

WOONSTICHTING HULST



Tot in de kern betrokken

*Jaarverslag
over het boekjaar*

2017

*Woonstichting Hulst
Godsplein 23
4561 BD Hulst*



Inhoud

Bestuursverslag 2017.....	2
Volkshuisvestelijk verslag 2017.....	3
Algemene beschouwing	4
Sociaal jaarverslag	6
Verhuren van woningen	9
Kwaliteit van het woningbezit	16
Het bouwen van woningen	17
Onderhoud.....	18
Bewonersraad	21
Financiële continuïteit.....	24
Leefbaarheid	29
Wonen en zorg	32
Administratie.....	34
Bestuursverklaring.....	35
Verslag Raad van Commissarissen	36
Profielschets van de Raad van Commissarissen van Woonstichting Hulst:	36
Verklaring Raad van Commissarissen	46
Kengetallen (2017-2013).....	47
Jaarrekening 2017.....	48
Balans.....	49
Winst-en-verliesrekening 2017.....	51
Kasstroomoverzicht 2017	52
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	54
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening.....	56
Grondslagen van waardering in de winst- en verliesrekening	62
Grondslagen voor kasstroomoverzicht.....	65
Toelichting op de balans	66
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	80
Toelichting op de winst- en verliesrekening	81
Berekening vennootschapsbelasting	89
Overige reserves	90
Controleverklaring	91



Bestuursverslag 2017

Verslag van de werkzaamheden over het boekjaar 1 januari t/m 31 december 2017

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.



Volkshuisvestelijk verslag 2017



Algemene beschouwing

Algemeen

Het jaar 2017 was een bijzonder jaar. Allereerst bestond Woonstichting Hulst in dit verslagjaar 100 jaar. Een jubileum waar op een originele wijze bij stil is gestaan. Woonstichting Hulst heeft er voor gekozen om op al haar woningen waarbij dit technisch mogelijk was zonnepanelen aan te brengen. Op deze manier hebben de bewoners van onze woningen een blijvende herinnering en worden de woonlasten verlaagd. Daarnaast levert dit een duurzame bijdrage aan een beter klimaat. Ten tweede hebben in 2017 een aantal personeelsmutaties plaatsgevonden. De directeur-bestuurder heeft gebruik gemaakt van de pensioenregeling. Per 1 maart 2017 heeft de bestuurswisseling plaatsgevonden. Tevens heeft de manager Techniek gebruik gemaakt van de pensioenregeling. Op onze kleine organisatie betekent dit een behoorlijke mutatie. Alle ontstane vacatures zijn ingevuld en hierdoor is de organisatie op volle sterkte en klaar voor de toekomst.

Werkgebied

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. Senioren geven er de voorkeur aan zich te vestigen in Hulst, maar ook voor andere groepen woningzoekenden heeft Woonstichting Hulst een passend antwoord. De gemeente Hulst heeft, net als andere gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen, te maken met de problematiek van verwachte, teruglopende inwonersaantallen. Dit is voornamelijk te wijten aan de vergrijzing van de bevolking 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. Tot op heden staat het wonen bij Woonstichting Hulst onverminderd in de belangstelling.

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. Jaarlijks brengt Woonstichting Hulst een Bod uit op de Woonvisie. Hier is de huurdersorganisatie nadrukkelijk bij 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. De drie corporaties in Zeeuws-Vlaanderen hebben gezamenlijk een Strategische Visie opgesteld in 2011. Ook in de woningmarktregio wordt frequent overleg gevoerd met collega-corporaties. Dit gebeurt in Zuid West Samen. Hierdoor kan voordeel worden behaald in onder andere inkoop, opleidingen, personeel en het delen van kennis.

Met ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen wordt samengewerkt op het gebied van woningtoewijzing voor zorgwoningen in de complexen Truffinoweg en Blauwe Hofke en voor de woningen die vallen in de zorgcirkel rond het woonzorgproject van de Korte en Lange Bellingstraat. Met Tragel 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. Daarnaast huurt Zeeuwse Gronden groepswoningen in de Bachlaan met 24-uursbegeleiding en een speciale groepswoning voor jongeren aan de Paardenmarkt.

**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 werd 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. In 2017 hebben er enkele personeelsmutaties plaatsgevonden. Op 28 februari 2017 is de heer Valckx en op 30 september 2017 is de heer Reijns met pensioen gegaan. Daar tegenover staat dat er twee nieuwe medewerkers in dienst zijn getreden. Per 31 december 2017 bedraagt de gemiddelde leeftijd van de medewerkers 44,15 jaar. De duur van het dienstverband bedraagt in 2017 gemiddeld 18,58 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 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

Op grond van de Wet Huis voor Klokkenluiders dienen alle organisaties waar 50 of meer mensen werken een klokkenluidersregeling te hebben. Volgens de GovernanceCode Woningcorporaties geldt dit ook voor alle leden van Aedes. Aangezien Woonstichting Hulst er al een voor 1 juli 2016 had, heeft zij deze aangepast naar de nieuwe wet. Hierbij is gebruik gemaakt van het format van Aedes. De regeling Integriteitscode-Klokkenluidersregeling Woonstichting Hulst van voor 1 juli 2016 is ingetrokken. Hiervoor is in 2017 is een actuele integriteitscode en klokkenluidersregeling in twee afzonderlijke documenten opgesteld. 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 2017 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 2017 zijn bij Woonstichting Hulst werkzaam:

Naam	Functie	Datum in dienst
Mevrouw S. Hiel-Annaert	medewerker financiële administratie	16-10-1979
De heer R. in 't Groen	manager techniek	20-06-2011
Mevrouw D. van Eerdenburgh	medewerker verhuur- en bewonerszaken	01-09-1983
De heer J. Pijcke	directeur-bestuurder	01-01-2011
Mevrouw S. de Vliegere	woonconsulent	01-04-2005
De heer D. De Waal	manager financiën en wonen	01-05-2017
De heer M. Benjamins	opzichter	01-01-2017



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. Per balansdatum maken hier twee 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 2017 werden drie ziekmeldingen geregistreerd. Totaal werden in dit jaar 18,5 dagen als ziekteverzuim genoteerd. Als percentage van het totaal aantal mogelijke arbeidsuren in 2017 bedraagt het ziekteverzuim 2017: 0,73% (2016:0,58%).

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 2017 heeft een personeelslid een herhalingscursus bedrijfshulpverlening gevolgd. Een andere medewerker heeft de cursus tot bedrijfshulpverlener gevolgd. Binnen Woonstichting Hulst is een preventiemedewerker en heeft hier de noodzakelijke cursus 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 2017 gevolgd:

	aantal deelnemers
Directeurennetwerk Zuidwest-Samen	1
Opleiding TMS Ortec	2
WSNP en huurincasso	2
Cursus overlast	2
Masterclass deurwaarder	2
Cursus "medehuur, samenwonen, overlijden, onderhuur en woningruil"	2
Cursus BHV	1
Cursus aangifte vennootschapsbelasting woningcorporaties	1
Cursus FMP	1
Cursus wijziging Arbowet	1
Cursus Huurrecht	1
Cursus asbestherkenning	1
Cursus conditiemeting	2

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
	2016	2017		
J.E.J. Pijcke	N.v.t.	43,5	43,5	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 2017 bedroeg het aantal ingeschreven woningzoekenden 346. 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 35% van het aantal ingeschreven woningzoekenden betreft aanvragen uit de categorie senioren.

In 2017 zijn 119 woningen aangeboden en door nieuwe huurders geaccepteerd. Er zijn geen woningen gesloopt. Door verkoop zijn er 8 woningen uit exploitatie genomen. Tevens zijn 24 woningen in exploitatie genomen door aankopen.

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 € 414,02.

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 januari 2017

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



Overzicht klassenindeling prijscategorie huurwoningen per 31 december 2017

Klasse	Ondergrens	Bovengrens	Aantal	Percentage
Goedkoop		< € 414,02	90	6,3
Betaalbaar	€ 414,02	< € 635,05	1.170	81,4
Duur		> € 635,05	177	12,3
Totaal			1.437	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 2017 is de door de overheid opgelegde taakstelling voor de gemeente Hulst voor het grootste gedeelte gerealiseerd door collega-corporatie Woongood Zeeuws-Vlaanderen. In 2017 heeft Woonstichting Hulst slechts een woning ter beschikking kunnen stellen. De taakstelling 2017 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.
- *Stichting Tragel Zorg - gehandicaptenzorg*
De volgende woningen worden verhuurd aan Tragel Zorg: Stanleystraat 13 en 15, Asschepoort 2 en Assestraat 1 t/m 13 + 31 t/m 43 en 2 t/m 6, Columbuslaan 9/11 en 12, Alexander de Grotestraat 23/25 en Paardenmarkt 22. 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 2017 € 19.293. Op 31 december 2016 bedroeg de achterstand € 24.551. 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
2017	38	27	6	5	0
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 €
2017	19.293	0,19	10.224.724
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 2017 bedroeg 8%. Het aantal huuropzeggingen was lager dan in 2016. In 2017 waren er 127 opzeggingen tegen 150 in 2016.

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 2017 geen huurovereenkomst ontbonden. Er zijn drie aanzeggingen geweest.

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 hennepenteelt 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 2017 tot en met 30 juni 2017

Leeftijd	Inkomen	≤ kwaliteits-kortingsgrens € 414,02	> kwaliteits-kortingsgrens ≤ aftoppingsgrens €414,02 - €635,05	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens €635,05 - €710,68	> liberalisatiegrens € 710,68
< 65	≤ 22.200	6	7		
< 65	> 22.200		9		
≥ 65	≤ 22.200		7		
≥ 65	> 22.200	1	2		

1.b. Aantal eenpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 juli 2017 tot en met 31 december 2017

Leeftijd	Inkomen	≤ kwaliteits-kortingsgrens € 414,02	> kwaliteits-kortingsgrens ≤ aftoppingsgrens €414,02 - €635,05	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens €635,05 - €710,68	> liberalisatiegrens € 710,68
< 65	≤ 22.200	7	26		
< 65	> 22.200		1		
≥ 65	≤ 22.200	1	16		
≥ 65	> 22.200		2		

2.a. Aantal tweepersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 januari 2017 tot en met 30 juni 2017

Leeftijd	Inkomen	≤ kwaliteits-kortingsgrens € 414,02	> kwaliteits-kortingsgrens ≤ aftoppingsgrens €414,02 - €635,05	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens €635,05 - €710,68	> liberalisatiegrens € 710,68
< 65	≤ 30.150		6		
< 65	> 30.150		2		
≥ 65	≤ 30.175		11		
≥ 65	> 30.175		2		



2.b. Aantal tweepersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 juli 2017 tot en met 31 december 2017

Leeftijd	Inkomen	≤ kwaliteits-kortingsgrens € 414,02	> kwaliteits-kortingsgrens ≤ aftoppingsgrens €414,02 - €635,05	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens €635,05 - €710,68	> liberalisatiegrens € 710,68
< 65	≤ 30.150		12		
< 65	> 30.150				
≥ 65	≤ 30.175		2		
≥ 65	> 30.175		4		

3.a. Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 januari 2017 tot en met 30 juni 2017

Leeftijd	Inkomen	≤ kwaliteits-kortingsgrens € 414,02	> kwaliteits-kortingsgrens ≤ aftoppingsgrens €414,02 - €635,05	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens €635,05 - €710,68	> liberalisatiegrens € 710,68
< 65	≤ 30.150		7		
< 65	> 30.150			1	
≥ 65	≤ 30.175				
≥ 65	> 30.175				

3.b. Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 juli 2017 tot en met 31 december 2017

Leeftijd	Inkomen	≤ kwaliteits-kortingsgrens € 414,02	> kwaliteits-kortingsgrens ≤ aftoppingsgrens €414,02 - €635,05	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens €635,05 - €710,68	> liberalisatiegrens € 710,68
< 65	≤ 30.150		9		
< 65	> 30.150		2		
≥ 65	≤ 30.175				
≥ 65	> 30.175				

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 € 592,55 voor een huishouden van 1 of 2 personen, anderzijds € 635,05 voor een huishouden dat bestaat uit drie personen of meer. De huurgrens voor jongeren onder de 23 jaar bedraagt € 414,02.

Maximale huurtoeslaggrens en niet-DAEB-woningen

Het woningbezit telt ook in 2017 slechts 47 woningen die een huurprijs hebben boven de maximale huurtoeslaggrens van € 710,68. De overige verhuureenheden boven de huurtoeslaggrens betreffen groepswoningen. 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 2017		1.421
Nieuwbouw 2017 :	0 0	0
Aankopen 2017 : complex 81	23 1	24
Verkopen 2017 :	8	-/- 8
Gesloopt 2017 :	0	-/- 0
Totaal aantal VHE's per 31 december 2017		1.437¹

Aantal garages in eigendom per 1 januari 2017	40
Mutaties	<u>0</u>
Totaal aantal garages per 31 december 2017	<u>40</u>

Diversen

Aantal kantoren per 31 december 2017	2
Aantal zorgposten per 31 december 2017	6
Aantal multifunctionele ruimtes per 31 december 2017	2

Overzicht woningbezit naar bouwjaar

Bouwjaar huurwoningen	Aantal	Fractie in % van het totaal
1947 t/m 1969	217	15,0
1970 t/m 1974	204	14,0
1975 t/m 1990	315	22,0
vanaf 1990	701	49,0
Totaal	1.437	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 2017 gestart of in het stadium van voorbereiding:

- *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 2018 wordt opgeleverd.

Verkoopbeleid bestaande woningen

In het verslagjaar 2017 zijn acht sociale huurwoningen verkocht. Woonstichting Hulst heeft op basis van haar strategisch voorraadbeleid diverse woningen geselecteerd welke in aanmerking komen voor verkoop.

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 registreren 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 uitgevoerd. 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.

2017		2016	
Label	Percentage	Label	Percentage
A++	7,1%	A++	5,0%
A+	5,7%	A+	3,9%
A	50,0%	A	34,0%
B	21,9%	B	21,7%
C	14,6%	C	33,3%
D	0,2%	D	1,6%
E	0,2%	E	0,3%
F	0,1%	F	0,3%
G	0,1%	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 2018 uit te voeren, hoopt Woonstichting Hulst de energielabels verder te verbeteren.

Begroting / realisatie

Het totale onderhoud is onderverdeeld in zes rubrieken, die per soort worden begroot en ook bewaakt. Voor 2017 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	214	232	11,81%	11,81%
Mutatieonderhoud	250	268	13,65%	25,46%
Planmatig onderhoud	958	652	33,20%	58,66%
C.V. onderhoud + liften	335	288	14,66%	73,32%
Verbeteronderhoud	191	434	22,10%	95,42%
Schilderwerk	94	62	3,16%	98,57%
Reservering VVE onderhoud		28	1,43%	100,00%
Totaal	2.042	1.964	100,00%	



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 2017:

Jaar	Reparatieverzoeken		Mutatie	
	Aantal	Kosten per klacht in €	Aantal	Kosten per mutatie in €
2017	859	270	115	2.330
2016	655	292	113	2.195
2015	547	373	106	2.567
2014	735	326	107	4.035
2013	719	283	85	1.971
2012	697	224	74	1.909

Leegstand

In ons woningbezit doet zich geen structurele leegstand voor. De huurderving 2017 wegens leegstand als gevolg van huurmutaties en het daarop volgende technisch onderhoud bedraagt 0,14%. In 2016 was dit percentage 0,41%.



Bewonersraad

Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

De vertegenwoordiging van de huurders in de Bewonersraad bestaat uit vijf 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 2017 is door de leden van de Bewonersraad een opleiding bestuur huurdersorganisaties van Atrivé gevolgd. De kosten hiervan bedroegen € 2.707,34. 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 2017 uit de volgende personen:

Naam	Aftredend in:
De heer G. Neelemans	2019
De heer P. Kas	2018
De heer J. van Wolferen	2019
Mevrouw M. Daelman	2021
Mevrouw T. de Maat	2021

Volgens het reglement treedt jaarlijks een derde deel van de Bewonersraad af. De heer P. Kas is voorzitter en 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. Verschueren heeft op voordracht van de Bewonersraad zitting in de Raad van Commissarissen genomen.

In 2017 vonden tussen het bestuur van Woonstichting Hulst en de Bewonersraad vier overlegvergaderingen plaats. Deze werden gehouden op 9 februari, 29 juni, 14 september en 14 december. De belangrijkste gespreksonderwerpen waren:

- Huurverhoging 2017
- Reglement sloop
- Zonnepanelen binnenstad
- Ontwikkelingen volkshuisvesting-woningwet
- Huurdersbijeenkomst en overleg wijkraden
- Wensen begroting 2018 en de begroting zelf
- Prestatieafspraken Gemeente Hulst-Woongood Zeeuws-Vlaanderen-Woonstichting Hulst
- Regionale klachtencommissie verslag 2016
- Jaarverslag buurtbemiddeling
- Begroting en realisatie onderhoudsoverzicht
- Stand van zaken verhuur en voortgang bouwzaken
- Jaarrekening en jaarverslag 2016 met controlerapport
- Ontwikkelingen Volkshuisvesting - woningwet
- Evaluatie overleg RvC-Bewonersraad
- Strategisch voorraadbeleid inclusief wijkstrategie
- Aedes Benchmark



- Overeenkomsten tussen de bewonersraad en Woonstichting Hulst
- Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW)

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 2 november 2017 in brasserie Truffino bij de Blaauwe Hoeve. Het was een goed bezochte avond, er waren circa 130 huurders aanwezig. Tevens waren er 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 6 april 2017 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de Raad van Commissarissen en de Bewonersraad Woonstichting Hulst. Het overleg had als thema de ontwikkelingen met betrekking tot het woonbeleid toe te lichten.

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 2 november 2017.

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

De huurverhoging 2017 is gebaseerd op de huursombenadering. Er is geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De gemiddelde huurverhoging bedroeg 0,3% 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 2017 € 4.948 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 2017 geen geschillen bij de regionale klachtencommissie betreffende Woonstichting Hulst ingediend.



Financiële continuïteit

Toekomstverwachting

In de begroting 2018 is een prognose gemaakt van de verwachte resultaten voor de periode tot en met 2027. Het resultaat uit de normale bedrijfsactiviteiten, het verhuren van woningen, zal naar verwachting overwegend positief, maar sterk wisselend zijn. Het totale bedrijfsresultaat van 2017 vertoont een positief bedrag, wat vooral beïnvloed wordt door waardeveranderingen van materiële vaste activa. In 2018 wordt een onrendabele maatschappelijke investering voorzien van 0,9 miljoen euro. De volgende jaren wordt een afname van de afgeboekte onrendabele investeringen voorzien.

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 2017 en de prognoses voor de winst-en-verliesrekening tot en met 2022. 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:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Solvabiliteitsratio marktwaarde	55,02	55,10	54,90	55,80	57,10	58,30

Liquiditeit

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



De 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:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Current ratio	1,28	1,77	1,99	2,64	2,80	3,13

De current ratio zal zich gedurende een aantal jaren boven de eigen gestelde norm van 1 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.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
LTV bedrijfswaarde bruto (%) (norm 75%)	70,85	66,4	66,6	64,9	62,7	60,7
LTV marktwaarde (dekkingsratio) (%)	44,53	45,3	45,6	44,6	43,2	42,1
LTV WOZ-waarde (%)	36,21	32,7	31,7	29,4	27,4	26,0
LTV leegwaarde (%)	31,79	29,4	28,6	27,2	25,9	24,8

Rentedekkingsgraad (ICR)

De rentedekkingsgraad geeft aan hoeveel maal een onderneming haar interestlasten verdient. Het is om die reden een maatstaf voor de mate waarin de winst voor interest en belasting kan terugvallen zonder dat de onderneming in financiële moeilijkheden komt. Ook geeft dit kengetal aan in hoeverre de onderneming nog leningen, met de daaraan verbonden interestlasten, aan kan gaan. 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.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ICR (norm 1,4)	2,66	2,17	2,12	2,30	2,24	2,24

Debt service coverage ratio (DSCR)

Deze ratio wordt gebruikt om een beeld te krijgen van de betalingscapaciteit (Debt Service) van een onderneming in verhouding tot de financiële verplichtingen (betalingscapaciteit / financiële verplichtingen). De betalingscapaciteit betreft de vrije geldstroom binnen de onderneming: het resultaat na belasting, gecorrigeerd voor de afschrijvingen en rentelasten. 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. Dit in plaats van de kortere terugbetalingstermijn bij werkelijke afloop van leningen.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
DSCR (norm 1,0)	1,44	1,33	1,40	1,46	1,49	1,53



Resultaat 2017

Het boekjaar 2017 is afgesloten met een positief resultaat van € 9.281.547 (2016: € 162.434 negatief) na belastingen. In vergelijking tot het boekjaar 2016 is het resultaat na belasting € 9.443.981 hoger.

Het verschil is als volgt te specificeren	x € 1.000,-
Hoger netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	333
Hoger netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	331
Hogere waardeverandering vastgoedportefeuille	6.003
Lager resultaat overige activiteiten	22
Lager resultaat overige organisatiekosten en leefbaarheid	21
Hoger renteresultaat	-15
Hogere VPB	2.750
Hoger resultaat	9.444

Het netto resultaat uit exploitatie vastgoedportefeuille is hoger met name door hogere huuropbrengsten. Dit wordt veroorzaakt door het in exploitatie nemen van diverse complexen. Het gerealiseerde verkoopresultaat is hoger dan vorig jaar. Er zijn in 2017 acht woningen verkocht uit de bestaande voorraad, met name uit de niet-DAEB vastgoedportefeuille.

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

Ontwikkelingen Financiën

Woonstichting Hulst heeft bij het Waarborgfonds Sociale Woningen (WSW) een borgstellingsfaciliteit. In het boekjaar 2017 is een lening aangetrokken welke geborgd is door het WSW. De leningen die geborgd worden door het WSW hebben een gezamenlijke hoofdsom van €34.700.000.

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 € 85.223.351 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 doorexplotaarscenario dan daalt de marktwaarde en het eigen vermogen substantieel.
- In het doorexplotaarscenario 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 doorexploiteerscenario 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 2018-2027. 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 2018-2027 kan geconcludeerd worden dat er binnen de huidige bedrijfsvoering zonder nieuwbouw geen aanvullende financiering noodzakelijk is.

Indicatieve bestedingsruimte

De minister bepaalt per corporatie en per gemeente de indicatieve bestedingsruimte van de individuele corporatie. 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 2017 de volgende bedragen door de minister aangereikt: € 20,0 miljoen voor nieuwbouw of € 11,3 miljoen voor verbeteringen of € 679.000 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 € 20,0 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 2017 is voor een bedrag van € 56.020 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. Voor een totaal bedrag van € 3.600.

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 € 27.900.

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

Zorgzaam 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 groepswooning	16
ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Woonzorgproject Korte Bellingstraat	104 woningen	104
ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Korte Bellingstraat 3	1 groepswooning	8
ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Truffinoweg 240	1 groepswooning	8
Stichting Trangel Zorg	Asschepoort	1 groepswooning	12
Stichting Trangel Zorg	Stanleystraat	1 groepswooning	13
Stichting Trangel Zorg	Assestraat	3 groepswooningen	24
Stichting Trangel Zorg	Columbuslaan	3 groepswooningen	13
Stichting Trangel Zorg	A. de Grotestraat	1 groepswooning	10
Stichting Trangel Zorg	Houtenkwartier	1 groepswooning	8
Stichting Trangel Zorg	Houtenkwartier	21 appartementen	21
Stichting Trangel Zorg	Sluys Kreek	25 appartementen	25
Stichting Trangel Zorg	Paardenmarkt 22	1 groepswooning	8
Emergis	Kern Hulst	15 woningen	15
Emergis	St. Marthaplein/Paardenmarkt	30 woningen	30
Juvent	Kreupelstraat	1 groepswooning	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 Woongood 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
Zorgzaam 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	Toeziethouder 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 22 koopappartementen en 17 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 6 koopappartementen en 10 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:

Baker Tilly Berk
Postbus 85
4460 AB Goes



Bestuursverklaring

Hulst, 5 juni 2018

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

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 2017.

De nieuwe Woningwet heeft er voor gezorgd dat er grote veranderingen hebben plaatsgevonden in de corporatiewereld. 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 heeft de woonstichting de nodige documenten vernieuwd.

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 20 februari 2018 vastgelegd. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad, dat in de vergadering van 16 januari 2018 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 2017. Er zijn geen wijzigingen:

Profielchets 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 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 2017 geactualiseerd 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. De nieuwe voorzitter is in januari 2017 benoemd. Het aantal leden van de Raad bedraagt vier en de taken zijn opnieuw verdeeld 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 2017 uit de volgende leden:

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

Commissaris met ingang van 2017, met ingang van 10 januari 2017 voorzitter van de Raad van Commissarissen.

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 Hof Aftredend en herkiesbaar 2021.

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 december 2017.

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. Verschuieren (1967)

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

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

Aftredend en herkiesbaar begin 2020.

Gevolgde selectieprocedure Raad van Commissarissen

De selectieprocedure voor de benoeming van de heer Van den Berg per 1 januari 2017 heeft geheel in 2016 plaatsgevonden.



Aftredende leden Raad van Commissarissen

In 2017 zijn geen leden van de Raad van Commissarissen afgetreden.

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 toezichthoudende 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, tussentijdse voortgangsrapportages en na afloop een totaalopstelling van de 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 verliesoverzichten
- Beleidssignalen Aedes
- Liquiditeitsoverzichten
- Circulaires Ministerie BZK
- Benchmarks Aw + BDO + Aedes
- Bulletins en Rapporten VTW
- Staat van Leningen
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- 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 2017 vonden zes 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 maandelijkse 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 2017
- Liquiditeit
- Functioneren Commissarissen
- Functioneren directeur-bestuurder
- Honorering directeur-bestuurder
- Actualiseren Reglement
- Begroting en jaarplan 2018
- 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
- Prestatieafspraken 2017
- Jaarrekening 2016 en Rapport BDO
- Stafverslagen
- Functioneren Woonstichting Hulst
- Honorering commissarissen
- Actualiseren profielschets Raad
- Actualiseren Taakverdeling Commissarissen
- Baker Tilly Berk Interim Rapport 2017
- Rooster van aftreden Raad
- Risico beheersing
- Visitatie 2010- 2013
- Smart Doelen bepalen
- Buurtbemiddeling jaarverslag
- Jaarrekeningen V.V.E.
- Strategisch voorraadbeheer
- Benoeming commissarissen
- Selectieprocedure nieuwe accountant

Besluiten Raad van Commissarissen

Alle besluiten zijn vastgelegd in een besluitenlijst 2017. De belangrijkste besluiten zijn:

- Goedkeuring begroting 2018
- Benoeming van dhr. Van den Berg tot voorzitter van de Raad van Commissarissen
- Goedkeuring sloopreglement
- Goedkeuring investeringen volgens het fasedocument
- Baker Tilly Berk wordt geselecteerd als nieuwe accountant
- goedkeuring van het aankoopproject Malburg
- Vaststelling huurverhoging 1 juli 2017
- Goedkeuring jaarverslag en jaarrekening 2016 na bespreking accountantsrapport met de accountant
- Profielschets ongewijzigd vasttestellen
- Aandachtspunten ongewijzigd vasttestellen
- Goedkeuring van het Strategische Voorraadbeleid inclusief wijkstrategie 2018.
- Goedkeuring Klokkenluidersregeling en Integriteitscode.
- Goedkeuring van het Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Kennisname van bestuursbesluiten en gesprekken voorzitter en bestuurder



Gevolgde selectieprocedure directeur-bestuurder

Na de bekendmaking dat de directeur-bestuurder uit dienst ging per 1 maart 2017 heeft de Raad van Commissarissen van Woonstichting Hulst in 2016 de selectieprocedure opgestart.

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. De selectieprocedure was hiermee in 2016 geheel afgerond.

Externe ondersteuning

De Raad heeft zich laten adviseren door een extern deskundige bij de bespreking en de behandeling van de Jaarrekening en het Jaarverslag 2016 op 27 juni 2017. 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.

In 2017 laat Woonstichting Hulst de controlewerkzaamheden uitvoeren door een andere accountant. Na een selectieprocedure welke gestart is in 2016 is na presentatie van twee geselecteerde kantoren op 21 maart 2017 de keuze op Baker Tilly Berk gevallen.

Tijdens de bijeenkomst van 12 december 2017 is door drs. M.A. de Munck RA van Baker Tilly Berk de managementletter 2017 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

Woonstichting Hulst heeft 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 klokkenluiderregeling van toepassing. De gedragscode ten aanzien van de Raad is vastgelegd in de statuten, met name de artikelen 11 en 14, zijnde de samenstelling en benoeming en de onverenigbaarheid van functies. De Raad heeft in de bijeenkomst van 16 januari 2018 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. De laatste visitatie ging over de periode 2010 – 2013. 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 is begin 2016 is afgerond, op de website is geplaatst en in uitvoering genomen. De volgende visitatie dient afgerond te zijn voor 30 september 2019.

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 6 april 2017 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 bod aan de samenleving en prestatieafspraken gemeente Hulst..



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 2 november 2017 werd gehouden.

De commissarissen hebben deelgenomen aan landelijke en regionale bijeenkomsten van Aedes en VTW. Alle commissarissen wonen of werken 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 7 november 2017 hebben alle leden Raad en de directeur-bestuurder de jaarlijkse evaluatiebijeenkomst gehouden. Het functioneren van de commissarissen is geëvalueerd met behulp van de zelfevaluatie van Boardresearch, die alle commissarissen van tevoren hebben ingevuld. Aan de hand van de verstrekte rapportages van Boardresearch heeft de Raad haar functioneren geëvalueerd.

Verbeterpunten:

- meer contact met stakeholders;
- integriteit als vast agendapunt;
- mogelijkheden nagaan om meer te investeren.

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 7 november 2017 met de overige raadsleden het functioneren en de samenwerking als goed beoordeeld.

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 Raad van Commissarissen 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, compliance 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 aparte functie van interne controller aanwezig. In de functie van manager financiën/wonen is de rol van interne controller ondergebracht. De interne controle werd ook in 2017 deels door de bestuurder en deels door de manager financiën en wonen uitgevoerd. 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.

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 2018-2022 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 A gebracht. De opgeleverde nieuwbouw 2017 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 uitgevoerd 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 2017. Het bestuur en de Raad van Commissarissen hebben ook vanuit hun beoordeling en contacten geen bijzonderheden te melden.

Wat gaan we in 2018 doen?

De woningwet is in 2017 in de jaarrekening van 2016 geïmplementeerd. De omzetting van historische kostprijs naar marktwaarde in verhuurde staat is hiermee afgerond. Woonstichting Hulst taxeert haar gehele bezit op fullversie taxatie met behulp van een externe taxateur.

In 2017 heeft Woonstichting Hulst de aankoop van 23 woningen van Laurentius Wonen uit Breda afgerond. De ingezette verduurzaming van het bestaande bezit door middel van zonnepanelen zal in



2018 kunnen worden afgerond. Voor de laatste fase is de gemeenteraad op 14 december 2017 akkoord gegaan. Het gaat hierbij om de woningen in de binnenstad van Hulst.

Voor wat betreft huurbeleid blijft Woonstichting Hulst zich richten op betaalbaarheid. Er 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 geharmoniseerd naar de geldende huurgrenzen.

Alle genomen maatregelen zijn doorgerekend in de financiële prognose. In 2017 hebben vanwege pensionering een tweetal medewerkers afscheid genomen van Woonstichting Hulst. Inmiddels zijn alle vacatures vervuld en de medewerkers ingewerkt. De voorgestelde plannen zijn dan ook 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 tot 1 maart 2017

De heer J.A.P.M. Valckx (1953) was directeur-bestuurder van 1 juli 2002 tot 1 maart 2017. Vanaf 1991 was hij in dienst bij Woonstichting Hulst.

Rechtspositie en bezoldiging directeur-bestuurder tot 1 maart 2017

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 maakte gebruik van de overgangsregeling WNT. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de jaarrekening.

Bestuur vanaf 1 maart 2017

De heer J.E.J. Pijcke is directeur-bestuurder sinds 1 maart 2017. Vanaf 2011 is hij in dienst bij de Woonstichting Hulst.

Rechtspositie en bezoldiging directeur-bestuurder vanaf 1 maart 2017

Het salaris van de directeur-bestuurder betreft een vast maandloon en bevat geen variabel deel. Dit salaris is gebaseerd op de arbeidsovereenkomst die op 1 maart 2017 afgesloten 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.

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.

Investeringsstatuut

In de bijeenkomst van de Raad van Commissarissen op 17 september 2013 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 woningcorporaties
- Bewonersraad Woonstichting Hulst, Samenwerkingsovereenkomst en Participatiereglement
- Jaarverslag bewonersraad
- Huurvoorwaarden
- Huuropzeggingsformulier
- Integriteit – Klokkenluiderregeling
- Jaarrekening en volkshuisvestingsverslag 2016
- Leefbaarheidsfonds, reglement
- Reglement Raad van Commissarissen
- Rooster van aftreden Raad van Commissarissen
- Verkoopbeleid en verkoopprocedure
- Reglement sloop, renovatie en grootonderhoud
- Reglement en procedure Regionale Klachtencommissie
- Meldpunt Integriteit Woningcorporaties
- Beleidsplan 2016-2020
- Huurkrant en woonkostenkrant 2017

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 2016 en 2017.

Naam	Behaald in verslagjaar		Totaal verantwoord	Totaal te behalen punten
	2016	2017		
J.E.J. Pijcke	N.v.t.	43,5	43,5	108
G. van den Berg	N.v.t.	7	7	10
R.B.P.M. Bauwens	17	7	24	10
P.J. Ruissen	2	6	8	10
J.H.E. Verschueren	12	7	19	10

Zowel de commissarissen als de directeur-bestuurder hebben de te behalen PE-punten over 2016 en 2017 behaald.



Verklaring Raad van Commissarissen

Hulst, 5 juni 2018

De Raad heeft kennis genomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2017, omvattend de jaarrekening en het daarbij behorende jaarverslag. Deze jaarstukken zijn gecontroleerd door Baker Tilly Berk 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 2017 goed, na kennisneming van de bevindingen van de accountant.

Raad van Commissarissen

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 (2017-2013)

Kengetallen over de afgelopen vijf jaar

	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
Woningen	1.437	1.421	1.414	1.408	1.383
Garages/overig	40	40	40	40	49
	1.477	1461	1454	1448	1432
Mutaties woningen in het boekjaar					
Aankoop	24	1	1	0	1
Nieuwbouw	0	51	35	65	52
Verkoop	8	9	6	7	0
Sloop	0	36	24	33	1
Aantal woningen per huurklasse					
Goedkoop < € 414,02	90	98	111	109	94
Betaalbaar > € 414,02 tot < € 635,05	1.170	1.139	1.106	1.082	1.061
Duur > € 635,05	177	184	197	217	228
Gemiddelde waarden (x € 1.000)					
WOZ-waarde per woning	121	118	119	114	113
Bedrijfswaarde per woning	64	69	67	74	75
Boekwaarde per woning	51	56	53	55	53
Kwaliteit woningbezit per woning (inclusief interne uren)					
Klachtenonderhoud	270	359	463	326	283
Aantal klachten	859	655	547	735	719
Mutatieonderhoud	2.455	2.195	3.149	4.035	1.971
Aantal mutatieopdrachten	115	113	106	107	85
Verhuur & incasso					
Aantal woningzoekenden	346	316	302	287	481
Aantal huurders met huurtoeslag	Nb	Nb	Nb	Nb	304
Mutatiegraad in %	8	10	12	11	10
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,19	0,25	0,25	0,36	0,36
Huurderving in % van de jaarhuur	0,15	0,41	0,36	0,65	0,22
Gemiddelde huurverhoging in %	0,7	0,6	1,3	2,5	3,96
Gemiddelde netto huurprijs per woning	7.066	6.968	6.896	6.551	6.206
Personele bezetting einde boekjaar	7	7	7	7	7



Jaarrekening 2017



Balans

Voor resultaatbestemming

ACTIVA

(in euro's)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
DAEB vastgoed in exploitatie	138.797.669	131.149.420
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.312.670	8.321.913
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	299.718	366.774
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	136.900	124.931
	<u>146.546.957</u>	<u>139.963.038</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering	2.495.660	611.157
	<u>2.495.660</u>	<u>611.157</u>
Vlottende activa		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	56.877	57.559
Overige vorderingen	87.971	114.213
Overlopende activa	138	3.063
	<u>144.986</u>	<u>174.835</u>
Liquide middelen	5.717.861	763.359
Totaal activa	<u><u>154.905.463</u></u>	<u><u>141.512.389</u></u>



Balans

PASSIVA

(in euro's)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	55.715.725	51.335.114
Overige reserves	20.226.079	24.769.127
Resultaat boekjaar	9.281.547	-162.434
	85.223.351	75.941.807
Voorzieningen		
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.976.198	1.984.672
	1.976.198	1.984.672
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	62.865.836	59.069.941
Overige schulden	268.975	271.458
	63.134.812	59.341.399
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	2.204.105	1.934.286
Schulden aan leveranciers	437.340	619.171
Belastingen en premies sociale verzekeringen	463.678	278.663
Schulden ter zake van pensioenen	6.189	8.502
Overige schulden	82.442	55.008
Overlopende passiva	1.377.349	1.348.881
	4.571.102	4.244.511
Totaal passiva	154.905.463	141.512.389



Winst-en-verliesrekening 2017

(in euro's)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Huuropbrengsten	10.209.732	9.928.421
Opbrengsten servicecontracten	264.635	259.835
Lasten servicecontracten	-257.070	-238.682
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.397.254	-1.307.096
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.963.957	-1.946.210
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-676.632	-849.375
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.179.453	5.846.893
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.791.839	1.198.780
Toegerekende organisatiekosten	-3.702	-4.488
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.112.768	-849.866
Netto gerealiseerde resultaat verkoop vastgoedportefeuille	675.368	344.426
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-100.884	-265.550
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	3.279.932	-2.558.239
Waardeverandering vastgoedportefeuille	3.179.049	-2.823.789
Opbrengst overige activiteiten	43.919	23.954
Kosten overige activiteiten	-2.507	-4.710
Netto resultaat overige activiteiten	41.412	19.243
Overige organisatiekosten	-58.848	-70.455
Leefbaarheid	-56.520	-65.563
Bedrijfsresultaat	9.959.914	3.250.756
Waardeverandering van financiële vaste activa en effecten	0	9.918
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	722	9.079
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.230.110	-2.233.588
Saldo financiële baten en lasten	-2.229.388	-2.214.591
Resultaat voor belastingen	7.730.526	1.036.165
Belastingen	1.551.021	-1.198.599
Resultaat na belastingen	9.281.547	-162.434



Kasstroomoverzicht 2017

(in euro's)

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

Operationele activiteiten	2017	2016
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	10.265.530	9.994.227
Vergoedingen	264.635	258.972
Overige bedrijfsontvangsten	6.353	18.258
Renteontvangsten	3.424	12.212
	<hr/> 10.539.942	<hr/> 10.283.669
 <i>Uitgaven</i>		
Personeelsuitgaven	-568.421	-626.451
Onderhoudsuitgaven	-2.159.060	-1.700.368
Overige bedrijfsuitgaven	-1.201.596	-357.424
Rente-uitgaven	-2.228.763	-2.262.655
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-7.456	-7.362
Verhuurdersheffing	-653.372	-729.295
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-28.308	-27.783
	<hr/> -6.846.975	<hr/> -5.711.338
 Kasstroom uit operationele activiteiten	 3.692.967	 4.572.331
 (Des)-investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	1.791.839	1.194.534
 <i>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</i>		
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	-3.371.054	0
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden	-112.900	-7.681.335
Investerings overig	-66.136	0
Externe kosten bij verkoop	-4.212	-4.488
Woningverbetering, woon- en niet woonegelegenheden	-1.043.617	-2.338.081
	<hr/> -4.597.409	<hr/> -10.014.928
 Kasstroom uit (des)- investeringsactiviteiten	 -2.806.080	 -8.820.394



	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	6.000.000	4.200.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	1.901	0
	<u>6.001.901</u>	<u>4.200.000</u>
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	-420.581	-3.300.761
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB-investeringen	-1.513.705	0
	<u>1.934.286</u>	<u>-3.300.761</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>4.067.615</u>	<u>899.239</u>
Mutatie liquide middelen	<u>4.954.502</u>	<u>-3.348.824</u>
Liquide middelen per 1 januari	763.359	4.112.183
Mutatie liquide middelen	4.954.502	-3.348.824
Liquide middelen per 31 december	<u>5.717.861</u>	<u>763.359</u>



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 5 juni 2018.

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.

Foutherstel

In de jaarrekening 2016 is het vastgoed te laag verantwoord, als gevolg van het berekenen van de marktwaarde met te lage mutatiegraden. Dit betreft een materiële fout. Een materiële fout dient te worden hersteld in de eerste nog niet vastgestelde jaarrekening nadat de fout is geconstateerd. Deze fout heeft effect op het eigen vermogen en wordt als volgt hersteld:

- het eigen vermogen aan het einde van het voorafgaande boekjaar wordt herrekend alsof de fout niet heeft plaatsgevonden; en
- het verschil tussen het eigen vermogen aan het einde van het voorafgaande boekjaar voor en na herrekening (het cumulatief effect), wordt verwerkt als een rechtstreekse mutatie van het eigen vermogen aan het begin van het boekjaar waarin het foutherstel plaatsvindt.

De omvang van de fout is cijfermatig als volgt weer te geven:

	Jaarrekening 2016 voor foutherstel	Mutatie foutherstel	Jaarrekening 2016 na foutherstel
DAEB vastgoed in exploitatie	€ 127.510.124	€ 3.639.296	€ 131.149.420
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	€ 7.963.645	€ 358.268	€ 8.321.913
Herwaarderingreserve	€ 50.167.894	€ 1.167.220	€ 51.335.114
Overige reserves	€ 21.938.784	€ 2.830.343	€ 24.769.127
Resultaat boekjaar	€ -162.434	€ 0	€ -162.434

Het beginvermogen en de vergelijkende cijfers zijn aangepast. Het herstel van de fout heeft een te verwaarlozen impact op de winst- en verliesrekening, omdat de fout zowel in de waardering per 1 januari 2016 als per 31 december 2016 heeft voortgedaan. Om deze reden zijn de vergelijkende cijfers in de winst- en verliesrekening niet aangepast.



Schattingen

Woonstichting Hulst heeft in 2016 de latentie inzake het waarderingsverschil tussen de fiscale en de commerciële waarde van het vastgoed in exploitatie op nihil gewaardeerd omdat dit verschil slechts op lange termijn tot afwikkeling komt en de contante waarde van dit verschil tendeert naar nihil. Alleen voor het opwaarderingspotentieel (voor zover dit naar schatting binnen 20 jaar tot wordt gerealiseerd) van de WOZ-waarde is in 2016 een latentie gevormd. In 2017 is ook voor het resterende fiscale afschrijvingspotentieel en de geplande verkopen een latentie gevormd en gewaardeerd op de balans. Doordat nu een groter deel van het fiscaal – commerciële waarderingsverschil in de balanswaardering wordt betrokken neemt de actieve latentie toe. De totale impact van deze aanpassing is € 2,5 miljoen. Deze aanpassing is conform RJ 145 verwerkt als schattingswijziging.

Salderen

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 marktconventies 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. Dientengevolge is de winst- en verliesrekening conform het functionele model gepresenteerd. .



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 doorexploteer- 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 doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario 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 2017 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 gereede 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 oninbaarheid. De vlottende vorderingen worden aangepast naar actuele waarde als deze lager is dan de waardering op basis van geamortiseerde kostprijs.

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 waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 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 beschikkingsmacht 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 danwel schuld opgenomen. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

Het gehele waarderingsverschil van het vastgoed wordt op nihil gewaardeerd met uitzondering van die delen die op redelijk voorzienbare termijn tot realisatie komen.

Dit betreffen de in de meerjarenraming geplande verkopen, het fiscale resterende afschrijvingspotentieel tussen fiscale boekwaarde en bodemwaarde, het WOZ opwaarderingspotentieel van de in het verleden fiscaal afgewaardeerde activa.

Het resterende verschil komt naar verwachting niet binnen afzienbare tijd tot realisatie, derhalve is de veronderstelling dat de contante waarde van dit verschil tendeert naar nihil.

Het waarderingsverschil fiscaal en commercieel van de onroerende zaken in exploitatie waarover een latentie is gevormd bedraagt € 20 miljoen.

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>2017</u>	<u>2016</u>
Materiële vaste activa		
DAEB vastgoed in exploitatie	138.797.669	131.149.420
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	7.312.670	8.321.913
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	299.718	366.774
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	136.900	148.874
Totaal	<u>146.546.957</u>	<u>139.986.981</u>

Materiële vaste activa in exploitatie 2017	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>127.510.124</u>	<u>7.963.645</u>	<u>366.774</u>
Foutherstel 2016	<u>3.639.296</u>	<u>358.268</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>131.149.420</u>	<u>8.321.913</u>	<u>366.774</u>

Mutaties:

Investerings, initiële verkrijgingen	4.431.352	40.490	33.827
Overboeking van en naar onroerende zaken in ontwikkeling	0	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-319.395	-793.373	0
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	3.536.293	-256.360	-100.884
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>138.797.669</u>	<u>7.312.670</u>	<u>299.718</u>

De mutatie in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt deels verklaard door de mutatie van het aantal verhuureenheden bij Wonen en bij MOG/ZORG. Daarnaast stijgt de marktwaarde door een verbeterde beleggingsmarkt. Deze verbetering is zichtbaar in hogere te verwachten leegwaardes bij uitponden. Bij woningen is de leegwaarde gemiddeld met 2% gestegen, met uitzondering van de appartementen. De schaarste van beschikbare huurwoningen en het lagere risicoprofiel van leegstand spelen hier ook een rol in. Verder is het verschuiven van diverse complexen van doorexplotatie-scenario naar uitponden-scenario, mede veroorzaakt door een verbeterde beleggingsmarkt, een verklaring voor de hogere waardering van het Wonen-bezit.

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 55.715.725. De som van de afwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 32.514.972 negatief.

De WOZ-waarden 2017 van het DAEB en niet-DAEB vastgoed bedraagt respectievelijk € 170.509.000,- en € 9.181.000,-.

Definitieve marktwaarde

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 doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario 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 doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid 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.

Voor boekjaar 2017 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.

De deskundige externe taxateur heeft voor boekjaar 2017 per complex de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vrijheidsgraad woongelegenheden		
Exit yield doorexploteren	7,50 % - 16,68 %	5,81 % - 16,68 %
Exit yield uitponden	6,50 % - 12,00 %	6,04 % - 11,90 %
Disconteringsvoet	6,83 % - 10,53 %	6,86 % - 10,66 %
Leegwaarde in percentage van de WOZ*	75,62 % - 186,41 %	91,00 % - 184,00 %
Markthuur op basis van huur per m ²	€ 53,79 - € 119,70	€ 50,77 - € 129,39

* de leegwaarden zijn separaat getaxeerd door Kindt en Biesbroeck.

Daarnaast heeft de externe taxateur de leegwaardestijging als vrijheidsgraad gehanteerd. Deze is in onderstaande tabel toegelicht.



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

Parameters woonegelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021
Prijsinflatie	1,30 %	1,30 %	1,50 %	1,70 %	2,00 %
Looninflatie	1,60 %	2,20 %	2,20 %	2,20 %	2,50 %
Bouwkostenstijging	1,60 %	2,20 %	2,20 %	2,20 %	2,50 %
Leegwaardestijging (vrijheidsgraad)	3,00 %	2,50 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 850	€ 850	€ 850	€ 850	€ 850
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 800	€ 800	€ 800	€ 800	€ 800
Instandhoudingsonderhoud per vhe Zorgeneheid	€ 898	€ 898	€ 898	€ 898	€ 898
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 836	€ 836	€ 836	€ 836	€ 836
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 628	€ 628	€ 628	€ 628	€ 628
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeneheid	€ 628	€ 628	€ 628	€ 628	€ 628
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 427	€ 427	€ 427	€ 427	€ 427
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420	€ 420
Beheerkosten per vhe – Zorgeneheid	€ 387	€ 387	€ 387	€ 387	€ 387
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1156 %	0,1156 %	0,1156 %	0,1156 %	0,1156 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %
Verhuurdersheffing (% van de WOZ)	0,543 %	0,591 %	0,591 %	0,592 %	0,592 %
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	N.v.t.	1,00 %	0,80 %	0,60 %	0,30 %
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 % - 50,00%	2,00 % - 50,00%	2,00 % - 50,00%	2,00 % - 50,00%	2,00 % - 50,00%
Mutatiekans bij uitpanden	2,00 % - 50,00%	2,00 % - 50,00%	2,00 % - 50,00%	2,00 % - 50,00%	2,00 % - 50,00%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,60 %	1,60 %	1,60 %	1,60 %	1,60 %



Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2017	2018	2019	2020	2021
Prijsinflatie	1,30 %	1,30 %	1,50 %	1,70 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 5,10 per m ² bvo				
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 10,20 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)	0,1156 % - 0,1772 %	0,1156 % - 0,1772 %	0,1156 % - 0,1772 %	0,1156 % - 0,1772 %	0,1156 % - 0,1772 %
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %	0,13 %
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad)	8,33 % - 11,03 %	8,33 % - 11,03 %	8,33 % - 11,03 %	8,33 % - 11,03 %	8,33 % - 11,03 %

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

Parameters parkeerplaatsen	2017	2018	2019	2020	2021
Prijsinflatie	1,30 %	1,30 %	1,50 %	1,70 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 47,-				
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 157,-				
Beheerkosten parkeerplaats	€ 25,50				
Beheerkosten garagebox	€ 36				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %	0,25 %
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad)	5,93 %	5,93 %	5,93 %	5,93 %	5,93 %

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2017	2018	2019	2020	2021
Prijsinflatie	1,30 %	1,30 %	1,50 %	1,70 %	2,00 %
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 8,15 per m ² bvo				
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 10,20 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 (vrijheidsgraad)	10,73 % - 12,83 %	10,73 % - 12,83 %	10,73 % - 12,83 %	10,73 % - 12,83 %	10,73 % - 12,83 %



Bedrijfswaarde-informatie

De bedrijfswaarde (in duizenden euro's) bedraagt:

	2017	2016
DAEB vastgoed in exploitatie	85.991	91.057
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.846	7.077
Totaal	91.837	98.134

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:

	2018	2019	2020	2021	2022	verder
Huurstijging	1,40%	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,80%
Jaarlijkse lastenontwikkeling	1,40%	1,50%	1,60%	1,60%	1,80%	2,00%
Jaarlijkse onderhoudslasten	2,20%	2,30%	2,30%	2,30%	2,30%	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

De bedrijfswaarde is afgenomen als gevolg van enkele doorgevoerde wijzigingen om de bedrijfswaarde in overeenstemming te brengen met de geldende uitgangspunten. Dit betreft onder andere een wijziging in de indexatie van kasstromen zodat deze met de juiste parameters geïndexeerd worden.

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

	<u>2017</u>
Uitgaven	
Complex 093 Houtmarkt	18.400
Complex 094 van der Maelstedeweg	15.427
Totaal	<u>33.828</u>

Activering

Complex 093 Houtmarkt	0
Complex 094 van der Maelstedeweg	0
Totaal	<u>0</u>

Afboeking onrendabele maatschappelijke investering

Complex 093 Houtmarkt	85.456
Complex 094 van der Maelstedeweg	15.428
Totaal	<u>100.884</u>

Activering voorziening

Complex 093 Houtmarkt	0
Complex 094 van der Maelstedeweg	0
Totaal	<u>0</u>

Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling

	<u>Houtmarkt 2</u>	<u>van der Maelstedeweg</u>
Stand per 1 januari 2017	366.774	0
Bij: uitgaven	18.400	15.428
Activering	0	0
Afboeking onrendabele top	-85.456	-15.428
Activering voorziening	0	0
Stand per 31 december 2017	<u>299.718</u>	<u>0</u>



Onroerende en roerende zaken ten dienste van eigen exploitatie

	Kantoorpand	Inventaris	Auto's	Totaal
Aanschafwaarde	260.053	85.994	36.811	382.858
Cumulatieve afschrijvingen	-160.692	-67.350	-29.885	-257.927
Boekwaarde per 1 januari	99.361	18.644	6.926	124.931
Mutaties:				
Investerings		1.446	39.345	40.791
Desinvesterings			-27.704	-27.704
Cumulatieve afschrijvingen			21.932	21.932
Afschrijvingen	-6.501	-9.493	-7.056	-23.050
	-6.501	-8.047	26.517	11.969
Aanschafwaarde	260.053	87.440	48.452	395.946
Cumulatieve afschrijvingen	-167.193	-76.843	-15.009	-259.046
Boekwaarde per 31 december	92.860	10.597	33.443	136.900

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: 5 jaar

Woningen aangewezen voor verkoop

Per 31 december 2017 zijn er nog 123 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 € 619.559 en de inventaris voor € 147.400.

De grondslag voor de aanslag onroerende zaakbelasting, die ook op deze post geboekt wordt, bedroeg voor het belastingjaar 2017:

	2017	2016	Wijzigingspercentage 2017 t.o.v. 2016
Woningen	170.390.000	167.575.000	1,68%
Garages	418.000	422.000	-0,94%
Kantoorpand	192.000	196.000	-2,04%



Financiële vaste activa

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Voorziening latente belastingvorderingen	2.495.660	611.157
Totaal	<u>2.495.660</u>	<u>611.157</u>

Het verloop van de voorziening latente belastingvorderingen is als volgt:

Latentie beschikbare voorwaartse verliescompensatie

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand per 1 januari	611.157	769.800
Mutaties in het boekjaar:		
Onttrekkingen in het boekjaar	-611.157	-158.643
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>611.157</u>

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie. De latente belastingvordering inzake voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 0, gebaseerd op waardering tegen contante waarde met een disconteringsvoet na belasting van 2,7%. Het totaal te verrekenen verlies bedraagt € 0.

Latentie resterende afschrijvingspotentieel verschil fiscaal en commercieel van de onroerende zaken in exploitatie

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand per 1 januari	0	0
Mutaties in het boekjaar:		
Dotatie in het boekjaar	2.177.322	0
Saldo per 31 december	<u>2.177.322</u>	<u>0</u>

Dit betreft het fiscale afschrijvingspotentieel tot de WOZ bodemwaarde. De WOZ bodemwaarde wordt jaarlijks naar verwachting verhoogd met 2%. Voor het afschrijvingspotentieel wordt een latentie gevormd, omdat deze verschillen binnen afzienbare termijn gerealiseerd worden. De latentie is tot en met 2027 contant gemaakt met een disconteringsvoet van 2,7%. De latentie is berekend tegen het belastingtarief van 25%.



Belastinglatentie waarderingsverschil tussen fiscale en commerciële waarde van de verkoopportefeuille onroerende zaken

	2017	2016
Stand per 1 januari	0	0
Dotaties	318.338	0
Stand per 31 december	318.338	0

In 2017 heeft Woonstichting Hulst besloten verkopen op te nemen in haar begroting. In het strategisch voorraadbeleid is ervoor gekozen jaarlijks 5 woningen te verkopen. Hierdoor wordt voor dit deel van het vastgoed een latentie gevormd, omdat deze verschillen binnen afzienbare termijn gerealiseerd worden. De latentie is tot en met 2027 contant gemaakt met een disconteringsvoet van 2,7%. De latentie is berekend tegen het belastingtarief van 25%.

Vlottende activa	2017	2016
Vorderingen		
Huurdebiteuren	56.877	57.559
Overige vorderingen	87.971	114.213
Overlopende activa	138	3.063
Totaal	144.986	174.835

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.

	2017	2016
Huidige bewoners	19.293	24.551
Vertrokken bewoners	37.584	33.008
Totaal	56.877	57.559

Overzicht huurachterstand huidige bewoners gesplitst in maanden

Periode	Aantal huurders		Achterstand	
	2017	2016	2017	2016
t/m 1 maand	27	24	7.907	12.777
t/m 2 maanden	6	6	4.544	4.515
t/m 3 maanden	5	5	6.842	5.911
> 3 maanden	0	1	0	1.348
Totaal	38	36	19.293	24.551



	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Overige vorderingen		
Diversen	87.971	114.213
Totaal	<u>87.971</u>	<u>114.213</u>
Overlopende activa		
Overlopende rente	138	3.063
Totaal	<u>138</u>	<u>3.063</u>
Liquide middelen		
Kas	1.645	1.287
ING Bank	0	5.000
Rabobank, rekening-courant	66.216	107.072
Rabobank, bedrijfsplusrekening	5.650.000	650.000
Totaal	<u>5.717.861</u>	<u>763.359</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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand per 1 januari exclusief resultaatbestemming	24.769.127	19.324.059
Foutenherstel 2016	0	2.830.343
Resultaatbestemming	-162.434	1.597.936
Stand per 1 januari inclusief resultaatbestemming	<u>24.606.693</u>	<u>23.752.338</u>
Resultaatverdeling	-4.521.246	2.179.067
Realisatie uit herwaarderingsreserve	140.635	435.658
Stand per 31 december	<u>20.226.082</u>	<u>24.769.127</u>

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand per 1 januari	51.335.114	51.184.683
Foutenherstel 2016	0	1.167.220
Stand per 1 januari	<u>51.335.114</u>	<u>51.184.683</u>
Resultaatverdeling	4.521.246	-581.131
Realisatie verkoop	-140.635	-435.658
Herwaarderingsreserve 31 december	<u>55.715.725</u>	<u>51.335.114</u>

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.

Voorzieningen

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Voorziening latente belastingverplichtingen	1.976.198	1.984.672
Totaal	<u>1.976.198</u>	<u>1.984.672</u>



Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

Belastinglatentie groot onderhoud

	2017	2016
Stand per 1 januari	1.036.410	944.716
Dotaties	314.557	91.694
Stand per 31 december	1.350.967	1.036.410

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. 9,2 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 2017 is nog geen zekerheid over de aanvaardbaarheid van de fiscaal gevormde onderhoudsvoorziening van in totaal € 9,2 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 verdedigbaar is en dat instandhouding van de onderhoudsvoorziening derhalve waarschijnlijk is.

Belastinglatentie opwaarderingspotentieel WOZ-waarde tegen contante waarde

	2017	2016
Stand per 1 januari	948.262	0
Onttrekking	-323.031	0
Dotaties	0	948.262
Stand per 31 december	625.231	948.262

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 € 5.097.795. 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
2017	3,43 %	48.280.739	14.585.098	62.865.837
2016	3,61 %	43.688.281	15.381.660	59.069.941
			2017	2016
Schulden kredietinstellingen				
Stand per 1 januari			61.004.227	60.109.637
Mutaties over het boekjaar:				
Aangetrokken lening			6.000.000	4.200.000
Aflossingen			-1.934.286	-3.305.410
			65.069.941	61.004.227
Aflossingsverplichting komend boekjaar			-2.204.105	-1.934.286
Stand per 31 december			62.865.836	59.069.941

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 22,94 jaar.

Marktwaarde leningen

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2017 € 81.621.018,-.
De vaste rentevoet bedraagt 1,650%.

	2017	2016
Waarborgsommen		
Stand per 1 januari	271.458	270.850
Mutaties over het boekjaar:		
Ontvangen waarborgsommen	18.300	27.580
Rente bijschrijvingen	1.347	1.348
Uitbetaalde waarborgsommen	-22.130	-28.320
Stand per 31 december	268.975	271.458



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 tot en met 2017	0,5

Kortlopende schulden

	2017	2016
Schulden aan kredietinstellingen	2.204.105	1.934.286
Schulden aan leveranciers	437.340	619.171
Belastingen en premies sociale verzekeringen	463.678	278.663
Schulden ter zake van pensioenen	6.189	8.502
Overige schulden	82.442	55.008
Overlopende passiva	1.377.349	1.348.882
Totaal	4.571.102	4.244.511

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Verschuldigde vennootschapsbelasting over het boekjaar	341.956	0
Loonbelasting	13.001	27.351
Omzetbelasting	108.768	251.312
Totaal	463.678	278.663

Overige schulden

Accountantskosten	14.000	14.000
Afrekenen overheidssubsidie	25.425	24.503
Diversen	43.017	16.504
Totaal	82.442	55.008

Overlopende passiva

Vooruit ontvangen huren	47.742	43.643
Te verrekenen servicekosten	30.871	38.750
Nog te betalen rente op leningen	1.298.736	1.266.489
Totaal	1.377.349	1.348.882



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% (2016: 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 2017 heeft Woonstichting Hulst een aangegane obligoverplichting van € 1,3 miljoen (2016: € 1,1 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

De Autoriteit Wonen (AW) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het AW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2018-2022 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2018 tot en met 2022 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:

2018: € 102.860

2019: € 105.190

2020: € 108.490

2021: € 110.350

2022: € 112.380

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Investeringsverplichtingen

Project	<u>Verplichting</u>	<u>Gerealiseerd</u>
93- Houtmarkt 2	1.908.006	649.099
Totaal	1.908.006	649.099



Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	9.611.728	9.337.289
Woningen en woongebouwen niet DAEB	408.251	425.863
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	135.054	137.377
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet DAEB	69.691	67.696
	<u>10.224.724</u>	<u>9.969.776</u>
Huurderving wegens leegstand	-14.992	-41.356
Huurderving wegens oninbaarheid	0	0
Totaal	<u>10.209.732</u>	<u>9.928.421</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2017 bedroeg 0,3 % (1 juli 2016: 0,6 %).

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Opbrengsten servicecontracten		
Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	265.596	260.808
Derving wegens oninbaar	-960	-973
Totaal	<u>264.635</u>	<u>259.835</u>

Lasten servicecontracten

Servicecontracten	257.070	238.682
Totaal	<u>257.070</u>	<u>238.682</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>2017</u>	<u>2016</u>
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Belastingen exploitatie	315.110	300.849
Verzekeringen	26.136	24.909
Toegerekende organisatiekosten	1.056.008	981.337
Totaal	<u>1.397.254</u>	<u>1.307.096</u>



Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Salarissen	417.562	488.070
Sociale lasten	60.790	57.129
Pensioenen	65.849	75.199
Overige personeelskosten	46.701	39.587
Totaal	<u>590.902</u>	<u>659.986</u>

Bij de Woonstichting Hulst waren in 2017 gemiddeld 7 werknemers in dienst (2016: 7 werknemers). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2017 gemiddeld 6,39 (2016: 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 2017 115,8% (31-12-2016:109%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	1.398.905	1.500.056
Mutatieonderhoud	268.073	211.822
Reparatie-/klachtenonderhoud	296.979	234.322
Totaal	<u>1.963.957</u>	<u>1.946.210</u>

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	653.372	729.295
Overige directe kosten	23.261	120.080
Totaal	<u>676.632</u>	<u>849.375</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)

	2017	2016
Verkoopopbrengst	1.791.839	1.198.780
Verkoopkosten	-3.702	-4.488
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.112.768	-849.866
Totaal	675.368	344.426

De verkoopopbrengst betreft acht verkochte woningen (2016: negen woningen). De door verkoop in 2017 gerealiseerde waardeverandering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € -140.635,-. Deze is aan de herwaarderingsreserve onttrokken en toegevoegd aan de overige reserves.

Waardeverandering vastgoedportefeuille

	2017	2016
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-100.884	-265.550
Totaal	-100.884	-265.550

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie DAEB	3.536.293	-2.559.537
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	-256.360	1.298
Totaal	3.279.932	-2.558.239

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	32.017	20.339
Overige opbrengsten	8688	400
Totaal	43.919	23.954

Kosten overige activiteiten

Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	2.507	4.710
Totaal	2.507	4.710



	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Overige organisatiekosten		
Kosten raad van commissarissen	58.848	70.455
Totaal	<u>58.848</u>	<u>70.455</u>
Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	46.500	47.280
Leefbaarheidsbijdrage aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	0	8.515
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	8.500	8.500
Overige leefbaarheidsbijdrage	1.520	1.268
Totaal	<u>56.520</u>	<u>65.563</u>
<u>Saldo financiële baten en lasten</u>		
Waardeverandering van financiële vaste activa en effecten	0	9.918
Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	722	9.079
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
- Rente op leningen kredietinstellingen	-2.228.763	-2.232.240
- Borgstellingsvergoedingen	-1.347	-1.348
Totaal	<u>-2.230.110</u>	<u>-2.233.588</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:

	2017	2016
Acute belastingen boekjaar	-341.956	0
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	0	0
Mutatie latente belastingen	1.892.977	-1.198.599
Totaal	1.551.021	-1.198.599

Het toepasselijke belasting tarief voor de vennootschapsbelasting over 2017 bedraagt:

Voor het deel van het belaste bedrag	Tarief
Tot en met € 200.000,-	20,0%
Boven € 200.000,-	25,0%

Het effectieve belastingtarief bedraagt: 11,57%



Wet Normering Topinkomens (WNT)

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Woonstichting Hulst. Het voor Woonstichting Hulst toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2017 € 106.000. Woonstichting Hulst valt in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017 in de bezoldigingsklasse C.

Bezoldiging topfunctionarissen

bedragen x € 1	J.A.P.M. Valckx	J.E.J. Pijcke
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 28/02	01/03 – 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 25.464,-	€ 74.500,-
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 3.480,-	€ 13.794,-
Subtotaal	€ 28.944,-	€ 88.294,-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 17.134,-	€ 88.865,-
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 28.944,-	€ 88.294,-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	In 2017 wordt gebruik gemaakt van het overgangsrecht, zoals opgenomen in artikel 7.3 van de WNT, aangezien er ook een arbeidsovereenkomst van onbepaalde tijd is.	N.v.t.
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 – 31/12	N.v.t.
Deeltijdfactor 2016 in fte	1,0	N.v.t.
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 162.738,-	N.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.570,-	N.v.t.
Totale bezoldiging 2016	€ 183.308,-	N.v.t.



Toezichthoudende topfunctionarissen

Het bedrag dat is opgenomen in de bestuurskosten 2017 in verband met de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt € 33.530,-. Deze betaling omvat alleen periodiek betaalde beloningen.

bedragen x € 1	G. van den Berg	R.B.P.M. Bauwens
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 11.367,-	€ 7.707,-
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 492,-	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.900,-	€ 10.600,-
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 11.859,-	€ 7.707,-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	N.v.t.	01/01 – 31/112
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	N.v.t.	€ 7.518,-
Beloningen betaalbaar op termijn	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging 2016	N.v.t.	€ 7.518,-



bedragen x € 1	P.J. Ruissen	J.H.E. Verschuieren
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 7.707,-	€ 7.707,-
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 57,-	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 10.600,-	€ 10.600,-
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 7.764,-	€ 7.707,-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016		
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 7.337,-	€ 7.161,-
Beloningen betaalbaar op termijn	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging 2016	€ 7.337,-	€ 7.161,-

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:

	2017	2016
Onderzoek van de jaarrekening	26.100	0
Andere controle opdrachten	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Totaal	26.100	0

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 2017 is als volgt opgebouwd:

	€	€
Commercieel resultaat voor belastingen		7.730.526
Correcties		
Fiscaal lagere boekwinst verkopen	769.703	
Fiscaal hogere afschrijvingen	-326.761	
Fiscaal geen waardeverandering	-3.179.049	
Fiscaal hogere dotatie voorzieningen	-803.379	
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-75.357	
Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen	-12.756	
		5.060.479
Belastbare winst 2017		3.439.750
Extra comptabele correcties		
Beperkt aftrekbare kosten	4.500	
Dotatie herinvesteringsreserve	-377.221	
		372.721
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		3.067.029
Te verrekenen verliezen		-1.659.207
Belastbaar bedrag 2017		1.407.822
<u>Te betalen vennootschapsbelasting (toepasselijk tarief)</u>		
1 ^o schijf tot € 200.000	20%	40.000
2 ^o schijf vanaf € 200.000	25%	301.956
		341.956
Het effectieve belastingtarief bedraagt: 11,57%		
Mutatie latente belastingvordering		1.884.503
Mutatie latente belastingvoorziening		8.474
Mutatie belastinglatenties		1.892.977
Te verrekenen vennootschapsbelasting		1.659.207
Af: belastbare winst 2017		-1.659.207
Nog te verrekenen verliezen		0



Overige reserves

Voorstel resultaatbestemming

Het resultaat 2017 bedraagt € 9.281.547 positief. Het voorstel is om de herwaardering van het vastgoed van € 4.521.246 minus de realisatie van € 140.635 toe te voegen aan de herwaarderingsreserve. Het voorstel voor het resterende resultaat van € 4.900.936 is om deze 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, 5 juni 2018

Directeur-bestuurder

de heer J.E.J. Pijcke

Raad van Commissarissen

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



Accountants



**BAKER TILLY
BERK**

Baker Tilly Berk N.V.
Stationspark 8
Postbus 85
4460 AB Goes
T: +31 (0)113 24 20 00
F: +31 (0)113 24 21 99
E: goes@bakertillyberk.nl
KvK: 24425560
www.bakertillyberk.nl

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting Hulst

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 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 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst- en verliesrekening over 2017; 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 2015 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 Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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



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:

- Bestuursverslag;
- Volkshuisvestelijk verslag;
- Overige gegevens.

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van 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 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd 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 fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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



**BAKER TILLY
BERK**

- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat 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 onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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.

Goes, 5 juni 2018

Baker Tilly Berk N.V.

Was getekend
Drs. M.A. de Munck RA