychiatrie*
De volgende drie woningen worden verhuurd aan Zeeuwse Gronden: Bachlaan 3, 5 en 7.



Huurachterstand

Om huurachterstanden tot een minimum te beperken voert Woonstichting Hulst een actief incassobeleid. 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 niet 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 de deurwaarder trachten alsnog een betalingsregeling te treffen.

De huurachterstand bedroeg per 31 december 2016 € 24.551. Op 31 december 2015 bedroeg de achterstand € 25.000. Uitgesplitst 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
2016	36	24	6	5	1
2015	47	37	5	5	0
2014	49	35	8	3	3
2013	46	33	7	3	3
2012	45	35	8	2	0
2011	46	37	6	1	2
2010	45	34	5	2	4
2009	47	33	8	3	3

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 in €
2016	24.551	0,25	9.969.776
2015	25.000	0,25	9.819.197
2014	33.509	0,36	9.290.130
2013	30.819	0,36	8.647.506
2012	18.914	0,23	8.176.868
2011	20.351	0,26	7.975.905
2010	22.398	0,29	7.756.923
2009	26.786	0,36	7.439.748

Mutaties in woningbestand

De mutatiegraad in 2016 bedroeg 10%. Het aantal huuropzeggingen was lager dan in 2015. In 2016 waren er 150 opzeggingen tegen 180 in 2015.

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 burens. 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 2016 van 1 huurder de huurovereenkomst ontbonden. Dit heeft uiteindelijk niet tot een uitzetting geleid.



Convenant Ontmanteld

In de provincie Zeeland is het zogenaamde Convenant Ontmanteld afgesloten tussen gemeentes, politie, openbaar ministerie, Delta Nuts en woningbouwcorporaties. In dit convenant is beschreven hoe de participanten omgaan met de problematiek van hennepsteelt 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.

Reglement sloop, renovatie en groot onderhoud

In 2005 is al een reglement verhuiskostenregeling conform de geldende verplichting in het BBSH opgesteld dat voorschrijft hoe corporaties dienen te handelen bij gedwongen verhuizingen. De nieuwe Woningwet verplicht corporaties om in 2016 een aangepast en uitgebreid reglement bij sloop, renovatie en groot onderhoud op te stellen. Eind 2016 heeft Woonstichting Hulst een dergelijk reglement opgesteld en besproken met de Bewonersraad Woonstichting Hulst en de gemeente Hulst. Beiden zijn akkoord met het reglement en de definitieve goedkeuringen zijn begin 2017 ontvangen.

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 1 januari 2016 tot en met 30 juni 2016

Leeftijd	Inkomen	Huurgrens ≤ 409,92	Huurgrens >409,92 ≤ 586,68	Huurgrens > 586,68
< 65	≤ 22.100	4	17	0
< 65	> 22.100	1	8	1
≥ 65	≤ 22.100	1	10	4
≥ 65	> 22.100	0	2	3

1.b. Aantal eenpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 juli 2016 tot en met 31 december 2016

Leeftijd	Inkomen	Huurgrens ≤ 409,92	Huurgrens > 409,92 ≤ 586,68	Huurgrens > 586,68
< 65	≤ 22.100	2	19	2
< 65	> 22.100	1	9	0
≥ 65	≤ 22.100	0	7	4
≥ 65	> 22.100	0	2	0

2.a. Aantal tweepersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 januari 2016 tot en met 30 juni 2016

Leeftijd	Inkomen	Huurgrens ≤ 409,92	Huurgrens > 409,92 ≤ 586,68	Huurgrens > 586,68
< 65	≤ 30.000	0	4	0
< 65	> 30.000	0	1	0
≥ 65	≤ 30.050	0	6	4
≥ 65	> 30.050	0	0	3



2.b. Aantal tweepersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 juli 2016 tot en met 31 december 2016

Leeftijd	Inkomen	Huurgrens ≤ 409,92	Huurgrens > 409,92 ≤ 586,68	Huurgrens > 586,68
< 65	≤ 30.000	0	9	1
< 65	> 30.000	0	4	2
≥ 65	≤ 30.050	0	6	5
≥ 65	> 30.050	0	4	7

3.a. Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 januari 2016 tot en met 30 juni 2016

Leeftijd	Inkomen	Huurgrens ≤ 409,92	Huurgrens > 409,92 ≤ 628,76	Huurgrens > 628,76
< 65	≤ 30.000	0	9	0
< 65	> 30.000	0	0	0
≥ 65	≤ 30.050	0	0	0
≥ 65	> 30.050	0	0	0

3.b. Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 juli 2016 tot en met 31 december 2016

Leeftijd	Inkomen	Huurgrens ≤ 409,92	Huurgrens > 409,92 ≤ 628,76	Huurgrens > 628,76
< 65	≤ 30.000	0	10	0
< 65	> 30.000	0	0	0
≥ 65	≤ 30.050	0	0	0
≥ 65	> 30.050	0	0	0

Huurtoeslag

Woonstichting Hulst besteedt veel aandacht aan het attenderen van haar klanten op de mogelijkheid tot het verkrijgen van huurtoeslag. Huurders worden 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.

Vanaf 1 januari 2014 bestaat alleen nog de mogelijkheid huurtoeslag aan te vragen op eigen rekening, dat wil zeggen dat het bedrag aan huurtoeslag door de Belastingdienst rechtstreeks wordt gestort op de rekening van de huurder.

Passende woonruimte

Bij iedere woningtoewijzing wordt gelet op de relatie tussen inkomen van de potentiële huurder en de 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 € 586,68 voor een huishouden van 1 of 2 personen, anderzijds € 628,76 voor een huishouden dat bestaat uit drie personen of meer. De huurgrens voor jongeren onder de 23 jaar bedraagt € 409,92.

Maximale huurtoeslaggrens en niet-DAEB-woningen

Het woningbezit telt ook in 2016 slechts 36 woningen die een huurprijs hebben boven de maximale huurtoeslaggrens van € 710,68. De overige verhuureenheden boven de huurtoeslaggrens betreffen groepsappartementen. Problemen inzake de toepassing van de maximale huurtoeslaggrens doen zich momenteel dan ook nagenoeg niet voor in het woningbezit.



Kwaliteit van het woningbezit

Aantal verhuureenheden in eigendom per 1 januari 2016		1.414
Nieuwbouw 2016 : complex 091 complex 092	6 45	51
Aankopen 2016 :	1	1
Verkopen 2016 :	9	-/ - 9
Gesloopt 2016 : complex 017	36	-/ - 36
Totaal aantal VHE's per 31 december 2016		1.421¹

Aantal garages in eigendom per 1 januari 2016

40

Mutaties

0

Totaal aantal garages per 31 december 2016

40

Diversen

Aantal kantoren per 31 december 2016

2

Aantal zorgposten per 31 december 2016

6

Aantal multifunctionele ruimtes per 31 december 2016

2

Overzicht woningbezit naar bouwjaar

Bouwjaar huurwoningen	Aantal	Fractie in % van het totaal
1947 t/m 1969	218	15,0
1970 t/m 1974	229	16,0
1975 t/m 1990	317	22,0
vanaf 1990	657	47,0
Totaal	1.421	100,0

¹ Groepswoningen als één eenheid genomen



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 vergrijsst in toenemende mate. Het bouwen van levensloopbestendige woningen is een belangrijk onderwerp, ook landelijk. De woningen die de laatste jaren door Woonstichting Hulst gerealiseerd zijn, voldoen aan de hiervoor gestelde eisen. Alle geplande nieuwbouwprojecten die Woonstichting Hulst voornemens is te realiseren, voldoen aan de gestelde criteria voor DAEB-bezit. De volgende projecten zijn in 2016 gestart of in het stadium van voorbereiding:

- *Janseniuslaan/Oude Polderstraat/Jan de Munckstraat/Verbindingstraat*
Ter vervanging van de woningen die dateren uit 1968/1970 zijn nieuwe levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Uitgangspunt was dat er een nieuwe energiezuinige woning zou terugkomen. Hiertoe zijn 60 woningen gesloopt en zijn in 2016 45 levensloopbestendige woningen gebouwd.
- *Europaplein*
In 2014 is de locatie Europaplein 9 aangekocht. Op deze locatie was een leegstaande supermarkt gesitueerd. Dit pand is gesloopt en hier zijn 6 starterswoningen gerealiseerd. Het gehele project is in 2016 opgeleverd.
- *Houtmarkt 2*
Er is een koopovereenkomst gesloten tot de bouw van 11 appartementen op de locatie Houtmarkt. De doelgroep voor dit project is jongeren. De plannen zijn in voorbereiding en de verwachting is dat het project in 2017 wordt opgeleverd.

Verkoopbeleid bestaande woningen

Woonstichting Hulst heeft geen actief verkoopbeleid met betrekking tot de huurwoningen. In het verslagjaar 2016 zijn negen sociale huurwoningen verkocht. Woonstichting Hulst is bereid woningen van het type gezinswoningen te verkopen, met name als een zittende huurder daarom verzoekt. De reden van deze verkopen is het creëren van een betere wijkopbouw, wat de leefbaarheid ten goede komt.

Verkoopprocedure

Van alle koopwoningen wordt door een onafhankelijk taxatiebureau een taxatie gemaakt. Er worden geen speciale verkoopconstructies, bijvoorbeeld terugkoopregeling, aangeboden.



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 registeren van reparatieverzoeken naar preventie. Daarbij komt ook de leefomgeving die door hen meer in het oog gehouden dient te worden. Woningen die door mutatie zijn vrijgekomen 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 zijn 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 besteedt Woonstichting Hulst veel aandacht 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 bespreekt de directeur-bestuurder de begroting met de Raad van Commissarissen en met 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.

EPC

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 Coëfficiënt dat de woningen van Energielabels voorziet. Per 1 januari 2015 is het EPC-label vervangen door de Energie-index. De EPC-labels zijn 10 jaar geldig, maar bij tussentijdse isolerende maatregelen zijn diverse woningen opnieuw gelabeld. Met het aanbrengen van zonnepanelen, worden deze woningen opnieuw bezocht en voorzien van een nieuwe energie-index. Voor de eerste en tweede fase is deze herrekening volop aan de gang. Nadat fase 3 (binnenstad) is afgerond kan ook hier de herrekening plaatsvinden zodat al onze woningen vóór 2019 voldoen aan de voorschriften van gemiddeld label B.



In de onderstaande tabel worden de labels weergegeven zoals die nu in onze systemen aanwezig zijn. In deze tabel zijn zowel labels te vinden die zijn afgemeld volgens het nader Voorschrift wat vanaf 1 januari 2015 geldt óf zijn herrekend naar dit voorschrift. De Energie-Index is ter verduidelijking omgezet naar de labelaanduiding in letters A++ t/m G.

2016

Label	Percentage
A++	5,0%
A+	3,9%
A	34,0%
B	21,7%
C	33,3%
D	1,6%
E	0,3%
F	0,1%
G	0,1%

2015

Label	Percentage
A++	2,4%
A+	4,0%
A	18,8%
B	31,1%
C	41,7%
D	1,5%
E	0,2%
F	0,2%
G	0,1%

Door het fasegewijs aanbrengen van zonnepanelen op alle woningen waar dit technisch mogelijk is, wordt de energieprestatie van de woning verbeterd. In 2015 en 2016 zijn de eerste twee fases uitgevoerd. Door de derde en laatste fase in 2017 uit te voeren, hoopt Woonstichting Hulst de energielabels verder te verbeteren. Daarnaast zijn 45 levensloopbestendige woningen opgeleverd als 'Nul op de meter-woningen'. Dit ter vervanging van 60 woningen met een lagere energieprestatie. Tevens zijn zes starterswoningen opgeleverd die voldoen aan label A++.

Begroting / realisatie

Het totale onderhoud is onderverdeeld in zes rubrieken, die per soort worden begroot en ook bewaakt. Voor 2016 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	220	235	12%	12%
Mutatieonderhoud	366	212	11%	23%
Planmatig onderhoud	902	726	37%	60%
C.V. onderhoud + liften	341	343	18%	78%
Verbeteronderhoud	181	305	16%	94%
Schilderwerk	134	80	4%	98%
Reservering VVE onderhoud		45	2%	100%
Totaal	2.144	1.946	100%	



Reparatieverzoeken

Teneinde de klanten zo snel en deskundig mogelijk te woord te staan wordt verzocht om onderhoudsklachten bij voorkeur 's-morgens tussen 8.30 en 9.30 uur te melden aan een van de opzichters. Voor reparatieverzoeken aan sanitair en centrale verwarming kunnen klanten rechtstreeks contact opnemen met het installatiebureau. Van de ontvangen reparatieverzoeken worden dagelijks, door middel van opdrachtbonnen, opdrachten tot reparatie gegeven. In het geautomatiseerd systeem controleert de opzichter de responsetijden van de uitstaande opdrachten. 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 2010 tot en met 2016:

Jaar	Reparatieverzoeken		Mutatie	
	Aantal	Kosten in €	Aantal	Kosten in €
2016	655	359	113	1.876
2015	547	463	106	3.149
2014	735	326	107	4.035
2013	719	283	85	1.971
2012	697	226	82	1.984
2011	716	252	82	1.410

Leegstand

In ons woningbezit doet zich geen structurele leegstand voor. De huurderving 2016 wegens leegstand als gevolg van huurmutaties en het daarop volgende technisch onderhoud bedraagt 0,41%. In 2015 was dit percentage 0,36%.



Bewonersraad

Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

De vertegenwoordiging van de huurders in de Bewonersraad bestaat uit zeven 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 Bewonersraad van Woonstichting Hulst wordt administratief ondersteund door Woonstichting Hulst. Tevens begeleidt Woonstichting Hulst de opleiding van de bestaande leden en de werving van nieuwe leden. In 2016 is door de leden van de Bewonersraad een opleiding Invoering woningwet voor de huurdersvertegenwoordiging van Atrivé gevolgd. De kosten hiervan bedroegen € 1.307,25. De kosten voortvloeiende uit de activiteiten van de Bewonersraad worden door Woonstichting Hulst vergoed. Op deze wijze wordt bijgedragen aan een goed functionerende huurdersorganisatie.

Reglement huurderoverleg

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

Samenstelling bewonersraad

De Bewonersraad bestaat per 31 december 2016 uit de volgende personen:

Naam	Aftredend in:
De heer G. Neelemans	2019
De heer E. v. Overmeeren	2017
Mevrouw S. de Maat	2017
De heer J. Boogaert	2017
De heer P. Kas	2018
De heer J. van Wolferen	2019

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

De heer J. Boogaert is voorzitter en de heer H. van Cauteren is secretaris 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 van alle huurders. In de Raad van Commissarissen heeft de Bewonersraad recht op voordracht van twee kandidaten. De heer J.H.E. Verschuieren heeft op voordracht van de Bewonersraad zitting in de Raad van Commissarissen genomen.

In 2016 vonden tussen het bestuur van Woonstichting Hulst en de Bewonersraad vier overlegvergaderingen plaats. Deze werden gehouden op 4 februari, 7 juli, 15 september en 8 december. De belangrijkste gespreksonderwerpen waren:

- Huurverhoging 2016
- Huurdersbijeenkomst en overleg wijkraden
- Wensen begroting 2017 en de begroting zelf
- Prestatieafspraken Gemeente Hulst-Woongood Zeeuws-Vlaanderen-Woonstichting Hulst
- Regionale klachtencommissie verslag 2015
- Jaarverslag buurtbemiddeling en Houdgreep
- Begroting en realisatie onderhoudsoverzicht
- Stand van zaken verhuur en voortgang bouwzaken
- Jaarrekening en jaarverslag 2015 met controlerapport
- Nieuwe Woningwet en Beleidsplan
- Evaluatie overleg RvC-Bewonersraad
- Verdeling bestuurstaken
- Visitatierapport en Aedes Benchmark
- Algemene Huurvoorwaarden en passend toewijzen



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 3 november in brasserie Truffino bij de Blauwe Hoeve. Het was een goed bezochte avond, er waren circa 130 huurders aanwezig. Tevens waren een alle leden van de Raad van Commissarissen aanwezig met de directeur-bestuurder en het personeel van Woonstichting Hulst.

Overleg Raad van Commissarissen – Bewonersraad Woonstichting Hulst

Op 7 april 2016 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de Raad van Commissarissen en de Bewonersraad Woonstichting Hulst. Het overleg had als thema prestatieafspraken en bod op de Woonvisie.

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 3 november 2016.

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 2016 is geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De gemiddelde huurverhoging bedroeg 0,6% en is met instemming van de Bewonersraad doorgevoerd. Jaarlijks wordt vastgesteld welke huurverhoging voor de financiële continuïteit noodzakelijk is.

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 2016 € 3.121 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. Er zijn in 2016 geen geschillen bij de regionale klachtencommissie betreffende Woonstichting Hulst ingediend.



Financiële continuïteit

Toekomstverwachting

In de begroting 2017 is een prognose gemaakt van de verwachte resultaten voor de periode tot en met 2026. Het resultaat uit de normale bedrijfsactiviteiten, het verhuren van woningen, zal naar verwachting overwegend positief, maar sterk wisselend zijn. Het totale bedrijfsresultaat van 2016 vertoont een negatief bedrag, wat vooral beïnvloed wordt door waardeveranderingen van materiële vaste activa. In 2017 wordt een onrendabele maatschappelijke investering voorzien van 1,3 miljoen euro. De volgende jaren wordt een afname van de afgeboekte onrendabele investeringen voorzien.

Naar verwachting worden in deze periode 41 wooneenheden gebouwd. Momenteel zijn er 2 complexen in ontwikkeling. De projecten die in de toekomst gerealiseerd worden zijn: Houtmarkt en van der Maelstedeweg II.

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 een actieve en zinvolle rol zal blijven 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 hierna weergegeven. Uitgangspunten voor de kengetallen zijn de jaarrekening 2016 en de prognoses voor de winst-en-verliesrekening tot en met 2021. Bij deze prognose is rekening gehouden met de te betalen vennootschapsbelasting, bijdrage saneringsheffing en verhuurderheffing.

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. Bij het samenstellen van de begroting is reeds rekening gehouden met de invloed van de te betalen vennootschapsbelasting. Het percentage ontwikkelt zich naar verwachting als volgt:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Solvabiliteitsratio	36,8	37,4	38,5	41,1	43,7	45,97

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 fluctuatie in het kengetal gedurende de verschillende balansmomenten.



De current 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:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Current ratio	0,22	0,58	0,65	0,79	0,93	1,02

De current ratio zal zich gedurende een aantal jaren onder de eigen gestelde norm bevinden. De liquide middelen zullen zich gedurende deze periode ruimschoots boven de norm van het WSW bevinden.

Er is bij de Rabobank een rekeningcourant faciliteit aanwezig van € 500.000, dit is contractueel vastgelegd.

Loon to Value:

De loan-to-value (LTV) zet het vreemd vermogen af tegen het bezit, gewaardeerd op bedrijfswaarde, marktwaarde, WOZ-waarde of leegwaarde. Het WSW hanteert een LTV van maximaal 75% van de bedrijfswaarde.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
LTV bedrijfswaarde bruto (%) (norm 75%)	61,5	61,1	60,2	57,7	55,3	53,3
LTV marktwaarde (dekkingsratio) (%)	44,3	44,5	44,0	42,3	40,2	38,1
LTV WOZ-waarde (%)	33,4	32,2	30,8	28,9	27,3	25,8
LTV leegwaarde (%)	33,9	32,7	31,2	29,3	27,7	26,2

Rentedekkingsgraad (ICR)

Het WSW hanteert de rentedekkingsgraad om vast te stellen in hoeverre een corporatie in staat is aan haar renteverplichtingen te voldoen. Voor financiers is de ICR, samen met de DSCR, een belangrijke indicatie van een financieel gezonde exploitatie van huurwoningen. Een ICR lager dan 1,4 geeft het WSW een signaal dat een corporatie bij een slechtweerscenario al snel niet meer aan haar renteverplichtingen kan voldoen en dan ook onvoldoende geld beschikbaar heeft voor aflossingen.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ICR (norm 1,4)	2,47	2,03	2,10	2,20	2,30	2,55

Debt service coverage ratio (DSCR)

Het WSW beoordeelt de aflossingsruimte binnen kasstromen met behulp van de debt service coverage ratio (DSCR): een kengetal dat aangeeft of er voldoende operationele kasstromen worden gegenereerd voor rente en aflossingen. Hoe hoger de DSCR, des te gunstiger. De DSCR behoort minimaal 1,0 te bedragen. De DSCR op basis van de 2% aflossingsfictie is hoger dan die op grond van werkelijke aflossingen, omdat wordt uitgegaan van terugbetaling over 50 jaar. Di in plaats van de kortere terugbetalingstermijn bij werkelijke afloop van lenigen.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
DSCR (norm 1,0)	1,29	1,20	1,32	1,38	1,44	1,51



Resultaat 2016

Het boekjaar 2016 is afgesloten met een negatief resultaat van € 162.434 (2015: € 1.597.936 positief) na belastingen. In vergelijking tot het boekjaar 2015 is het resultaat na belasting € 1.760.370 lager.

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

Hoger netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€	148
Lager netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	€	-22
Lagere waardeverandering vastgoedportefeuille	€	-357
Hoger resultaat overige activiteiten	€	1
Hogere overige organisatiekosten en leefbaarheid	€	-39
Hoger renteresultaat	€	13
Hogere VPB	€	-1.506
		<hr/>
Hoger resultaat	€	1.760

Het netto resultaat uit exploitatie vastgoedportefeuille is hoger met name door hogere huuropbrengsten. Dit wordt veroorzaakt door het in exploitatie nemen van diverse nieuwbouwcomplexen. Het gerealiseerde verkoopresultaat is lager dan vorig jaar. Er zijn in 2016 negen woningen verkocht uit de bestaande voorraad.

De waardeverandering vastgoedportefeuille is hoger vanwege hogere afboekingen in verband met hogere bedrijfswaarde of actuele waarde en onrendabele maatschappelijke investeringen in nieuwbouw.

Het hoger renteresultaat wordt veroorzaakt door aflossingen van vreemd vermogen en de waardeverandering financiële vaste activa door de afboeking van de certificaten van het Wooninvesteringsfonds (WIF).

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 € 150.503 aan certificaten. De toegelaten instelling WIF is sinds november 2012 door het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) onder verscherpt toezicht gesteld. In 2015 is besloten tot inkoop van de certificaten door het WIF volgens een vastgesteld inkoopschema. Het resterende deel van het bedrag van de inkoop van de certificaten is inmiddels ontvangen.

Ontwikkelingen Financiën

Woonstichting Hulst heeft bij het Waarborgfonds Sociale Woningen (WSW) een borgstellingsfaciliteit. In het boekjaar 2016 is een lening aangetrokken welke geborgd is door het WSW. De leningen die geborgd worden door het WSW hebben een gezamenlijke hoofdsom van € 28.700.000.

Buitenlandse instellingen

Er vindt geen financiële ondersteuning plaats aan buitenlandse instellingen.

Verbindingen

Woonstichting Hulst heeft geen verbindingen.

Beleidsmatige beschouwing marktwaarde versus bedrijfswaarde

Het eigen vermogen ad € 71.944.244 van Woonstichting Hulst bestaat uit een gerealiseerd en een ongerealiseerd deel. Het ongerealiseerde deel van het vermogen ontstaat vanwege de waardering tegen actuele waarde. In de gevallen dat de marktwaarde van een waarderingscomplex hoger is dan de stichtingskosten dient er een herwaarderingsreserve gevormd te worden. Deze herwaarderingsreserve is een ongerealiseerde winst die mogelijk in de toekomst deels gerealiseerd kan worden. Echter, deze ongerealiseerde winst zal nooit in zijn geheel worden gerealiseerd aangezien de uitgangspunten van de marktwaarde geen recht doen aan de volkshuisvestelijke doelstelling van Woonstichting Hulst.

De marktwaarde is volgens het handboek gewaardeerd. Hierin wordt een aantal uitgangspunten genomen die ervoor zorgen dat deze waarde niet realiseerbaar is. In de waardering van de woningen



en parkeerplaatsen wordt uitgegaan van een actief uitpondbeleid tenzij doorexplotatie tegen markthuur leidt tot een hogere waarde. De bedrijfswaarde geeft een waardering die meer aansluit bij de volkshuisvestelijke doelstellingen. De beleidsmatige verschillen tussen bedrijfswaarde en marktwaarde zijn de volgende:

- De marktwaarde gaat uit van een actief uitpondbeleid binnen Woonstichting Hulst. Bij veel complexen is de marktwaarde bij uitponden dan ook hoger dan bij doorexploteren. Inmiddels heeft Woonstichting Hulst het verkoopbeleid herijkt en vinden slechts nog een beperkt aantal woningen verkopen per jaar plaats. Wanneer de marktwaarde herrekend wordt tegen een doorexplotatie scenario dan daalt de marktwaarde en het eigen vermogen substantieel.
- In het doorexplotatie scenario binnen de marktwaardewaardering wordt de huur bij mutatie geharmoniseerd naar de laagste van de markthuur of de maximale huur. In werkelijkheid wordt de huur geharmoniseerd naar de streefhuur zoals vastgesteld in het beleid. Deze streefhuur ligt normaliter lager dan de markthuur. Wanneer de marktwaarde wordt herrekend met de streefhuur als zijnde de markthuur dan daalt de marktwaarde en het eigen vermogen substantieel.

Wanneer de streefhuur in de marktwaarde wordt opgenomen spreken wij over een waardering met een eigen vermogen tegen volkshuisvestelijke bestemming. Dit komt overeen met de volkshuisvestelijk eigen vermogen zoals ook beschreven in de voorwaarden van het scheidingsvoorstel van het Aw. Dit eigen vermogen kan in veel gevallen beduidend lager liggen dan het eigen vermogen tegen marktwaarde.

Dit volkshuisvestelijk vermogen zal nog wel hoger liggen dan het vermogen op basis van het bedrijfsmatig beleid. Dit verschil komt door een drietal zaken:

1. Bij het doorexplotatie scenario worden er geen woningen verkocht vanuit het bestaand bezit. Woonstichting Hulst is echter voornemens om de komende jaren circa vijf woningen per jaar te gaan verkopen. Deze verkoop heeft een positief effect op vermogen en kasstroom.
2. De onderhoudslasten in de marktwaarde zijn gebaseerd op marktnormeringen en houden beperkt rekening met een exploitatietermijn van 50 jaar of langer. Daarnaast is het onderhoudsniveau van de woningen dat Woonstichting Hulst nastreeft is hoger dan het minimale instandhoudingsonderhoud dat de markt vereist. Hierdoor zijn de werkelijk onderhoudslasten hoger dan de onderhoudslasten binnen de marktwaarde. Dit heeft een negatief effect op vermogen en kasstroom.
3. De beheerlasten in de marktwaarde zijn gebaseerd op marktnormeringen. Deze genormeerde bedrijfslasten zijn lager de bedrijfslasten van Woonstichting Hulst. De werkelijke bedrijfslasten liggen hoger door onder meer volkshuisvestelijke keuzes, verplichtingen (woningtoewijzing) en de sociale aard van een toegelaten instelling. De hogere bedrijfslasten hebben een negatief effect op vermogen en kasstroom.

Levensvatbaarheid en financierbaarheid Woonstichting Hulst

Woonstichting Hulst is in staat om de volkshuisvestelijke bedrijfsdoelstellingen te behalen binnen de geprognosticeerde vermogensontwikkelingen 2017-2026. Dit blijkt uit de financiële kengetallen gebaseerd op de meerjarenbegroting. Aan de gestelde normen van Aw en WSW wordt ruimschoots voldaan. De beoordelingen van zowel Aw en WSW zijn positief. Zij oordelen dat Woonstichting Hulst voldoende levensvatbaar is en dat in de toekomst voldaan kan worden aan de in de jaarrekening gestelde aflossingsverplichtingen. Op basis van de meerjarenbegroting 2017-2026 kan geconcludeerd worden dat er binnen de huidige bedrijfsvoering zonder nieuwbouw geen aanvullende financiering noodzakelijk is.

Indicatieve bestedingsruimte

De minister heeft eind juni 2016 per corporatie en per gemeente de indicatieve bestedingsruimte van de individuele corporatie bepaald. Het betreft een modelmatige aanname van de beschikbare middelen en is slechts een globale benadering van de complexe werkelijkheid. Het betreft de mogelijke financieringsruimte van de corporatie op basis van het vermogen gewaardeerd op marktwaarde. Het WSW financiert corporatie op basis van kasstromen. In het rekenmodel is rekening gehouden met de andere normen die Aw en WSW stellen. Daarbij is gekeken naar het investeringsvolume bij nieuwbouw; bij verbeteringen en bij huurmatiging.



Voor Woonstichting Hulst zijn als indicatieve bestedingsruimte 2016 de volgende bedragen door de minister aangereikt: € 17,1 miljoen voor nieuwbouw of € 13,6 miljoen voor verbeteringen of € 630.000 voor huurmatiging.

De omvang van deze bedragen zijn voor Woonstichting Hulst niet binnen de vereiste ratio's van het WSW en de Aw te realiseren. Verder is het de vraag of de woning markt in Hulst een nieuwbouw van € 17,1 miljoen of minder kan hebben op basis van de woonbehoefte.

Voor de onderhoudsinvesteringen geldt dat hierbij ook de resterende levensduur en de noodzaak tot onderhoud nodig is. Het woningbezit is op basis van de laatste conditiemeting in prima staat.

Wat betreft de huurmatiging heeft Woonstichting Hulst de huren de laatste jaren sterkt gematigd en is het huurbeleid ruimschoots onder de maximale huurverhoging gebleven. De laatste jaren blijft de stichting ook ruim onder het gemiddelde van de corporaties.



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 een c.v.-installatie. 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

Als een huurder een vraag voor ondersteuning op grond van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) heeft, kan deze zich wenden tot het meldpunt van Hulst voor Elkaar.



Leefbaarheidsfonds

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 door een bijdrage te verstrekken uit het leefbaarheidsfonds.

De primaire doelstelling van de corporatie is het zorgen voor goede huisvesting ten behoeve van 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 voor het leefbaarheidsfonds worden getoetst aan de kaders die gesteld zijn in de woningwet. De aanvragen 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 reguliere subsidiegevers.

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 aanvragen ook worden uitgevoerd. Bij voorkeur worden de bedragen rechtstreeks betaald aan de uitvoerende partijen of leveranciers.

Woonstichting Hulst stelt jaarlijks € 40.000 ter beschikking. Is dit bedrag in een bepaald jaar niet opgebruikt dan vervalt het restant bedrag. Het fonds is van start gegaan in 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 leefbaarheidsfonds vond er op beperkte schaal ook lokale sponsoring plaats. De financiële omvang hiervan was beperkt. Momenteel worden dergelijke verzoeken vanwege aanscherping regelgeving niet meer gehonoreerd. Enkel bestaande afspraken worden nagekomen en partijen zijn op de hoogte gebracht van beëindiging.

De mogelijkheid om een beroep te doen op het leefbaarheidsfonds is 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 wordt aan de Raad van Commissarissen en de Bewonersraad een overzicht van de uitgaven verstrekt ter evaluatie.

In het verslagjaar 2016 is voor een bedrag van € 65.563 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 Blauwe Hoeve financieel te ondersteunen. Door het wegvallen van de subsidiëring vanuit de AWBZ voor de zorgverlenende instantie, is besloten om vanaf 2009 structureel vanuit het Leefbaarheidsfonds jaarlijks een bijdrage te verstrekken van € 15.000 om de betreffende voorzieningen in stand te houden voor klanten die wonen in de zorgwoningen. Tevens is een bijdrage van € 8.500 verstrekt aan het project buurtbemiddeling en worden leerlingen van de praktijkschool Hulst via een project geleerd wat wonen inhoudt. Woonstichting Hulst stelt hiervoor via het leefbaarheidsfonds een woning beschikbaar.



Met ingang van september 2013 wordt een woning in de Tegelberglaan voor een symbolisch bedrag verhuurd aan de Praktijkschool Hulst. De school gebruikt de woning als stageplaats voor haar leerlingen om hen met alle facetten van het wonen kennis te laten maken. Niet alleen schoonmaken en inrichten maar ook beheer financiën en regelgeving staan op het lesprogramma. De resterende huur van deze woning wordt ten laste van het Leefbaarheidsfonds geboekt.

Daarnaast wordt divers vastgoed om niet ter beschikking gesteld in het kader van het verbeteren van de leefbaarheid. Dit betreft ontmoetingsruimten voor senioren en stichtingen met huurdersbelangen. Dit geeft jaarlijks een huurderiving van € 27.480.

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 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: Zorgsaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen, Trangel Zorg, Emergis, Zeeuwse Gronden en Juvent.

Zorgsaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen is een organisatie die ouderen een breed pakket van mogelijkheden op het gebied van wonen, welzijn, zorg en behandeling biedt.

Trangel Zorg 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.

Zeeuwse Gronden is een organisatie die mensen met een psychiatrische aandoening ondersteunt bij hun zorgvraag. Juvent biedt jeugdhulp aan kinderen tot 23 jaar, in elke fase van hun leven.

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
Zorgsaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Truffinoweg	171 woningen	171
Zorgsaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Korenmarkt	1 groepswoning	16
Zorgsaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Woonzorgproject Korte Bellingstraat	104 woningen	104
Zorgsaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Korte Bellingstraat 3	1 groepswoning	8
Zorgsaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Truffinoweg 240	1 groepswoning	8
Trangel Zorg	Asschepoort	1 groepswoning	12
Trangel Zorg	Stanleystraat	1 groepswoning	13
Trangel Zorg	Assestraat	3 groepswoningen	24
Trangel Zorg	Columbuslaan	3 groepswoningen	13
Trangel Zorg	A. de Grotestraat	1 groepswoning	10
Trangel Zorg	Houtenkwartier	1 groepswoning	8
Trangel Zorg	Houtenkwartier	21 appartementen	21
Trangel Zorg	Sluys Kreek	25 appartementen	25
Emergis	Kern Hulst	15 woningen	15
Emergis	St. Marthaplein/Paardenmarkt	30 woningen	30
Juvent	Kreupelstraat	1 groepswoning	10
Juvent	Kreupelstraat/Kl. Bagijnestraat	8 appartementen	8
Zeeuwse Gronden	Bachlaan	3 woningen	12



Toekomstige projecten

Er zijn momenteel geen specifieke zorgprojecten in voorbereiding of gepland.

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, ZorgSaam, 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
Zorgsaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	6 x per jaar	Lopende zaken
Emergis	2 x per jaar	Lopende zaken
Tragel Zorg	4 x per jaar	Lopende zaken
Bewonersraad	11 x per jaar	Activiteiten WSH
Raad van Commissarissen	9 x per jaar	Toezichthouder WSH
Platform Zeeuws-Vlaanderen	4 x per jaar	Zeeuws-Vlaams volkshuisvestingoverleg
Zeeuws Directeurencontact	4 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	2 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	2 x per jaar	Zakelijke besprekingen
Politie	12 x per jaar	Convenant ontmanteld
Hulst voor Elkaar	2 x per jaar	Samenwerking



Administratie

De administratie wordt verzorgd door de manager Financiën en Wonen en medewerker financiële administratie van Woonstichting Hulst. De administratie is in hoge mate geautomatiseerd. Gebruik wordt gemaakt van software van de leverancier NCCW. Het jaarverslag wordt samengesteld door de eigen administratieve dienst. Woonstichting Hulst maakt verder gebruik van de pakketten meerjarenbegroting FMP en marktwaardeberekeningen TMS van Ortec.

Vereniging van Eigenaren

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 vier partijen de vereniging van eigenaren, te weten: 1. Woonstichting Hulst als verhuurder van tien appartementen en verhuurder van de twee bedrijfsruimten, 2. Coco Labeling en (3. en 4.) de twee particuliere eigenaren van de penthouses. De oprichtingsvergadering heeft op 1 november 2002 plaatsgevonden.

De woningen in project Dobbele Poort (complex 74) bestaan uit 21 koopappartementen en 18 huurappartementen. Omdat er sprake is van meerdere eigenaren, is een vereniging van eigenaren opgericht. Dit is vastgelegd in de notariële akte d.d. 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. Uit de laatste vergaderingen zijn geen bijzondere risico's te melden.

Het project Balkon (complex 83) bestaat uit drie koopappartementen en 13 huurappartementen, waarvoor een vereniging van eigenaren is opgericht. De overeenkomst is vastgelegd in de notariële akte d.d. 16 juni 2010. De oprichtingsvergadering Vereniging van Eigenaren 'Het Balkon' heeft op 9 maart 2011 plaats gevonden.

Controlerend accountant

De tussentijdse en jaarlijkse controle wordt verricht door:

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 757
5000 AT Tilburg



Bestuursverklaring

Hulst, 7 juli 2017

Het bestuur van Woonstichting Hulst verklaart hierbij, dat alle aan het bestuur 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

de heer J.E.J. Pijcke



Verslag Raad van Commissarissen

Inleiding en voorwoord

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen van Woonstichting Hulst statutair gevestigd te Hulst, verantwoording af over zijn functioneren in het boekjaar 2016.

De nieuwe Woningwet heeft er voor gezorgd dat er grote veranderingen hebben plaatsgevonden in de corporatiewereld. Dit heeft zeker zijn weerslag gehad op de kleinere woonstichtingen. De nieuwe wetgeving is op elke corporatie van toepassing, maar heeft op een kleine organisatie meer impact en belasting.

Voor Woonstichting Hulst die zich hoofdzakelijk op de kerntaak richtte, wijzigt er in de beleidsvoering niet veel. Wel dient de woonstichting de nodige documenten te vernieuwen.

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 drie en maximaal uit vijf leden. Volgens de Governance Code Woningcorporaties die per 1 juli 2015 is vernieuwd en voor alle corporaties bindend is verklaard, kan elk lid maximaal twee perioden van vier jaar zitting in de Raad van Commissarissen hebben. De Raad heeft het recht om de bestuurder te benoemen, te schorsen en te ontslaan. De Raad stelt tevens het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast.

Volgens de nieuwe statuten zijn onder meer 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, belangrijke investeringsbesluiten, aankopen vastgoed-grond, alsmede het vaststellen of wijzigen van beleidsplannen of statuten. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad zijn in artikel 18 van de nieuwe statuten van Woonstichting Hulst gedateerd op 15 november 2016 vastgelegd. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad, dat in de vergadering van 17 november 2015 is geactualiseerd en vastgesteld.

Samenstelling van de Raad

De Raad van Commissarissen is samengesteld op basis van het volgende profiel dat opnieuw is besproken in 2016. Er zijn geen wijzigingen:

Profiel van de Raad van Commissarissen van Woonstichting Hulst:

- beschikken over ervaring op het gebied van bestuur en/of toezicht;
- een brede maatschappelijke ervaring en betrokkenheid bezitten;
- voldoende 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;
- integer zijn;
- bereidheid om jaarlijks bij te scholen op actuele thema's;
- woonachtig en/of werkzaam zijn in de regio;
- beschikken over een relevant netwerk;
- goed kunnen samenwerken;
- passen in de samenstelling van de Raad.

Voor de voorzitter is vorig jaar een aanvullend profiel opgesteld. De voorzitter kenmerkt zich verder vooral door zijn teamrol naar de overige leden van de Raad in de volgende punten: Hij/Zij

- is een goed gespreksleider;
- heeft gevoel voor procedures en verhoudingen;
- streeft naar een evenwichtige inbreng van het team;
- streeft naar overeenstemming;
- is in staat een zorgvuldige besluitvorming te realiseren;



- bewaakt de rol en verantwoordelijkheden van de Raad van Commissarissen;
- is het eerste aanspreekpunt van het bestuur.

Het rooster van aftreden van de Raad is in 2016 geactualiseerd met de komst van een nieuwe commissaris en wel op een dusdanige wijze dat het verloop geleidelijk gaat, zodat kennis en ervaring aan nieuwkomers kan worden doorgegeven. Om continuïteit te waarborgen is in 2016 tijdig besloten om de vervanging van de voorzitter van de RvC op te starten, zodat de nieuwe voorzitter in januari 2017 benoemd kan worden. Tevens is besloten het aantal leden van de Raad terug te brengen van vijf naar vier leden en de taken opnieuw te verdelen na het aantreden van de nieuwe voorzitter. Bovenstaande profielen van de leden van de Raad 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.

De Raad bestaat per 31 december 2016 uit de volgende leden:

De heer A.G. Sponselee (1944)

Commissaris vanaf 2009, met ingang van 1 januari 2012 voorzitter Raad van Commissarissen.

Aandachtsvelden: financieel, economisch, automatisering.

Nevenfuncties: Kasbeheerder parochiekerncommissie Boschkapelle, Hengstdijk en Stoppeldijk.

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

Hij is eind 2016 afgetreden.

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

Commissaris vanaf 2009. Aandachtsvelden: wonen en zorg, PR en dienstverlening.

Mevrouw Vons is werkzaam als directeur-bestuurder van Stichting Kinderopvang Zeeuws-Vlaanderen.

Nevenfuncties: geen.

Zij is benoemd op voordracht van de huurders.

Mevrouw Vons is eind 2016 afgetreden.

De heer ing. R.B.P.M. Bauwens (1963) (vicevoorzitter RvC)

Commissaris met ingang van 2011. Aandachtsvelden: projecten, beheer en onderhoud.

De heer Bauwens is werkzaam als zelfstandig adviseur Omgevingswetgeving.

Nevenfunctie: lid Raad van Toezicht Kinderopvang Zeeuws-Vlaanderen.

Aftredend eind 2018.

De heer P.J. Ruissen MBA (1958)

Commissaris met ingang van september 2015. Aandachtsvelden financieel, economisch, automatisering.

De heer Ruissen is werkzaam als zelfstandig freelancer bij bankinstellingen.

Nevenfuncties: lid Raad van Commissarissen Nucleus Zorg B.V.

Aftredend en herkiesbaar september 2019.

De heer J.H.E. Verschueren (1967)

Commissaris met ingang van januari 2016. Aandachtsvelden: juridische zaken.

De heer Verschueren is werkzaam als zelfstandig rentmeester en onteigeningsdeskundige voor overheden. De benoeming heeft plaatsgevonden op voordracht van de Bewonersraad.

Aftredend en herkiesbaar eind 2020.

De heer ing. G. van den Berg (1955)

Per 1 januari 2017 is de heer G. van den Berg tot de Raad van Commissarissen toegetreden.

Aandachtsvelden: Sociale verhoudingen, volkshuisvesting, PR en dienstverlening en Wonen en Zorg.

De heer Van den Berg is Bedrijfsmanager Dethon Terneuzen/Plaatsvervangend directeur Arbeidsintegratiebedrijf.

Nevenfuncties: Bedrijfsadviseur Gemeentelijke Vervoerscentrale Zeeland, bedrijfsadviseur thuiszorgorganisatie Zo Net, bestuurslid stichting De Zilte HofAftredend en herkiesbaar 2021.

Per 10 januari 2017 is de heer Van den Berg als voorzitter van de Raad van Commissarissen benoemd.



Gevolgde selectieprocedure Raad van Commissarissen

De profielschets is door de Raad van Commissarissen in de RvC-bijeenkomst van 19 januari 2016 vastgesteld.

In de RvC-bijeenkomst van 17 mei 2016 wordt besloten om de advertentie te plaatsen en de specifieke aandachtsvelden voor de vacature bepaald op Wonen &Zorg en PR & Dienstverlening.

Er wordt een advertentie geplaatst in twee regionale dagbladen met name PZC en BN-De Stem op 28 mei 2016.

In de RvC-bijeenkomst van 5 juli 2016 wordt een selectie van de kandidaten gemaakt die uitgenodigd worden voor een vervolgesprek.

Op 20 juli heeft de voltallige Raad van Commissarissen gesprekken gevoerd met de geselecteerde kandidaten. Unaniem heeft de Raad 20 juli 2016 besloten dat de heer Van den Berg het beste in het opgestelde profiel past.

Op 8 augustus 2016 is een aanvraag zienswijze benoeming lid raad van commissarissen van toegelaten instellingen gedaan bij de Autoriteit woningcorporaties. Na het doorlopen van deze procedure is op 6 september 2016 een positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid door de Autoriteit Woningcorporaties ontvangen.

In de RvC-bijeenkomst van 8 september 2016 heeft de Raad van Commissarissen de heer Van den Berg benoemd tot commissaris. De eerste statutaire benoemingsperiode bedraagt vier jaar en loopt van 1 januari 2017 tot 31 december 2020.

Aftredende leden Raad van Commissarissen

In de vergadering van 29 november 2016 is afscheid genomen van de heer Sponselee (voorzitter) en mevrouw Vons (lid). Beiden treden per 31 december 2016 af vanwege het bereiken van de maximale statutaire zittingstermijn van acht jaar. Woonstichting Hulst wil de heer Sponselee en mevrouw Vons hartelijk danken voor hun inzet in de afgelopen acht jaar. Mede door hun inzet heeft de corporatie een verdere professionaliseringsslag gemaakt.

De aandachtsvelden sociale verhoudingen, volkshuisvesting en welzijn en veiligheid zijn bij alle commissarissen ondergebracht. Iedere commissaris heeft naast zijn of haar eigen specifieke aandachtsveld nog een reserveaandachtsveld. 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 geen separate audit- en remuneratiecommissie, onderwerpen worden door alle leden gezamenlijk behandeld.

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 en integriteit in het bijzonder. De doelstellingen vastgelegd in het jaarlijkse Beleidsplan worden 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 handelen, ook risico's met zich meebrengt. Deze risico's kunnen betrekking hebben op leegstandrisico's, projectrisico's en/of financiële zaken. Deze gevaren moeten binnen overzienbare grenzen blijven en worden beheerst en regelmatig intern besproken worden. 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 toezichhoudende taak uit op basis van de Aedes- en Governance Code en beoordeelt de prestaties van de corporatie aan de hand van het beleidsplan 2016-2020. 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 middels 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 in iedere vergadering toegelicht en de Raad is in de gelegenheid om kritische vragen te stellen.

Informatievoorziening

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

- Verslaglegging administratie middels kengetallen
- Winst en Verlies overzichten
- Beleidssignalen Aedes
- Liquiditeitsoverzichten
- Circulaires Ministerie BZK
- Benchmarks Aw + BDO + Aedes
- Bulletins en Rapporten VTW
- Staat van Leningen
- Prestatieoordeel Aw
- Notulen Bewonersraad
- Aedes Spotlight
- Begroting / Realisatie overzichten
- Notulen van stafoverleg
- Notulen overlegvergadering Bewonersraad
- Overzichten aan- en verkopen
- Aanbestedingsresultaten

Overleg Raad van Commissarissen – bestuur

In 2016 vonden acht vergaderingen plaats van de Raad met de directeur-bestuurder van Woonstichting Hulst. 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 en 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. Op basis van de goedgekeurde begroting volgt de Raad of de doelstelling op volkshuisvestelijk gebied wordt gerealiseerd, daarbij wordt tevens de financiële continuïteit bewaakt. Per project zijn de risico's in beeld gebracht. Ieder nieuw bouwinitiatief wordt door de Raad van Commissarissen vooraf beoordeeld alvorens goedkeuring tot uitvoering wordt gegeven.

Onderwerpen

De belangrijkste onderwerpen uit de bijeenkomsten zijn:

- Huurverhoging 2016
- Liquiditeit
- Functioneren Commissarissen
- Functioneren directeur-bestuurder
- Honorering directeur-bestuurder
- Actualiseren Reglement
- Begroting en jaarplan 2016
- Treasury Statuut
- Integriteitscode
- Aedes en Governance Code
- Resultatenoverzichten en verslaglegging per maand
- Begroting en realisatieoverzichten Onderhoud
- Overzicht stand van zaken Bouw en Verhuur
- WSW-borgingsvolume
- Beleidsplan 2016-2020
- Selectieprocedure bestuurder/directeur
- Jaarrekening 2015 en Rapport BDO
- Stafverslagen
- Functioneren Woonstichting Hulst
- Honorering commissarissen
- Actualiseren profielschets Raad
- Actualiseren Taakverdeling Commissarissen
- BDO Interim Rapport 2016
- Rooster van aftreden Raad
- Risico beheersing
- Visitatie 2010- 2013
- Smart Doelen bepalen
- Buurtbemiddeling jaarverslag
- Jaarrekeningen V.V.E.
- Strategisch voorraadbeheer
- Benoeming commissarissen

Besluiten Raad van Commissarissen

Alle besluiten zijn vastgelegd in een besluitenlijst 2016. De belangrijkste besluiten zijn:

- Goedkeuring begroting 2017
- Vaststelling aandachtsvelden per commissaris na aanvulling van de Raad
- Profielschets leden van de Raad en voorzitter worden opnieuw vastgesteld
- Reglement RvC is opnieuw vastgesteld op 19 januari 2016



- Vaststelling huurverhoging 1 juli 2016
- Goedkeuring jaarverslag en jaarrekening 2015 na bespreking accountantsrapport met de accountant
- Vaststelling één vacature Raad aan de hand van profielschets
- Goedkeuring Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Aankoop woning Paardenmarkt 22, Hulst
- De raad benoemt de heer G. van den Berg, als commissaris, na ontvangst positieve zienswijze Aw per 1 januari 2017
- Zelfevaluatie Raad onder begeleiding van externe wordt vastgelegd
- Opdrachtverstrekking controle 2016 aan BDO
- Goedkeuring procedurevoorstel selectie nieuwe accountant
- Vastlegging vervolgstappen en selectieprocedure nieuwe directeurbestuurder
- Goedkeuring van het opgestelde scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB en de keuze voor het verlichte regime
- Goedkeuring van het bestuursbesluit toepassing marktwaarde in jaarrekening 2016 tegen full versie met inschakeling taxateur conform het Handboek modelmatig waarderen, december 2016
- Kennisname van bestuursbesluiten en gesprekken voorzitter en bestuurder
- Kennisname van de oordeelsbrief Ministerie van Wonen en Rijksdienst en brief WSW

Gevolgd selectieprocedure directeur-bestuurder

Na de bekendmaking dat de huidige directeur-bestuurder uit dienst gaat per 1 maart 2017 heeft de Raad van Commissarissen van Woonstichting Hulst eerst intern gecheckt of er geschikte kandidaten interesse hebben om te solliciteren naar de vacature van directeur-bestuurder.

De heer Pijcke heeft gesolliciteerd op de vacature. De voltallige Raad van Commissarissen heeft een sollicitatiegesprek met hem gevoerd op 28 september 2016. De Raad heeft besloten dat de heer Pijcke een geschikte kandidaat is om directeur -bestuurder van Woonstichting Hulst te worden. Hij past in het opgestelde en vastgestelde profiel.

Als voorwaarde wordt gesteld dat dit extern dient te worden getoetst. De externe toetsing heeft plaatsgevonden op 24 oktober 2016 door middel van een assessment bij HRD-adviesbureau GITP.

Na de positieve uitslag van het assessment is een aanvraag zienswijze benoeming directeur-bestuurder van toegelaten instellingen gedaan bij de Autoriteit Woningcorporaties. Na het doorlopen van deze procedure is op 16 december 2016 een positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid door de Autoriteit Woningcorporaties verstrekt aan de voorzitter Raad van Commissarissen.

In de vergadering Raad van Commissarissen van 20 december 2016 is de heer Pijcke benoemd tot directeur-bestuurder van Woonstichting Hulst met ingang van 1 maart 2017.

Externe ondersteuning

De Raad heeft zich laten adviseren door een extern deskundige bij de bespreking en de behandeling van de Jaarrekening en het Jaarverslag 2015 op 19 mei 2016. De Raad ontving uitleg en advies van de heer drs. M. Tagage RA en mevrouw drs. B. Snepvangers RA van BDO Audit & Assurance B.V., die in opdracht van de Raad deze stukken heeft gecontroleerd.

Tijdens de bijeenkomst van 8 december 2016 is door mevr. drs. B. Snepvangers RA van BDO Audit & Assurance B.V. de managementletter 2016 toegelicht.

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 Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) 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 opgestelde integriteitcode en klokkenluidersregeling 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. De Raad heeft in de bijeenkomst van 17 november 2015 het reglement opnieuw getoetst aan de bepalingen van de Governance Code en de gedragscode. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen.

Integriteit is voor de Raad een belangrijk onderwerp voor het functioneren van de Woonstichting Hulst. Ieder kwartaal staat het thema op de agenda en wordt nagegaan op welke wijze de integriteit een rol heeft gespeeld of kan spelen in de komende periode. In de jaarlijkse evaluatie komt integriteit en het handhaven daarvan ook aan bod. Transparantie staat bij de Raad hoog in het vaandel.

Visitatie

Volgens de Governance Code is iedere corporatie verplicht zich eens in de vier jaar extern te laten visiteren. Voor de laatste visitatie ging over de periode 2010 – 2013. Dit was de tweede keer dat er een visitatie is uitgevoerd. Cognitum heeft de visitatie gedaan. In oktober 2014 heeft de visitatiecommissie de gesprekken met de stakeholders gevoerd. Het definitieve rapport is eind 2015 gepresenteerd. Met de eerste aanbevelingen uit het visitatierapport is begin 2015 gestart door het opstellen van een nieuw beleidsplan voor de periode 2016 – 2020 dat begin 2016 is afgerond en op de website is geplaatst.

Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties

De leden van de Raad zijn allen lid van de 'Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties', kortweg VTW genoemd. Deze vereniging heeft tot doel het ondersteunen van toezichthouders in de breedste zin en daarmee een bijdrage leveren aan de professionaliteit van het interne toezicht.

Overleg met belanghebbenden

De Raad heeft 7 april 2016 het jaarlijkse overleg met de Bewonersraad gevoerd. Het personeel was tevens bij deze bijeenkomst aanwezig. Jaarlijks wordt een themabijeenkomst georganiseerd. Het thema betreft een actueel onderwerp, waarover alle betrokkenen nader over geïnformeerd willen worden. Besproken thema's zijn visitatierapport en bod aan de samenleving.

De commissarissen hebben in hun vergaderingen kennis genomen van de notulen van de bijeenkomsten van de Bewonersraad. Tevens waren de commissarissen aanwezig bij de jaarlijkse huurdersbijeenkomst die op 3 november 2016 werd gehouden.

De commissarissen hebben deelgenomen aan landelijke en regionale bijeenkomsten van Aedes 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 stafbijeenkomsten neemt de Raad kennis van de contacten met belanghouders.

Interne evaluatie onder een externe derden

In de vergadering van 8 november 2016 hebben alle leden Raad en de directeur-bestuurder onder leiding van een externe, Mr. J. de Kerf de jaarlijkse evaluatiebijeenkomst gehouden. Het functioneren van de commissarissen is geëvalueerd volgens de evaluatiemethode van de VTW, die alle commissarissen van tevoren hebben ingevuld. Verder heeft de externe begeleider zelf vragen opgesteld. Eerst wordt plenair de vragenlijst besproken. Hierbij zijn onder andere aan de orde gekomen:

- Het professioneel toezicht houden;
- De werkgeversrol van de Raad;
- De huidige vergaderfrequentie.

Verbeterpunten:

- de toetsingscriteria uit de nieuwe Woningwet vanuit het Beleidsplan verder in beeld brengen;
- de commissarissen zien een verbeterpunt in het regionaal organiseren van een bijeenkomst met de Zeeuws-Vlaamse toezichthouders;
- Het verbeteren van onderlinge afspraken bij incidentele besluitvormingsprocessen.



Functioneren Woonstichting Hulst

Het functioneren van Woonstichting Hulst is besproken aan de hand van de verbeterpunten uit het visitatierapport. Conclusie is dat de genoemde verbeterpunten zijn opgepakt en Woonstichting Hulst goed functioneert.

Functioneren directeur-bestuurder

De voorzitter en de vicevoorzitter hebben 8 november 2016 met de overige raadsleden bepaald dat het functioneren wegens de aanstaande ontslag (pensioen) van de directeur-bestuurder niet meer behoefde plaats te vinden. Wel constateerde de Raad dat er goede resultaten zijn behaald en is de Raad tevreden over het functioneren. Tevens heeft de Raad het volste vertrouwen in een goede overdracht aan de opvolger. De Raad heeft ook geen externe signalen ontvangen, waaruit blijkt dat men niet tevreden is over het functioneren van de bestuurder.

Professionaliseren Huurdersorganisatie

De Bewonersraad van Woonstichting Hulst wordt administratief ondersteund door Woonstichting Hulst. Tevens begeleidt Woonstichting Hulst de opleiding van de bestaande leden en de werving van nieuwe leden. De kosten voortvloeiende uit de activiteiten van de Bewonersraad worden door Woonstichting Hulst vergoed. Op deze wijze wordt bijgedragen aan een goed functionerende huurdersorganisatie.

Risicobeheersing

Eén van de taken van het bestuur en RvC die aanzienlijk is toegenomen, betreft de inventarisatie en het beheer van de lopende exploitatierisico's die binnen de corporatiesector optreden door het huidige Rijksoverheidsbeleid. Deze kunnen zowel extern als intern van oorsprong zijn. Teneinde hier inzicht in te verschaffen, wordt in deze risicoparagraaf duidelijk gemaakt welke risico's er in hoofdlijnen bij Woonstichting Hulst zijn en op welke manier deze worden benaderd, dan wel beheerst. Uiteraard kan er hierbij sprake zijn van een diversiteit aan acties of combinaties van acceptatie, overheveling, beperking, vermijden en dergelijke. De risico-omgeving valt in de basis uiteen in een aantal deelgebieden:

- A. Strategisch
- B. Operationeel
- C. Financieel
- D. Compliance/verslaggeving

Deze vier deelgebieden hebben regelmatig overlappende problematiek, waarbij er een versterkend (of beperkend) effect zou kunnen optreden. Met name de onzekerheid over de mate van versterking en/of opheffing maakt deze materie complex.

Om onze risico's te beheersen wordt een planning- en controlcyclus gehanteerd, met daarin: jaarplan, begroting, kwartaalrapportages en beschreven procedures en verantwoordelijkheden. De bestuurder is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Daarnaast draagt de bestuurder zorg voor het managen van de risico's (zowel strategisch, financieel en operationeel) en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Om de organisatie te besturen is er de beschikking over een aantal planning- en controle-instrumenten. De Raad is mede verantwoordelijk voor de opzet, bestaan en werking van het intern risicobeheersingssysteem binnen de Woonstichting Hulst. De Raad bespreekt ten minste ieder kwartaal met de bestuurder de risicobeheersing van projecten aan de hand van de fasebeslissingsdocumenten. Het intern controleplan wordt eenmaal per jaar besproken.

Voor het beheersen van onze risico's vinden we het noodzakelijk om de verschillende financiële rollen en verantwoordelijkheden binnen de organisatie te scheiden. Deze zijn opgenomen in de beschrijving van de administratieve organisatie. Gezien de beperkte omvang van de organisatie is er geen interne controller aanwezig. De interne controle werd ook in 2016 deels door de bestuurder en deels door de manager financiën en wonen uitgevoerd. De manager financiën en wonen heeft hiervoor de leergang Controller Woningcorporaties gevolgd en houdt zijn kennis op peil door het volgen van bijeenkomsten op dit gebied.

Risicobeheersings- en controlesystemen geven nooit een absolute garantie voor het realiseren van doelstellingen. Tevens kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving niet in alle gevallen voorkomen. Hieronder volgt een opsomming van de risico's waarmee Woonstichting Hulst te maken heeft.



Strategische risico's

De kern Hulst is gesitueerd in een regio die vooralsnog nog niet gekenmerkt wordt door demografische krimp. De aanwezigheid van een breed scala van voorzieningen zorgt ervoor dat de kern Hulst in tegenstelling tot de omliggende dorpen in Zeeuws-Vlaanderen (nog) geen last van een dalend bevolkingsaantal heeft. Indicaties hiervan zijn dus ook niet waarneembaar in leegstand, geen aansluitende verhuur en het aantal woningzoekenden. Door de centrumfunctie van de kern Hulst in Oost-Zeeuws-Vlaanderen is dan ook de verwachting dat dit voorlopig zo blijft. Op de kortere termijn is zelfs nog een toename van het aantal huishoudens voorzien. Woonstichting Hulst houdt de vinger aan de pols om indien nodig tijdig te kunnen acteren op mogelijke huishoudensontwikkelingen.

Financiële risico's

Met name overheidsmaatregelen zorgen voor financiële onzekerheid. De vennootschapsbelasting, verhuurdersheffing en de saneringssteun beperken onze financiële middelen. Tevens worden in de woningwet regels gesteld over woningtoewijzingen en huurprijzen. De mogelijkheden om huurprijzen te harmoniseren worden hierdoor beperkt. De kasstromen komen steeds meer onder druk te staan. Investeringsverplichtingen worden aangegaan indien hiervoor financiering beschikbaar is of toegezegd. Een goede liquiditeitsbewaking is belangrijk. Wij stellen jaarlijks de (meerjaren)begroting en de liquiditeitsprognose op. De begroting dient te voldoen aan de financiële parameters waaronder een positieve kasstroom. Indien nodig worden investeringsbeslissingen en kostenposten bijgesteld. De financiële parameters zijn gebaseerd op de richtlijnen van het WSW. Op deze manier wordt tevens voldaan aan de voorwaarden tot borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW verstrekt uiteindelijk een verklaring van borgbaarheid en een bijbehorend borgingsplafond.

Renterisico's

Het beleid met betrekking tot renterisico's is vastgelegd in het Treasurystatuut met daarin opgenomen het beleggingsstatuut. Bij het aantrekken van leningen wordt getracht deze zoveel mogelijk in de tijd te spreiden. Dit voor wat betreft betaaldatum, vervalkalender en renteherzieningsmomenten. Op dit moment voldoet de vervalkalender aan de gestelde voorwaarden en wordt gemonitord. Woonstichting Hulst maakt op dit moment geen gebruik van derivaten. Het uitzetten van middelen gebeurt enkel op de wijze zoals opgenomen in het beleggingsstatuut.

Politieke risico's

Wijzigingen in wet- en regelgeving worden gevolgd. Per 1 oktober 2015 is het WoningWaarderingStelsel gewijzigd en de benodigde wijzigingen zijn tijdig uitgevoerd. De wijziging had geen directe invloed op het huurprijsbeleid. Vanaf 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet ingevoerd. Voor implementatie van de verschillende onderdelen is een tijdschema vastgesteld. Vanaf 1 januari 2016 is gestart met passend toewijzen. De gevolgen van de wijzigingen in wet- en regelgeving worden voortdurend in kaart gebracht en gevolgd. Zo nodig worden de noodzakelijke maatregelen genomen.

Prijsrisico

In de financiële activa bevond zich nog een restpost van het Wooninvesteringsfonds. Afwikkeling hiervan heeft in 2016 plaatsgevonden.

Valutarisico

Woonstichting Hulst is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Projectrisico

De Raad heeft bepaald hoe de projectrisico's die door de organisatie gelopen worden het beste in beeld kunnen worden gebracht en gemonitord. Per project wordt jaarlijks een rapportage opgesteld. Bij tussentijdse wijzigingen of nieuwe projecten wordt de Raad een gewijzigde of nieuwe rapportage voorgelegd.

Maatschappelijk verbonden vermogen

De verantwoordelijkheid voor het beschermen van het maatschappelijk gebonden vermogen ligt bij de bestuurder en de Raad van Commissarissen. Gelet op de omvang van het vermogen van de Woonstichting Hulst dat terdege nodig is om voor de sociale doelgroep de noodzakelijk huisvesting te



blijven bieden, vindt de Raad het van groot belang dat zowel het interne als externe toezicht zich richt op het beschermen van het maatschappelijk gebonden vermogen.

De bestuurder en de Raad voorkomen het weglekken van maatschappelijk gebonden vermogen door:

- Het kostenefficiënt leveren van prestaties tegen de laagst mogelijke kosten ondanks alle noodzakelijke investeringen.
- Bij de huurstelling rekening te houden met de taakopdracht en de kwaliteit van de woningen.
- Het bewaken van de stichtings- en grondkosten bij nieuwbouw.
- Het beperken van de stijging van de netto bedrijfslasten.

De bestuurder en de Raad zijn zich ervan bewust dat de Woonstichting Hulst sober en doelmatig moet omgaan met het haar ter beschikking gestelde maatschappelijk gebonden vermogen.

Continuïteit en verdien capaciteit

De Raad van Commissarissen concludeert op basis van de opgestelde meerjarenbegroting dat de voorgenomen investeringen voor de periode 2017-2021 bijdragen aan de instandhouding van de kwaliteit, de verlenging van de levensduur en de duurzame verdien capaciteit van het woningbezit.

De instandhouding van de kwaliteit van het woningbezit wordt op de middellange termijn gewaarborgd door de planmatige onderhoudsinvesteringen en de toepassing van energetische maatregelen. Hierdoor wordt het energielabel van het woningbezit voor eind 2018 gemiddeld naar het niveau B gebracht. De opgeleverde nieuwbouw 2016 en de voorgenomen nieuwbouw zorgen voor een verdere verjonging van het bezit. Deze nieuwbouwactiviteiten zorgen voor een versteviging van de toekomstige verdien capaciteit.

Verder stelt de Raad vast dat het Eigen Vermogen en de kasstromen voldoende op peil blijven, aangezien alle financiële ratio's voor de sector ruim boven de minimale normen blijven.

Frauderisicoanalyse

Een frauderisicoanalyse is in het kader van de controle van de jaarrekening. Dit onderzoek was gericht op de mogelijkheden op fraude binnen de huidige administratieve organisatie en interne beheersing op de belangrijke bedrijfsprocessen in kaart te brengen.

De accountant heeft geen bijzonderheden geconstateerd in de huidige opzet en de jaarcijfers 2016. Het bestuur en de Raad van Commissarissen hebben ook vanuit hun beoordeling en contacten geen bijzonderheden te melden.

Wat gaan we in 2017 doen?

De woningwet die grotendeels in 2015 en 2016 is voorbereid, wordt in 2017 in de jaarrekening 2016 geïmplementeerd. De omzetting van historische kostprijs naar marktwaarde in verhuurde staat vergt de nodige inspanningen van de organisatie. Bovendien is Zeeuws-Vlaanderen aangemerkt als krimpregio, waardoor het gehele bezit op fullversie taxatie met een externe taxateur getaxeerd dient te worden.

De herstructurering van de wijk Janseniuslaan is in 2016 afgerond. De ingezette verduurzaming van het bestaande woningbezit door het aanbrengen van zonnepanelen zal ook in 2017 met veel inspanningen worden voorgezet. Doel is om alle woningen die hiervoor in aanmerking komen uiterlijk in 2017 van zonnepanelen voorzien te hebben. Met de gemeente wordt verder onderhandeld over het plaatsen van zonnepanelen binnen de stadsmuren.

Voor wat betreft huurbeleid blijft Woonstichting Hulst zich op de betaalbaarheid richten. Dit betekent de jaarlijkse huurverhoging zo beperkt mogelijk blijft. Er wordt ingezet op een gemiddelde huurverhoging van 0,3% (inflatie 2016). Maximaal toegestaan is 1,3%. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een gedifferentieerde huurverhoging. Het individuele percentage is afhankelijk van de huidige huur in relatie tot de maximaal redelijke huur. Bij mutatie worden huurprijzen van woningen geharmoniseerd naar de geldende huurgrenzen.



Alle genomen maatregelen zijn doorgerekend in de financiële prognose en te realiseren met de huidige organisatie.

Honorarium commissarissen

Het honorarium is conform de Code voor Honorering Toezichthouders in Woningcorporaties van VTW, die verplicht is. Woonstichting Hulst past de Wet Normering Topinkomens (WNT) toe. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de jaarrekening.

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 van de directeur-bestuurder 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. Woonstichting Hulst past de Wet Normering Topinkomens (WNT) toe en maakt gebruik van de overgangsregeling WNT. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de jaarrekening.

De arbeidsovereenkomst is in 2001 overeengekomen voor onbepaalde tijd. Dit is niet in overeenstemming met de later overeengekomen Governance Code, die een benoemingsperiode van maximaal vier jaar voorschrijft. Bij een nieuwe directeur-bestuurder wordt hiermee rekening gehouden. 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. Aan de directeur-bestuurder is een auto ter beschikking gesteld die in de WNT-berekening is meegenomen. De directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties die in conflict komen met het uitoefenen van zijn functie bij Woonstichting Hulst.

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

Directiestatuut

Het directiestatuut is door de staf vastgesteld op 19 maart 2012. De Raad van Commissarissen heeft het directiestatuut goedgekeurd tijdens de bijeenkomst van 20 maart 2012. Het directiestatuut beschrijft en formaliseert de werkzaamheden van het bestuur en de staf. De taken en werkzaamheden van het bestuur, evenals de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van het bestuur en de staf, worden hierin vastgelegd.

Het verbindingsstatuut is in de bijeenkomst van de Raad op 19 september 2012 goedgekeurd.

Investeringsstatuut

In de bijeenkomst van de Raad van Commissarissen is het Investeringsstatuut goedgekeurd. Het document dient als afwegingskader voor de Raad ten behoeve van nieuwe projecten. Tevens is vastgelegd is hoe de besluitvormingsprocedure loopt. De belangrijkste financiële norm voor DAEB-investeringen is de interne opbrengstvoet (IRR). Deze moet tenminste gelijk zijn aan het inflatiepercentage van het voorgaand jaar.

Openbaarheid van informatie

Op de website van Woonstichting Hulst zijn de volgende documenten gepubliceerd:

- Aedescode
- Governance Code
- Bewonersraad Woonstichting Hulst, Samenwerkingsovereenkomst en Participatiereglement
- Huurvoorwaarden
- Integriteit – Klokkenluiderregeling
- Jaarrekening en volkshuisvestingsverslag 2015
- Leefbaarheidsfonds, reglement
- Profielschets Raad van Commissarissen
- Reglement Raad van Commissarissen
- Rooster van aftreden Raad van Commissarissen



- Verkoopbeleid en verkoopprocedure
- Visitatierapport 2014
- Reglement sloop, renovatie en grootonderhoud
- Klanttevredenheidsrapportage
- Reglement en procedure Regionale Klachtencommissie
- Meldpunt Integriteit Woningcorporaties
- Beleidsplan 2016-2020

Permanente educatie

Woonstichting Hulst volgt de richtlijnen met betrekking tot de Permanente educatie zoals vastgelegd in het Reglement Permanente Educatie van Aedes en het PE-systeem van VTW. De directeur-bestuurder dient in een periode van 3 jaar 108 PE-punten te behalen. De leden van de Raad van Commissarissen dienen 10 PE-punten te behalen over 2015 en 2016.

<i>Naam</i>	<i>Behaald in verslagjaar</i>		<i>Totaal verantwoord</i>	<i>Totaal te behalen punten</i>
	<i>2015</i>	<i>2016</i>		
J.A.P.M. Valckx	72	38	110	108
A.G. Sponselee	9	1	10	10
R.B.P.M. Bauwens	9	17	26	10
A.M. Vons-de Oude	9	1	10	10
P.J. Ruissen	6	2	8	7 *)
J.H.E. Verschueren	3	12	15	6

*)

De heer P.J. Ruissen is per 1 september 2015 als commissaris benoemd. Derhalve zijn de te behalen 7 PE-punten naar rato toegerekend.

Zowel de commissarissen als de directeur-bestuurder hebben de te behalen PE-punten over 2015 en 2016 behaald.



Verklaring Raad van Commissarissen

Hulst, 27 juni 2017

De Raad heeft kennis genomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2016, omvattend de 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 activiteiten en inspanningen van Woonstichting Hulst.

De Raad keurt de jaarrekening en het jaarverslag over 2016 goed, na kennisneming van de bevindingen van de accountant.

Raad van Commissarissen

Was getekend

Voorzitter : de heer ing. G. van den Berg

Vicevoorzitter : de heer ing. R.B.P.M. Bauwens

Commissaris : de heer P.J. Ruissen MBA

Commissaris : de heer J.H.E. Verschueren



Kengetallen (2016-2012)

Kengetallen over de afgelopen vijf jaar

	2016	2015	2014	2013	2012
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
Woningen	1421	1414	1408	1383	1.331
Garages/overig	40	40	40	49	49
	1461	1454	1448	1432	1.380
Mutaties woningen in het boekjaar					
Aankoop	1	1	0	1	1
Nieuwbouw	51	35	65	52	12
Verkoop	9	6	7	0	3
Sloop	36	24	33	1	31
Aantal woningen per huurklasse					
Goedkoop < € 409,92	98	111	109	94	133
Betaalbaar > € 409,92 tot < € 628,76	1139	1106	1082	1061	1.069
Duur > € 628,76	184	197	217	228	129
Gemiddelde waarden (x € 1.000)					
WOZ-waarde per woning	118	119	114	113	122
Bedrijfswaarde per woning	69	67	74	75	74
Boekwaarde per woning	56	53	55	53	54
Kwaliteit woningbezit per woning (inclusief interne uren)					
Klachtenonderhoud	359	463	326	283	226
Aantal klachten	655	547	735	719	697
Mutatieonderhoud	2.195	3.149	4.035	1.971	1.984
Aantal mutatieopdrachten	113	106	107	85	82
Verhuur & incasso					
Aantal woningzoekenden	316	302	287	481	433
Aantal huurders met huurtoeslag	Nb	Nb	Nb	304	295
Mutatiegraad in %	10	12	11	10	10
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,25	0,25	0,36	0,36	0,23
Huurderving in % van de jaarhuur	0,41	0,36	0,65	0,22	0,20
Gemiddelde huurverhoging in %	0,6	1,3	2,5	3,96	2,3
Gemiddelde netto huurprijs per woning	6.968	6.896	6.551	6.206	6.096
Personele bezetting einde boekjaar	7	7	7	7	7



Jaarrekening 2016



Balans

Voor resultaatbestemming

ACTIVA

(in euro's)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
DAEB vastgoed in exploitatie	127.510.124	123.678.132
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.963.645	7.962.347
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	366.774	0
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	124.931	148.874
	<u>135.965.474</u>	<u>131.789.353</u>
Financiële vaste activa		
Wooninvesteringsfonds	0	24.786
Latente belastingvordering	611.157	769.800
	<u>611.157</u>	<u>794.586</u>
Vlottende activa		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	57.559	59.444
Overheid	0	0
Te vorderen vennootschapsbelasting	0	0
Overige vorderingen	114.213	148.773
Overlopende activa	3.063	6.315
	<u>174.835</u>	<u>214.532</u>
Liquide middelen	763.359	4.112.183
Totaal activa	<u><u>137.514.825</u></u>	<u><u>136.910.654</u></u>



Balans

PASSIVA

(in euro's)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	50.167.894	51.184.683
Overige reserves	21.938.784	19.324.059
Resultaat boekjaar	-162.434	1.597.936
	<u>71.944.244</u>	<u>72.106.678</u>
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	0	1.416.539
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.984.672	944.716
	<u>1.984.672</u>	<u>2.361.255</u>
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	59.069.941	57.950.392
Overige schulden	271.458	270.849
	<u>59.341.399</u>	<u>58.221.241</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	1.934.286	2.159.245
Schulden aan leveranciers	619.171	398.054
Belastingen en premies sociale verzekeringen	278.663	245.845
Schulden ter zake van pensioenen	8.502	9.189
Overige schulden	55.008	38.960
Overlopende passiva	1.348.881	1.370.190
	<u>4.244.511</u>	<u>4.221.483</u>
Totaal passiva	<u>137.514.825</u>	<u>136.910.654</u>



Winst-en-verliesrekening 2016

(in euro's)

	2016	2015
Huuropbrengsten	9.928.421	9.784.364
Opbrengsten servicecontracten	259.835	264.663
Lasten servicecontracten	-238.682	-250.874
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.307.096	-1.299.011
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.946.210	-1.905.803
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-849.375	-894.433
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.846.893	5.698.906
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.198.780	795.657
Toegerekende organisatiekosten	-4.488	-6.128
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-849.866	-423.509
Netto gerealiseerde resultaat verkoop vastgoedportefeuille	344.426	366.020
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-265.550	-1.894.975
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-2.558.239	-572.298
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-2.823.789	-2.467.273
Opbrengst overige activiteiten	23.954	22.511
Kosten overige activiteiten	-4.710	-4.567
Netto resultaat overige activiteiten	19.243	17.944
Overige organisatiekosten	-70.455	-60.786
Leefbaarheid	-65.563	-36.976
Bedrijfsresultaat	3.250.756	3.517.835
Waardeverandering van financiële vaste activa en effecten	9.918	68.290
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.079	14.826
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.233.588	-2.310.873
Saldo financiële baten en lasten	-2.214.591	-2.227.757
Resultaat voor belastingen	1.036.165	1.290.078
Belastingen	-1.198.599	307.858
Resultaat na belastingen	-162.434	1.597.936



Kasstroomoverzicht 2016

(in euro's)

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

Operationele activiteiten	€	€
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	10.253.227	
Vergoedingen	-28	
Overige bedrijfsontvangsten	18.258	
Renteontvangsten	12.212	
	<hr/>	
	10.283.669	
 <i>Uitgaven</i>		
Personeelsuitgaven	-626.451	
Onderhoudsuitgaven	-1.700.368	
Overige bedrijfsuitgaven	-357.424	
Renteuitgaven	-2.262.655	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-7.362	
Verhuurdersheffing	-729.295	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-27.783	
	<hr/>	
	-5.711.338	
 Kasstroom uit operationele activiteiten		4.572.331
 (Des)-investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.194.534	
 <i>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-7.676.847	
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-2.338.081	
	<hr/>	
	-10.014.928	
 Kasstroom uit (des)- investeringsactiviteiten		-8.820.394



Financieringsactiviteiten

Ingaand

Nieuwe door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen 4.200.000

Uitgaand

Aflossing door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen -3.300.761

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

899.239

Mutatie liquide middelen

-3.348.824

Liquide middelen per 1 januari 4.112.183

Mutatie liquide middelen -3.348.824

Liquide middelen per 31 december 763.359



Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Regelgeving

Woonstichting Hulst heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW 2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 27 juni 2017.

Stelselwijziging

Wijziging Richtlijn 645

Met ingang van boekjaar 2016 is de herziene Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Woonstichting Hulst waardeerde haar onroerende zaken in exploitatie tot en met 2015 tegen historische kostprijs. Als gevolg van de nieuwe Woningwet en daarin voorgeschreven waardering tegen marktwaarde volgens het waarderingshandboek dient een stelselwijziging te worden doorgevoerd.

De herziene Richtlijn 645 heeft ertoe geleid dat Woonstichting Hulst haar stelsel van waardering en resultaatbepaling vanaf 2016 heeft gewijzigd op de volgende onderdelen:

- a Classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed, op basis van onderverdeling naar het al dan niet overschrijden van de huurliberalisatiegrens door de woninghuur per contractdatum in plaats van per balansdatum;
- b Waardering van sociaal vastgoed vond tot en met 2015 plaats op basis van historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.
Het woningbezit van Woonstichting Hulst valt op basis van het Handboek modelmatig waarderen in een krimpregio.
Uit de validatie van het handboek marktwaardewaardering 2015 kwam naar voren dat de basisversie voor regulier woningen in krimpggebieden onvoldoende handvatten bevatten om te komen tot een marktwaarde met een beperkte afwijking uit het rekenmodel vanuit de basisversie. Daarom is in het handboek 2016 voor dit atypisch vastgoed voor boekjaar 2016 een verplichte toepassing van full-versie gevolgd.
- c Waardering van commercieel vastgoed vond tot en met 2015 plaats op basis van historische kosten verminderd met cumulatieve afschrijvingen en duurzame waardeverminderingen. Vanaf 2016 vindt waardering plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.
Het woningbezit van Woonstichting Hulst valt op basis van het Handboek modelmatig waarderen in een krimpregio.
Uit de validatie van het handboek marktwaardewaardering 2015 kwam naar voren dat de basisversie voor regulier woningen in krimpggebieden onvoldoende handvatten bevatten om te komen tot een marktwaarde met een beperkte afwijking uit het rekenmodel vanuit de basisversie. Daarom is in het handboek 2016 voor dit atypisch vastgoed voor boekjaar 2016 een verplichte toepassing van full-versie gevolgd.

Als gevolg van de waardering tegen marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie is een eventuele afwaardering van vastgoedontwikkelingsprojecten herrekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat als toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen (waar de



toets ter bepaling van eventuele duurzame waardeverminderingen nog op basis van bedrijfswaarde geschiedde).

Aanpassing vergelijkende cijfers van vermogen en resultaat

De wijzigingen in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en resultaat, waarbij de vergelijkende cijfers 2015 in de jaarrekening 2016 zijn aangepast.

De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De invloed van de stelselwijziging (cumulatieve effect) is voor het deel dat betrekking heeft op de jaren tot en met 2014 verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari 2015 en bedraagt € 54.702.601 positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2015 is in de individuele posten van de winst-en-verliesrekening verwerkt middels aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2015 en bedraagt in totaal € 3.178.219 positief. In totaal bedraagt het cumulatief effect per 1 januari 2016 € 56.713.756. Dit effect alsmede het resultaat-effect 2015, uitgesplitst naar de individuele posten is als volgt:

	Stand 1 januari vóór stelselwijziging	Stand 1 januari na stelselwijziging	Cumulatief effect 1 januari 2015
Cumulatief effect 1 januari 2015			
DAEB vastgoed in exploitatie	64.435.103	122.582.649	58.147.546
DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor exploitatie	1.561.069	518.591	-1.042.478
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.966.302	7.563.835	-2.402.467
Latente belastingvorderingen	0	0	0
			54.702.601
Eigen vermogen: Overige reserves	-19.328.601	-22.406.407	-3.077.806
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	0	-51.512.939	-51.512.939
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0
Voorziening onrendabele investeringen	0	-111.856	-111.856
			-54.702.601
	Stand 31 december vóór stelselwijziging	Stand 31 december na stelselwijziging	Cumulatief effect 31 december 2015
Cumulatief effect 31 december 2015			
DAEB vastgoed in exploitatie	67.135.580	123.678.132	56.542.552
DAEB vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor exploitatie	0	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.791.143	7.962.347	171.204
Latente belastingvorderingen	769.800	769.800	0
			56.713.756
Eigen vermogen: Overige reserves	-14.337.712	-20.921.995	-6.584.283
Eigen vermogen: Herwaarderingsreserve	0	-51.184.683	-51.184.683
Voorziening latente belastingverplichtingen	-944.716	-944.716	0
Voorziening onrendabele investeringen	-2.471.749	-1.416.539	-1.055.210
			-56.713.756



	Resultaat 2015 vóór stelselwijziging	Resultaat 2015 na stelselwijziging	Aanpassing resultaat 2015
Resultaateffect over 2015			
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-694.275	-366.019	328.256
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	1.439.237	0	-1.439.237
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken	0	572.298	572.298
Overige waardeveranderingen (onrendabele projecten)	4.534.511	1.894.975	-2.639.536
Vennootschapsbelasting	-307.858	-307.858	0
			<hr/> -3.178.219

Voor de individuele posten zijn de verschillen met de oorspronkelijke jaarrekeningcijfers 2015 in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten in de jaarrekening 2016 vermeld.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Saldere

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijke juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te werken; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide financiële instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de bindende overeenkomst wordt aangegaan.

Functionele indeling winst- en verliesrekening

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst- en verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Voorheen werd de winst- en verliesrekening conform de categorale indeling gepresenteerd. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016

verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.



Directe methode kasstroomoverzicht

Algemeen

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 het kasstroomoverzicht moeten opstellen conform de directe methode. Voorheen werd het kasstroomoverzicht conform de indirecte methode bepaald. De wijziging van de grondslag is in de jaarrekening 2016 verwerkt conform RJ 140 'Stelselwijzigingen' volgens de retrospectieve methode. Dit betekent dat de vergelijkende cijfers zijn gepresenteerd conform de nieuwe grondslag.

Impact op vermogen en resultaat

De bepaling van het kasstroomoverzicht conform de directe methode heeft geen impact op het vermogen en resultaat.



Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Materiële vaste activa

Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").



Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Intramuraal zorgvastgoed
- Parkeervoorzieningen

Woonstichting Hulst hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of – vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.



Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2016 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde is bepaald op basis van dezelfde grondslagen als het vastgoed in exploitatie.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.



Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

Vorderingen

De verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

Vlottende vorderingen

De vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Classificatie eigen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.



Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien er op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening pensioen

De gehanteerde pensioenregeling van Woonstichting Hulst is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de Woonstichting Hulst beschikkingmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de Woonstichting Hulst leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Behalve de betaling van premies heeft Woonstichting Hulst geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. Woonstichting Hulst heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Belastingen

Actuele belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.



Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

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



Grondslagen van waardering in de winst- en verliesrekening

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord.

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren



Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.



De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.



Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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



Toelichting op de balans

Activa

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Materiële vaste activa		
DAEB vastgoed in exploitatie	127.510.124	123.678.131
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	7.963.645	7.962.347
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	366.774	0
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	124.931	148.874
Totaal	<u>135.965.474</u>	<u>131.789.352</u>

Materiële vaste activa in exploitatie 2016	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2016	<u>123.678.132</u>	<u>7.962.347</u>	<u>0</u>
Mutaties:			
Investerings, initiële verkrijgingen	2.220.108	0	5.388.061
Overboeking van en naar onroerende zaken in ontwikkeling	5.021.287	0	-5.021.287
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-849.866	0	0
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-2.559.537	1.298	-0
Boekwaarde per 31 december 2016	<u>127.510.124</u>	<u>7.963.645</u>	<u>366.774</u>



Materiële vaste activa in exploitatie 2015	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2015	64.435.103	9.966.302	1.561.069
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	58.147.546	-2.402.467	-1.042.478
Herrekenende boekwaarde per 1 januari 2015	122.582.649	7.563.835	518.591
Mutaties:			
Investerings, initiële verkrijgingen	159.527	0	2.304.098
Overboeking van en naar onroerende zaken in ontwikkeling	2.344.253	0	-2.344.253
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-437.487	0	0
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-970.810	398.512	-478.436
Boekwaarde per 31 december 2015	123.678.132	7.962.347	0

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 48.649.375. De som van de afwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 32.011.852 negatief.

De WOZ-waarde 2016 van het DAEB en niet-DAEB vastgoed bedraagt respectievelijk € 167.208.000,- en € 10.272.000,-.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere economische parameters en schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploitatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.



Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2016	2017	2018	2019	2020 e.v.
Prijsinflatie	0,20 %	0,60 %	1,07 %	1,53 %	2,00 %
Looninflatie	1,60 %	1,70 %	1,57 %	2,03 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	1,60 %	1,70 %	1,57 %	2,03 %	2,50 %
Leegwaardestijging	0,80 %	1,40 %	1,70 %	2,00 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 837	€ 837	€ 837	€ 837	€ 837
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 787	€ 787	€ 787	€ 787	€ 787
Instandhoudingsonderhoud per veh Zorgenheid	€ 884	€ 884	€ 884	€ 884	€ 884
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823	€ 823
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgenheid	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618	€ 618
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 413	€ 413	€ 413	€ 413	€ 413
Beheerkosten per vhe – Zorgenheid	€ 381	€ 381	€ 381	€ 381	€ 381
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %
Verhuurdersheffing (% van de WOZ)	0,49 %	0,54 %	0,54 %	0,54 %	0,54 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	N.v.t.	1,20 %	0,80 %	0,40 %	0,40 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	N.v.t.	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Huurderving (% van de huursom)	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %	1,00 %
Mutatiekans bij doorexpluiten	2,00 % - 40,00%	2,00 % - 40,00%	2,00 % - 40,00%	2,00 % - 40,00%	2,00 % - 40,00%
Mutatiekans bij uitponen	2,00 % - 40,00%	2,00 % - 40,00%	2,00 % - 40,00%	2,00 % - 40,00%	2,00 % - 40,00%
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,70 %	1,70 %	1,70 %	1,70 %	1,70 %
Disconteringsvoet	6,86 % - 10,86 %	6,86 % - 10,86 %	6,86 % - 10,86 %	6,86 % - 10,86 %	6,86 % - 10,86 %



Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020 e.v.</u>
Prijsinflatie	0,20 %	0,60 %	1,07 %	1,53 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 5,- per m ² bvo				
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 10,- per m ² bvo				
Marketing	14 % van de marktjaarhuur				
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3 % van de markthuur				
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2 % van de markthuur				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %
Disconteringsvoet	4,96 % - 11,06 %	4,96 % - 11,06 %	4,96 % - 11,06 %	4,96 % - 11,06 %	4,96 % - 11,06 %

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeerplaatsen	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020 e.v.</u>
Prijsinflatie	0,20 %	0,60 %	1,07 %	1,53 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 46,-				
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 154,-				
Beheerkosten parkeerplaats	€ 25				
Beheerkosten garagebox	€ 35				
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2 % van de markthuur				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %
Disconteringsvoet	6,46 %	6,46 %	6,46 %	6,46 %	6,46 %

Parameters intramuraal zorgvastgoed	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020 e.v.</u>
Prijsinflatie	0,20 %	0,60 %	1,07 %	1,53 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 8,- per m ² bvo				
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 10,- per m ² bvo				
Marketing	14 % van de marktjaarhuur				
Beheerkosten % van de markthuur	2,5 % van de markthuur				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37 %	0,37 %	0,37 %	0,37 %	0,37 %
Disconteringsvoet	10,66 % - 11,06 %	10,66 % - 11,06 %	10,66 % - 11,06 %	10,66 % - 11,06 %	10,66 % - 11,06 %



Voor boekjaar 2016 is het geheel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonstichting Hulst en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Bedrijfswaarde-informatie

De bedrijfswaarde (in duizenden euro's) bedraagt:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
DAEB vastgoed in exploitatie	91.057	87.624
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.077	7.514
Totaal	<u>98.134</u>	<u>95.138</u>

Uitgangspunten bedrijfswaarde

In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen volkshuisvesting hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van Woonstichting Hulst. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd tussen ter zake goed

geïnformeerde partijen die tot een transactie bereid zijn. Omdat de doelstelling van Woonstichting Hulst is om te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien en op relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Woonstichting Hulst en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en toekomstige exploitatielasten over de geschatte resterende exploitatieperiode van de complexen. De bedrijfswaarde is bepaald overeenkomstig de voorgeschreven parameters en richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

De bedrijfswaarde is gebaseerd op doorexplotatie van de onroerende zaken totdat het vastgoed door sloop teniet gaat. Hierbij wordt een restwaarde voor de grond ingerekend afgeleid van de huidige bestemming van het vastgoed (i.c. lange termijnverhuur).

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van zijn beleid en de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende economische levensduur van het complex. Deze veronderstellingen zijn nader geconcretiseerd in de onderstaande uiteenzetting van de gehanteerde uitgangspunten.

Bij de bedrijfswaardeberekeningen wordt, conform WSW-parameters, de eerste vijf jaar volgens eigen corporatiebeleid geïndexeerd en daarna volgens de vastgestelde WSW-parameters. De volgende algemene uitgangspunten zijn gehanteerd:

	2017	2018	2019	2020	2021	verder
Huurstijging	0,20%	0,60%	1,07%	1,53%	2,00%	2,00%
Jaarlijkse lastenontwikkeling	0,60%	1,07%	1,53%	2,50%	2,50%	2,50%
Jaarlijkse onderhoudslasten	1,60%	1,90%	2,22%	2,52%	2,50%	2,50%
Rente disconteringsvoet	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%



Er is rekening gehouden met:

- Werkelijke restant looptijd per complex.
- Complexdefinitie op basis van oorspronkelijke indeling.
- Meerjarenonderhoudsbegroting.
- Bedrijfswaardeberekening is uitgevoerd op complexniveau.
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

	<u>2016</u>
Uitgaven	
Complex 091 Europaplein	886.814
Complex 092 Janseniuslaan e.o.	5.551.012
Complex 093 Houtmarkt	632.324
Totaal	<u>7.070.151</u>
Activering	
Complex 091 Europaplein	571.015
Complex 092 Janseniuslaan e.o.	4.450.272
Totaal	<u>5.021.287</u>
Afboeking onrendabele maatschappelijke investering	
Complex 093 Houtmarkt	265.550
Totaal	<u>265.550</u>
Activering voorziening	
Complex 091 Europaplein	315.799
Complex 092 Janseniuslaan e.o.	1.100.740
Totaal	<u>1.416.539</u>

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

	<u>Europaplein</u>	<u>Janseniuslaan</u>	<u>Houtmarkt 2</u>
Stand per 1 januari 2016	0	0	0
Bij: uitgaven	886.814	5.551.012	632.324
Activering	-571.015	-4.450.272	0
Afboeking onrendabele top	0	0	-265.550
Activering voorziening	-315.799	-1.100.740	0
Stand per 31 december 2016	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>366.774</u>



Onroerende en roerende zaken ten dienste van eigen exploitatie

	2016	2015
Boekwaarde 1 januari	148.874	170.254
Mutaties:		
Investerings, initiële verkrijgingen	0	5.203
Afschrijvingen	-23.943	-26.583
Boekwaarde per 31 december	124.931	148.874

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Kantoorpand: 50 jaar
- Inventaris kantoor: 5 – 10 jaar
- Auto: 3 jaar

Woningen aangewezen voor verkoop

Per 31 december 2016 zijn er nog 124 huurwoningen bestemd voor verkoop.
Er wordt uitgegaan van een verkoopaantal van 5 woningen per jaar.

Verzekering en onroerende zaakbelasting

Vanaf 2011 is een nieuwe brand- en stormschadeverzekering afgesloten. De premie bestaat uit een bedrag per woning ongeacht de herbouwwaarde. Onderverzekering is dan niet van toepassing.

Het kantoorgebouw is verzekerd voor € 608.990 en de inventaris voor € 147.400.

De grondslag voor de aanslag onroerende zaakbelasting, die ook op deze post geboekt wordt, bedroeg voor het belastingjaar 2016:

	2016	2015	Wijzigings- percentage 2016 t.o.v. 2015
Woningen	167.575.000	168.791.000	-0,72%
Garages	422.000	391.000	7,92%
Kantoorpand	196.000	196.000	0%



Financiële vaste activa

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Wooninvesteringsfonds	0	24.786
Latente belastingvordering	611.157	769.800
Totaal	<u>611.157</u>	<u>794.586</u>

Wooninvesteringsfonds

Stand per 1 januari	24.786	179.575
Mutaties in het boekjaar:		
Inkoop	-24.786	-154.789
Totaal	<u>0</u>	<u>24.786</u>

De toegelaten instelling Wooninvesteringsfonds is overgegaan tot inkoop van eigen certificaten. Dit conform een in de ledenvergadering afgesproken schema. De totale afwikkeling van het Wooninvesteringsfonds heeft plaatsgevonden in 2016.

Latente belastingvordering

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Stand per 1 januari	769.800	0
Mutaties in het boekjaar:		
Onttrekkingen in het boekjaar	-158.643	
Dotatie in het boekjaar		769.800
Saldo per 31 december	<u>611.157</u>	<u>769.800</u>

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie.

De latente belastingvordering inzake voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 611.157, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 2,9%. De verwachte looptijd van de latentie is 2 jaar. Het totaal te verrekenen verlies bedraagt € 2.510.815.

Het waarderingsverschil fiscaal en commercieel van de onroerende zaken in exploitatie waarover geen latentie is gevormd bedraagt € 11.504.090,-.

Vlottende activa

Vorderingen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Huurdebiteuren	57.559	59.444
Overige vorderingen	114.213	148.773
Overlopende activa	3.063	6.315
Totaal	<u>174.835</u>	<u>214.532</u>



Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen, servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder inbegrepen.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Huidige bewoners	24.551	25.000
Vertrokken bewoners	33.008	34.444
Totaal	<u>57.559</u>	<u>59.444</u>

Overzicht huurachterstand huidige bewoners gesplitst in maanden

Periode	Aantal huurders		Achterstand	
	2016	2015	2016	2015
t/m 1 maand	24	37	12.777	13.521
t/m 2 maanden	6	5	4.515	4.852
t/m 3 maanden	5	5	5.911	6.627
> 3 maanden	1	0	1.348	0
Totaal	36	47	24.551	25.000

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Overige vorderingen		
Diversen	114.213	148.773
Totaal	<u>114.213</u>	<u>148.773</u>

Overlopende activa

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Overlopende rente	3.063	6.315
Totaal	<u>3.063</u>	<u>6.315</u>

Liquide middelen

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Kas	1.287	566
ING Bank	5.000	5.000
ABN AMRO bank	0	27.716
Rabobank, rekening-courant	107.072	78.923
Rabobank, bedrijfsplusrekening	650.000	4.000.000
ABN AMRO ondernemersdeposito	0	21
Totaal	<u>763.359</u>	<u>4.112.183</u>

Er is bij de Rabobank een rekening courant faciliteit aanwezig van € 500.000. Dit is contractueel vastgelegd.



Toelichting op de balans

Passiva

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2016	2015
Stand per 1 januari	19.324.059	19.328.601
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	0	3.077.806
Herrekende overige reserves	20.921.995	22.406.407
Resultaatverdeling	2.179.067	-3.410.604
Realisatie uit herwaarderingsreserve	435.658	328.256
Stand per 31 december	21.938.784	19.324.059

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2016	2015
Stand per 1 januari	51.184.683	0
Invloed stelselwijziging (cumulatief)	0	51.512.939
Herrekende herwaarderingsreserve 1 januari	51.184.683	51.512.939
Resultaatverdeling	-581.131	0
Realisatie verkoop	-435.658	-328.256
Herwaarderingsreserve 31 december	50.167.894	51.184.683

De herwaarderingsreserve betreft het verschil tussen de marktwaarde en de aanschafwaarde op basis van historische kosten.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Vorzieningen

	2016	2015
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	1.416.539
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.984.672	944.716
Totaal	1.984.672	2.361.255



Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	2016	2015
Stand 1 januari	1.416.539	0
Invloed stelselwijziging	0	111.856
Herrekenende voorziening 1 januari	1.416.539	111.856
Dotaties	265.550	1.416.539
Onttrekkingen	-1.682.089	-111.856
Stand per 31 december	0	1.416.539

Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

Belastinglatentie groot onderhoud

	2016	2015
Stand per 1 januari	944.716	0
Dotaties	91.694	944.716
Stand per 31 december	1.036.410	944.716

De belastinglatentie voor groot onderhoud is gewaardeerd tegen de contante waarde. Deze contante waarde is berekend op basis van de nominale waarde van de latente belastingverplichtingen ad. € 8,4 miljoen, een disconteringsvoet van 2,7% en een gemiddelde looptijd van de verplichting van 20 jaar welke is gebaseerd op de gemiddelde levensduur van de activa.

Woonstichting Hulst heeft een aantal jaren geleden een fiscale onderhoudsvoorziening gevormd. Naar aanleiding van recente beleidsstandpunten van de Belastingdienst is er landelijk discussie ontstaan over wijze van bepaling van de onderhoudsvoorziening, waaronder de opbouw en de waardering op contante waarde. Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening 2016 is nog geen zekerheid over de aanvaardbaarheid van de gevormde onderhoudsvoorziening van in totaal € 8,4 miljoen. Hierdoor is er een bepaalde mate van onzekerheid in de fiscale positie aanwezig. Hulst komt tot de conclusie dat de onderhoudsvoorziening in overeenstemming met de huidige fiscale regelgeving is gevormd. Het standpunt van Hulst is dat de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening goed verdedigbaar is en dat instandhouding van de onderhoudsvoorziening derhalve waarschijnlijk is.

Belastinglatentie opwaarderingspotentieel WOZ-waarde tegen contante waarde

	2016	2015
Stand per 1 januari	0	0
Dotaties	948.262	0
Stand per 31 december	948.262	0

Woonstichting Hulst heeft in 2012 gekozen voor een afwaardering naar lagere WOZ-waarde indien de WOZ-waarde 2014 met meer dan 10% is gedaald ten opzichte van de WOZ-waarde 2009. Ultimo boekjaar is het cumulatieve effect van afwaarderingen € 4.317.995. Dit saldo wordt jaarlijks deels gerealiseerd. De voorziening is tot en met 2039 contant gemaakt met een disconteringsvoet van 2,7%. De voorziening is berekend tegen het belastingtarief van 25%.



Langlopende schulden

	Schulden aan kredietinstellingen			
	Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
2016	3,61 %	43.688.281	15.381.660	59.069.941
2015	3,86 %	54.609.637	3.340.755	57.950.392
			2016	2015
Schulden kredietinstellingen				
Stand per 1 januari			60.109.637	61.209.430
Mutaties over het boekjaar:				
Aangetrokken lening			4.200.000	2.100.000
Aflossingen			-3.305.410	-3.199.793
			61.004.227	60.109.637
Aflossingsverplichting komend boekjaar			-1.934.286	-2.159.245
Stand per 31 december			59.069.941	57.950.392

Zekerheden

De gemeente Hulst staat garant voor betaling van rente en aflossing voor de op de kapitaalmarkt aangetrokken leningen tot 1 januari 2013. Vanaf 1 januari 2013 wordt financiering aangetrokken met borging door het WSW.

Gemiddelde looptijd

Van de lopende leningen o/g is de gemiddelde looptijd 22,13 jaar.

Marktwaarde leningen

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2016 € 73.851.189,-.

	2016	2015
Waarborgsommen		
Stand per 1 januari	270.850	398.054
Mutaties over het boekjaar:		
Ontvangen waarborgsommen	27.580	25.286
Rente bijschrijvingen	1.348	2.747
Uitbetaalde waarborgsommen	-28.320	-34.755
Stand per 31 december	271.458	270.850

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 trend 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 2014	2
2015 en 2016	0,5

Kortlopende schulden

	2016	2015
Schulden aan kredietinstellingen	1.934.286	2.159.245
Schulden aan leveranciers	619.171	398.054
Belastingen en premies sociale verzekeringen	278.663	245.847
Schulden ter zake van pensioenen	8.502	9.189
Overige schulden	55.008	38.960
Overlopende passiva	1.348.882	1.370.190
Totaal	4.244.511	4.221.486

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Verschuldigde vennootschapsbelasting over het boekjaar	0	0
Loonbelasting	27.351	25.926
Omzetbelasting	251.312	219.921
Totaal	278.663	245.847

Overige schulden

Accountantskosten	14.000	14.000
Afrekenen overheidssubsidie	24.503	24.631
Diversen	16.504	329
Totaal	55.008	38.960

Overlopende passiva

Vooruitontvangen huren	43.643	47.373
Te verrekenen servicekosten	38.750	25.913
Nog te betalen rente op leningen	1.266.489	1.296.904
Totaal	1.348.882	1.370.190



Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van woningcorporaties, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% (2015: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2016 heeft Woonstichting Hulst een aangegane obligoverplichting van € 1,1 miljoen (2015: € 0,9 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Heffing voor saneringssteun

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het CFV heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2017-2021 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2017 tot en met 2021 van met 1% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

2017: € 100.400

2018: € 102.420

2019: € 104.320

2020: € 105.680

2021: € 107.550

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Investeringsverplichtingen

Project	<u>Verplichting</u>	<u>Gerealiseerd</u>
93- Houtmarkt 2	1.822.500	630.700
Totaal	1.822.500	630.700



Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	9.337.289	9.190.641
Woningen en woongebouwen niet DAEB	425.863	423.482
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	137.731	137.377
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet DAEB	68.893	67.696
	<u>9.969.776</u>	<u>9.819.197</u>
Huurderving wegens leegstand	-41.356	-34.833
Huurderving wegens oninbaarheid	0	0
Totaal	<u>9.928.421</u>	<u>9.784.364</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2016 bedroeg 0,6 % (1 juli 2015: 1,3 %).

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Opbrengsten servicecontracten		
Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	260.808	265.969
Derving wegens oninbaar	-973	-1.307
Totaal	<u>259.835</u>	<u>264.663</u>

Lasten servicecontracten

Servicecontracten	238.682	250.874
Totaal	<u>238.682</u>	<u>250.874</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Belastingen exploitatie	300.849	299.144
Verzekeringen	24.909	25.015
Toegerekende organisatiekosten	981.337	974.853
Totaal	<u>1.307.096</u>	<u>1.299.011</u>



Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Salarissen	488.070	473.167
Sociale lasten	57.129	53.353
Pensioenen	75.199	83.739
Overige personeelskosten	39.587	13.345
Totaal	<u>659.986</u>	<u>623.605</u>

Bij de Woonstichting Hulst waren in 2016 gemiddeld 7 werknemers in dienst (2015: 7 werknemers). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2016 gemiddeld 6,39 (2015: 6,39).

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Woonstichting Hulst is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn (NB: regeling raadplegen en onderstaande informatie aanvullen/aanpassen):

- er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- er is sprake van een middelloonregeling;
- de pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd;
- de regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis;

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2016 109% (31-12-2015:101%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	1.500.056	1.413.085
Mutatieonderhoud	211.822	287.232
Reparatie-/klachtenonderhoud	234.322	205.487
Totaal	<u>1.946.210</u>	<u>1.905.803</u>

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	729.295	665.286
Overige directe kosten	120.080	229.147
Totaal	<u>849.375</u>	<u>894.433</u>



Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)

	2016	2015
Verkoopopbrengst	1.198.780	795.657
Verkoopkosten	-4.488	-6.128
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-849.866	-423.509
Totaal	344.426	366.020

De verkoopopbrengst betreft negen verkochte woningen (2015: zes woningen). De door verkoop in 2016 gerealiseerde waardeverandering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 435.658,-.

Waardeverandering vastgoedportefeuille

	2016	2015
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-265.550	-1.894.975
Totaal	-265.550	-1.894.975

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie DAEB	-2.559.537	-970.810
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	1.298	398.512
Totaal	-2.558.239	-572.298

Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

Opbrengst uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	3.214	3.214
Opbrengst uit hoofde van overige dienstverlening	20.339	18.896
Overige opbrengsten	400	400
Totaal	23.954	22.511

Kosten overige activiteiten

Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	4.710	4.567
Totaal	4.710	4.567



	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Overige organisatiekosten		
Kosten raad van commissarissen	70.455	60.786
Totaal	<u>70.455</u>	<u>60.786</u>
Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	47.280	19.800
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	8.515	0
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	8.500	5.000
Overige leefbaarheidsbijdrage	1.268	12.176
Totaal	<u>65.563</u>	<u>36.976</u>
<u>Saldo financiële baten en lasten</u>		
Waardeverandering van financiële vaste activa en effecten	9.918	68.290
Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	9.079	14.826
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen kredietinstellingen	-2.232.240	-2.308.126
- Borgstellingsvergoedingen	-1.348	-2.747
Totaal	<u>-2.233.588</u>	<u>-2.747</u>



Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbetering, de toerekenbare kosten in zake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan verandering onderhevig zijn.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

De belastinglast/-bete over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2016	2015
Acute belastingen boekjaar	0	0
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	0	482.774
Mutatie latente belastingen	-1.198.599	-174.916
Totaal	-1.198.599	307.858

Wet Normering Topinkomens (WNT)

Het bedrag dat is opgenomen in de bestuurskosten 2016 in verband met de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt € 32.590. Deze betaling omvat alleen periodiek betaalde beloningen. Woonstichting Hulst past de Wet Normering Topinkomens (WNT) toe.

<i>Bedragen x € 1</i>	<i>A.G. Sponselee</i>		<i>R.B.P.M. Bauwens</i>	
Functie(s)	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid
Duur dienstverband	1/1/16 – 31/12/16	1/1/15 – 31/12/15	1/1/16 – 31/12/16	1/1/15 – 31/12/15
	366 dagen	365 dagen	366 dagen	365 dagen
Bezoldiging				
Beloning	10.742	10.742	7.161	7.161
Belastbare onkostenvergoedingen	340	257	357	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	11.082	10.999	7.518	7.161
Toepasselijk WNT-maximum	15.750	15.585	10.500	10.390
<i>Bedragen x € 1</i>	<i>J.A.M. de Kerf</i>		<i>A.M. Vons-de Oude</i>	
Functie(s)	Lid	Lid	Lid	Lid
Duur dienstverband	geen	1/1/15 – 31/8/15	1/1/16 – 31/12/16	1/1/15 – 31/12/15
		243 dagen	366 dagen	365 dagen
Bezoldiging				
Beloning		4.774	7.161	7.161
Belastbare onkostenvergoedingen		-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn		-	-	-
Totaal bezoldiging		4.774	7.161	7.161
Toepasselijk WNT-maximum		6.927	10.500	10.390



<i>Bedragen x € 1</i>	<i>P.J. Ruissen</i>		<i>J.H.E. Verschueren</i>	
Functie(s)	Lid	Lid	Lid	
Duur dienstverband	1/1/16 – 31/12/16	1/9 – 31/12/15	1/1/16 – 31/12/16	
	366 dagen	122 dagen	366 dagen	
Bezoldiging				
Beloning	7.161	2.387	7.161	
Belastbare onkostenvergoedingen	176	57	-	
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	
Totaal bezoldiging	7.337	2.444	7.161	
Toepasselijk WNT-maximum	10.500	3.463	10.500	

Het bestuur (de directeur-bestuurder) bestaat over heel 2016 (366 dagen) uit één persoon, zijnde de heer J.A.P.M. Valckx. Hij was de enige bestuurlijke topfunctionaris die, op grond van artikel 4.1 van de WNT, onder de Wet Normering Topinkomens valt. Er zijn verder geen betalingen gedaan op grond van artikel 4.2 WNT, zijnde niet-topfunctionarissen of gewezen topfunctionarissen, waarvan de bezoldiging de maximale WNT-bezoldiging te boven gaat.

De directeur-bestuurder valt in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 in de bezoldigingsklasse C, zijnde € 105.000. In 2016 wordt ook gebruik gemaakt van het overgangsrecht, zoals opgenomen in artikel 7.3 van de WNT, aangezien er sprake is van een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. Het bedrag dat is opgenomen in de lonen en salarissen in verband met de bezoldiging van de directeur-bestuurder bedraagt € 183.308 inclusief loonstijging CAO Woondiensten en pensioenlasten 2016.

<i>Bedragen x € 1</i>	<i>J.A.P.M. Valckx</i>	
Functie(s)	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband in 2015	1/1/16 – 31/12/16	1/1/15 – 31/12/15
	366 dagen	365 dagen
Omvang dienstverband (deeltijdfactor)	100%	100%
Gewezen topfunctionaris	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning	162.738	159.731
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	20.570	23.457
Totaal bezoldiging	183.308	183.189
Toepasselijk WNT-maximum	105.000	103.900

De bestuursfunctie betreft 1,0 fte. De bezoldiging is uitsluitend aangepast aan de landelijke en afgesproken CAO-loonstijging Woningcorporaties. Krachtens artikel 2: 383 lid 1 vermelden wij dat aan bezoldiging van de directeur-bestuurder zijnde het totale bedrag dat in het boekjaar 2016 uit hoofde van artikel 32 b en d van de wet op de loonbelasting 1964 ad € 155.286 aan fiscaal loon is uitbetaald. Alle beloningen zijn vermeld en de overige beloningen die verder vallen onder de categorie A,B,C en D van de RJ 271 zijn niet van toepassing. De sociale premies die geen onderdeel van de WNT-beloning uitmaken, bedragen € 9.840.



Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

	2016	2015
Onderzoek van de jaarrekening	25.797	20.147
Andere controle opdrachten	4.102	3.987
Adviesdiensten op fiscaal terrein	7.865	7.671
Andere niet-controlediensten	6.038	1.942
Totaal	43.802	33.747

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de werkzaamheden die gedurende het boekjaar zijn verricht.



Berekening vennootschapsbelasting

De berekening van de belastingplicht 2016 is als volgt opgebouwd:

	€	€
Commercieel resultaat voor belastingen		1.036.165
Correcties		
Verkoop bestaand bezit	-344.426	
Verkoop nieuwbouw		
Afschrijving vaste activa	916.781	
Mutatie afwaardering WOZ-waarde	-248.550	
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	2.010.564	
Lasten onderhoud	140.170	
Onderhoudsvoorziening	-736.206	
Rentelasten	-82.568	
		1.655.765
Extra comptabele correcties		
Fiscaal niet aftrekbare kosten	4.500	
Investeringsaftrek	-1.457	
Bijdrage CFV	-	
		3.043
Belastbare winst		2.688.887
Verrekenbaar verlies voorgaande jaren		2.688.887
Belastbaar bedrag		0
<u>Te betalen vennootschapsbelasting</u>		
1 ^e schijf tot € 200.000	20%	0
2 ^e schijf vanaf € 200.000	25%	0
		0
Mutatie latente belastingvordering		-158.643
Mutatie latente belastingvoorziening		-1.039.956
Mutatie belastinglatenties		-1.198.599
Te verrekenen vennootschapsbelasting		3.869.325
Af: belastbare winst 2016		2.688.887
Nog te verrekenen verliezen		1.180.438



Overige reserves

Voorstel resultaatbestemming

Voorstel resultaatbestemming is om van het resultaat van € 162.434 negatief de herwaardering van het vastgoed van € 1.518.519 te onttrekken aan de herwaarderingsreserve en het resterende resultaat ter grootte van € 1.356.085 toe te voegen aan de overige reserves van Woonstichting Hulst.

De jaarrekening is opgesteld door de directie en vastgesteld door de raad van commissarissen Hulst, 7 juli 2017

Directeur-bestuurder

de heer J.E.J. Pijcke

Raad van Commissarissen

Was getekend

Voorzitter : de heer ing. G. van den Berg

Vicevoorzitter : de heer ing. R.B.P.M. Bauwens

Commissaris : de heer P.J. Ruissen MBA

Commissaris : de heer J.H.E. Verschueren



Controleverklaring



T: +31 (0)13 594 02 02
E: tilburg@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 van Woonstichting Hulst

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van Woonstichting Hulst te Hulst gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Hulst op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2016;
- 2 de winst- en vertiesrekening over 2016; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de bestuursverklaring;
- het verslag van de raad van commissarissen.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171208.
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.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.



Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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



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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de ondertiggende transacties en gebeurtenissen.



Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Tilburg, 7 juli 2017

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

origineel getekend door

drs. M.M.H. Tagage RA