WOONSTICHTING HULST

Tot in de kern betrokken

Jaarverslag over het boekjaar

2021

Woonstichting Hulst
Godsplein 23
4561 BD Hulst

Inhoud

Bestuursverslag 2021 2
Volkshuisvestelijk verslag 2021 3
Voorwoord 4
Sociaal jaarverslag 6
Verhuren van woningen 9
Kwaliteit van het woningbezit 15
Het bouwen van woningen 18
Onderhoud 19
Bewonersraad 22
Financiële continuïteit 25
Leefbaarheid 31
Wonen en zorg 34
Administratie 37
Bestuursverklaring 38
Verslag Raad van Commissarissen 39
Verklaring Raad van Commissarissen 54
Kengetallen (2021-2017) 55
Jaarrekening 2021 56

Bestuursverslag 2021

Verslag van de werkzaamheden over het boekjaar 1 januari tot en met 31 december 2021

Naam van toegelaten instelling	Woonstichting Hulst
Gemeente waar de instelling is gevestigd	Hulst
Adres	Godsplein 23 4561 BD Hulst
Telefoon	0114-372525
E-mailadres	info@wshulst.nl
Website	www.wshulst.nl
Datum van oprichting	27 maart 1917
Koninklijkbesluit waar de instelling is toegelaten	Nummer 40 op 14 december 1977
De statuten zijn gewijzigd op	20 februari 2018
Inschrijving in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel te Middelburg	Nummer 21014394 op 7 juli 1986
NRV-nummer	03099
VROM-instellingsnummer	L 0579
Directeur-bestuurder	J.E.J. Pijcke

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

Volkshuisvestelijk verslag 2021

Voorwoord

Algemeen
De Coronapandemie duurde in 2021 voort. Ook Woonstichting Hulst was genoodzaakt om maatregelen voort te zetten om het virus buiten de deur te houden. In 2021 heeft onze dienstverlening, met beperkingen, doorgang gevonden. Op dit moment lijkt het eind van de tunnel in zicht. De laatste maatregelen worden afgebouwd en hopelijk wordt in 2022 alles voor wat betreft COVID-19 normaal. Helaas vindt op dit moment een oorlog in Oekraïne plaats. De impact hiervan, is op dit moment nog niet volledig duidelijk. Woonstichting Hulst zal kijken of zij in de toekomst een bijdrage kan leveren aan het huisvesten van de vluchtelingenstroom die hiervan het gevolg is.

Organisatie
Inmiddels is de formatie uitgebreid, ingevuld en op orde. Wij lijken klaar voor de uitdagingen die de toekomst met zich meebrengt. Zo proberen wij onze ambities goed in te vullen en onze klanten tevreden te houden. De verbouwing van ons kantoor is in 2021 afgerond.

Verduurzaming
Een gasloos kantoor, het aanbrengen van zonnepanelen en het rijden met elektrische bedrijfsauto's zorgt dat wij onze ecologische voetafdruk reduceren. Op deze manier sluit onze bedrijfsvoering aan bij onze doelstelling om ons woningbezit te verduurzamen. Ambitie is om jaarlijks ongeveer 2% van onze woningvoorraad verder te verduurzamen. Na de uitvoering in 2022 zal 1 op de 5 woningen gasloos zijn.

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. Gezien het grote aantal openstaande vacatures in Zeeuws-Vlaanderen proberen wij door het realiseren van huisvesting voor jongeren hier onze bijdrage aan te leveren.
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. De uitkomsten van de diverse onderzoeken waarin Woonstichting Hulst heeft deelgenomen, resulteren niet in gewijzigde inzichten op het gebied van aantal inwoners en huishoudens.

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 viermaal per jaar overleg met de betrokken wethouder.
Zaken die hierbij onder andere aan de orde zijn gekomen: taakstelling huisvesting statushouders, nieuwbouwprojecten, verbetermaatregelen bestaand bezit, leefbaarheid en woningwet. Ook wordt over specifieke onderwerpen overleg gevoerd op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Jaarlijks brengt Woonstichting Hulst een Bod uit op de Woonvisie. Hier is de Bewonersraad nadrukkelijk bij betrokken. Ook zijn in samenwerking met de Bewonersraad de prestatieafspraken met de gemeente Hulst overeengekomen.

Samenwerking
Woonstichting Hulst heeft collegiaal overleg met Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Clavis, beide gevestigd in Terneuzen. De directies van de drie corporaties vormen een overlegplatform, dat circa vier keer per jaar bijeenkomt. In dit overleg worden terreinen gezocht waarop meer samengewerkt kan worden. Ook in de woningmarktregio wordt frequent overleg gevoerd met collega-corporaties. 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 Blaauwe 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. Met alle partijen wordt geregeld overleg gevoerd over toekomstige ontwikkelingen.

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

Het bestuur
Het bestuur van Woonstichting Hulst wordt gevormd door de directeur-bestuurder de heer J.E.J. Pijcke.

Kantoor
De openingstijden van het kantoor zijn:
Maandag tot en met donderdag van 8.00 tot 12.30 uur en van 13.00 tot 17.30 uur.
Op vrijdag is het kantoor gesloten.

Sociaal jaarverslag

De werkorganisatie
Woonstichting Hulst heeft negen personeelsleden in dienst, behalve de directiesecretaresse zijn deze werkzaam op drie afdelingen: Vastgoed, Financiën en Verhuur- en bewonerszaken. Om praktische redenen worden de afdelingen Financiën en Verhuur- en bewonerszaken aangestuurd door dezelfde manager.
In 2021 hebben er geen personeelsmutaties plaatsgevonden. Per 31 december 2021 bedraagt de gemiddelde leeftijd van de medewerkers 47,64 jaar. De duur van het dienstverband bedraagt in 2021 gemiddeld 14,66 jaar.

Overleg en inspraak
Iedere twee weken wordt managementoverleg gevoerd, aan dit overleg nemen deel de directeur-bestuurder, de manager vastgoed en de manager financiën en wonen. Alle personeelsleden worden door middel van het verslag uit het managementoverleg op de hoogte gehouden van de zaken die besproken en besloten zijn. De notulen van dit managementoverleg worden ook aan de Raad van Commissarissen verstuurd ter informatie. Eenmaal per zes weken vindt overleg plaats met de afdelingen afzonderlijk, met Vastgoed, Financiën 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. Ook is er eenmaal per jaar een personeelsbijeenkomst.

Integriteit
Woonstichting Hulst hecht veel waarde aan integer handelen. Daarnaast vinden we het belangrijk dat we ook samen afspreken waar we ons aan houden. Dat schept duidelijkheid voor onszelf, onze klanten en onze leveranciers.
De gedragscode gaat vooral over hoe we met elkaar, met derden en met eigendommen en (vertrouwelijke) informatie van Woonstichting Hulst omgaan. De gedragscode geldt voor de directeur-bestuurder, toezichthouders en medewerkers en maakt onderdeel uit van de arbeidsovereenkomst. De gedragscode maakt ons bewust van de waarden en normen, zoals deze binnen Woonstichting Hulst gelden. De vernieuwde gedragscode is in 2021 uitvoerig met de medewerkers besproken en formeel vastgesteld. De vorige integriteitscode dateerde van 2017. Integriteit wordt periodiek in de diverse overlegstructuren besproken. De volledige inhoud van deze code is toegankelijk via de website van Woonstichting Hulst.

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.

Klokkenluiderregeling
Medewerkers kunnen melding maken van (vermoedens van) misstanden binnen onze organisatie zonder bang te zijn voor maatregelen of een oneerlijke behandeling. Hiervoor is een klokkenluiderregeling opgesteld. In 2021 hebben er geen meldingen bij de bestuurder of bij een lid van de RvC plaatsgevonden. Ook bij het meldpunt bij Autoriteit Woningcorporaties zijn, voor zover ons bekend, geen klachten binnengekomen.

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. Een werknemer met een 36-urige werkweek heeft per kalenderjaar recht op individueel loopbaanontwikkelingsbudget van € 900. Een werknemer met een arbeidsduur van minder dan 36 uur per week heeft per kalenderjaar naar evenredigheid van de overeengekomen arbeidsduur recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget, met een minimum van € 450. De werknemer kan zijn recht op individueel loopbaanontwikkelingsbudget sparen tot een maximum van € 4.500. Een werknemer met een arbeidsduur van minder dan 36 uur per week kan naar evenredigheid van de overeengekomen arbeidsduur zijn individueel loopbaanontwikkelingsbudget sparen.

Overzicht personeelsbestand
Per 31 december 2021 zijn bij Woonstichting Hulst werkzaam:

Naam	Functie	Datum in dienst
De heer J. Pijcke	directeur-bestuurder	01-01-2011
Mevrouw N. Haalboom	directiesecretaresse	01-06-2020
Mevrouw D. van Eerdenburgh-de Witte	medewerker verhuur- en bewonerszaken	01-09-1983
Mevrouw S. de Vliegere	woonconsulent	01-04-2005
Mevrouw S. Hiel-Annaert	medewerker financiële administratie	16-10-1979
De heer D. de Waal	manager financiën en wonen	01-05-2017
De heer R. in ’t Groen	manager vastgoed	20-06-2011
De heer M. Benjamins	opzichter	01-01-2017
De heer E. van den Broeke	opzichter	01-04-2020

Collectieve Arbeidsovereenkomst
De cao Woondiensten regelt de collectieve arbeidsvoorwaarden voor medewerkers werkzaam bij de woningcorporaties. De pensioenen zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).
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 zes medewerkers gebruik van.

Het ziekteverzuim
In 2021 werd er één ziekmelding geregistreerd. Totaal werd in dit jaar één dag als ziekteverzuim genoteerd. Als percentage van het totaal aantal mogelijke arbeidsuren in 2021 bedraagt het ziekteverzuim 2021: 0,03% (2020:0,54%).

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 2021 is er door COVID-19 geen herhalingscursus bedrijfshulpverlening gevolgd. Binnen Woonstichting Hulst zijn er twee preventiemedewerkers. Tevens is er aan de voorzijde van het kantoor 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 2021 gevolgd:

Omschrijving	Aantal deelnemers
Coaching directiesecretaresse	1
Kaspersky Security Awareness training	9
Directeurennetwerk Zuidwest Samen	1
Financieel Beleid Woningcorporaties	2
Soft Controls in de bedrijfsvoering bij woningcorporaties	2
AO nieuwe stijl voor financials	1
Opleiding debiteurenmodule	1
Workshop werkkostenregeling	1
Workshop onderhoud en verbetering	1

Daarnaast is er deelgenomen aan diverse webinars om op de hoogte te blijven van de actualiteiten. De medewerkers hebben voldaan aan het gestelde doel uit het ondernemingsplan van minimaal 16 lesuren per jaar te volgen.

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. Per 31 december 2021 heeft de directeur-bestuurder een overschot van 5,75 punten.

Naam	Behaald in verslagjaar			Totaal verantwoord	Totaal te behalen punten	Overschot
	2021	**2020**	**2019**			
J.E.J. Pijcke	40	35	38,75	113,75	108	5,75

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, inschrijfduur en medische indicatie. De procedure woningtoewijzing is op onze website geplaatst.

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 2021 bedroeg het aantal actief en niet-actief ingeschreven woningzoekenden 631. 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. Ongeveer 35% van het aantal ingeschreven woningzoekenden betreft aanvragen uit de categorie senioren/Blaauwe Hoeve.

In 2021 zijn 131 woningen aangeboden en door nieuwe huurders geaccepteerd. Er zijn 24 woningen gesloopt. Door verkoop en toekomstige sloop zijn er 24 woningen uit exploitatie genomen. Tevens is er een woning in exploitatie genomen door aankoop.

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 en jongeren.

Jongerenhuisvesting is een onderdeel van de markt waarin Woonstichting Hulst maar kleine stappen kan maken. In 2022 zullen de projecten Korte Bellingstraat 3 en Lange Bellingstraat 6 worden opgeleverd met in totaal 7 appartementen in de prijsklasse betaalbaar.

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 zelfstandige huurwoningen per 31 december 2020

Klasse	Ondergrens	Bovengrens	Aantal	Percentage
Goedkoop		< € 432,51	63	4,4%
Betaalbaar	€ 432,51	< € 663,40	1.187	82,8%
Duur tot huurtoeslaggrens	€ 663,40	< € 737,14	134	9,4%
Duur boven huurtoeslaggrens		> € 737,14	49	3,4%
Totaal			**1.433**	**100,0%**

Overzicht klassenindeling prijscategorie zelfstandige huurwoningen per 31 december 2021

Klasse	Ondergrens	Bovengrens	Aantal	Percentage
Goedkoop		< € 442,46	79	5,6%
Betaalbaar	€ 442.46	< € 678,66	1.222	87,2%
Duur tot huurtoeslaggrens	€ 678,66	< € 752,33	76	5,4%
Duur boven huurtoeslaggrens		> € 752,33	24	1,7%
Totaal			**1.401**	**100,0%**

In het bovenstaande overzicht zijn enkel de zelfstandige huurwoningen opgenomen. De 19 groepswoningen zijn hierbij niet opgenomen, waarbij de groepswoningen als 142 onzelfstandige eenheden zijn opgenomen. De onzelfstandige huurwoningen van in totaal 9 eenheden zijn hier eveneens niet opgenomen.

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 2021 heeft Woonstichting Hulst vijf woningen ter beschikking gesteld. De taakstelling 2021 van de gemeente Hulst is gehaald.

- *Emergis – psychiatrie en verslavingszorg*
  Woonstichting Hulst verhuurt appartementen met begeleiding van Emergis aan het Sint Marthaplein en Paardenmarkt. In verband met het scheiden van wonen en zorg zijn de huurcontracten van deze appartementen op naam van de huurder gezet. Emergis blijft de benodigde zorg leveren. De toewijzing vindt plaats in nauwe samenwerking tussen Emergis en Woonstichting Hulst. De klanten huren de woning op basis van een drie-partijen-begeleidingscontract.

- *Tragel - gehandicaptenzorg*
  De volgende woningen worden verhuurd aan Tragel: 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 begeleiding afnemen. Daarnaast worden er in totaal nog 25 woningen aan Tragel verhuurd in de Witte Brug. Vanaf 1 september 2021 huurt Tragel de groepswoning gelegen aan de Kreupelstraat 2 voor 10 klanten.

- *Zorgsaam 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 groepswoningen aanwezig die gehuurd worden door Zorgsaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen. Het complex Korenmarkt wordt ook door Zorgsaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen gehuurd. Hierin zijn 16 dementerende ouderen woonachtig. Bij dit complex is een zorgvoorziening aanwezig die 24-uurszorg levert aan omliggende woningen.

- *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.

- *Juvent - jongeren*
  Op de locatie in de Kleine Bagijnestraat – hoek Kreupelstraat zijn er 8 zelfstandige woningen gerealiseerd, die in samenspraak met Juvent verhuurd worden aan startende huurders die begeleiding afnemen van Juvent. De huurovereenkomst van de groepswoning gelegen aan de Kreupelstraat 2 is in de loop van 2021 overgenomen door Tragel.

- *Zeeuwse Gronden – Psychiatrie*
  Er worden drie woningen worden verhuurd aan Zeeuwse Gronden gelegen aan de Bachlaan 3, 5 en 7. Ook wordt de groepswoning aan de Paardenmarkt 22 verhuurd aan Zeeuwse Gronden.

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. Met de gemeente Hulst hebben wij een convenant schuldhulpverlening afgesloten.

De huurachterstand bedroeg per 31 december 2021 € 17.425. Op 31 december 2020 bedroeg de achterstand € 13.252. 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
2021	21	13	2	5	1
2020	25	19	3	3	0
2019	32	24	6	1	1
2018	30	17	5	3	5
2017	38	27	6	5	0

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

Jaar	Huurachterstand	Huurachterstand in % van de jaarhuur	Ontwikkeling bruto jaarhuur
2021	€ 17.425	0,16%	€ 10.801.788
2020	€ 13.252	0,12%	€ 10.780.135
2019	€ 16.788	0,16%	€ 10.613.306
2018	€ 16.606	0,16%	€ 10.406.822
2017	€ 19.293	0,19%	€ 10.224.724

Mutaties in woningbestand
De mutatiegraad in 2021 bedroeg 10,0% in 2020 was dit 8,9%. Het aantal huuropzeggingen was hoger dan in 2020. In 2021 waren er 144 opzeggingen tegen 134 in 2020.

Beëindiging huurovereenkomst
Voor huurders die zich niet houden aan de algemene voorwaarden voor woonruimte wordt als laatste middel overgegaan tot het beëindigen van de huurovereenkomst. In deze gevallen is dan sprake van een lange voorgeschiedenis. Meestal betreft het problemen inzake de huurbetaling. In enkele gevallen heeft het betrekking op het berokkenen van overlast aan buren. Ook komt het voor dat de woning voor andere doeleinden wordt gebruikt dan die welke in de voorwaarden uitdrukkelijk zijn bepaald. Indien een huurovereenkomst wordt ontbonden door de kantonrechter volgt eventueel een gedwongen uitzetting. Door Woonstichting Hulst wordt alles in het werk gesteld om dit soort acties te voorkomen. Vaak wordt deze huurders een tweede kans geboden. De kantonrechter heeft in 2021 geen huurovereenkomsten ontbonden. Er zijn geen aanzeggingen geweest.

Convenant Ontmanteld
In de provincie Zeeland is het zogenaamde Convenant Ontmanteld afgesloten tussen gemeentes, politie, openbaar ministerie, Delta N.V. en woningcorporaties. In dit convenant is beschreven hoe de participanten omgaan met de problematiek van hennepteelt en de handel daarin, die plaatsvindt in (sociale huur)woningen. 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 pensioengerechtigde leeftijd. 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.

Huurprijsgrenzen 2021:	
Kwaliteitskortingsgrens	≤ € 442,46
Lage aftoppingsgrens	≤ € 633,25
Hoge aftoppingsgrens	≤ € 678,66
Liberalisatiegrens	≤ € 752,33

1a. Aantal eenpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2021:

Leeftijd	Inkomens-grens	≤ € 442,46	> € 442,46 en ≤ € 633,25	> € 633,25 en ≤ € 752,33	> € 752,33
< AOW	≤ € 23.725	7	13	1	-
< AOW	> € 23.725	-	6	3	-
≥ AOW	≤ € 23.650	-	6	-	-
≥ AOW	> € 23.650	-	4	1	-

1b. Aantal eenpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 juli 2021 tot en met 31 december 2021:

Leeftijd	Inkomens-grens	≤ € 442,46	> € 442,46 en ≤ € 633,25	> € 633,25 en ≤ € 752,33	> € 752,33
< AOW	≤ € 23.725	4	12	-	-
< AOW	> € 23.725	-	3	3	-
≥ AOW	≤ € 23.650	1	4	-	-
≥ AOW	> € 23.650	-	1	1	-

2a. Aantal tweepersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2021:

Leeftijd	Inkomens-grens	≤ € 442,46	> € 442,46 en ≤ € 633,25	> € 633,25 en ≤ € 752,33	> € 752,33
< AOW	≤ € 23.725	-	8	-	-
< AOW	> € 23.725	-	3	3	-
≥ AOW	≤ € 23.650	-	5	-	-
≥ AOW	> € 23.650	-	5	1	-

2b. Aantal tweepersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 juli 2021 tot en met 31 december 2021:

Leeftijd	Inkomens-grens	≤ € 442,46	> € 442,46 en ≤ € 633,25	> € 633,25 en ≤ € 752,33	> € 752,33
< AOW	≤ € 23.725	-	7	-	-
< AOW	> € 23.725	-	-	2	-
≥ AOW	≤ € 23.650	-	3	-	-
≥ AOW	> € 23.650	-	2	2	-

3a. Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 januari 2021 tot en met 30 juni 2021:

Leeftijd	Inkomens-grens	≤ € 442,46	> €442,46 en ≤ € 678,66	> 678,66 en ≤ € 752,33	> € 752,33
< AOW	≤ € 32.200	-	5	-	-
< AOW	> € 32.200	-	1	-	-
≥ AOW	≤ € 32.075	-	-	-	-
≥ AOW	> € 32.075	-	-	-	-

3b. Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 juli 2021 tot en met 31 december 2021:

Leeftijd	Inkomens-grens	≤ € 442,46	> €442,46 en ≤ € 678,66	> 678,66 en ≤ € 752,33	> € 752,33
< AOW	≤ € 32.200	-	11	-	-
< AOW	> € 32.200	-	2	1	-
≥ AOW	≤ € 32.075	-	-	-	-
≥ AOW	> € 32.075	-	-	-	-

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.

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 € 633,25 voor een huishouden van 1 of 2 personen, anderzijds € 678,66 voor een huishouden dat bestaat uit drie personen of meer. De huurgrens voor jongeren onder de 23 jaar bedraagt € 442,46.

Maximale huurtoeslaggrens en niet-DAEB-woningen
Het woningbezit telt per 31 december 2021 slechts 24 woningen die een huurprijs hebben boven de maximale huurtoeslaggrens van € 752,33, hiervan zijn er 20 niet-DAEB woningen. 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.

Huurverhoging
Bij besluit van het demissionair kabinet zijn de huren in 2021 bevroren. Dit huurverhoging bedroeg in 2021 daarom 0%.

Kwaliteit van het woningbezit

Categorie: woongelegenheden – zelfstandige woongelegenheden		
Aantal zelfstandige woongelegenheden in eigendom per 1 januari 2021		**1.433**
Bij: Nieuwbouw		-
Geen mutaties	-	
Bij: Aankoop woningen		*1*
Complex 031	1	
Af: Verkoop woningen		*9*
Complex 003	1	
Complex 020	1	
Complex 023	1	
Complex 025	1	
Complex 042	1	
Complex 074	3	
Complex 075	1	
Af: Sloop		*24*
Complex 002	3	
Complex 008	3	
Complex 009	12	
Complex 010	6	
Aantal zelfstandige woongelegenheden in eigendom per 31 december 2021		**1.401**

	2021	**2020**
Aantal DAEB-woningen	1.379	1.408
Aantal niet DAEB-woningen	22	25

Categorie: woongelegenheden – onzelfstandige woongelegenheden		
Aantal onzelfstandige woongelegenheden in eigendom per 1 januari 2021		**159**
Af:		*8*
Complex 078 – ombouw groepswoning	8	
Aantal onzelfstandige woongelegenheden in eigendom per 31 december 2021		**151**

Categorie: niet woongelegenheden – parkeervoorzieningen		
Aantal parkeervoorzieningen in eigendom per 1 januari 2021		**34**
Geen mutaties		
Aantal parkeervoorzieningen in eigendom per 31 december 2021		**34**

Categorie: niet woongelegenheden – maatschappelijk onroerend goed		
Aantal maatschappelijk onroerend goed in eigendom per 1 januari 2021		**8**
Zorgposten	6	
Multifunctionele ruimte	2	
Af:		*1*
Complex 072 – ombouw groepswoning	1	
Aantal maatschappelijk onroerend goed in eigendom per 31 december 2021		**7**

Categorie: niet woongelegenheden – bedrijfsmatig onroerend goed		
Aantal bedrijfsmatig onroerend goed in eigendom per 1 januari 2021		**1**
Kantoren	1	
Af: verkopen kantoren		-
Geen	-	
Aantal bedrijfsmatig onroerend goed in eigendom per 31 december 2021		**1**

Totaal aantal verhuureenheden	Woongelegenheden	Niet-woongelegenheden	Totaal
Aantal per 1 januari 2021	1.592	43	1.635
Mutaties:	-40	-1	-
Aantal per 31 december 2021	1.552	42	1.594

Overzicht woongelegenheden naar bouwjaar				
	Verslagjaar 2021		**Verslagjaar 2020**	
	Aantal	% van het totaal	Aantal	% van het totaal
Tot 1945	-	0,00%	-	0,00%
1945 – 1959	8	0,52%	27	1,70%
1960 – 1969	180	11,60%	187	11,75%
1970 – 1979	345	22,23%	346	21,73%
1980 – 1989	186	11,98%	187	11,75%
1990 – 1999	198	12,76%	198	12,44%
2000 – 2009	341	21,97%	353	22,17%
2010 en later	294	18,94%	294	18,47%
Totaal	**1.552**	**100,00%**	**1.592**	**100,00%**

Het bouwen van woningen

Nieuwbouwprojecten
Voor het bouwen van een nieuw complex woningen is een lange voorbereiding nodig. Het tijdpad 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 vergrijst 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 2021 opgeleverd, gestart of in het stadium van voorbereiding:

- *Van der Maelstedeweg II*
  De sloopwerkzaamheden bij het bouwproject Van der Maelstedeweg II zijn afgerond. De planning is om 12 appartementen te realiseren in 2022.

- *Herstructurering Nieuw-Hulst*
  De sloopwerkzaamheden voor de herstructurering van Nieuw-Hulst fase 1 zijn in 2021 aangevangen. De planning is om 21 woningen te realiseren in 2022.

- Korte Bellingstraat 3
  De werkzaamheden voor de ombouw van groepswoning Korte Bellingstraat 3 tot 5 appartementen zijn in 2021 aangevangen. Dit door een inpandige verbouwing. De planning is om deze in 2022 op te leveren.

- Lange Bellingstraat 6
  De werkzaamheden voor de ombouw van het ZorgAdviesPunt Lange Bellingstraat 6 tot 2 appartementen zijn in 2021 aangevangen. Dit door een inpandige verbouwing. Hierbij wordt ook een wijziging aangebracht aan het binnenterrein van de Korenmarkt. De planning is om deze in 2022 op te leveren.

Verkoopbeleid bestaande woningen
In het verslagjaar 2021 zijn er vijf DAEB woningen en vier niet-DAEB woningen 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 verkort waarderapport gemaakt. Er worden geen speciale verkoopconstructies, bijvoorbeeld terugkoopregeling, aangeboden.

Aankoop woningen
Om toekomstige maatregelen in het bezit te kunnen realiseren, heeft Woonstichting Hulst de ambitie om dit waar mogelijk op straat- of wijkniveau te realiseren. Hiervoor zullen woningen opnieuw aangekocht dienen te worden. Gezien het tijdspad wordt voorlopig uitgegaan van de aankoop van 2 woningen per jaar. In het verslagjaar 2021 is er een DAEB woning aangekocht.

Onderhoud

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

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

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

Onderhoudsbegroting
Ieder jaar wordt in de begroting een planning weergegeven van de uitgaven die begroot zijn voor het komend jaar. Deze komt tot stand op basis van de uitkomsten van de meerjarenonderhoudsplanning 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. In het kader van gasloos in 2050 zijn we verder aan het verduurzamen. In 2021 heeft Woonstichting Hulst 23 woningen van het gas afgehaald (2020: 29 woningen van het gas).
Het onderhoud aan de geveldelen en het dak wordt per woningblok gestuurd. 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 management. 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.

In de onderstaande tabel worden de labels weergegeven zoals die nu in onze systemen aanwezig zijn. Per 1 januari 2021 is de NTA 8800 van kracht. De invoering van de NTA 8800 verandert de bepaling van de energieprestaties van alle gebouwen. In de tabel bij het jaar 2021 zijn de voorlopige labels opgenomen conform de NTA 8800 systematiek. Voor het jaar 2020 zijn de 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.

Tabel energie labels - index						
2021				**2020**		
Energielabel-klasse NTA 8800	*EP 2 EMG fof. (kWh/m²)*	*%*		*Energielabel-klasse Nader voorschrift*	*EI-klasse Nader Voorschrift*	*%*
A++++	≤ 0,00	0,0%				
A+++	00,01 – 50,00	0,4%				
A++	50,01 – 75,00	2,1%		A++	0,61 of lager	6,9%
A+	75,01 – 105,00	17,4%		A+	0,61 tot en met 0,80	11,6%
A	105,01 – 160,00	42,0%		A	0,81 tot en met 1,20	65,1%
B	160,01 – 190,00	23,7%		B	1,21 tot en met 1,40	13,9%
C	190,01 – 250,00	13,7%		C	1,41 tot en met 1,80	1,7%
D	250,01 – 290,00	0,3%		D	1,81 tot en met 2,10	0,2%
E	290,01 – 335,00	0,4%		E	2,11 tot en met 2,40	0,1%
F	335,01 – 380,00	0,0%		F	2,41 tot en met 2,70	0,3%
G	> 380,00	0,0%		G	Meer dan 2,7	0,1%

Door het fasegewijs aanbrengen van zonnepanelen op alle woningen waar dit technisch mogelijk was, zijn de energieprestaties van de woning verbeterd.

Begroting / realisatie
Het totale onderhoud is onderverdeeld in diverse rubrieken, die per soort worden begroot en ook bewaakt. Voor 2021 zag de onderhoudsbegroting en realisatie er als volgt uit:

Soort onderhoud	Begroting 2021 (x € 1.000)	Realisatie 2021 (x € 1.000)	Percentage van het totaal	Cumulatief
Reparatieverzoeken	374	379	10,10%	10,10%
Mutatieonderhoud	288	227	6,05%	16,14%
Planmatig onderhoud	1.656	2.443	65,08%	81,22%
Contractwerk	408	370	9,86%	91,08%
Buitenschilderwerk	99	54	1,44%	92,52%
Reservering onderhoud VvE	-	33	0,88%	92,52%
Toegerekende onderhoudskosten	244	248	6,60%	100,00%
Totaal	**3.069**	**3.754**	**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 een vergelijkend overzicht van de aantallen en kosten van klachten respectievelijk mutatieopdrachten in de jaren 2017 tot en met 2021:

Jaar	Reparatieverzoeken		Mutatieonderhoud	
	Aantal	**Kosten per klacht in euro's**	**Aantal**	**Kosten per mutatie in euro's**
2021	1.443	263	132	1.718
2020	1.091	400	118	2.203
2019	1.035	260	142	3.543
2018	916	306	159	2.025
2017	859	270	115	2.330

Leegstand
In ons woningbezit doet zich geen structurele leegstand voor. De huurderving 2021 wegens leegstand als gevolg van ingrijpende verbouwingen, huurmutaties en het daaropvolgende technisch onderhoud bedraagt 0,91%. In 2020 was dit percentage 0,16%.

Bewonersraad

Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid
De vertegenwoordiging van de huurders in de Bewonersraad bestond in 2021 uit vier leden. 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. Ook begeleidt Woonstichting Hulst de opleiding van de bestaande leden en de werving van nieuwe leden. In 2021 hebben de leden van de Bewonersraad geen trainingen of cursussen gevolgd. De kosten voortvloeiende uit de activiteiten van de Bewonersraad worden door Woonstichting Hulst vergoed. Op deze wijze wordt bijgedragen aan een goed functionerende Bewonersraad.

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. Het reglement is in 2017 geactualiseerd en de samenwerkingsovereenkomst is in 2020 aangepast.

Samenstelling bewonersraad
De Bewonersraad bestaat per 31 december 2021 uit de volgende personen:

Naam	Functie	Aftredend in
Mevrouw S. de Maat,	Voorzitter	2025
De heer P. van Kerkhoven	Secretaris	2025
De heer S. van der Hooft	Lid	2025
Mevrouw R. Cauwenberghs	Lid	2025

Woonstichting Hulst voert met de Bewonersraad frequent overleg betreffende alle onderwerpen die voor huurders van belang zijn. Dit betreft onderwerpen als: huurverhoging, onderhoud, begroting en jaarrekening. De Bewonersraad functioneert hierbij als klankbord van alle huurders. In de Raad van Commissarissen heeft de Bewonersraad recht op voordracht van een kandidaat.

In 2021 waren er zes overlegvergaderingen gepland met het bestuur van Woonstichting Hulst en de Bewonersraad. Door COVID-19 maatregelen zijn er twee overlegvergaderingen geannuleerd. De vier overlegvergaderingen die hebben plaatsgevonden werden gehouden op 18 maart, 3 juni, 23 september en 16 december. De belangrijkste gespreksonderwerpen waren:

- Benoeming nieuwe secretaris
- Samenwerkingsovereenkomst Bewonersraad 2020
- Oordeel rechtmatigheid Autoriteit woningcorporatie – Woonstichting Hulst
- Huurvoorwaarden 2021
- Begroting 2021, incl. addendum
- Samenstelling Bewonersraad
- Huurverhoging 2021
- Jaarverslag 2020 Regionale Klachtenadvies Commissie
- Jaarverslag 2019 en Halfjaarverslag 2020 Buurtbemiddeling
- Strategisch Voorraadbeleid inclusief wijkstrategie – adviesaanvraag
- Huurdersbijeenkomst en wijkraden
- Jaarrekening en jaarverslag 2020 met controlerapport

- Bod Gemeente Hulst
- Gezamenlijk overleg met RvC en medewerkers Woonstichting Hulst
- Brandveiligheid
- Streefhuren
- Wensen Begroting 2021 en de Begroting zelf
- Aedes Benchmark
- Jaarverslag Bewonersraad 2020
- Presentatieafspraken Gemeente Hulst – Woongoed Zeeuws-Vlaanderen – Woonstichting Hulst
- Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) – Woonstichting Hulst
- Ontwikkelingen met betrekking tot toekomst, verhuur- en bouwzaken
- Ontwikkelingen Volkshuisvesting – Woningwet

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 woensdag 10 november 2021 in Cultureel Centrum Den Dullaert. Het was, ondanks de COVID-maatregelen, een goed bezochte avond, er waren circa 50 huurders aanwezig.
Tevens waren alle leden van de Raad van Commissarissen aanwezig evenals de directeur-bestuurder en het personeel van Woonstichting Hulst.

Overleg Raad van Commissarissen – Bewonersraad Woonstichting Hulst
Op 15 juni 2021 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de Raad van Commissarissen, medewerkers Woonstichting Hulst en de Bewonersraad Woonstichting Hulst. Tijdens de bijeenkomst werd een workshop gegeven door medewerkers van Atrivé met als hoofdthema Klanttevredenheid.

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 10 november 2021.

Woonkostenkrant
In het voorjaar wordt de ‘woonkostenkrant’ op de website gepubliceerd. 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 wordt de ‘Huurkrant’ gepubliceerd op de website. 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
Bij besluit van het demissionair kabinet zijn de huren in 2021 bevroren. Dit huurverhoging bedroeg in 2021 daarom 0%. Een en ander is ter kennisgeving aan de Bewonersraad medegedeeld.

Faciliteiten ten behoeve van de Bewonersraad
De Bewonersraad wordt door het werkapparaat secretarieel 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 2021 € 698,- 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. Op 5 september 2019 is het reglement aangepast. In 2021 heeft de regionale klachtencommissie een klacht van een huurder van Woonstichting Hulst ontvangen. Het reglement van de Regionale Klachtencommissie (artikel 5 lid 1. sub e.) laat het niet toe de klacht in behandeling te nemen. Klager is hierover schriftelijk geïnformeerd. De klacht is voor verdere behandeling doorgestuurd naar de woningcorporatie en naar tevredenheid afgehandeld.

Financiële continuïteit

Toekomstverwachting
In de begroting 2022 is een prognose gemaakt van de verwachte resultaten voor de periode tot en met 2031. Het resultaat uit de normale bedrijfsactiviteiten, het verhuren van woningen, zal naar verwachting overwegend positief, maar zal sterk wisselend zijn door waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. Het totale bedrijfsresultaat van 2021 vertoont een positief bedrag, wat vooral beïnvloed wordt door waardeveranderingen van materiële vaste activa. Af- en bijboekingen van de vastgoedportefeuille worden conform de richtlijn opgenomen in de resultatenrekening en verantwoord als waardeverandering vastgoedportefeuille. Voor 2022 wordt naar verwachting een bedrag van € 8,558 miljoen aan overige waardeveranderingen afgeboekt. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Omschrijving	Bedrag x € 1.000
Resultaat sloop	-2.350
Onrendabele investering bestaand bezit	-2.951
Onrendabele top nieuwbouw	-3.142
Onrendabele top aankopen	-115
Totaal	**-8.558**

Voor de huidige vastgoedportefeuille zal dan weer een bedrag van € 2,735 miljoen worden bijgeboekt aan waardeverandering die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed. In de komende jaren fluctueren de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille.

Momenteel zijn er twee nieuwbouwcomplexen in ontwikkeling. De projecten die in de toekomst gerealiseerd worden zijn: Van der Maelstedeweg II en herstructurering nieuw-Hulst. Daarnaast vindt de ombouw van de groepswoningen naar appartementen gelegen aan de Korte Bellingstraat 3 en Lange Bellingstraat 6 plaats.

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.

Financiële ratio's gezamenlijk beoordelingskader
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 2021 en de prognoses voor de winst-en-verliesrekening tot en met 2026. Bij deze prognose is rekening gehouden met de te betalen vennootschapsbelasting, obligoverplichting en verhuurderheffing.

De basisbeoordeling van het gezamenlijk beoordelingskader Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) vindt plaats op basis van vier financiële ratio's:

Rentedekkingsgraad (ICR)

Doelstelling: Beoordeelt de liquiditeitspositie van de corporatie.

Omschrijving: De ICR toets of een woningcorporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.

Norm: Minimaal 1,4.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Rentedekkingsgraad (ICR)	2,45	2,73	3,28	3,51	3,05	3,44

Op basis van de jaarrekening en de meerjarenbegroting is de ICR ruimschoots boven de norm.

Solvabiliteit

Doelstelling: Beoordeelt de (eigen) vermogenspositie van de corporatie.

Omschrijving: De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het corporatiebeleid. De jaarrekening presenteert de eigen vermogenspositie op marktwaarde. Een deel van dat gerapporteerde eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid van de corporatie. Om de eigen vermogenspositie van de corporatie te bepalen, rekening houdende met het eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Die correctie wordt berekend middels het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.

Norm: Minimaal 15% van de beleidswaarde.

Het percentage ontwikkelt zich naar verwachting als volgt:

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Solvabiliteit beleidswaarde %	40,0	27,8	28,2	21,6	18,2	16,1

Loan to Value (LTV)

Doelstelling: Beoordeelt de vermogenspositie van de corporatie.

Omschrijving: De LTV toets of het vastgoed in exploitatie op lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie. De lange termijn opbrengstpotentie van het vastgoed wordt berekend middels de beleidswaarde en houdt rekening met het corporatiebeleid.

Norm: Maximaal 85% van de beleidswaarde.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Loan tot Value beleidswaarde (%)	57,0	71,0	71,7	77,4	80,8	82,8

Dekkingsratio

Doelstelling: Beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.

Omschrijving: De dekkingsratio toetst hoe de marktwaarde van het onderpand in verhouding staat tot de lening portefeuille. De dekkingsratio is relevant in geval van een slechte financiële positie en (dreigende) discontinuïteit. Uitgangspunt voor bepaling van de waarde van het onderpand is de marktwaarde in verhuurde staat. In geval van discontinuïteit is in principe ook de marktwaarde van de leningen relevant. Vanuit eenvoud is gekozen om dit niet in de ratio op te nemen.

Norm: Maximaal 70% van de marktwaarde.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Dekkingsratio marktwaarde (%)	33	49,6	49,0	51,0	51,0	50,0

Resultaat 2021
Het boekjaar 2021 is afgesloten met een positief resultaat van € 15.414.326 (2020: € 4.780.618 positief) na belastingen. In vergelijking tot het boekjaar 2020 is het resultaat na belasting € 10.633.708 hoger.

Het verschil is als volgt te specificeren (x €1.000)	2021	2020	Verschil
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.942	5.737	-795
Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	339	239	100
Waardeverandering vastgoedportefeuille	13.160	1.618	11.542
Resultaat overige activiteiten	25	314	-289
Resultaat overige organisatiekosten	-1.144	-386	-758
Resultaat leefbaarheid	-148	-134	-14
Financiële baten en lasten	-1731	-1.796	65
Belastingen	-29	-811	782
Resultaat	**15.414**	**4.781**	**10.633**

Het nettoresultaat uit exploitatie vastgoedportefeuille is lager door met name hogere onderhoudskosten. De kosten van de verhuurderheffing zijn gedaald ten opzichte van vorig jaar. Het gerealiseerde verkoopresultaat is hoger dan vorig jaar. Er zijn in 2021 negen woningen verkocht. In 2020 waren er vier woningen en een garage verkocht uit de bestaande voorraad, met name uit de niet-DAEB vastgoedportefeuille.
De waardeverandering vastgoedportefeuille is hoger vanwege een verder aangetrokken woningmarkt. Het resultaat overige organisatiekosten is lager door de volkshuisvestelijke bijdrage voor een structurele oplossing van Vestia.

Ontwikkelingen Financiën
Woonstichting Hulst heeft bij het Waarborgfonds Sociale Woningen (WSW) een borgstellingsfaciliteit. In het boekjaar 2021 is er een lening aangetrokken voor een hoofdsom van € 4,75 miljoen welke geborgd is door het WSW. Woonstichting Hulst leverde ook een bijdrage aan de structurele oplossing van Vestia door een lening te ruilen tegen een duurdere lening van Vestia. De hoofdsom van deze lening bedraagt € 0,492 miljoen. Deze lening is ook geborgd door het WSW. De leningen die geborgd worden door het WSW hebben een gezamenlijke hoofdsom van € 46,768 miljoen.

Buitenlandse instellingen
Er vindt geen financiële ondersteuning plaats aan buitenlandse instellingen.

Verbindingen
Woonstichting Hulst heeft geen verbindingen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde
Het jaar 2021 kenmerkt zich door een verder aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Voor zowel kopen als huren en de beleggingsmarkt blijft toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woonstichting Hulst heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met 16,639 miljoen gegroeid naar een waarde van € 188,173 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 9,70%.

Het verloopoverzicht van de waardeontwikkeling is als volgt te schetsen:

	x € 1.000,-
Marktwaarde per 1 januari 2021	**171.534**
Wonen	17.245
BOG-MOG-ZOG*	-164
BOG-MOG-ZOG* harde huren	-460
Parkeergelegenheden	18
Marktwaarde per 31 december 2021	**188.173**

**Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed*

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor.

De huurontwikkeling van het DAEB-vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2020 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde
In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In de Richtlijn 645 wordt aangegeven dat een beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde dient te worden opgenomen in het bestuursverslag.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. In het jaar 2020 is het normenkader definitief vastgesteld. De norm voor de LTV is 85% geworden voor de DAEB en blijft 75% voor de niet-DAEB. De solvabiliteit wordt 15% voor DAEB en 40% voor de niet-DAEB.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en ook betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de markwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving dienen de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nader invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Zo is voor de beleidswaarde 2020 aansluiting gezocht bij de vernieuwde definities voor onderhoud en verbetering. Voor boekjaar 2021 zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de definities van de beleidswaarde. Wel is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn daarom kleiner geworden. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardenbegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woonstichting Hulst van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag van de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het door-exploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt bepaling van de disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 103.854.240 naar € 111.935.782. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes welke door Woonstichting Hulst zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters, zoals de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Woonstichting Hulst heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in de lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 76 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		**188.173**
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-39.319	
Betaalbaarheid (huren)	-22.646	
Kwaliteit (onderhoud)	-15.682	
Beheer (beheerkosten	1.410	
Subtotaal		-76.237
Beleidswaarde		**111.936**

Dit impliceert dat circa 61% van het eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Levensvatbaarheid en financierbaarheid Woonstichting Hulst
Woonstichting Hulst is in staat om de volkshuisvestelijke bedrijfsdoelstellingen te behalen binnen de geprognosticeerde vermogensontwikkelingen 2022-2031. Dit blijkt uit de financiële kengetallen gebaseerd op de meerjarenbegroting. Aan de gestelde normen van Aw en WSW wordt 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 2022-2031 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 corporaties op basis van het vermogen gewaardeerd op marktwaarde. Het WSW financiert corporaties 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 2021 de volgende bedragen door de minister aangereikt: € 3,080 miljoen voor nieuwbouw of € 2,460 miljoen voor verbeteringen of € 125.000 voor huurmatiging. Als de volledige indicatieve bestedingsruimte wordt benut, zal Woonstichting Hulst niet meer kunnen voldoen aan vereiste ratio's van het WSW en de Aw.

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. Van het totale bezit heeft ruim 85% een conditiescore van 1 of 2.

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. In 2021 heeft geen huurverhoging plaatsgevonden.

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 verbeteren is een continu proces. Huurders kunnen een tweede toilet, een tweede vaste trap, of een groter dakraam laten installeren.

Met de gemeente wordt overleg gevoerd over 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. Als 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 woning gasloos worden gemaakt, worden de voortuinen opnieuw aangelegd. Als de buurt of de woning bevuild wordt met graffiti, wordt dit door Woonstichting Hulst verwijderd. Ook 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 medeverantwoordelijk 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 heeft voor 2021 een bedrag van € 140.000,- ter beschikking gesteld. 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.

In het verslagjaar 2021 is voor een bedrag van € 68.483 uitgegeven in het kader van deze regeling. In dit bedrag is een bijdrage opgenomen van € 15.000 die uitbetaald is om de welzijnsactiviteiten in het woon-zorgcomplex de Blaauwe Hoeve financieel te ondersteunen. Door het wegvallen van de 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 € 8.650 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 totaalbedrag van € 4.800.

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 huurderving van € 29.490. Overige leefbaarheidsbijdragen bedroegen € 10.543.

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.
- 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: Zorgsaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen, Tragel, Emergis, Zeeuwse Gronden en Juvent.
Zorgsaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen is een organisatie die ouderen een breed pakket van mogelijkheden op het gebied van wonen, welzijn, zorg en behandeling biedt.
Tragel 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 Woonstichting Hulst	Aantal woningen		Aantal bewoners
ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Truffinoweg	171	woningen	≥ 171
ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Korenmarkt	1	groepswoning	16
ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Woonzorgproject Korte Bellingstraat	104	woningen	≥ 104
ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Truffinoweg 240/242/244	1	groepswoning	8
Tragel	Asschepoort	1	groepswoning	12
Tragel	Stanleystraat	1	groepswoning	15
Tragel	Assestraat	3	groepswoningen	28
Tragel	Columbuslaan	3	groepswoningen	14
Tragel	A. de Grotestraat	1	groepswoning	10
Tragel	Houtenkwartier	1	groepswoning	8
Tragel	Houtenkwartier	21	appartementen	≥ 21
Tragel	Sluys Kreek	25	appartementen	≥ 25
Tragel	Paardenmarkt 22	1	groepswoning	8
Tragel	Kreupelstraat	1	groepswoning	10
Emergis	Kern Hulst	15	woningen	15
Emergis	St. Marthaplein/Paardenmarkt	30	woningen	30
Zeeuwse Gronden	Bachlaan	3	woningen	13
Juvent	Kreupelstraat/Kl. Bagijnestraat	8	appartementen	8

Toekomstige projecten
Er is momenteel geen zorgproject in voorbereiding.

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 Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen, collega-corporatie Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, Regionale Politie, Emergis, GGD, Gemeente Hulst, RGC Zeeland, Stichting Welzijn Hulst, Zeeuwse Gronden, Centrum voor Jeugd en Gezin, Tragel 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. Vanwege COVID-19 hebben contacten ook vaak digitaal plaatsgevonden.

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

Administratie

De administratie wordt verzorgd door de manager Financiën en Wonen en medewerker financiële administratie van Woonstichting Hulst. De administratie is in hoge mate geautomatiseerd. Gebruik wordt gemaakt van software van de leverancier NCCW en de rapportgenerator Audition. Het jaarverslag wordt samengesteld door de eigen administratieve dienst. Woonstichting Hulst maakt verder gebruik van de pakketten meerjarenbegroting WALS van Qonsio/Ortec 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 vijf partijen de vereniging van eigenaren, te weten: 1. Woonstichting Hulst als verhuurder van tien appartementen en verhuurder van een bedrijfsruimte, 2. eigenaar bedrijfsruimte, 3 eigenaar bedrijfsruimte en de twee particuliere eigenaren van de penthouses (4 en 5). De oprichtingsvergadering heeft op 1 november 2002 plaatsgevonden.

De woningen in project Dobbele Poort (complex 74) bestaan uit 27 koopappartementen en 10 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 9 koopappartementen en 7 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 (Netherlands) N.V.
Postbus 85
4460 AB Goes

Bestuursverklaring

Hulst, 10 mei 2022

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 2021.
De nieuwe Woningwet heeft ervoor 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 Woonstichting Hulst 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. De herziene Governancecode is op 1 januari 2020 ingegaan en vervangt de code uit 2015 in zijn geheel. De principes uit de Governancecode zijn in het verslagjaar opgevolgd. 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 2 november 2021 is geactualiseerd en vastgesteld.

Samenstelling van de Raad
De Raad van Commissarissen heeft de profielschets opnieuw vastgesteld, net als de deelprofielen Finance & Control, Vastgoed en voorzitter.

De profielschets van de Raad van Commissarissen van Woonstichting Hulst wordt bepaald door:
- De statutaire verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen.
- De missie van Woonstichting Hulst.
- De bestuurlijke agenda van Woonstichting Hulst in de periode 2021-2025.
- De bepaling in de Woningwet, het BTIV en de daarvan afgeleide ministeriële regeling.
- De Governancecode woningcorporaties 2020.

De profielschets heeft:
- Algemeen geldende kenmerken voor elke Raad van Commissaris.
- Kenmerk die specifiek zijn voor Woonstichting Hulst als maatschappelijke onderneming op het gebied van en in het belang van de volkshuisvesting.

De statutaire directie is het wettelijk bestuur. Zij is verantwoordelijk voor realisering van de doelstellingen en de continuïteit van de organisatie en vertegenwoordigt de stichting.

De Raad van Commissarissen heeft de volgende kerntaken en verantwoordelijkheden:

- Zorgt voor een goede statutaire directie.
- Houdt toezicht op het beleid van statutaire directie en de algemene gang van zaken door toezicht vooraf (al dan niet goedkeuring geven aan besluiten van de statutaire directie) en toezicht achteraf (monitoren van functioneren van organisatie en statutaire directie).
  Het is de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen om van de statutaire directie en de accountant alle informatie te verlangen die hij daartoe nodig heeft.
  Indien de Raad van Commissarissen dit geboden acht, kan informatie worden ingewonnen van andere functionarissen en externe adviseurs.
  Tot het toezicht houden hoort ook het zo nodig interveniëren richting statutaire directie: van corrigerende opmerkingen tot ontslag.
- Functioneert voor de statutaire directie als klankbord: stimuleert, geeft feedback, brengt nieuwe invalshoeken en kennis in enzovoort.
- Is aanspreekbaar voor belanghouders (de verbindende rol).
- Zorgt voor een goede Raad van Commissarissen. Dat stelt hoge eisen aan het zelfreflecterend en zelfcorrigerend vermogen.
- Zorgt voor een helder toezichtkader, toetsingskader en teamkader waarin de reikwijdte en de werkwijze van het toezicht wordt bepaald.

Het functioneren van de Raden van Commissarissen staat volop in de schijnwerpers. Aan het interne toezicht wordt steeds meer gewicht toegekend.

- De leden moeten de nodige kennis van zaken hebben om kritisch te kunnen doorvragen en beoordelen.
- Zij moeten de persoonlijkheid hebben om dat ook te doen: initiatief nemen en ‘vervelende’ vragen durven stellen.
- Er moet een cultuur zijn waarin openheid en scherpte mag en zelfs moet.

Voor de voorzitter is een aanvullend profiel opgesteld. De voorzitter kenmerkt zich verder vooral door zijn rol in het team 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 kan als volgt worden weergegeven:

Commissaris	Datum benoeming	Herbenoemd 1e termijn	Einde termijn 8 jaar
De heer P. Ruissen, lid	01-09-2015	01-09-2019	01-09-2023
De heer J. Verschueren, lid	01-01-2016	01-01-2020	31-12-2023
De heer G. van den Berg, voorzitter	01-01-2017	01-01-2021	31-12-2024

Het aantal leden per 31 december 2021 van de Raad bedraagt drie.
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 2021 uit de volgende leden:

De heer ing. G. van den Berg (1955)
Commissaris met ingang van 2017, vanaf 10 januari voorzitter van de Raad van Commissarissen
Aandachtsvelden: sociale verhoudingen, volkshuisvesting, PR en dienstverlening en Wonen en Zorg.
De heer Van den Berg is vanaf 1 januari 2020 met pensioen gegaan.
Vanaf 1 januari 2020 is de heer Van den Berg zelfstandig bedrijfsadviseur en mediator, Voorzitter adviescommissie Sociale Begeleiding SVRZ, Voorzitter Klachtencommissie personeel SVRZ, Lid Lokale Actie Groep LEADER (Onderdeel van het subsidieprogramma voor plattelandsontwikkeling (POP3) en bestuursvoorzitter “Portaal van Vlaanderen”.
Herbenoemd per 1 januari 2021 in de vergadering van 3 november 2020.

De heer P.J. Ruissen MBA (1958)
Commissaris met ingang van september 2015, vanaf 15 januari 2019 vicevoorzitter.
Aandachtsvelden: financiën, control, risicomanagement, processen en compliance.
De heer Ruissen is werkzaam als zelfstandig ondernemer.
Nevenfunctie: lid Raad van Commissarissen Nucleus Zorg B.V.
Aftredend 2023.

De heer J.H.E. Verschueren (1967)
Commissaris met ingang van januari 2016.
Aandachtsvelden: juridische zaken.
De heer Verschueren is werkzaam als beëdigd rentmeester, register taxateur agrarisch en landelijk vastgoed en onteigeningsdeskundige. De benoeming heeft plaatsgevonden op voordracht van de Bewonersraad.
Aftredend 2023.

Aftredende leden Raad van Commissarissen
In 2021 zijn er 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 Ondernemingsplan 2021-2025. 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 onder andere voorzien van navolgende informatie:

• Nieuws- en ledenbrieven Aedes	• Indicatieve bestedingsruimte 2021
• Notulen overlegvergaderingen Bewonersraad	• Correspondentie WSW – Aw – BZK
• Overzichten begroting/realisatie onderhoud	• Notulen MT
• Jaarverslag Regionale Klachtenadviescommissie 2020	• Buurtbemiddeling jaarverslag 2020 en halfjaarverslag 2021
• Overzicht van de aan- en verkopen	• Kwartaal- en maandrapportages
• Staat van opgenomen geldleningen	• Jaarverslag incl. jaarrekening2020
• Begroting inclusief jaarplan	• Managementletter en accountantsverslag
• Correspondentie en verslagen GenP Governance	• Bod en Prestatieafspraken gemeente Hulst 2022
• Aanpassing begroting 2021	• Notulen Personeelsbijeenkomst
• Strategisch Voorraadbeleid incl. wijkstrategie	• Governancecode woningcorporaties 2020
• Visie op toezicht en besturen	• Toezichtkader en toetsingskader
• Gezamenlijke overleg RvC, Bewonersraad en medewerkers Woonstichting Hulst	• Correspondentie en advies Regionale Klachtencommissie
• Verslagen gesprekken voorzitter RvC en directeur-bestuurder	• Ontwikkelingen met betrekking tot toekomst, verhuur- en bouwzaken
• Projectomschrijving nieuwbouw	• Volmacht WSW
• Leningruil Vestia en obligolening WSW	• Integriteit en frauderisico
• Kapitaalmarktlening	• Profielschets RvC
• Deelprofielen RvC	• Samenstelling RvC
• Reglement RvC	• Documentenbeheer Woonstichting Hulst
• Beoordeling Risicoprofiel WSW	• Herbenoeming bestuurder
• Motie Huurbevriezing	• Voorlopig Resultaat – Initiële CBO-resultatenrekening
• WSW borgingsplafond	• WSW strategisch programma
• Integriteitscode Woonstichting Hulst 2021	• Nacalculatie verbouwing kantoor
• Rapport IBW 2021	• WSW borgbaarheid
• Streefhuren	• Resultaten Aedes Benchmark 2021
• WSW beoordeling sloop	• Overzicht belanghouders 2021
• Projectbeoordeling investeringen	• Beoordeling onrechtmatigheid Aw

Overleg Raad van Commissarissen – bestuur
In 2021 vonden zes vergaderingen plaats van de Raad met de directeur-bestuurder van Woonstichting Hulst. 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.

• Samenstelling RvC	• Begroting-jaarplan 2022
• Begroting-realisatie onderhoud	• Staat van opgenomen geldleningen 2020
• Maandelijkse verslaglegging	• Nieuwe financiering
• Brief WSW borgbaarheid, borgingsplafond en beoordeling business risks	• Aandachtsvelden Raad van Commissarissen en geschiktheidsmatrix
• Overleggen bewonersraad	• Benchmark-Aedes
• Stand van zaken bouw en verhuur in combinatie met risicobeheersing projecten	• Functioneren commissarissen, Woonstichting Hulst en directeur-bestuurder
• Integriteit en fraude	• Profielschets Raad van Commissarissen
• Oordeelsbrief Aw	• Rooster van aftreden Raad van Commissarissen
• Oordeelstaatssteun, passendheid en huursom	• Kwartaalrapportages
• Voorlopig resultaat 2020	• Vergaderschema 2022
• Risicocontrole	• Huurbevriezing 2021
• Aan- en verkopen	• Managementletter 2021
• Profielschets en deelprofielen	• Jaarverslag Regionale Klachtenadviescommissie
• Jaarrekening en accountantsverslag 2020	• Strategisch Voorraadbeleid
• NOM-renovaties	• Prestatieafspraken

Besluiten Raad van Commissarissen
Alle besluiten zijn vastgelegd in een besluitenlijst 2021. De belangrijkste besluiten zijn:

- Herbenoeming J. Pijcke als directeur-bestuurder
- Vaststelling Toezicht en Toetsingskader
- Goedkeuring Strategisch Voorraadbeleid 2021, na wijziging
- Goedkeuring begroting 2021, met inbegrip van WSW aanpassing
- Goedkeuring begroting 2022, inclusief jaarplan
- Akkoord deelname leningruil t.b.v. de financiële hulp aan Vestia en voorafgaande toestemming op het bestuursbesluit voor het aangaan van een leningruil ten behoeve van Vestia
- Goedkeuring jaarverslag 2019 en jaarrekening 2020 en decharge aan het bestuur
- Goedkeuring Integriteitscode, na wijziging
- Goedkeuring herijkte Volmacht WSW
- Voorafgaande toestemming op het bestuursbesluit voor het aangaan van een Obligo lening ten behoeve het WSW
- Vaststelling Reglement Raad van Commissarissen 2021
- Vaststelling profielschets en deelprofielen
- Vaststelling Toezicht- en Toezichtskader
- Vaststelling Visie op Toezicht en besturen
- Vaststelling Vergaderschema 2022
- Goedkeuring managementletter 2021
- Goedkeuring begroting 2022 inclusief jaarplan
- Goedkeuring Projectbeoordeling Investeringen

Externe ondersteuning
De Raad heeft zich laten adviseren door een extern deskundige bij de bespreking en de behandeling van de Jaarrekening en het Jaarverslag 2020 op 11 mei 2021. De Raad ontving uitleg en advies van de heer drs. M.A. de Munck RA en de heer H.K.P. van Iwaarden MSc. RA van Baker Tilly, die in opdracht van de Raad deze stukken heeft gecontroleerd.

Tijdens de bijeenkomst van 7 december 2021 is door H.K.P. van Iwaarden MSc. RA en de heer Drs. R. Opendorp RA van Baker Tilly de managementletter 2021 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 vergadering van 14 september 2021 de gehele Governance getoetst. Integriteit is hier onderdeel van. 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
Elke woningcorporatie is verplicht om één keer in de vier jaar een onafhankelijk onderzoek te laten uitvoeren naar het maatschappelijk functioneren van de organisatie, een zogenoemde visitatie.
In 2019 heeft Cognitum de visitatie uitgevoerd voor Woonstichting Hulst over de periode 2014 tot en met 2018. De visitatie heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De missie van Woonstichting Hulst "op een doelmatige wijze verzorgen van sociale huisvesting in Hulst met bijzondere aandacht voor kwetsbare groep" vindt de commissie zeer treffend voor het feitelijke gedrag dat de Woonstichting laat zien.

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 15 juni 2021 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. Het thema was Klantvriendelijkheid.

De commissarissen hebben in hun vergaderingen kennisgenomen van de notulen van de bijeenkomsten van de Bewonersraad. Tevens waren de commissarissen aanwezig bij de jaarlijkse huurdersbijeenkomst die op 10 november 2021 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
Op 2 november 2021 vond er een bijeenkomst plaats van de Raad van Commissarissen van Woonstichting Hulst met het doel een zelfevaluatie uit te voeren. De RvC van WS Hulst heeft intern een zelfevaluatie georganiseerd om stil te staan bij de rol- en taakopvatting van de RvC en haar afzonderlijke leden.

Evaluatiebijeenkomst
De RvC bestaat nu uit drie leden en dat werkt prima voor een kleine organisatie als Woonstichting Hulst. Inmiddels zijn alle commissarissen herbenoemd voor hun laatste periode. Het is belangrijk dat er op tijd met de werving van nieuwe commissarissen wordt gestart. Ook is het belangrijk dat het nieuwe rooster van aftreden zo wordt opgesteld dat het meer evenwichtig in elkaar zit waardoor niet alles commissarissen ineens vertrekken.
De RvC blijft terughoudend in contacten met externe belanghouders. De RvC heeft weinig contact met de gemeente. Deze taak wordt aan de bestuurder gelaten. Toch is het belangrijk dat de RvC weet wat er leeft en speelt bij de belanghouders. Daar zijn zij niet ongerust over. De bestuurder is erg open over zijn contacten met de belanghouders.
Woonstichting Hulst heeft beperkte bewegingsruimte, er kijken veel partijen mee. Alle partijen zowel de Autoriteit als de stakeholders zijn tevreden. De Raad en de organisatie zijn steeds in staat om op onderbouwde wijze verantwoording af te leggen.
Er is voldoende deskundigheid op de verschillende aandachtsvelden. De geschiktheidsmatrix van de Autoriteit woningcorporaties is goedgekeurd. In situaties waarin specifieke kennis nodig is zal een extern deskundige worden ingehuurd.
De vergaderingen verlopen prettig. De informatie is correct en op tijd. De structuur van de vergadering is prettig en de notulist maakt goede verslagen.
De commissarissen zijn onafhankelijk, er is geen sprake van belangenverstrengeling. Ook ten opzichte van elkaar zijn commissarissen onafhankelijk. De Raad is open, maar toch kritisch naar elkaar.

Functioneren Woonstichting Hulst
Woonstichting Hulst functioneert goed. De personele en financiële middelen worden efficiënt en effectief ingezet. In de vorige evaluatie kwam de kwetsbaarheid van de kleine organisatie naar voren, hier zijn maatregelen voor genomen en er blijft aandacht voor.
Er komt veel verandering op de organisatie af, onder andere nieuwe technieken die weer gevolgen hebben voor onderhoud en werkwijzen. Daarbij wordt steeds gekeken naar de personele en financiële mogelijkheden.
Woonstichting Hulst zet in op haar kerntaken: betaalbare woningen, duurzaamheid en voldoende woningen voor kwetsbare groepen. Dat doet zij met een kleine organisatie, zo efficiënt mogelijk met maximaal resultaat.

Functioneren directeur-bestuurder
De voorzitter en de vicevoorzitter hebben 2 november 2021 met de overige raadsleden het functioneren en de samenwerking als positief beoordeeld.

Professionaliseren Bewonersraad
De Bewonersraad van Woonstichting Hulst wordt administratief ondersteund door Woonstichting Hulst. Ook 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 Bewonersraad.

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 control cyclus 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 2018 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 verdiencapaciteit
De Raad van Commissarissen concludeert op basis van de opgestelde meerjarenbegroting dat de voorgenomen investeringen voor de periode 2021-2025 bijdragen aan de instandhouding van de kwaliteit, de verlenging van de levensduur en de duurzame verdiencapaciteit 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. Het gemiddeld energielabel van het woningbezit is eind 2021 op het niveau A.
Alle financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW worden ruim boven de minimale norm behaald.

Frauderisicoanalyse
Een frauderisicoanalyse is uitgevoerd door de accountant als onderdeel van de controle van de jaarrekening. Dit onderzoek was gericht op de mogelijkheden op fraude binnen de huidige administratieve organisatie en interne beheersing die een materiële impact op de jaarrekening kunnen hebben.

De accountant heeft geen bijzonderheden geconstateerd in de huidige opzet en de jaarcijfers 2021. Het bestuur en de Raad van Commissarissen hebben ook vanuit hun beoordeling en contacten geen bijzonderheden te melden.

Wat gaan we in 2022 doen?
Woonstichting Hulst heeft haar complete woningbezit in het kader van Strategisch Voorraadbeleid (SVB) in kaart gebracht. Woonstichting Hulst kiest daarbij voor betaalbaarheid van het woningbezit. Daarbij wordt uitgegaan van een huur van 68% van de maximaal redelijke huur. Indien een woning boven de van toepassing zijnde norm voor passend toewijzen komt, wordt de woning op deze norm afgetopt. In enkele complexen met een zorginfrastructuur en/of andere voorzieningen wordt de huur bepaald op 70% dan wel 75% van maximaal redelijk.

Woonstichting Hulst start in 2022 de volgende projecten op:
- de realisatie van 12 appartementen op de locatie aan de Van der Maelstedeweg 56a-60d. Dit door sloop en vervangende nieuwbouw;
- ombouw van groepswoning Korte Bellingstraat 3 tot 5 appartementen. Dit door een inpandige verbouwing;
- ombouw van ZorgAdviesPunt Lange Bellingstraat 6 tot 2 appartementen. Dit door een inpandige verbouwing. Hierbij wordt ook een wijziging aangebracht aan het binnenterrein van de Korenmarkt;
- sloop en vervangende nieuwbouw 21 woningen Churchillweg en Vierambachtenstraat in wijk Nieuw Hulst. Hierbij zullen de eengezinswoningen transformeren tot een gevarieerde mix van woningtypes;
- gasloos maken 39 woningen.

Uitvoering van alle projecten is onder andere afhankelijk van te doorlopen procedures. Het streven is om voorgenoemde projecten in 2022 af te ronden.

Woonstichting Hulst staat open voor mogelijkheden voor verdere nieuwbouw. Op dit moment zijn voor 2022 geen andere concrete projecten voorhanden. Gezien de vraag zal Woonstichting Hulst kansen grijpen om nieuwbouwprojecten te ontwikkelen of hierin te participeren. Hierbij wordt de eerdergenoemde betaalbaarheid bewaakt.

De enorme investeringsopgave voor verduurzaming legt voor de toekomst een groot beslag op de middelen van Woonstichting Hulst. Naast de verduurzaming dient Woonstichting Hulst rekening te houden met een aanzienlijk bedrag voor te betalen verhuurderheffing en vennootschapsbelasting. Daarnaast beperken de huidige regels uit het nieuwe gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en WSW deze ruimte verder. Er kan niet meer vanzelfsprekend in ieder nieuwbouwproject geïnvesteerd worden. In de meerjarenbegroting zijn alle ambities ingerekend en lijkt er momenteel geen ruimte voor aanvullende (nieuwbouw)investeringen.

Naast de eerdergenoemde 40 verhuureenheden, voorziet Woonstichting Hulst in de periode tot 2025 een aantal van 146 verhuureenheden. Deze zijn verspreid over de jaren in de (meerjaren)begroting opgenomen.

Impact coronavirus op Woonstichting Hulst
De uitbraak van het Covid 19-virus heeft geleid tot een van de grootste crises sinds de Tweede Wereldoorlog. Tot en met heden kan Woonstichting Hulst haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken. Dit heeft de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie.
We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen. Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement.
De economische effecten van het coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast zullen de coronaviruseffecten mogelijk een (vertragend) effect hebben op toekomstige nieuwbouwprojecten en onderhoudsactiviteiten. Door de aanwezige financiële buffers verwacht Woonstichting Hulst de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten. Woonstichting Hulst heeft niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Wij achten dan ook de continuïteitsveronderstellingen en de door ons ingenomen schattingen voor de jaarrekening passend.

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

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

Rechtspositie en bezoldiging directeur-bestuurder
Het salaris van de directeur-bestuurder betreft een vast maandloon en bevat geen variabel deel. Dit salaris is gebaseerd op de arbeidsovereenkomst die op 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 het managementteam geactualiseerd op 6 september 2018. De Raad van Commissarissen heeft het directiestatuut goedgekeurd tijdens de bijeenkomst van 18 september 2018. 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 10 december 2019 is het Investeringsstatuut inclusief format projectbeoordeling goedgekeurd. Het doel van dit investeringsstatuut is het

vastleggen van de kaders en normen voor vastgoed(des)investeringen binnen Woonstichting Hulst. Het investeringsstatuut beschrijft de bevoegdheden, de besluitvorming, het proces en het toetsingskader.

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

- Aedescode
- Governance Code woningcorporaties
- Bewonersraad Woonstichting Hulst, Reglement, Samenwerkingsovereenkomst,Participatiereglement en Profiel bestuurslid Bewonersraad
- Jaarverslag bewonersraad
- Huurvoorwaarden
- Huuropzeggingsformulier
- Integriteit – Klokkenluiderregeling
- Jaarrekening en volkshuisvestingsverslag 2020
- Leefbaarheidsfonds, reglement
- Reglement Raad van Commissarissen
- Profielschets Raad van Commissarissen
- Rooster van aftreden Raad van Commissarissen
- Bestuursreglement
- Profiel bestuurder
- Verkoopbeleid en verkoopprocedure
- Reglement sloop, renovatie en grootonderhoud
- Reglement en procedure Regionale Klachtencommissie
- Meldpunt Integriteit Woningcorporaties
- Ondernemingsplan 2021-2025
- Huurkrant en woonkostenkrant 2021
- Prestatieafspraken
- Agressieprotocol
- Privacybeleid – privacyverklaring
- Procuratieregeling
- Aanbestedingsbeleid
- Inkoopvoorwaarden
- Klachtenregeling
- Visitatierapport
- Visie op toezicht en besturen Woonstichting Hulst
- Toezichtkader en toetsingskader Woonstichting Hulst
- Toewijzingsbeleid (Woningtoewijzing)

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 leden van de Raad van Commissarissen dienen 10 PE-punten te behalen over 2020 en 2021.

Naam	Behaald in verslagjaar		Totaal verantwoord	Totaal te behalen punten
	2021	**2020**		
G. van den Berg	12	17	29	10
P.J. Ruissen	10	10	20	10
J.H.E. Verschueren	14	6	20	10

Zowel de commissarissen als de directeur-bestuurder hebben de te behalen PE-punten over 2020 en 2021 behaald.

Verklaring Raad van Commissarissen

Hulst, 10 mei 2022

De Raad heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2021, omvattend de jaarrekening en het daarbij behorende jaarverslag. Deze jaarstukken zijn gecontroleerd door Baker Tilly (Netherlands) N.V. en van een goedkeurende verklaring voorzien. De genoemde documenten geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van Woonstichting Hulst.

De Raad stelt de jaarrekening en het jaarverslag over 2021 vast, na kennisneming van de bevindingen van de accountant.

Raad van Commissarissen

Voorzitter : de heer ing. G. van den Berg

Commissaris : de heer P.J. Ruissen MBA

Commissaris : de heer J.H.E. Verschueren

Kengetallen (2021-2017)

Kengetallen over de afgelopen vijf jaar	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
Zelfstandige woongelegenheden	1.401	1.433	1.423	1.425	1.417
Onzelfstandige woongelenheden	151	159	150	150	150
Parkeervoorzieningen	34	34	37	38	39
Maatschappelijk onroerend goed	7	8	8	8	8
Bedrijfsmatig onroerend goed	1	1	1	2	2
Totaal	1.594	1.635	1.619	1.623	1.616
Mutaties verhuureenheden in het boekjaar					
Aankoop	1	6	6	11	24
Nieuwbouw	-	11	-	-	-
Verkoop	9	5	10	4	8
Sloop	24	-	-	-	-
Aantal zelfstandige verhuureenheden per huurklasse					
Goedkoop	79	63	70	78	90
Betaalbaar	1.222	1.187	1.192	1.185	1.170
Duur	100	183	161	162	157
Gemiddelde waarden (x € 1.000)					
WOZ-waarde per verhuureenheid	142	135	131	126	121
Marktwaarde per verhuureenheid	128	114	111	103	98
Bedrijfswaarde per verhuureenheid	-	-	-	-	64
Beleidswaarde per verhuureenheid	74	69	65	68	-
Boekwaarde per verhuureenheid	45	45	43	45	51
Kwaliteit woningbezit per woning (inclusief interne uren)					
Klachtenonderhoud	263	400	206	306	270
Aantal klachten	1.443	1.091	1.035	916	859
Mutatieonderhoud	1.718	2.203	3.543	2.025	2.330
Aantal mutatieopdrachten	132	118	142	159	115
Verhuur en incasso					
Aantal woningzoekenden	631	645	422	352	346
Mutatiegraad in %	10%	9%	9%	9%	8%
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,16%	0,12%	0,16%	0,16%	0,19%
Huurderving in % van de jaarhuur	0,91%	0,16%	0,28%	0,22%	0,15%
Gemiddelde jaarlijkse huurverhoging in %	0,0%	2,60%	1,60%	1,06%	0,7%
Gemiddelde netto huurprijs per verhuureenheid	6.993	6.993	6.555	6.412	6.318
Personele bezetting einde boekjaar	9	9	7	7	7

Jaarrekening 2021

WOONSTICHTING HULST
TE HULST

Rapport inzake jaarstukken 2021

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2021	57
2	Winst-en-verliesrekening over 2021	59
3	Kasstroomoverzicht 2021	60
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	62
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	64
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	72
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	76
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	77
9	Overige informatie	100

OVERIGE GEGEVENS

1	Bestemming van de winst 2021	105
2	Controleverklaring	106

JAARREKENING

Balans per 31 december 2021
Winst-en-verliesrekening over 2021
Kasstroomoverzicht 2021
Toelichting op de balans per 31 december 2021
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021
Overige informatie
WNT-verantwoording 2021 Woonstichting Hulst

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021
(voor resultaatbestemming)

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		181.465.652	164.787.709
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		6.707.546	6.746.483
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		469.073	0
		188.642.271	171.534.192
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	(2)	1.022.544	636.565
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		1.008.444	1.111.388
		190.673.259	173.282.145
Vlottende activa			
Voorraden	(4)	94.000	0
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		26.262	28.258
Overige vorderingen		80.112	68.888
Belastingen en premies sociale verzekeringen		880.010	45.371
Overlopende activa		77.677	0
		1.064.061	142.517
Liquide middelen	(6)	4.839.667	2.163.386
		196.670.987	175.588.048

		31 december 2021	31 december 2020
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		77.854.896	66.254.945
Overige reserves		31.124.846	37.944.178
Onverdeelde winst		15.414.326	4.780.618
		124.394.068	108.979.741
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		623.531	0
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan kredietinstellingen		64.652.013	61.410.473
Waarborgsommen		245.599	251.594
		64.897.612	61.662.067
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		2.764.329	2.665.298
Schulden aan leveranciers		1.730.954	554.808
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		537.988	453.887
Overige schulden		618.841	135.853
Overlopende passiva		1.103.664	1.136.394
		6.755.776	4.946.240
		196.670.987	175.588.048

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021	2020
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	10.703.112	10.746.225
Opbrengsten servicecontracten	(12)	248.190	257.040
Lasten servicecontracten	(13)	-248.190	-257.040
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-506.446	-621.473
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-3.753.780	-2.865.829
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-1.500.591	-1.521.083
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.942.295	5.737.840
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	1.899.314	958.943
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(17)	-35.832	-23.415
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.524.584	-696.930
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		338.898	238.598
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-4.571.175	-216.166
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	17.731.652	1.834.780
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		13.160.477	1.618.614
Opbrengst overige activiteiten	(20)	27.865	316.397
Kosten overige activiteiten	(21)	-2.393	-2.229
Nettoresultaat overige activiteiten		25.472	314.168
Overige organisatiekosten	(22)	-1.144.231	-387.261
Leefbaarheid	(23)	-148.752	-134.459
Bedrijfsresultaat		17.174.159	7.387.500
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24)	165	190
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25)	-1.730.762	-1.795.600
Financiële baten en lasten		-1.730.597	-1.795.410
Resultaat voor belastingen		15.443.562	5.592.090
Belastingen	(26)	-29.236	-811.472
Resultaat na belastingen		15.414.326	4.780.618

3 KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	€	€	€	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	10.788.507		10.845.872	
Vergoedingen	2.520		278.856	
Overige bedrijfsontvangsten	6.015		2.926	
Ontvangen interest	5.327		181	
Saldo ingaande kasstromen		10.802.369		11.127.835
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-641.807		-607.626	
Onderhoudsuitgaven	-2.733.624		-2.783.967	
Overige bedrijfsuitgaven	-1.298.989		-1.187.736	
Betaalde interest	-1.761.059		-1.833.825	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-30.717		-7.546	
Verhuurdersheffing	-979.976		-1.009.013	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-34.193		-30.450	
Vennootschapsbelasting	-760.931		-904.069	
Saldo uitgaande kasstromen		-8.241.296		-8.364.232
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.561.073		2.763.603
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.863.482		905.527	
(Des)Investeringsontvangsten overig	0		3.000	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		1.863.482		908.527
MVA Uitgaande kasstroom				
Verbeteruitgaven	-3.242.435		-2.994.842	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-238.548		-1.035.744	
Nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	-337.196		-379.578	
Investeringen overig	-502.299		-361.283	
Verwerving van materiële vaste activa		-4.320.478		-4.771.447
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-2.456.996		-3.862.920

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	2021		2020	
	€	€	€	
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen		5.241.785		4.000.000
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-890.264		-872.858	
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-1.779.317		-1.715.727	
Tussentelling uitgaande kasstromen		-2.669.581		-2.588.585
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		2.572.204		1.411.415
		2.676.281		312.098
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	2.163.386		1.851.288	
Liquide middelen per 31 december	4.839.667		2.163.386	
		2.676.281		312.098

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Activiteiten

De activiteiten van Woonstichting Hulst (geregistreerd onder KvK-nummer 21014394), statutair gevestigd te Hulst, bestaat uit woningen stichten en verhuren.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Woonstichting Hulst (geregistreerd onder KvK-nummer 21014394) is feitelijk gevestigd op Godsplein 23 te Hulst.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 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 10 mei 2022.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonstichting Hulst zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB als het niet-DAEB 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.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:
- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; 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 instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Woonstichting Hulst de bindende overeenkomst aangaat.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Schattingen

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat het bestuur van Woonstichting Hulst zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat het bestuur schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2: 362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

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.

Personeelsleden

Bij Woonstichting Hulst waren in 2021 gemiddeld 9 personeelsleden werkzaam (2020: 9).

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

(DAEB en Niet-DAEB) 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 DAEB en niet-DAEB 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 (DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

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

Vastgoed in exploitatie wordt 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").

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

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

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

Woonstichting Hulst hanteert voor haar gehele vastgoedportefeuille de full versie van het Handboek modelmatig waardern marktwaarde.

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.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met inachtname van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2021 toegepast.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het 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 2020 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 wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake Daeb en niet-Daeb 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 Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

a daadwerkelijke aanvang van activiteiten van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie is;
b verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
c terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
d beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Inzake punt d is het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie leidend voor het moment van herclassificatie. Indien besloten wordt bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan exploiteren of slopen blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed duurzaam wordt verhuurd.
Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of voorraden vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitait ie op het moment van de herclassificatie.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonstichting Hulst. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonstichting Hulst hanteert in haar beleid een streefhuur van 68% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde niet af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst-en-verliesrekening 2021.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

Woonstichting Hulst heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Andere vaste bedrijfsmiddelen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:
- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over veertig jaar;
- de overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

Voor de op 1 januari 2021 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.
Voor materiële vaste activa verworven nà 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Voorraden

Overige voorraden

De voorraad wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde 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

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder post 'overige waardeveranderingen'.

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Woonstichting Hulst is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds 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.
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 Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Voorziening latente belastingen

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

Belastingen

Acute 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-aftrekbare kosten.

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

Latente belastingen

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

Een latente belastingverplichting is een in de toekomst te betalen belastingbedrag in verband met belastbare tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering en de waardering van activa en verplichtingen in de (commerciële) balans. Latente belastingverplichtingen worden als voorziening in de balans gepresenteerd.

Een latente belastingvordering is een in de toekomst te verrekenen belastingbedrag in verband met:
- verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering en de waardering van activa en verplichtingen in de (commerciële) balans;
- beschikbare voorwaartse verliescompensatie; of
- beschikbare fiscale verrekeningsmogelijkheden.

Latente belastingvorderingen worden als kortlopende of langlopende vorderingen (financiële vaste activa) in de balans gepresenteerd.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen dienen te worden gewaardeerd tegen nominale waarde of tegen contante waarde. Woonstichting Hulst heeft ervoor gekozen om alle latenties tegen contante waarde te waarderen.

Bij waardering tegen contante waarde vindt de contantmaking plaats tegen de nettorente. De nettorente is de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief.

Mutaties in belastinglatenties als gevolg van rentetoevoeging dienen te worden verantwoord als belastinglast of -bate in de winst-en-verliesrekening.

Er bestaat één uitzondering bij waardering van de latenties tegen contante waarde: is sprake van een latentie met een korte looptijd dan is op praktische gronden nominale waardering toegestaan, ook indien bij andere latenties voor waardering tegen contante waarde is gekozen.

Indien een woningcorporatie kiest voor waardering tegen contante waarde, is de samenhang tussen latenties en het vastgoed waarop zij betrekking hebben bepalend voor de berekening van de contante waarde. In RJ 272.405 is opgenomen dat er fiscale faciliteiten zijn die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar andere (veelal nieuwe) activa of passiva. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, dient rekening te worden gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur.

Dat betekent dat door de toepassing van fiscale faciliteiten zoals de fiscale herinvesteringsreserve de fiscale afwikkeling in bepaalde situaties naar verwachting oneindig kan worden uitgesteld, waardoor de latentie bij waardering tegen contante waarde naar nihil tendeert.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de 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. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De overige 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.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

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.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

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 van Woonstichting Hulst, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten 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 derving 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.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.
De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

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. Woonstichting Hulst verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

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 marktwaarde verantwoord. 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

Hieronder zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden en VvE-beheer als ook overige opbrengsten verantwoord.

Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie.

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), 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 over de winst of het verlies

Acute belasting

De belastingen over de winst of het verlies 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-aftrekbare kosten.

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

Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woonstichting Hulst, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben.
De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Woonstichting Hulst een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op Woonstichting Hulst en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET 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 en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

8 GRONDSLAGEN GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Woonstichting Hulst heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonstichting Hulst zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan niet-DAEB eenheden.
- Verhuur van parkeervoorzieningen.

Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van baten, lasten respectievelijkkasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEBactiviteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden ;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

8.1 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
1. DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
DAEB vastgoed in exploitatie	181.465.652	164.787.709
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.707.546	6.746.483
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	469.073	0
	188.642.271	171.534.192

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2021	2020	2021	2020
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	164.787.709	158.090.676	6.746.483	6.712.586
Mutaties				
Investeringen, initiële verkrijgingen	3.807.436	4.267.777	0	0
Investeringen - oplevering nieuwbouw	0	1.325.301	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-656.470	-194.867	-868.113	-502.063
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling	-3.375.500	0	0	0
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	16.902.477	1.298.822	829.176	535.960
Totaal mutaties 2021	16.677.943	6.697.033	-38.937	33.897
Boekwaarde per 31 december	181.465.652	164.787.709	6.707.546	6.746.483

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.
De huurprijsontwikkeling van het sociale (=DAEB) vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2019 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 77.854.896. De som van de afwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 20.168.707 negatief.

De bandbreedte van de disconteringsvoeten voor Woningen is 6,5% tot 8,45% voor de reguliere woningen Het overall, ongewogen gemiddelde op basis van het aantal complexen van de
Woningen inclusief de uitschieters is 7,45%. Voor de exit yield is dat 5,7% en 9,0%.

Uitgangspunten marktwaarde
Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).
De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploitatie- en een uitpondscenario.
Bij het doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.
De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de 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 woningwaarderingsstelstel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

	2021	2022	2023	2024
Parameters woongelegenheden				
Jaarrekening 2021				
Mutatiekans bij doorexploiteren van:	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
tot en met:	37,50 %	37,50 %	37,50 %	37,50 %
Mutatiekans bij uitponden van:	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
tot en met:	28,66 %	28,66 %	28,66 %	28,66 %
Jaarrekening 2020				
Mutatiekans bij doorexploiteren van:	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
tot en met:	37,50 %	37,50 %	37,50 %	37,50 %
Mutatiekans bij uitponden van:	3,20 %	3,20 %	3,20 %	3,20 %
tot en met:	34,50 %	34,50 %	34,50 %	34,50 %

	2021	2022	2023	2024
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed				
Jaarrekening 2021				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad) van:	8,20 %	8,20 %	8,20 %	8,20 %
tot en met:	10,35 %	10,35 %	10,35 %	10,35 %
Jaarrekening 2020				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad) van:	8,36 %	8,36 %	8,36 %	8,36 %
tot en met:	10,56 %	10,56 %	10,56 %	10,56 %

	2021	2022	2023	2024
Parameters parkeerplaatsen				
Jaarrekening 2021				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad):	6,21 %	6,21 %	6,21 %	6,21 %
Jaarrekening 2020				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad):	6,31 %	6,31 %	6,31 %	6,31 %

	2021	2022	2023	2024
Parameters intramuraal zorgvastgoed				
Jaarrekening 2021				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad) van:	9,67 %	9,67 %	9,67 %	9,67 %
tot en met:	10,89 %	10,89 %	10,89 %	10,89 %
Jaarrekening 2020				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad) van:	9,76 %	9,76 %	9,76 %	9,76 %
tot en met:	11,11 %	11,11 %	11,11 %	11,11 %

Inschakeling taxateur
Een keer in drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie in zijn geheel getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In de overige jaren vindt een markttechische update plaats. Dit betekent dat de onroerende zaken in exploitatie eens per drie jaar volledig opnieuw wordt getaxeerd. 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. In 2021 heeft een markttechnische update plaatsgevonden voor de onroerende zaken in exploitatie. De laatste integrale taxatie heeft in 2019 plaatsgevonden.

Toepassing vrijheidsgraden
Woonstichting Hulst heeft voor haar vastgoedbezit verplicht de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De deskundige externe taxateur heeft voor boekjaar 2021 en 2020 complexgewijs de volgende vrijheidsgraden voor woongelegenheden gehanteerd:

	2021	2020
Exit yield doorexploiteren	5,70 % - 9,00 %	6,00 % - 9,50 %
Exit yield uitponden	6,15 % - 9,00 %	6,50 % - 9,50 %
Disconteringsvoet	6,50 % - 8,45 %	6,80 % - 8,87 %
Leegwaarde in percentage van de WOZ-waarde	95,83 % - 231,35%	91,78 % - 220,67 %
Markthuur op basis van huur per m²	€ 67,83 - € 139,35	€ 60,68 - € 130,13

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2021, 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum vanaf 1 januari 2022.

WOZ-informatie
De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2021 € 208,40 miljoen (2020: 203,71 miljoen).

Woningen aangewezen voor verkoop
Per 31 december 2021 zijn er nog 103 huurwoningen bestemd voor verkoop.
Er wordt uitgegaan van een verkoopaantal van 10 woningen per jaar.

Beleidswaarde
De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen (‘Aw’) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (‘WSW’) zijn voorgeschreven.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonstichting Hulst. De nettocontantewaardeberekeningvan de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdiencapaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Woonstichting Hulst. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonstichting Hulst en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. Woonstichting Hulst kiest daarbij voor betaalbaarheid van het woningbezit. Daarbij wordt uitgegaan van een huur van 68% van de maximaal redelijke huur. Indien een woning boven de van toepassing zijnde norm voor passend toewijzen komt, wordt de woning op deze norm afgetopt. In enkele complexen met een zorginfrastructuur en/of andere voorzieningen wordt de huur bepaald op 70% dan wel 75% van maximaal redelijk.
3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, de onderhoudsnorm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus vanhet object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Woonstichting Hulst vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwingen zijn verwerkt. Hierbij is uitgegaan van een lange horizontermijn van 15 jaar.
4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten en overige directe operationele lasten exploitatie in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten en overige directe operationele lasten opgenomen in de winst- en verliesrekening van Woonstichting Hulst.

Voor zover afwijkend van de voor bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten, de lasten verhuur- en beheer en overige directe operationele lasten exploitatie) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Woonstichting Hulst heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op de waarde.
De beleidswaarde van BOG - MOG - ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde
Woonstichting Hulst heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2021	2020
Disconteringsvoet	7,10 %	7,50 %
Streefhuur per maand	€ 608	€ 588
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.036	€ 1.837
Lasten beheer per jaar	€ 652	€ 660
Tarief verhuurdersheffing	0,332%	0,526 %

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

Effecten op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	x € 1.000-,
		2021	2020
Streefhuur per maand	+ € 25,-	+ € 4.981	+ € 4.354
Streefhuur per maand	- € 25,-	- € 5.245	- € 4.395
Norm onderhoud per woning per jaar	+ € 100,-	- € 3.259	- € 2.996
Norm onderhoud per woning per jaar	- € 100,-	+ € 3.259	+ € 2.996
Norm beheer per woning per jaar	+ € 100,-	- € 3.228	- € 3.031
Norm beheer per woning per jaar	- € 100,-	+ € 3.228	+ € 3.031
Disconteringsvoet	+ 0,50 %	- € 9.004	- € 7.708
Disconteringsvoet	- 0,50 %	+ € 10.776	+ € 9.110

Beleidsmaatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Ultimo 2021 is in totaal € 78 miljoen (ultimo 2020: € 66 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen, zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarme conform de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslagen en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is er ultimo 2021 een bedrag van € 75 miljoen (ultimo 2020: € 68 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corproatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonstichting Hulst. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen (DAEB). Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passend ehuisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van Woonstichting Hulst.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2021	181.465.652	6.707.546
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-37.161.573	-2.157.769
Betaalbaarheid (huren)	-22.624.418	-21.349
Kwaliteit (onderhoud)	-15.926.792	244.069
Beheer (beheerkosten)	1.258.245	152.171
Totaal aanpassingen	-74.454.538	-1.782.878
Beleidswaarde per 31 december 2021	107.011.114	4.924.668

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2021	2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	0	1.334.661
	0	1.334.661
Mutaties		
Opleveringen	0	-1.325.301
Investeringen	952.703	206.806
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	3.375.500	0
Mutatie voorziening onrendabele top	-4.482.661	0
Niet aangewende voorziening onrendabele top	623.531	0
Aanpassing marktwaarde	0	-216.166
Totaal mutaties 2021	469.073	-1.334.661
Boekwaarde per 31 december	469.073	0

2. Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		
Kantoorpand	839.278	470.240
Auto's	68.212	85.805
Andere vaste bedrijfsmiddelen	115.054	80.520
	1.022.544	636.565

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Kantoorpand	Auto's	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
	€	€	€	€
Aanschafwaarde per 1 januari	647.160	97.737	192.104	937.001
Cumulatieve afschrijvingen	-176.920	-11.932	-111.583	-300.435
Herrekende stand per 1 januari	470.240	85.805	80.521	636.566
Mutaties				
Investeringen	396.115	0	63.441	459.556
Cumulatieve afschrijvingen	0	-17.593	0	-17.593
Afschrijvingen	-27.077	0	-28.908	-55.985
Totaal mutaties 2021	369.038	-17.593	34.533	385.978
Boekwaarde per 31 december	839.278	68.212	115.054	1.022.544

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: 40 jaar
- Inventaris kantoor: 5 jaar
- Auto: 5 jaar

Verzekering en onroerende zaakbelasting
Er is een brand- en stormschadeverzekering afgesloten voor een termijn van drie jaar. De premie bestaat uit een bedrag per woning ongeacht de herbouwwaarde. Onderverzekering is dan niet van toepassing.

Het kantoorgebouw is verzekerd voor € 758.972 en de inventaris voor € 147.400.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latentie resterende afschrijvingspotentieel verschil fiscaal en commercieel van de onroerende zaken in exploitatie	911.974	1.111.388
Latentie agio lening Vestia	96.470	0
	1.008.444	1.111.388

	2021	2020
	€	€
Latentie resterende afschrijvingspotentieel verschil fiscaal en commercieel van de onroerende zaken in exploitatie		
Stand per 1 januari	1.111.388	969.643
Mutatie in het boekjaar	-199.414	141.745
Stand per 31 december	911.974	1.111.388

Woonstichting Hulst heeft haar vastgoed in exploitatie gewardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De fiscale bodemwaarde wordt bepaald rekening houdend met de WOZ-waarde per balansdatum. Complicerende factor daarbij is dat de WOZ-waarde (zijnde de in de WOZ-aanslag opgenomen WOZ-waarde begin 2021) pa na balansdatum worden vastgesteld. Niettemin wordt met deze WOZ-waarde rekening gehouden bij de bepaling van tijdelijke verschillen.

Voor de latentie voor afschrijvingen heeft Woonstichting Hulst rekening gehouden met het feit dat alleen een latentie wordt gevormd indien (op woningniveau) de fiscale boekwaarde hoger is dan de marktwaarde. Het afschrijvingspotentieel per ultimo 2021 bedraagt 3,9 miljoen voor de komende tien jaar. Voor dit bedrag is het niet waarschijnlijk dat dit kan worden doorgerold en hiervoor wordt een belastingvordering in de jaarrekening opgenomen. Bij waardering tegen contante waarde wordt rekening gehouden met de verwachte realisatiemomenten.

De berekening van de contante waarde van de belastinglatentie luidt dan als volgt:

Jaar	Afschrijving	VPB-tarief	Latentie nominaal	Latentie contant
2022	€ 502.462	25,80 %	€ 129.635	€ 126.877
2023	€ 469.248	25,80 %	€ 121.066	€ 115.969
2024	€ 451.085	25,80 %	€ 116.380	€ 109.108
2025	€ 423.169	25,80 %	€ 109.178	€ 100.178
2026	€ 395.231	25,80 %	€ 101.970	€ 91.573
2027	€ 368.848	25,80 %	€ 95.163	€ 83.642
2028	€ 360.026	25,80 %	€ 92.887	€ 79.904
2029	€ 338.228	25,80 %	€ 87.263	€ 73.469
2030	€ 325.632	25,80 %	€ 84.013	€ 69.228
2031	€ 298.106	25,80 %	€ 76.911	€ 62.028
Totaal	€ 3.932.035	25,80 %	€ 1.014.465	€ 911.974

	2021	2020
	€	€
Latentie agio lening Vestia		
Stand per 1 januari	0	0
Mutatie	96.470	0
Stand per 31 december	96.470	0

Woningstichting Hulst heeft deelgenomen aan het plan om Vestia structureel uit de problemen te helpen door middel van een leningenruil. Woningstichting Hulst ontvangt de hoofdsom van de nieuw aangetrokken lening en verplicht zich met de leningenruil tot het betalen van rente en aflossing van de Vestia-lening. Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio. Het verlies is in de jaarrekening in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de 'Overige organisatiekosten'.

De enige afwijking in de fiscale verwerking bestaat eruit dat de volkshuisvestelijke bijdrage in elk van de jaren 2021 en 2022 voor 50% in aftrek komt. Daardoor ontstaat ultimo 2021 een verschil tussen het fiscale en het commerciële vermogen, waarvoor Woningstichting Hulst een actieve belastinglatentie heeft gevormd, die tegen contante waarde wordt gewaardeerd.

De berekening van de contante waarde van de belastinglatentie luidt als volgt:

Jaar	Afschrijving	VPB-tarief	Latentie nominaal	Latentie contant
2022	€ 382.042	25,80 %	€ 98.567	€ 96.470

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
4. Voorraden		
Voorraad warmtepompen	94.000	0

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs dan wel lagere marktwaarde voor zover nodig onder aftrek van een voorziening voor incourantheid.

5. Vorderingen

Huurdebiteuren		
Huidige bewoners	17.425	13.252
Vertrokken bewoners	8.837	15.006
	26.262	28.258

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.

Overzicht huurachterstand huidige bewoners gesplitst in maanden:

	Aantal huurders		Achterstand	
Periode	2021	2020	2021	2020
Tot en met 1 maand	13	19	5.913	7.261
Tot en met 2 maanden	2	3	1.458	2.166
Tot en met 3 maanden	5	3	7.552	3.825
> 3 maanden	1	-	2.502	-
Totaal	21	25	17.425	13.252

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige vorderingen		
Diversen	80.112	68.888
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting 2019	0	70.695
Vennootschapsbelasting 2020	94.048	-25.324
Vennootschapsbelasting 2021	785.962	0
	880.010	45.371
Overlopende activa		
Vooruitbetaalde bedragen	77.677	0

6. Liquide middelen

Rabobank, rekening-courant	119.389	163.322
Rabobank, bedrijfsplusrekening	4.720.000	1.999.000
Kas	278	1.064
	4.839.667	2.163.386

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

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve	77.854.896	66.254.945

	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	66.254.945	65.923.121
Dotatie	11.262.886	189.250
Realisatie herwaarderingsreserve door verkoop	337.065	142.574
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	77.854.896	66.254.945

De herwaarderingsreserve betreft het positieve 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.

Overige reserves

Stand per 1 januari	37.944.178	25.975.587
Resultaatbestemming	4.780.619	12.300.415
Stand na resultaatbestemming	42.724.797	38.276.002
Dotatie herwaarderingsreserve	-11.262.886	-189.250
	31.461.911	38.086.752
Realisatie herwaarderingsreserve door verkoop	-337.065	-142.574
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	31.124.846	37.944.178

Onverdeelde winst

Stand per 1 januari	4.780.619	12.300.415
Onverdeeld resultaat boekjaar	15.414.326	4.780.618
	20.194.945	17.081.033
Dotatie overige reserve	-4.780.619	-12.300.415
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	15.414.326	4.780.618

8. Voorzieningen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Onrendabele investeringen Van der Maelstedeweg II	623.531	0

	Stand per 1 januari 2021	Dotatie	Onttrekking	Stand per 31 december 2021
	€	€	€	€
Onrendabele investeringen Korte Bellingstraat 3	0	636.994	-636.994	0
Onrendabele investeringen Lange Bellingstraat 6	0	173.164	-173.164	0
Onrendabele investeringen Van der Maelstedeweg II	0	1.223.075	-599.544	623.531
Onrendabele investeringen Nieuw-Hulst fase 1	0	2.449.428	-2.449.428	0
	0	4.482.661	-3.859.130	623.531

De onrendabele investeringen van vastgoed in ontwikkeling hebben betrekking op:
- de realisatie van 12 appartementen op de locatie aan de Van der Maelstedeweg II. Dit door sloop en vervangende nieuwbouw;
- ombouw van groepswoning Korte Bellingstraat 3 tot 5 appartementen;
- ombouw van ZorgAdviesPunt Lange Bellingstraat 6 tot 2 appartementen;
- sloop en vervangende nieuwbouw 21 woningen Churchillweg en Vierambachtenstraat in wijk Nieuw Hulst.

9. Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Leningen o/g		
Leningen o/g	63.905.112	61.410.473
Agio lening Vestia	746.901	0
	64.652.013	61.410.473

	2021	2020
	€	€
Leningen o/g		
Stand per 1 januari	64.075.770	62.662.300
Opgenomen gelden	5.241.785	4.000.000
Aflossing	-2.665.296	-2.586.529
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	66.652.259	64.075.771
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.747.147	-2.665.298
Langlopend deel per 31 december	63.905.112	61.410.473

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 en rente
Van de lopende leningen o/g is de gemiddelde resterende looptijd 20,05 jaar. Het gemiddelde rentepercentage van de lopende leningen o/g is 2,73%.

Marktwaarde leningen
De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2021 € 83,588 miljoen.
Voor de berekening van de reële waarde is uitgegaan van de Euro 3-maands swap-rente en de Euro 10-jaars swap-rente, beide bijgehouden door European Money Markets Institute (EMMI).

Agio lening Vestia		
Stand per 1 januari	0	0
Dotatie volkshuisvestelijke bijdrage	764.083	0
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-17.182	0
Langlopend deel per 31 december	746.901	0

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Waarborgsommen		
Waarborgsommen	245.599	251.594

	2021	2020
	€	€
Ontvangen waarborgsommen	253.113	259.142
Rente waarborgsommen	-1.519	-1.519
Boekwaarde per 1 januari	251.594	257.623
Mutaties		
Toegevoegde waarborgsommen	19.568	17.859
Uitbetaalde rente	0	2
Uitbetaalde waarborgsommen	-25.563	-23.890
	-5.995	-6.029
Ontvangen waarborgsommen	272.681	277.001
Rente waarborgsommen	-27.082	-25.407
Boekwaarde per 31 december	245.599	251.594

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 rente opgebouwd. De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend, 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.

Rentevergoeding over de ontvangen waarborgsommen bedraagt voor de jaren:	Percentage
Vanaf 2020	0,00 %
2018 tot en met 2019	0,10 %
2015 tot en met 2017	0,50 %
2006 tot en met 2014	2,00 %
1998 tot en met 2005	3,00 %

10. Kortlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	2.764.329	2.665.298
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	1.730.954	554.808
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	514.523	426.643
Loonheffing	15.539	18.167
Pensioenen	7.926	9.077
	537.988	453.887
Overige schulden		
Accountantskosten	34.485	34.485
Diversen	584.356	101.368
	618.841	135.853
Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen huren	62.486	58.740
Nog te betalen rente op leningen	1.041.178	1.077.654
	1.103.664	1.136.394

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Woonstichting Hulst heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.
De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonstichting Hulst niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

Meerjarige financiële verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Per balansdatum heeft Woonstichting Hulst investeringsverplichtingen met betrekking diverse nieuwbouwprojecten. Ook zijn er investeringverplichtingen voor planmatig onderhoud en ombouw van groepswoningen naar appartementen. Schematisch kan dit als volgt worden weergegeven:

Project	Verplichting	Deel gerealiseerd	Restant verplichting
015 – Renoveren 72 bergingen	€ 381.836	€ 0	381.836
078 – Korte Bellingstraat 3	€ 659.935	€ 98.990	€ 560.945
077 – Lange Bellingstraat 6	€ 362.915	€ 54.437	€ 308.478
071 – Entree en bergingen Korenmarkt	€ 80.375	€ 12.056	€ 68.319
094 – Van der Maelstedeweg (12 app.)	€ 2.816.880	€ 0	€ 2.816.880
095 – Nieuw-Hulst fase 1 (21 won.)	€ 4.582.270	€ 458.272	€ 4.123.998
Totaal	€ 8.884.211	€ 623.755	€ 8.260.456

8.2 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2021	2020
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	10.366.225	10.312.467
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	127.078	129.337
Woningen en woongebouwen niet DAEB	260.176	289.185
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet DAEB	48.309	49.147
	10.801.788	10.780.136
Huurderving wegens leegstand	-98.676	-33.911
	10.703.112	10.746.225

De gemiddelde huurverhoging van de woningen en woongebouwen DAEB per 1 juli 2021 bedroeg 0,00% (1 juli 2020: 2,60%).

12. Opbrengsten servicecontracten		
Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	250.979	258.067
Derving wegens oninbaar	-2.789	-1.027
	248.190	257.040
13. Lasten servicecontracten		
Servicecontracten	248.190	257.040

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.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Lonen, salarissen en sociale lasten	638.147	612.673
Huisvestigingskosten	51.281	24.682
Algemene kosten	430.349	561.027
Toegerekende organisatie- en onderhoudskosten	-613.331	-576.909
	506.446	621.473
Lonen, salarissen en sociale lasten		
Lonen en salarissen	477.428	439.859
Sociale lasten	70.312	69.073
Pensioenlasten	65.124	76.533
Overige personeelskosten	25.283	27.208
	638.147	612.673

Personeelsleden

Bij de Woonstichting Hulst waren in 2021 gemiddeld 9 werknemers in dienst (2020: 9 werknemers). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2021 gemiddeld 8,00 (2020: 8,00).

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Woonstichting Hulst is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:
- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.
- 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 2021 118,8% (31-12-2020: 109,4%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 104% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

	2021	2020
	€	€
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	2.908.369	1.944.202
Mutatieonderhoud	226.720	260.401
Reparatie-/klachtenonderhoud	370.787	436.122
Toegerekende onderhoudskosten	247.904	225.104
	3.753.780	2.865.829
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurdersheffing	979.976	1.009.013
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	4.249	7.546
Contributie landelijke fedratie	12.542	12.239
Belastingen	364.608	346.524
Verzekeringen	46.778	73.710
Afschrijvingen mva ten dienste van exploitatie	73.578	31.641
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	42.270	95.735
Obligoheffing	26.468	0
Verhuurdersbijdrage huurcommissie	3.384	3.317
Toegerekende organisatiekosten	-53.262	-58.642
	1.500.591	1.521.083

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2021	2020
	€	€
Verkoop huurwoningen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie)		
Verkoopopbrengst	1.899.314	958.943
Af: Verkoopkosten	-35.832	-23.415
Af: Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.524.584	-696.930
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	338.898	238.598

De verkoopopbrengst betreft negen verkochte woningen (2020: vier verkochte woningen en drie garages). De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 337.065

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-4.571.175	-216.166

De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op:
- de realisatie van 12 appartementen op de locatie aan de Van der Maelstedeweg II. Dit door sloop en vervangende nieuwbouw;
- ombouw van groepswoning Korte Bellingstraat 3 tot 5 appartementen;
- ombouw van ZorgAdviesPunt Lange Bellingstraat 6 tot 2 appartementen;
- sloop en vervangende nieuwbouw 21 woningen Churchillweg en Vierambachtenstraat in wijk Nieuw Hulst;
- verhuiskostenvergoedingen.

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	829.176	535.959
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie DAEB	16.902.476	1.298.821
	17.731.652	1.834.780

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

20. Opbrengst overige activiteiten

Opbrengst uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	1.193	1.164
Opbrengst uit hoofde van overige dienstverlening	23.584	32.674
Overige opbrengsten	3.088	282.559
	27.865	316.397

21. Kosten overige activiteiten

Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VVE's	2.393	2.229

22. Overige organisatiekosten

Vergoeding Raad van Commissarissen	33.350	38.660
Kosten Raad van Commissarissen	7.680	11.843
Kosten bewonersraad	698	1.030
Toegerekende organisatiekosten	338.420	335.728
Mutatie agio lening Vestia	764.083	0
	1.144.231	387.261

	2021	2020
	€	€
23. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	49.290	49.290
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	8.650	10.450
Overige leefbaarheidsbijdrage	10.543	0
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	80.269	74.719
	148.752	134.459

Financiële baten en lasten

24. *Rentebaten en soortgelijke opbrengsten*		
Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	165	190
25. *Rentelasten en soortgelijke kosten*		
Rente op leningen kredietinstellingen	-1.730.762	-1.795.600

26. 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 verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake 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 veranderingen onderhevig zijn.

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

	2021	2020
	€	€
Vennootschapsbelasting	-223.194	-953.217
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	296.902	0
Mutatie latente belastingen	-102.944	141.745
	-29.236	-811.472

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief
Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 15,0% tot en met € 245.000 en 25% boven € 245.000 (2020: bedraagt 16,5% tot en met € 200.000 en 25% boven € 200.000). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 0,15% (2020: 14,51%).

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

in euro's	2021		2020	
Commercieel resultaat voor belastingen conform de winst- en verliesrekening		15.443.562		5.592.092
Bij:				
Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	151.870		885.117	
Fiscaal te activeren rente nieuwbouw	13.630		-	
Fiscaal lagere agio leningruil Vestia	382.042		-	
Fiscaal hogere boekwinst verkopen	247.907		6.758	
		795.449		891.875
Af:				
Fiscaal lagere boekwinst verkopen	-		-	
Fiscaal hogere afschrijvingen	811.476		876.499	
Fiscaal geen waardeveranderingen	13.248.992		1.618.614	
Fiscaal afwaardering sloop	44.059		-	
Aanwending herinvesteringsreserve	586.806		245.355	
Fiscaal hogere onderhoudskosten	1.318.663		-	
Vrijval (dis) agio op leningen kredietinstellingen	12.756		1.072	
		16.022.752		2.741.540
Belastbare winst		216.259		3.742.427
Extracomptabele correcties:				
Af:				
Dotatie herinvesteringsreserve	586.806		245.355	
Energie-investeringsaftrek	-		6.337	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-		-	
				251.692
Bij:				
Beperkt aftrekbare kosten	4700		4.700	
Niet aftrekbare rente op grond van ATAD1	769.821		140.077	
Onttrekking herinvesteringsreserve	586.806		245.355	
		1.361.327		390.132
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		990.780		3.880.867
Af: te verrekenen verliezen		-		-
Belastbaar bedrag		990.780		3.880.867
Tarief: 1e schijf tot 245.000 (2020: 200.000)	15,0 %	36.750	16,5 %	33.000
Tarief: 2e schijf vanaf 245.000 (2020: 200.000)	25,0 %	186.445	25,0 %	920.217
Totaal		223.195		953.217

9 OVERIGE INFORMATIE

	2021	2020
	€	€
Accountantshonoraria		
Onderzoek van de jaarrekening	47.862	61.147
Andere controlewerkzaamheden	4.773	4.773
	52.635	65.920

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

WNT-VERANTWOORDING 2021 WOONSTICHTING HULST

De WNT is van toepassing op Woonstichting Hulst. Het voor Woonstichting Hulst toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 123.000.
Woonstichting Hulst valt in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017 in de bezoldigingsklasse C

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	J.E.J. Pijcke
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	105.759
Beloningen betaalbaar op termijn	16.800
Subtotaal	122.559
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	123.000
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-
Bezoldiging	122.559

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

Gegevens 2020

Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband 2020 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	98.739
Beloningen betaalbaar op termijn	19.211
Subtotaal	117.950
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	118.000
Bezoldiging	117.950

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	G. van den Berg	P.J. Ruissen	J.H.E. Verschueren
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.740	10.040	10.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.450	12.300	12.300
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	-	-	-
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020

Bedragen x € 1

Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.140	9.640	9.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.700	11.800	11.800

Het bedrag dat is opgenomen in de bestuurskosten 2021 in verband met de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt € 34.421,-. Deze betaling omvat alleen periodiek betaalde beloningen.

Ondertekening van de jaarrekening
De jaarrekening van Woonstichting Hulst is opgesteld door het bestuur en vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

Hulst, 10 mei 2022

Woonstichting Hulst
Namens deze,

J.E.J. Pijcke, directeur-bestuurder

Ondertekening van de jaarrekening

Hulst, 10 mei 2022

de heer ing. G. van den Berg, voorzitter

de heer P.J. Ruissen MBA

de heer J.H.E. Verschueren

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Bestemming van de winst 2021

In de statuten van Woonstichting Hulst is geen resultaatbestemming opgenomen. Conform de Woningwet worden alle middelen ingezet ten behoeve van de volkshuisvestelijke doelstelling van Woonstichting Hulst.

2 Controleverklaring

Accountants

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Stationspark 8b
Postbus 85
4460 AB Goes

T: +31 (0)113 24 20 00

goes@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

Aan het bestuur en de raad van commissarissen van
Woonstichting Hulst

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:
1 de balans per 31 december 2021;
2 de winst- en verliesrekening over 2021;
3 Het kasstroomoverzicht over 2021; en
4 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel
Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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 (Wta), 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.

Baker Tilly (Netherlands) N.V. trading as Baker Tilly is a member of the global network of
Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities.

Alle diensten worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht, gesloten met Baker Tilly (Netherlands) N.V., waarop van toepassing zijn de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nr. 24425560. In deze voorwaarden is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen.

Accountants

bakertilly

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, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.
Onze controle bestond onder andere uit:

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

Accountants

bakertilly

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, 10 mei 2022
Baker Tilly (Netherlands) N.V.

drs. R. Opendorp RA

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	10.394.241	308.871	10.408.401	337.822
Opbrengsten servicecontracten	231.512	16.678	240.362	16.678
Lasten servicecontracten	-231.512	-16.678	-240.362	-16.678
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-488.362	-18.085	-598.667	-22.806
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.716.971	-36.809	-2.832.239	-33.591
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.482.426	-18.166	-1.502.740	-18.343
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.706.482	235.811	5.474.755	263.082
Toegerekende organisatiekosten	0	0	-323.408	-12.319
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	895.800	967.682	275.212	660.315
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-656.470	-868.113	-194.867	-502.063
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	239.330	99.569	80.345	158.252
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.571.175	0	-216.166	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.902.476	829.176	1.298.821	535.959
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.331.301	829.176	1.082.655	535.959
Opbrengst overige activiteiten	26.865	996	304.788	11.611
Kosten overige activiteiten	-2.307	-86	-2.145	-82
Nettoresultaat overige activiteiten	24.558	910	302.643	11.529
Overige organisatiekosten	-1.103.300	-40.930	-49.642	-1.891
Leefbaarheid	-143.430	-5.323	-129.525	-4.934
Bedrijfsresultaat	16.054.941	1.119.213	6.437.823	949.678

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	159	6	183	7
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.668.872	-61.890	-1.729.706	-65.894
Financiële baten en lasten	-1.668.713	-61.884	-1.729.523	-65.887
Resultaat voor belastingen	14.386.228	1.057.329	4.708.300	883.791
Belastingen	-28.191	-1.045	-781.693	-29.779
Resultaat na belastingen	14.358.037	1.056.284	3.926.607	854.012

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Operationele ontvangsten				
Huurontvangsten	10.480.022	308.485	10.507.540	338.332
Vergoedingen	2.430	90	268.623	10.233
Overige bedrijfsontvangsten	5.800	215	2.818	107
Ontvangen interest	5.136	190	176	7
Saldo ingaande kasstromen	10.493.388	308.980	10.779.157	348.679
Operationele uitgaven				
Betalingen aan werknemers	-618.858	-22.950	-585.328	-22.298
Onderhoudsuitgaven	-2.635.873	-97.752	-2.681.803	-102.164
Overige bedrijfsuitgaven	-1.252.538	-46.451	-1.144.149	-43.587
Betaalde interest	-1.698.085	-62.974	-1.766.529	-67.296
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-30.717	0	-7.546	0
Verhuurdersheffing	-979.976	0	-1.009.013	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-32.970	-1.223	-29.333	-1.117
Vennootschapsbelasting	-733.721	-27.210	-870.892	-33.177
Saldo uitgaande kasstromen	-7.982.738	-258.560	-8.094.593	-269.639
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.510.650	50.420	2.684.564	79.040
transporteren	2.510.650	50.420	2.684.564	79.040

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	2.510.650	50.420	2.684.564	79.040
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	895.670	967.812	274.806	630.721
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	3.000	0
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	895.670	967.812	277.806	630.721
MVA Uitgaande kasstroom				
Verbeteruitgaven	-3.242.435	0	-2.994.842	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-238.548	0	-1.035.744	0
Investeringen overig	-484.337	-17.962	-348.025	-13.258
Nieuwbouw huur	-337.196	0	-379.578	0
Verwerving van materiële vaste activa	-4.302.516	-17.962	-4.758.189	-13.258
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-3.406.846	949.850	-4.480.383	617.463
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.406.846	949.850	-4.480.383	617.463
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Financiering ingaande kasstromen				
Nieuwe te borgen leningen	5.241.785	0	4.000.000	0
Financiering uitgaande kasstromen				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-890.264	0	-872.858	0
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-1.779.317	0	-1.715.727	0
Tussentelling uitgaande kasstromen	-2.669.581	0	-2.588.585	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.572.204	0	1.411.415	0
	1.676.008	1.000.270	-384.404	696.503