

WOONSTICHTING HULST



Tot in de *kern* betrokken

*Jaarverslag
over het boekjaar*

2019

*Woonstichting Hulst
Godsplein 23
4561 BD Hulst*



Inhoud

Bestuursverslag 2019.....	2
Volkshuisvestelijk verslag 2019.....	3
Algemene beschouwing	4
Sociaal jaarverslag	6
Verhuren van woningen	9
Kwaliteit van het woningbezit	16
Het bouwen van woningen	18
Onderhoud.....	19
Bewonersraad	22
Financiële continuïteit.....	25
Leefbaarheid	31
Wonen en zorg	34
Administratie.....	36
Bestuursverklaring.....	37
Verslag Raad van Commissarissen	38
Verklaring Raad van Commissarissen	49
Kengetallen (2019-2015).....	50
Jaarrekening 2019.....	51



Bestuursverslag 2019

Verslag van de werkzaamheden over het boekjaar 1 januari tot en met 31 december 2019

Naam van de 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
Koninklijk besluit waarbij de instelling is toegelaten	:	Nr. 40 op 14 december 1977
De statuten zijn gewijzigd op	:	20 februari 2018
Inschrijving in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel te Terneuzen	:	Nr. 21014394 op 7 juli 1986
NRV nummer	:	03099
VROM instellingsnummer	:	L 0579
Directeur-bestuurder	:	J.E.J. Pijcke

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



Volkshuisvestelijk verslag 2019



Algemene beschouwing

Algemeen

In 2019 is gestart met de uitvoering van de eerste duurzaamheidsmaatregelen. Zes woningen zijn volledig omgebouwd naar gasloos en energiezuinig. Deze woningen hebben Woonstichting Hulst inzicht gegeven in proces en uitvoering voor de komende jaren. Naar aanleiding van deze input is het Strategisch Voorraadbeleid en wijkenstrategie geactualiseerd en financieel doorgerekend in de (meerjaren)begroting. De laatste fase van het aanbrengen van de zonnepanelen gesitueerd in de binnenstad is gestart in 2018 en loopt door tot in 2020. Oorzaak van de vertraging was te vinden in het vergunningentraject en het opnieuw inplannen van de capaciteit van de aannemer.

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.

Om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van het aantal bewoners en huishoudens, hebben de drie Zeeuws-Vlaamse corporaties en de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten gezamenlijk onderzoek laten doen naar de woningbehoefte in de respectievelijke gemeenten en uitgesplitst naar kern. De uitkomsten van dit onderzoek resulteren op dit moment niet in gewijzigde inzichten. Op diverse terreinen worden activiteiten ontplooid om het wonen in Hulst te promoten. Deze inspanningen worden deels ook regionaal uitgevoerd. Tot op heden staat het wonen bij Woonstichting Hulst onverminderd in de belangstelling.

Relatie met de gemeente

Gemeente en corporatie hebben beide verantwoordelijkheden op het terrein van de sociale volkshuisvesting. Woonstichting Hulst voert samen met Woongoed Zeeuws-Vlaanderen vier maal per jaar overleg met de betrokken wethouder.

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

Samenwerking

Woonstichting Hulst heeft collegiaal overleg met Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Clavis, beide gevestigd in Terneuzen. De directies van de drie corporaties vormen een overlegplatform, dat circa vier keer per jaar bijeenkomt. In dit overleg worden terreinen gezocht waarop meer samengewerkt kan worden. 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.

**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 is gedurende het boekjaar werkgever van zeven personeelsleden. De organisatie kent een tweetal afdelingen: de technische afdeling en afdeling financiën en wonen. In 2019 hebben geen personeelsmutaties plaatsgevonden. Per 31 december 2019 bedraagt de gemiddelde leeftijd van de medewerkers 46,15 jaar. De duur van het dienstverband bedraagt in 2019 gemiddeld 16,37 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 de technische afdeling, de financiële administratie en verhuur- en bewonerszaken. Van deze bijeenkomsten ontvangen alle personeelsleden de notulen. Eenmaal per maand wordt met de managers afzonderlijk werkoverleg gevoerd door de directeur-bestuurder.

Integriteit

Op grond van de Wet Huis voor Klokkenluiders dienen alle organisaties waar 50 of meer mensen werken een klokkenluidersregeling te hebben. Volgens de Governance Code Woningcorporaties geldt dit ook voor alle leden van Aedes. Aangezien Woonstichting Hulst er al een voor 1 juli 2016 had, heeft zij deze aangepast naar de nieuwe wet. Hierbij is gebruik gemaakt van het format van Aedes. De regeling Integriteitscode-Klokkenluidersregeling Woonstichting Hulst van voor 1 juli 2016 is ingetrokken. Hiervoor is in 2017 is een actuele integriteitscode en klokkenluidersregeling in twee afzonderlijke documenten opgesteld. De directeur-bestuurder en de medewerkers zijn verplicht te handelen naar de regels die zijn opgenomen in deze Code. Dit betekent dat zij zich zorgvuldig, integer en maatschappelijk verantwoord moeten gedragen. Integriteit wordt periodiek in de diverse overlegstructuren besproken. De volledige inhoud van deze code is toegankelijk via de website van Woonstichting Hulst. In 2019 hebben er geen meldingen bij de bestuurder of bij een lid van de RvC plaatsgevonden. Ook bij het meldpunt van het ministerie van Wonen en Rijksdienst zijn, voor zover ons bekend, geen klachten binnengekomen.

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

Beoordelings- en/of functioneringsgesprekken

Gezien de grootte van de organisatie is het aantal doorstromings- en promotiekansen beperkt. Er wordt getracht elk personeelslid een functie-uitoefening te verstrekken die past bij zijn/haar mogelijkheden. Individuele opleiding en deskundigheidsbevordering worden gestimuleerd. Alle personeelsleden zijn gewezen op de mogelijkheden om gebruik te maken van het loopbaanontwikkelingsbudget. 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 2019 zijn bij Woonstichting Hulst werkzaam:

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

Collectieve Arbeidsovereenkomst

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

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

Faciliteiten

Woonstichting Hulst biedt personeelsleden een collectieve ziektekostenverzekering aan. Per balansdatum maken hier drie medewerkers gebruik van.

Het ziekteverzuim

In 2019 werden vier ziekmeldingen geregistreerd. Totaal werden in dit jaar zeven dagen als ziekteverzuim genoteerd. Als percentage van het totaal aantal mogelijke arbeidsuren in 2019 bedraagt het ziekteverzuim 2019: 0,30% (2018:0,51%).

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 2019 hebben drie personeelsleden een herhalingscursus bedrijfshulpverlening gevolgd. Binnen Woonstichting Hulst is een preventiemedewerker en heeft hier de noodzakelijke cursus voor gevolgd. 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 2019 gevolgd:

Omschrijving	Aantal deelnemers
Directeurennetwerk Zuid-West-Samen	1
Security Awareness e-learning	7
Cursus woningwaarderingstelsel	3
Training woningtoewijzing en inkomenstoetsing	3
Herhalingscursus bedrijfshulpverlening	3
Workshop werkkostenregeling	1
Frauderisicofactoren voor accountants in business	1
Workshop onderhoud en verbetering, verschillen commercieel – fiscaal	1
IBIS conditiemeting	1

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



Woonstichting Hulst volgt de richtlijnen met betrekking tot de Permanente educatie zoals vastgelegd in het Reglement Permanente Educatie van Aedes en het PE-systeem van VTW. De directeur-bestuurder dient in een periode van drie jaar 108 PE-punten te behalen. Per 31 december 2019 heeft de directeur-bestuurder een overschot van 19,5 punten.

Naam	Behaald in verslagjaar			Totaal verantwoord	Totaal te behalen punten	Overschot
	2019	2018	2017			
J.E.J. Pijcke	38,75	45,25	43,5	127,5	108	19,5

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

Verzekering

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



Verhuren van woningen

Toewijzingsbeleid

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

Iedereen kan zich laten inschrijven als woningzoekende. Er wordt geen inschrijfgeld gevraagd. De ontvangen formulieren worden op volgorde van binnenkomst ingeschreven en voorzien van een volgnummer. Eind 2019 bedroeg het aantal ingeschreven woningzoekenden 422. 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 50% van het aantal ingeschreven woningzoekenden betreft aanvragen uit de categorie senioren/Blaauwe Hoeve.

In 2019 zijn 112 woningen aangeboden en door nieuwe huurders geaccepteerd. Er zijn geen woningen gesloopt. Door verkoop en toekomstige sloop zijn er 8 woningen uit exploitatie genomen. Tevens zijn 6 woningen in exploitatie genomen door aankopen.

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

Jongerenhuisvesting is een onderdeel van de markt waarin Woonstichting Hulst maar kleine stappen kan maken. In 2016 is gestart met een project Cornelis de Vosplein met de bouw van 11 appartementen in de prijsklasse betaalbaar. De huurprijzen zijn vastgesteld op 68% van maximaal redelijk. De huurprijzen variëren van € 490,- tot € 566,-.

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 1 januari 2019

Klasse	Ondergrens	Bovengrens	Aantal	Percentage
Goedkoop		< € 424,44	92	6,5%
Betaalbaar	€ 424,44	< € 651,03	1.188	83,3%
Duur tot huurtoeslaggrens	€ 651,03	< € 720,42	110	7,7%
Duur boven huurtoeslaggrens		> € 720,42	35	2,5%
Totaal			1.425	100,0%

Overzicht klassenindeling prijscategorie zelfstandige huurwoningen per 31 december 2019

Klasse	Ondergrens	Bovengrens	Aantal	Percentage
Goedkoop		< € 424,44	70	4,9%
Betaalbaar	€ 424,44	< € 651,03	1.192	83,8%
Duur tot huurtoeslaggrens	€ 651,03	< € 720,42	128	9,0%
Duur boven huurtoeslaggrens		> € 720,42	33	2,3%
Totaal			1.423	100,0%



In het bovenstaande overzicht zijn de zelfstandige huurwoningen en 20 groepsappartementen opgenomen, waarbij de groepsappartementen als 150 onzelfstandige eenheden zijn 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 2019 heeft Woonstichting Hulst geen woningen ter beschikking moeten stellen. De taakstelling 2019 van de gemeente Hulst is daarmee gehaald.
- *Emergis – psychiatrie en verslavingszorg*
Woonstichting Hulst verhuurt appartementen met begeleiding van Emergis aan het Sint Marthaplein en Paardenmarkt. In verband met het scheiden van wonen en zorg zijn de huurcontracten van deze appartementen op naam van de huurder gezet. Emergis blijft de benodigde zorg leveren. De toewijzing vindt plaats in nauwe samenwerking tussen Emergis en Woonstichting Hulst. De klanten huren de woning op basis van een drie-partijen-begeleidingscontract.
- *Stichting Trangel Zorg - gehandicaptenzorg*
De volgende woningen worden verhuurd aan Trangel Zorg: Stanleystraat 13 en 15, Asscheport 2 en Assestraat 1 t/m 13 + 31 t/m 43 en 2 t/m 6, Columbuslaan 9/11 en 12, Alexander de Grotestraat 23/25 en Paardenmarkt 22. Het Houtenkwartier omvat 1 groepsappartement voor 8 klanten, met daarbij 21 woningen voor zelfstandig wonenden die van Trangel Zorg begeleiding afnemen. In 2015 is het project Witte Brug opgeleverd aan Trangel Zorg, dit betreft totaal 25 woningen.
- *Zorgzaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen - ouderenzorg*
Ter vervanging van het verzorgingshuis heeft Woonstichting Hulst 151 zorgappartementen aan de Truffinoweg en aan de Zandstraat te Hulst gebouwd. In dit complex zijn 5 zorgposten en 3 plintappartementen aanwezig die gehuurd worden door Zorgzaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen. Het complex Korenmarkt wordt ook door Zorgzaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen gehuurd. Hierin zijn 16 dementerende ouderen woonachtig. Bij dit complex is een zorgvoorziening aanwezig die 24-uurszorg levert aan omliggende woningen. In de Korte Bellingstraat 3 is een groepsappartement verhuurd aan Zorgzaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen. Het pand L. Bellingstraat 6 fungeert als steunpuntwoning.
- *Maatschappelijke Opvang Sociaal Pension Hulst:*
Dit is een organisatie die valt onder Emergis. MO Sociaal Pension Hulst ondersteunt en begeleidt klanten, die een woning huren van Woonstichting Hulst. Aan deze doelgroep zijn totaal 9 woningen verhuurd. Tevens wordt een woning gehuurd voor gebruik als kantoor en ontmoetingscentrum.



- *Juvent - jongeren*
Op de locatie in de Kleine Bagijnestraat – hoek Kreupelstraat is een plan gerealiseerd voor klanten die door de stichting Juvent worden begeleid. Het betreft jongeren die geen ouders hebben of waarvan de ouders niet in staat zijn voor hun te zorgen. Het project is zo opgebouwd dat de klanten kunnen doorstromen van groepswonen naar individueel wonen. Naast de groepswoning waar 10 klanten wonen zijn 8 zelfstandige woningen gerealiseerd, die in samenspraak met Juvent verhuurd worden aan startende huurders die begeleiding afnemen van Juvent.
- *Zeeuwse Gronden – Psychiatrie*
De volgende drie woningen worden verhuurd aan Zeeuwse Gronden: Bachlaan 3, 5 en 7.

Huurachterstand

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

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

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

De huurachterstand bedroeg per 31 december 2019 € 16.788. Op 31 december 2018 bedroeg de achterstand € 16.606. 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
2019	32	24	6	1	1
2018	30	17	5	3	5
2017	38	27	6	5	0
2016	36	24	6	5	1
2015	47	37	5	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
2019	€ 16.788	0,16%	€ 10.613.306
2018	€ 16.606	0,16%	€ 10.406.822
2017	€ 19.293	0,19%	€ 10.224.724
2016	€ 24.551	0,25%	€ 9.969.776
2015	€ 25.000	0,25%	€ 9.819.197

Mutaties in woningbestand

De mutatiegraad in 2019 bedroeg 9,2% in 2018 was dit 9,4%. Het aantal huuropzeggingen was lager dan in 2018. In 2019 waren er 119 opzeggingen tegen 136 in 2018.

Beëindiging huurovereenkomst

Voor huurders die zich niet houden aan de algemene voorwaarden voor woonruimte wordt als laatste middel overgegaan tot het beëindigen van de huurovereenkomst. In deze gevallen is dan sprake van een lange voorgeschiedenis. Meestal betreft het problemen inzake de huurbetaling. In enkele gevallen heeft het betrekking op het berokkenen van overlast aan burens. Ook komt het voor dat de woning voor andere doeleinden wordt gebruikt dan die welke in de voorwaarden uitdrukkelijk zijn bepaald. Indien een huurovereenkomst wordt ontbonden door de kantonrechter volgt eventueel een gedwongen uitzetting. Door Woonstichting Hulst wordt alles in het werk gesteld om dit soort acties te voorkomen. Vaak wordt deze huurders een tweede kans geboden. De kantonrechter heeft in 2019 een huurovereenkomst ontbonden. Er zijn drie aanzeggingen geweest.

Convenant Ontmanteld

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

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.



1a. Aantal eenpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 januari 2019 tot en met 30 juni 2019:

Leeftijd	Inkomensgrens Wht	≤ kwaliteitskortingsgrens	>kwaliteitskortingsgrens ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens	> liberalisatiegrens
		≤€424,44	€424,44 ≤€607,46	€607,46 ≤€720,42	> € 720,42
< pensioen gerechtigd	≤ € 22.700	3	8	-	-
< pensioengerechtigd	> € 22.700	-	1	5	-
≥ pensioengerechtigd	≤ € 22.675	-	4	-	-
≥ pensioengerechtigd	> € 22.675	-	2	2	-

1b. Aantal eenpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 juli 2019 tot en met 31 december 2019:

Leeftijd	Inkomensgrens Wht	≤ kwaliteitskortingsgrens	>kwaliteitskortingsgrens ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens	> liberalisatiegrens
		≤€424,44	€424,44 ≤€607,46	€607,46 ≤€720,42	> € 720,42
< pensioen gerechtigd	≤ € 22.700	5	12	-	-
< pensioengerechtigd	> € 22.700	2	5	2	-
≥ pensioengerechtigd	≤ € 22.675	-	4	-	-
≥ pensioengerechtigd	> € 22.675	-	2	-	1

2a. Aantal tweepersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 januari 2019 tot en met 30 juni 2019:

Leeftijd	Inkomensgrens Wht	≤ kwaliteitskortingsgrens	>kwaliteitskortingsgrens ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens	> liberalisatiegrens
		≤€424,44	€424,44 ≤€607,46	€607,46 ≤€720,42	> € 720,42
< pensioen gerechtigd	≤ € 30.825	-	11	-	-
< pensioengerechtigd	> € 30.825	-	1	-	-
≥ pensioengerechtigd	≤ € 30.800	-	8	-	-
≥ pensioengerechtigd	> € 30.800	-	3	2	-



2b. Aantal tweepersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 juli 2019 tot en met 31 december 2019:

Leeftijd	Inkomensgrens Wht	≤ kwaliteitskortingsgrens	>kwaliteitskortingsgrens ≤ laagste aftoppingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens	> liberalisatiegrens
		≤€424,44	€424,44 ≤€607,46	€607,46 ≤€720,42	> € 720,42
< pensioen gerechtigd	≤ € 30.825	-	1	-	-
< pensioengerechtigd	> € 30.825	-	-	2	-
≥ pensioengerechtigd	≤ € 30.800	-	6	-	-
≥ pensioengerechtigd	> € 30.800	-	4	2	-

3a. Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 januari 2019 tot en met 30 juni 2019:

Leeftijd	Inkomensgrens Wht	≤ kwaliteitskortingsgrens	>kwaliteitskortingsgrens ≤ laagste aftoppingsgrens	> hoogste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens	> liberalisatiegrens
		≤€424,44	€424,44 ≤€651,03	€651,03 ≤€720,42	> € 720,42
< pensioen gerechtigd	≤ € 30.825	-	5	-	-
< pensioengerechtigd	> € 30.825	-	-	-	-
≥ pensioengerechtigd	≤ € 30.800	-	1	-	-
≥ pensioengerechtigd	> € 30.800	-	-	-	-

3b. Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 juli 2019 tot en met 31 december 2019:

Leeftijd	Inkomensgrens Wht	≤ kwaliteitskortingsgrens	>kwaliteitskortingsgrens ≤ laagste aftoppingsgrens	> hoogste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens	> liberalisatiegrens
		≤€424,44	€424,44 ≤€651,03	€651,03 ≤€720,42	> € 720,42
< pensioen gerechtigd	≤ € 30.825	-	5	-	-
< pensioengerechtigd	> € 30.825	-	-	3	-
≥ pensioengerechtigd	≤ € 30.800	-	-	-	-
≥ pensioengerechtigd	> € 30.800	-	-	-	-



Huurtoeslag

Woonstichting Hulst besteedt veel aandacht aan het attenderen van haar klanten op de mogelijkheid tot het verkrijgen van huurtoeslag. Huurders worden via de informatie van Woonstichting Hulst en via de huurkrant ingelicht over dit onderwerp. Het blijft echter de eigen verantwoordelijkheid van de klant om huurtoeslag aan te vragen.

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

Passende woonruimte

Bij iedere woningtoewijzing wordt gelet op de relatie tussen inkomen van de potentiële huurder en de hoogte van de huur. Het is niet altijd te vermijden dat een fors beroep wordt gedaan op huurtoeslag. Dit is mede afhankelijk van gezinsgrootte of de urgentie van de betreffende aanvraag. Er zijn twee duidelijke mijlpalen, de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Enerzijds een bedrag van € 607,46 voor een huishouden van 1 of 2 personen, anderzijds € 651,03 voor een huishouden dat bestaat uit drie personen of meer. De huurgrens voor jongeren onder de 23 jaar bedraagt € 424,44.

Maximale huurtoeslaggrens en niet-DAEB-woningen

Het woningbezit telt per 31 december 2019 slechts 33 woningen die een huurprijs hebben boven de maximale huurtoeslaggrens van € 720,42. De overige verhuureenheden boven de huurtoeslaggrens betreffen groepswoningen. Problemen inzake de toepassing van de maximale huurtoeslaggrens doen zich momenteel dan ook nagenoeg niet voor in het woningbezit.



Kwaliteit van het woningbezit

Categorie: woongelegenheden – zelfstandige woongelegenheden		
Aantal onzelfstandige woongelegenheden in eigendom per 1 januari 2019		1.425
<i>Bij: Nieuwbouw:</i>		
Geen		-
<i>Bij: Aankoop woningen:</i>		
		6
Complex 022	3	
Complex 048	1	
Complex 050	1	
Complex 054	1	
<i>Af: Verkoop woningen:</i>		
		8
Complex 003	1	
Complex 040	1	
Complex 042	1	
Complex 074	2	
Complex 075	1	
Complex 083	2	
<i>Af: Sloop:</i>		
Geen		-
Aantal zelfstandige woongelegenheden in eigendom per 31 december 2019		1.423
Categorie: woongelegenheden – onzelfstandige woongelegenheden		
Aantal onzelfstandige woongelegenheden in eigendom per 1 januari 2019		150
<i>Mutaties:</i>		
Geen		-
Aantal onzelfstandige woongelegenheden in eigendom per 31 december 2019		150
Categorie: niet woongelegenheden – parkeervoorzieningen		
Aantal parkeervoorzieningen in eigendom per 1 januari 2019		38
<i>Af: verkoop parkeervoorzieningen</i>		
Complex 032	1	1
Aantal parkeervoorzieningen in eigendom per 31 december 2019		37
Categorie: niet woongelegenheden – maatschappelijk onroerend goed		
Aantal maatschappelijk onroerend goed in eigendom per 1 januari 2019		8
Zorgposten	6	
Multifunctionele ruimte	2	
<i>Mutaties:</i>		
Geen		-
Aantal maatschappelijk onroerend goed in eigendom per 31 december 2019		8



Categorie: niet woongelegenheden – bedrijfsmatig onroerend goed	
Aantal bedrijfsmatig onroerend goed in eigendom per 1 januari 2019	2
Kantoren	2
<i>Af: verkopen kantoren</i>	1
Complex 066	1
Aantal bedrijfsmatig onroerend goed in eigendom per 31 december 2019	1

Totaal aantal verhuureenheden	Woongelegenheden	Niet-woongelegenheden	Totaal
Aantal per 1 januari 2019	1.575	48	1.623
Mutaties:	-2	-2	-4
Aantal per 31 december 2019	1.573	46	1.619

Overzicht woongelegenheden naar bouwjaar:				
	Verslagjaar 2019		Verslagjaar 2018	
	Aantal	% van het totaal	Aantal	% van het totaal
Tot 1945	-	0,00%	-	0,00%
1945 – 1959	27	1,72%	28	1,78%
1960 – 1969	187	11,89%	187	11,87%
1970 – 1979	340	21,61%	337	21,40%
1980 – 1989	183	11,63%	183	11,62%
1990 – 1999	198	12,59%	197	12,51%
2000 – 2009	354	22,50%	357	22,67%
2010 en later	284	18,05%	286	18,16%
Totaal	1.573	100,00%	1.575	100,00%



Het bouwen van woningen

Nieuwbouwprojecten

Voor het bouwen van een nieuw complex woningen is een lange voorbereiding nodig. Het tijdspad tussen opstellen van een programma van eisen en realiseren van een bouwproject loopt over vele schijven. Er is vaak overleg nodig met ambtelijke en bestuurlijke autoriteiten, buurtbewoners, architect, aannemers en andere belanghebbende partijen.

De Zeeuwse bevolking vergrijsst in toenemende mate. Het bouwen van levensloopbestendige woningen is een belangrijk onderwerp, ook landelijk. De woningen die de laatste jaren door Woonstichting Hulst gerealiseerd zijn, voldoen aan de hiervoor gestelde eisen. Alle geplande nieuwbouwprojecten die Woonstichting Hulst voornemens is te realiseren, voldoen aan de gestelde criteria voor DAEB-bezit. De volgende projecten zijn in 2019 gestart of in het stadium van voorbereiding:

- *Houtmarkt 2/Cornelis de Vosplein*
Er is een koopovereenkomst gesloten tot de bouw van 11 appartementen op de locatie Houtmarkt. De doelgroep voor dit project is jongeren. De plannen zijn in de afrondende fase en de verwachting is dat het project in het eerste kwartaal van 2020 wordt opgeleverd.
- *Van der Maelstedeweg II*
Het bouwproject Van der Maelstedeweg II is in voorbereiding. De planning is om 24 appartementen te realiseren.

Verkoopbeleid bestaande woningen

In het verslagjaar 2019 zijn er drie DAEB woningen en vijf 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 taxatie 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 5-10 woningen per jaar. In het verslagjaar 2019 zijn er zes DAEB woningen aangekocht.



Onderhoud

Bouwkundig onderhoud

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

Groot onderhoud

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

Planning onderhoud

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

Onderhoudsbegroting

Ieder jaar wordt in de begroting een planning weergegeven van de uitgaven die begroot zijn voor het komend jaar. Deze komt tot stand op basis van de uitkomsten van de meerjarenonderhoudsplanung en de ervaringen en bijstellingen, die daarop in de loop van het jaar worden gedaan. Veel uitgaven zijn erop gericht klachten van huurders te voorkomen. Tevens besteedt Woonstichting Hulst veel aandacht aan het verhogen van het comfort voor de bewoners. In het kader van gasloos in 2050 zijn we verder aan het verduurzamen. 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 de staf. Vervolgens bespreekt de directeur-bestuurder de begroting met de Raad van Commissarissen en met de Bewonersraad. In de loop van het jaar wordt van de stand van zaken verslag uitgebracht voor wat betreft de uitgevoerde werkzaamheden en de financiële gevolgen daarvan.

EPC

Vanaf 1 januari 2008 moeten eigenaren van woningen (en andere gebouwen) bij verkoop of verhuur een Energielabel overhandigen. Op basis van de Europese wetgeving is het gehele woningbestand van Woonstichting Hulst onderworpen aan het Energie Prestatie Coëfficiënt dat de woningen van Energielabels voorziet. Per 1 januari 2015 is het EPC-label vervangen door de Energie-index. De EPC-labels zijn 10 jaar geldig, maar bij tussentijdse isolerende maatregelen zijn diverse woningen opnieuw gelabeld. Met het aanbrengen van zonnepanelen zijn deze woningen voor fase 1, 2 en 3.1 bezocht en voorzien van een nieuwe energie-index. Voor de fase 3.2 en 3.3 wordt deze herrekening uitgevoerd nadat ook hier pv panelen zijn voorzien.



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

Tabel energie labels - index					
2019			2018		
Label	Energie-index	Percentage	Label	Energie-index	Percentage
A++	0,61 of lager	7,5%	A++	0,61 of lager	7,1%
A+	0,61 tot en met 0,80	10,8%	A+	0,61 tot en met 0,80	11,1%
A	0,81 tot en met 1,20	65,0%	A	0,81 tot en met 1,20	63,9%
B	1,21 tot en met 1,40	14,8%	B	1,21 tot en met 1,40	14,2%
C	1,41 tot en met 1,80	1,2%	C	1,41 tot en met 1,80	3,2%
D	1,81 tot en met 2,10	0,2%	D	1,81 tot en met 2,10	0,2%
E	2,11 tot en met 2,40	0,1%	E	2,11 tot en met 2,40	0,1%
F	2,41 tot en met 2,70	0,3%	F	2,41 tot en met 2,70	0,0%
G	Meer dan 2,7	0,0%	G	Meer dan 2,7	0,0%

Door het fasegewijs aanbrengen van zonnepanelen op alle woningen waar dit technisch mogelijk is, wordt de energieprestatie van de woning verbeterd. In 2015 en 2016 zijn de eerste twee fases uitgevoerd. Door de derde en laatste fase in 2019 en 2020 uit te voeren, hoopt Woonstichting Hulst de energie-index verder te verbeteren.

Begroting / realisatie

Het totale onderhoud is onderverdeeld in zes rubrieken, die per soort worden begroot en ook bewaakt. Voor 2019 zag de onderhoudsbegroting en realisatie er als volgt uit:

Soort onderhoud	Begroting 2019 (x € 1.000)	Realisatie 2019 (x € 1.000)	Percentage van het totaal	Cumulatief
Reparatieverzoeken	239	279	8,91%	8,91%
Mutatieonderhoud	267	503	16,05%	24,96%
Planmatig onderhoud	1.613	1.683	53,72%	78,68%
Contractwerk	336	294	9,38%	88,06%
Buitenschilderwerk	246	91	2,90%	90,97%
Additief onderhoud	110	100	3,19%	94,16%
Reservering onderhoud VvE	-	24	0,77%	94,92%
Toegerekende onderhoudskosten	-	159	5,08%	100,00%
Totaal	2.811	3.133	100,00%	



Reparatieverzoeken

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

In de volgende tabel vindt u een vergelijkend overzicht van de aantallen en kosten van klachten respectievelijk mutatieopdrachten in de jaren 2015 tot en met 2019:

Jaar	Reparatieverzoeken		Mutatieonderhoud	
	Aantal	Kosten per klacht in euro's	Aantal	Kosten per mutatie in euro's
2019	1.035	260	142	3.543
2018	916	306	159	2.025
2017	859	270	115	2.330
2016	655	292	113	2.195
2015	547	373	106	2.567

Leegstand

In ons woningbezit doet zich geen structurele leegstand voor. De huurderving 2019 wegens leegstand als gevolg van huurmutaties en het daarop volgende technisch onderhoud bedraagt 0,28%. In 2018 was dit percentage 0,22%.



Bewonersraad

Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

De vertegenwoordiging van de huurders in de Bewonersraad bestond in 2019 uit zes leden verdeeld over de diverse wijken waarin het woningbezit is gelegen. Het betrekken van de huurders bij het beheer en beleid van Woonstichting Hulst wordt toegejuicht en gestimuleerd.

De Bewonersraad van Woonstichting Hulst wordt administratief ondersteund door Woonstichting Hulst. Tevens begeleidt Woonstichting Hulst de opleiding van de bestaande leden en de werving van nieuwe leden. In 2019 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 huurdersorganisatie.

Reglement huurderoverleg

Bij de oprichting van de Bewonersraad is een reglement opgesteld dat door beide partijen is ondertekend. Tegelijkertijd is een samenwerkingsovereenkomst en een participatiereglement overeengekomen. Het reglement is in 2017 geactualiseerd.

Samenstelling bewonersraad

De Bewonersraad bestaat per 31 december 2019 uit de volgende personen:

Naam:	Aftredend in:
De heer G. Neelemans	2019 (niet herkiesbaar en afgetreden)
Mevrouw M. Daelman	2021
Mevrouw S. de Maat	2021
De heer P. Kas	2022
De heer A. de Bruin	2022
De heer J. van Wolferen	2023

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

De heer P. Kas is voorzitter en mevrouw S. de Maat is secretaris van de Bewonersraad.

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

In 2019 vonden tussen het bestuur van Woonstichting Hulst en de Bewonersraad vier overlegvergaderingen plaats. Deze werden gehouden op 20 februari, 26 juni, 18 september en 18 december. De belangrijkste gespreksonderwerpen waren:

- Huurverhoging 2019
- Jaarverslag buurtbemiddeling 2018
- Procesmeting reparatieverzoeken USP
- Visitatie 2019 inclusief bestuurlijke reactie
- Aedes Benchmark
- Presentatieafspraken Gemeente Hulst – Woongood Zeeuws-Vlaanderen – Woonstichting Hulst
- Huurdersbijeenkomst en overleg wijkraden
- Ontwikkelingen Volkshuisvesting – Woningwet
- Jaarrekening en jaarverslag 2018 met controlerapport
- Herbenoeming lid Raad van Commissarissen
- Bod Gemeente Hulst
- Invulling functie secretaris
- Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) – Woonstichting Hulst
- Oordeel rechtmatigheid Autoriteit woningcorporatie – Woonstichting Hulst
- Ontwikkelingen met betrekking tot toekomst, verhuur- en bouwzaken
- Wensen begroting 2020 en de begroting zelf



- Strategisch Voorraadbeleid inclusief wijkstrategie –adviesaanvraag
- Regionale klachtencommissie jaarverslag 2018
- Samenstelling bewonersraad
- WOZ-waarden huurwoningen

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 31 oktober 2019 in brasserie Truffino bij de Blaauwe Hoeve. Het was een goed bezochte avond, er waren circa 115 huurders aanwezig. Tevens waren er leden van de Raad van Commissarissen aanwezig met de directeur-bestuurder en het personeel van Woonstichting Hulst.

Overleg Raad van Commissarissen – Bewonersraad Woonstichting Hulst

Op 11 april 2019 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de Raad van Commissarissen en de Bewonersraad Woonstichting Hulst. Het overleg had als thema tevredenheid processen Woonstichting Hulst. Belangrijke onderwerpen hierbij waren tevredenheid reparatieverzoeken en huurdersoordeel Aedes Benchmark.

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 31 oktober 2019.

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

De huurverhoging 2019 is gebaseerd op de huursombenadering. Er is geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De gemiddelde huurverhoging bedroeg 1,6% en is met instemming van de Bewonersraad doorgevoerd. Jaarlijks wordt vastgesteld welke huurverhoging voor de financiële continuïteit noodzakelijk is.

Faciliteiten ten behoeve van de Bewonersraad

De Bewonersraad wordt door het werkapparaat secretariael ondersteund. Eventuele uitgaven ter uitvoering van de activiteiten van de Bewonersraad komen ten laste van Woonstichting Hulst. Voor overleg wordt gebruik gemaakt van de vergaderruimte van Woonstichting Hulst. Totaal werd in 2019 € 2.982,- uitgegeven betrekking hebbende op de Bewonersraad.



Geschillencommissie

In samenwerking met de overige corporaties in Zeeuws-Vlaanderen is een 'Regionale klachtencommissie' in het leven geroepen. Het daartoe opgestelde 'Reglement regionale klachtencommissie' is vastgesteld op 10 juni 1998. Laatstelijk op 13 mei 2002 is het reglement aangepast. In 2019 heeft de regionale klachtencommissie geen klachten van huurders van Woonstichting Hulst behandeld.



Financiële continuïteit

Toekomstverwachting

In de begroting 2020 is een prognose gemaakt van de verwachte resultaten voor de periode tot en met 2029. 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 2019 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 2020 wordt naar verwachting een bedrag van € 4,456 miljoen aan overige waardeveranderingen afgeboekt. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Omschrijving	Bedrag x € 1.000
Resultaat sloop	-580
Onrendabele investering bestaand bezit	-3.204
Onrendabele top nieuwbouw	-274
Onrendabele top aankopen	-397
Totaal	-4.456

Voor de huidige vastgoedportefeuille zal dan weer een bedrag van € 2,409 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 complexen in ontwikkeling. De projecten die in de toekomst gerealiseerd worden zijn: Cornelis de Vosplein/Houtmarkt 2 en van der Maelstedeweg II.

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

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

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 2019 en de prognoses voor de winst-en-verliesrekening tot en met 2024. Bij deze prognose is rekening gehouden met de te betalen vennootschapsbelasting, bijdrage saneringsheffing 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.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Rentedekkingsgraad (ICR)	2,07	2,68	3,10	3,06	2,69	2,93

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 20% van de beleidswaarde.

Het percentage ontwikkelt zich naar verwachting als volgt:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Solvabiliteit beleidswaarde %	35,8	33,4	30,1	30,4	26,6	26,6

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 opbrengspotentie van het vastgoed wordt berekend middels de beleidswaarde en houdt rekening met het corporatiebeleid.

Norm: Maximaal 75% van de beleidswaarde.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Loan tot Value beleidswaarde (%)	64,7	65,6	68,9	68,5	72,3	72,3

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.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dekkingsratio marktwaarde (%)	32,1	38,8	39,9	39,0	40,2	39,5



Resultaat 2019

Het boekjaar 2019 is afgesloten met een positief resultaat van € 12.300.413 (2018: € 6.675.354 positief) na belastingen. In vergelijking tot het boekjaar 2018 is het resultaat na belasting € 5.625.059 hoger.

Het verschil is als volgt te specificeren (x €1.000)	2019	2018	Vershil
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.442	5.462	-20
Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	581	256	325
Waardeverandering vastgoedportefeuille	9.049	6.972	2.077
Resultaat overige activiteiten	65	74	-9
Resultaat overige organisatiekosten	-387	-464	77
Resultaat leefbaarheid	-57	-58	1
Financiële baten en lasten	-1.977	-2.127	150
Belastingen	-416	-3.440	3.024
Resultaat	12.300	6.675	5.625

Het netto resultaat uit exploitatie vastgoedportefeuille is lager met name door hogere onderhoudskosten en de verhuurdersheffing. De huuropbrengsten zijn wel gestegen ten opzichte van vorig jaar. Het gerealiseerde verkoopresultaat is hoger dan vorig jaar. Er zijn in 2019 acht woningen, een garage en een kantoorpand verkocht. In 2018 waren er drie woningen en een garage verkocht uit de bestaande voorraad, met name uit de niet-DAEB vastgoedportefeuille. De waardeverandering vastgoedportefeuille is hoger vanwege gunstige omstandigheden op de woningmarkt.

Ontwikkelingen Financiën

Woonstichting Hulst heeft bij het Waarborgfonds Sociale Woningen (WSW) een borgstellingsfaciliteit. In het boekjaar 2019 is er een lening aangetrokken voor een hoofdsom van € 7,1 miljoen welke geborgd is door het WSW. De leningen die geborgd worden door het WSW hebben een gezamenlijke hoofdsom van €39.288.996.

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 2019 kenmerkt zich door een verder aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2018. 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 10,039 miljoen gegroeid naar een waarde van € 164,803 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 6,49%.

Het verloopoverzicht van de waardeontwikkeling is als volgt te schetsen:

	x € 1.000,-
Marktwaarde per 1 januari 2019	154.763
Wonen	10.245
BOG-MOG-ZOG*	-243
BOG-MOG-ZOG* harde huren	-11
Parkeergelegenheden	49
Marktwaarde per 31 december 2020	164.803

*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 contractuur positief is, blijft deze achter ten



opzichte van 2018 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').

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtkader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardenbegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. WSW en Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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 tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde 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 dient 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. Ten behoeve van de nadere duiding van de beleidswaarde is voor de beleidswaarde ultimo 2019 nader invulling gegeven aan de definitie van onderhoud en verbetering. Ook 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 derhalve kleiner geworden. Voor het overige zijn er geen aanpassingen doorgevoerd in de beleidswaarde. 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 doorexplotatie 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 afgenomen van € 100.685.914 naar € 96.859.638. 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 € 68 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		164.803
Beschikbaarheid (doorexplotieren)	-54.640	
Betaalbaarheid (huren)	-3.727	
Kwaliteit (onderhoud)	-6.804	
Beheer (beheerkosten)	954	
Subtotaal		-67.943
Beleidswaarde		96.860

Dit impliceert dat circa 65,2% 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 2020-2029. 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 2020-2029 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 corporatie op basis van kasstromen. In het rekenmodel is rekening gehouden met de andere normen die Aw en WSW stellen. Daarbij is gekeken naar het investeringsvolume bij nieuwbouw; bij verbeteringen en bij huurmatiging.



Voor Woonstichting Hulst zijn als indicatieve bestedingsruimte 2019 de volgende bedragen door de minister aangereikt: € 15,0 miljoen voor nieuwbouw of € 12,8 miljoen voor verbeteringen of € 603.000 voor huurmatiging.

Indien de volledige indicatieve bestedingsruimte wordt benut, zal Woonstichting Hulst niet meer kunnen voldoen aan vereiste ratio's van het WSW en de Aw. Verder is het de vraag of de woningmarkt in Hulst een nieuwbouw van € 15,0 miljoen kan hebben op basis van de woonbehoefte.

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

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



Leefbaarheid

Algemeen

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

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

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

Nieuwbouw

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

Bestaande woningen

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

Het comfort van zittende huurders verbeteren is een continu proces. Huurders kunnen een tweede toilet, een tweede vaste trap, of een groter dakraam laten installeren. Bij het vervangen van keukens worden de klanten in de gelegenheid gesteld om naar eigen keuze een inbouwkeuken te laten installeren tegen een geringe huurverhoging.

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

Aanpassingen ten behoeve van lichamelijk gehandicapten

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



Leefbaarheidsfonds

Woonstichting Hulst is een sociaal verhuurder die zich 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 2019 een bedrag van € 62.903,- 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. Enkel bestaande afspraken worden nagekomen en partijen zijn op de hoogte gebracht van beëindiging.

De mogelijkheid om een beroep te doen op het leefbaarheidsfonds is gepubliceerd op de website van Woonstichting Hulst. Tevens wordt het toegestuurd aan klanten, de Bewonersraad en aan andere belanghouders. Aan het eind van het boekjaar wordt aan de Raad van Commissarissen en de Bewonersraad een overzicht van de uitgaven verstrekt ter evaluatie.

In het verslagjaar 2019 is voor een bedrag van € 57.142 uitgegeven in het kader van deze regeling. In dit bedrag is een bijdrage opgenomen van € 15.000 die uitbetaald is om de welzijnsactiviteiten in het woon-zorgcomplex de Blauwe Hoeve financieel te ondersteunen. Door het wegvallen van de subsidiëring vanuit de AWBZ voor de zorgverlenende instantie, is besloten om vanaf 2009 structureel vanuit het Leefbaarheidsfonds jaarlijks een bijdrage te verstrekken van € 15.000 om de betreffende voorzieningen in stand te houden voor klanten die wonen in de zorgwoningen. Tevens is een bijdrage van € 8.500 verstrekt aan het project buurtbemiddeling en worden leerlingen van de praktijkschool Hulst via een project geleerd wat wonen inhoudt. Woonstichting Hulst stelt hiervoor via het leefbaarheidsfonds een woning beschikbaar.



Met ingang van september 2013 wordt een woning in de Tegelberglaan voor een symbolisch bedrag verhuurd aan de Praktijkschool Hulst. De school gebruikt de woning als stageplaats voor haar leerlingen om hen met alle facetten van het wonen kennis te laten maken. Niet alleen schoonmaken en inrichten maar ook beheer financiën en regelgeving staan op het lesprogramma. De resterende huur van deze woning wordt ten laste van het Leefbaarheidsfonds geboekt voor een 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 huurderiving van € 28.743.

Woonfraude

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

Enkele voorbeelden zijn:

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

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



Wonen en zorg

Wonen en zorg

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

Samenwerkingspartners

Instanties waarmee samengewerkt wordt op het terrein van wonen en zorg zijn: Zorgzaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen, Trangel Zorg, Emergis, Zeeuwse Gronden en Juvent.

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

Trangel Zorg betreft een instelling voor mensen met een verstandelijke beperking.

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

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

Gerealiseerde projecten

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

Zorgverlenende instantie	Project Woonstichting Hulst	Aantal woningen	Aantal bewoners
ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Truffinoweg	171 woningen	171
ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Korenmarkt	1 groepswooning	16
ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Woonzorgproject Korte Bellingstraat	104 woningen	104
ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Korte Bellingstraat 3	1 groepswooning	8
ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Truffinoweg 240	1 groepswooning	8
Stichting Trangel Zorg	Asschepoort	1 groepswooning	12
Stichting Trangel Zorg	Stanleystraat	1 groepswooning	15
Stichting Trangel Zorg	Assestraat	3 groepswooningen	28
Stichting Trangel Zorg	Columbuslaan	3 groepswooningen	14
Stichting Trangel Zorg	A. de Grotestraat	1 groepswooning	10
Stichting Trangel Zorg	Houtenkwartier	1 groepswooning	8
Stichting Trangel Zorg	Houtenkwartier	21 appartementen	21
Stichting Trangel Zorg	Sluys Kreek	25 appartementen	25
Stichting Trangel Zorg	Paardenmarkt 22	1 groepswooning	8
Emergis	Kern Hulst	15 woningen	15
Emergis	St. Marthaplein/Paardenmarkt	30 woningen	30
Juvent	Kreupelstraat	1 groepswooning	10
Juvent	Kreupelstraat/Kl. Bagijnestraat	8 appartementen	8
Zeeuwse Gronden	Bachlaan	3 woningen	13



Toekomstige projecten

Er is momenteel een 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, collega-corporatie Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, Regionale Politie, Emergis, GGD, Gemeente Hulst, RGC Zeeland, Stichting Welzijn Hulst, Zeeuwse Gronden, Centrum voor Jeugd en Gezin, Tragel Zorg en Leger des Heils. In het maandelijks overleg worden situaties behandeld en doorgegeven teneinde dreigende problemen te voorkomen.

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

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



Administratie

De administratie wordt verzorgd door de manager Financiën en Wonen en medewerker financiële administratie van Woonstichting Hulst. De administratie is in hoge mate geautomatiseerd. Gebruik wordt gemaakt van software van de leverancier NCCW en de rapportgenerator Audition. Het jaarverslag wordt samengesteld door de eigen administratieve dienst. Woonstichting Hulst maakt verder gebruik van de pakketten meerjarenbegroting FMP van Qonsio 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 23 koopappartementen en 14 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 8 koopappartementen en 8 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, 12 mei 2020

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 2019.

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. Volgens de Governancecode Woningcorporaties uit 2015 die voor alle corporaties bindend is verklaard, kan elk lid maximaal twee perioden van vier jaar zitting in de Raad van Commissarissen hebben. In november 2019 is de code vernieuwd. Deze herziene Governancecode gaat in op 1 januari 2020 en vervangt de code uit 2015 in zijn geheel. In het jaarverslag over boekjaar 2020 moeten worden aangegeven op welke manier de nieuwe code is ingevoerd. De Raad heeft het recht om de bestuurder te benoemen, te schorsen en te ontslaan. De Raad stelt tevens het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de bestuurder vast.

Volgens de nieuwe statuten zijn onder meer aan de goedkeuring van de Raad de directiebesluiten onderworpen met betrekking tot onder meer de vaststelling van de begroting, het volkshuisvestingsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag, belangrijke investeringsbesluiten, aankopen vastgoed-grond, alsmede het vaststellen of wijzigen van beleidsplannen of statuten. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad zijn in artikel 18 van de nieuwe statuten van Woonstichting Hulst gedateerd op 20 februari 2018 vastgelegd. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad, dat in de vergadering van 16 januari 2018 is geactualiseerd en vastgesteld.

Samenstelling van de Raad

De Raad van Commissarissen heeft de profielschets opnieuw vastgesteld, net als de deelprofielen Finance & Control en Vastgoed. Het deelprofiel van de voorzitter wordt opnieuw bekeken als deze aan de orde is.

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 2016-2020.
- De bepaling in de Woningwet, het BTIV en de daarvan afgeleide ministeriële regeling.
- De Governancecode woningcorporaties 2015.

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 et cetera.
- 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 scherpheid 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 is in 2019 geactualiseerd, dit kan als volgt worden weergegeven:

Commissaris	Datum benoeming	Datum aftreden 1 ^e 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 2019 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 2019 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 Aandachtvelden: sociale verhoudingen, volkshuisvesting, PR en dienstverlening en Wonen en Zorg. De heer Van den Berg was per 31 december 2019 Bedrijfsmanager bij Dethon/Plaatsvervangend directeur Arbeidsintegratiebedrijf. Vanaf 1 januari 2020 is de heer Van den Berg met pensioen gegaan.

Nevenfuncties tot 31 december 2019: bedrijfsadviseur Gemeentelijke Vervoercentrale Zeeland, bedrijfsadviseur thuiszorgorganisatie Zo Net, Lid adviescommissie Sociale Begeleiding SVRZ, Lid Klachtencommissie personeel SVRZ. Na 1 januari 2020 zelfstandig bedrijfsadviseur en mediator, Lid



adviescommissie Sociale Begeleiding SVRZ, Lid Klachtencommissie personeel SVRZ, Lid Lokale Actie Groep LEADER (Onderdeel van het subsidie programma voor plattelandontwikkeling (POP3) Aftredend en herkiesbaar 2021.

De heer P.J. Ruissen MBA (1958)

Commissaris met ingang van september 2015, vanaf 15 januari 2019 vicevoorzitter.

Aandachtsvelden: financieel, economisch en automatisering.

De heer Ruissen is werkzaam als zelfstandig freelancer bij bankinstellingen.

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 zelfstandig rentmeester en onteigeningsdeskundige voor overheden. De benoeming heeft plaatsgevonden op voordracht van de Bewonersraad.

Aftredend en herkiesbaar begin 2020.

Aftredende leden Raad van Commissarissen

In 2019 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 aandachtveld nog een reserveaandachtveld. De commissarissen hebben geen nevenfuncties die in conflict komen met het functioneren in het toezichthoudend orgaan. De leden van de Raad van Commissarissen zijn allen onafhankelijk ten opzichte van Woonstichting Hulst.

Commissies

De Raad heeft geen separate audit- en remuneratiecommissie, onderwerpen worden door alle leden gezamenlijk behandeld.

Visie op volkshuisvesting en werkwijze

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

De Raad voert zijn toezichthoudende taak uit op basis van de Aedes- en Governance Code en beoordeelt de prestaties van de corporatie aan de hand van het beleidsplan 2016-2020. De gestelde doelen daarin worden tijdens de jaarlijkse evaluatiebijeenkomst nauwgezet gevolgd en zo nodig bekritiseerd. Maandelijks wordt de Raad door het bestuur op de hoogte gehouden van de prestaties op financieel en volkshuisvestelijk gebied middels rapportages die worden toegestuurd. Van afzonderlijke bouwprojecten ontvangt de Raad voor aanvang een prognose, tussentijdse voortgangsrapportages en na afloop een totaalopstelling van de stichtingskosten. Het verloop van projecten die onderhanden zijn, wordt in iedere vergadering toegelicht en de Raad is in de gelegenheid om kritische vragen te stellen.



Informatievoorziening

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

Nieuws- en ledenbrieven Aedes	Indicatieve bestedingsruimte 2019
Rapport RIGO Woningbehoefteonderzoek	Zeeuws-Vlaanderen Jongerenonderzoek
Investeringsstatuut	Projectbeoordeling investeringen
Visitatierapportage incl. bestuurlijke reactie	Notulen overlegvergaderingen Bewonersraad
Correspondentie WSW – Aw – BZK	Overzichten begroting/realisatie onderhoud
Buurtbemiddeling jaarverslag 2018	Regionale Klachtenadviescommissie 2018
Overzicht van de aan- en verkopen	Kwartaal- en maandrapportages
Staat van opgenomen geldleningen	Jaarverslag 2018
Notulen MT	Liquiditeitsoverzichten
Begroting	Managementletter en accountantsverslag
Strategisch Voorraadbeleid incl. wijkstrategie	Prestatieafspraken gemeente Hulst 2020

Overleg Raad van Commissarissen – bestuur

In 2019 vonden zes vergaderingen plaats van de Raad met de directeur-bestuurder van Woonstichting Hulst. Tijdens deze bijeenkomsten waren alle commissarissen aanwezig. De directeur-bestuurder rapporteert over het gevoerde beleid. De Raad wordt op de hoogte gehouden van de gang van zaken door maandelijkse overzichten op financieel gebied en door verslaglegging op andere terreinen zoals verhuurbaarheid, stand van zaken onderhoud en realisatie aan- en verkopen. In de bijeenkomsten worden de verstrekte overzichten besproken en toegelicht. Op basis van de goedgekeurde begroting volgt de Raad of de doelstelling op volkshuisvestelijk gebied wordt gerealiseerd, daarbij wordt tevens de financiële continuïteit bewaakt. Per project zijn de risico's in beeld gebracht. Ieder nieuw bouwinitiatief wordt door de Raad van Commissarissen vooraf beoordeeld alvorens goedkeuring tot uitvoering wordt gegeven.

Samenstelling RvC	Begroting-jaarplan 2020
Begroting-realisatie onderhoud	Benoemingen RvC leden
Maandelijkse verslaglegging	Nieuwe financiering
Brief WSW borgbaarheid, borgingsplafond en beoordeling business risks	Aandachtvelden Raad van Commissarissen en geschiktheidsmatrix
Overleggen bewonersraad	Huurcontract leegstaand pand
Stand van zaken bouw en verhuur in combinatie met risicobeheersing projecten	Functioneren commissarissen, Woonstichting Hulst en directeur-bestuurder
Integriteit en fraude	Profielchets Raad van Commissarissen
Honorering RvC	Rooster van aftreden Raad van Commissarissen
Visitatie	Sloop- en verkavelingsstudie
Voorlopig resultaat 2018	Vergaderschema 2020
Brief Aw – Verticaal toezicht Aw/WSW	Huurverhoging 2019
Aan- en verkopen	Managementletter 2019
Profielchets, deelprofielen, teamscan en herbenoeming	Jaarverslag Regionale Klachtenadviescommissie
Jaarrekening en accountantsverslag 2018	Strategisch Voorraadbeleid
Kwartaalrapportages	Investeringsstatuut
NOM-renovaties	Prestatieafspraken
Opvolging brand zonnepanelen	Benchmark-Aedes
Staat van opgenomen geldleningen 2018	Risicocontrole
Oordeelsbrief Aw	Oordeelstaatssteun, passendheid en huursom



Besluiten Raad van Commissarissen

Alle besluiten zijn vastgelegd in een besluitenlijst 2019. De belangrijkste besluiten zijn:

- Benoeming vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen
- Honorering van de Raad is vastgesteld volgens de VTW norm klasse C
- Profielschets en deelprofielen Raad van Commissarissen
- Goedkeuring jaarverslag en jaarrekening 2018 en decharge aan het bestuur
- Goedkeuring herbenoeming lid Raad van Commissarissen de heer Ruissen
- Goedkeuring managementletter 2019
- Goedkeuring begroting 2020 inclusief jaarplan
- Goedkeuring Strategisch Voorraadbeleid 2020
- Goedkeuring Investeringsstatuut 2020 inclusief format projectbeoordeling.

Externe ondersteuning

De Raad heeft zich laten adviseren door een extern deskundige bij de bespreking en de behandeling van de Jaarrekening en het Jaarverslag 2018 op 7 mei 2019. 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 10 december 2019 is door drs. M.A. de Munck RA van Baker Tilly de managementletter 2019 toegelicht.

Professioneel toezicht

Het reglement Raad van Commissarissen, de profielschets en de aandachtsgebieden worden jaarlijks geactualiseerd. Het toezicht wordt voortdurend kritisch onder de loep genomen bij de jaarlijkse evaluatie en aan de hand van het handboek voor commissarissen en bestuurder 'Corporatie Governance'. De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) scherpt de commissarissen voortdurend met haar publicaties en tijdens de bijeenkomsten.

Integriteit

Woonstichting Hulst heeft een gedragscode in de arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder laten opnemen. Voor de overige medewerkers zijn de bepalingen in de CAO en de opgestelde integriteitcode en klokkenluiderregeling van toepassing. De gedragscode ten aanzien van de Raad is vastgelegd in de statuten, met name de artikelen 11 en 14, zijnde de samenstelling en benoeming en de onverenigbaarheid van functies. De Raad heeft in de bijeenkomst van 16 januari 2018 het reglement opnieuw getoetst aan de bepalingen van de Governance Code en de gedragscode. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen.

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

Visitatie

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 11 april 2019 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 de Aedesbenchmark in combinatie met procesmetingen en werd gepresenteerd door USP Marketing Consultancy.

De commissarissen hebben in hun vergaderingen kennis genomen van de notulen van de bijeenkomsten van de Bewonersraad. Tevens waren de commissarissen aanwezig bij de jaarlijkse huurdersbijeenkomst die op 31 oktober 2019 werd gehouden.

De commissarissen hebben deelgenomen aan landelijke en regionale bijeenkomsten van Aedes en VTW. Alle commissarissen wonen of werken in het werkgebied en ontvangen informatie van belanghouders door deelname aan het maatschappelijk leven in Hulst. Ook via de notulen van de stafbijeenkomsten neemt de Raad kennis van de contacten met belanghouders.

Interne evaluatie onder een externe derden

Op 5 november 2019 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 Raad is van vier naar drie leden gegaan, dit is geruisloos verlopen. Er is aandacht voor de portefeuille van de vertrokken commissaris.

De teamscan die vorig jaar met Leo Gerrichauzen is gedaan, laat zien dat de commissarissen open en respectvol zijn naar elkaar. Ook realiseren de commissarissen zich dat ze kritisch moeten blijven naar de organisatie en naar elkaar.

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 discussieruimte was een aandachtspunt bij de vorige evaluatie en is goed opgepakt door de voorzitter. De vergadertijd wordt effectief besteed en er wordt niet afgeweken naar niet-relevante zaken. Daarnaast is er voldoende diepte, met name op financieel gebied.

De commissarissen zijn onafhankelijk, er is geen sprake van belangenverstremming. Ook ten opzichte van elkaar zijn commissarissen onafhankelijk. De Raad is open, maar toch kritisch naar elkaar.

Naar aanleiding van de zelfevaluatie in 2018 heeft Woonstichting Hulst een visie op toezicht en besturen van Woonstichting Hulst en een toezicht- en toetsingskader opgesteld. Deze documenten zijn in de vergadering van 15 januari 2019 vastgesteld.

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 5 november 2019 met de overige raadsleden het functioneren en de samenwerking als positief beoordeeld.

Professionaliseren Huurdersorganisatie

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

Risicobeheersing

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

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

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

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

Voor het beheersen van onze risico's vinden we het noodzakelijk om de verschillende financiële rollen en verantwoordelijkheden binnen de organisatie te scheiden. Deze zijn opgenomen in de beschrijving van de administratieve organisatie. Gezien de beperkte omvang van de organisatie is er geen aparte functie van interne controller aanwezig. In de functie van manager financiën/wonen is de rol van interne controller ondergebracht. De interne controle werd ook in 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 voorsnog nog niet gekenmerkt wordt door demografische krimp. De aanwezigheid van een breed scala van voorzieningen zorgt ervoor dat de kern Hulst in tegenstelling tot de omliggende dorpen in Zeeuws-Vlaanderen (nog) geen last van een dalend bevolkingsaantal heeft. Indicaties hiervan zijn dus ook niet waarneembaar in leegstand, geen aansluitende verhuur en het aantal woningzoekenden. Door de centrumfunctie van de kern Hulst in Oost-Zeeuws-Vlaanderen is dan ook de verwachting dat dit voorlopig zo blijft. Op de kortere termijn is zelfs nog een toename van het aantal huishoudens voorzien. Woonstichting Hulst houdt de vinger aan de pols om indien nodig tijdig te kunnen acteren op mogelijke huishoudensontwikkelingen.



Financiële risico's

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

Renterisico's

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

Politieke risico's

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

Valutarisico

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

Projectrisico

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

Maatschappelijk verbonden vermogen

De verantwoordelijkheid voor het beschermen van het maatschappelijk gebonden vermogen ligt bij de bestuurder en de Raad van Commissarissen. Gelet op de omvang van het vermogen van de Woonstichting Hulst, dat terdege nodig is om voor de sociale doelgroep de noodzakelijk huisvesting te blijven bieden, vindt de Raad het van groot belang dat zowel het interne als externe toezicht zich richt op het beschermen van het maatschappelijk gebonden vermogen.

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

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

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



Continuïteit en verdien capaciteit

De Raad van Commissarissen concludeert op basis van de opgestelde meerjarenbegroting dat de voorgenomen investeringen voor de periode 2020-2024 bijdragen aan de instandhouding van de kwaliteit, de verlenging van de levensduur en de duurzame verdien capaciteit van het woningbezit.

De instandhouding van de kwaliteit van het woningbezit wordt op de middellange termijn gewaarborgd door de planmatige onderhoudsinvesteringen en de toepassing van energetische maatregelen. Het gemiddeld energielabel van het woningbezit is eind 2019 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 2019. Het bestuur en de Raad van Commissarissen hebben ook vanuit hun beoordeling en contacten geen bijzonderheden te melden.

Wat gaan we in 2020 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.

In 2015 is Woonstichting Hulst gestart met het aanbrengen van zonnepanelen op haar woningen en appartementen waar dit technisch mogelijk was. Hierdoor wordt de energieprestatie van de woning verbeterd. Het oorspronkelijke doel was om dit in 2017 af te ronden. Het gemeentelijk besluit om zonnepanelen in de Binnenstad toe te staan is in 2018 verstrekt. Vanwege het aanvragen en indienen van de vergunningen en bezetting bij de installateur wordt het geheel uiteindelijk in het eerste kwartaal van 2020 afgerond.

Woonstichting Hulst staat begin 2020 voor de afronding van de ontwikkeling van 11 appartementen. Deze appartementen zijn gesitueerd boven de te ontwikkelen ingang van de bioscoop. Oorspronkelijk was het de bedoeling dat dit project in 2017 opgeleverd zou worden. Door met name een moeizame samenwerking met de projectontwikkelaar heeft dit project aanzienlijke vertraging opgelopen.

De realisatie van 24 appartementen op de locatie aan de Van der Maelstedeweg II staat in de planning. Dit door sloop en vervangende nieuwbouw. Uitvoering is onder andere afhankelijk van te doorlopen procedures. In eerste instantie wordt verhuurd aan cliënten van Tragel. Andere sloop en vervangende nieuwbouw staat vanaf 2021 in de planning.

In 2018 heeft Woonstichting Hulst de 'Routekaart CO₂-neutraal in 2050' voor haar bezit opgesteld. De uitkomsten hiervan zijn gebruikt in het SVB. In 2019 is gestart met de uitvoering van de duurzaamheidsmaatregelen. Hierbij zijn 6 woningen aangepast tot Nul op de Meter-woning. De kennis opgedaan met de NOM-renovatie heeft geresulteerd in aanpassing van de ambities. Hierbij verschuiven de te nemen maatregelen bij een aantal woningen van NOM naar Bijna EnergieNeutraal Gebouw. De daadwerkelijke investeringsbedragen van alle maatregelen afzonderlijk in deze woningen vormen de basis voor de toekomstige investeringen. Deze maatregelen zijn in een planbare uitvoering opgenomen. De uitvoering is verwerkt in de (meerjaren)begroting.



Impact coronavirus op Woonstichting Hulst

In maart 2020 heeft Nederland en grote delen van Europa te kampen met de gevolgen van het coronavirus. 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, Samenwerkingsovereenkomst en Participatiereglement
- Jaarverslag bewonersraad
- Huurvoorwaarden
- Huuropzeggingsformulier
- Integriteit – Klokkenluiderregeling
- Jaarrekening en volkshuisvestingsverslag 2018
- Leefbaarheidsfonds, reglement
- Reglement Raad van Commissarissen
- Rooster van aftreden Raad van Commissarissen
- Verkoopbeleid en verkoopprocedure
- Reglement sloop, renovatie en grootonderhoud
- Reglement en procedure Regionale Klachtencommissie
- Meldpunt Integriteit Woningcorporaties
- Beleidsplan 2016-2020
- Huurkrant en woonkostenkrant 2019

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 2019 en 2018.

Naam	Behaald in verslagjaar		Totaal verantwoord	Totaal te behalen punten
	2019	2018		
G. van den Berg	5	9	14	10
P.J. Ruissen	6	9	15	10
J.H.E. Verschueren	6	9	15	10

Zowel de commissarissen als de directeur-bestuurder hebben de te behalen PE-punten over 2018 en 2019 behaald.



Verklaring Raad van Commissarissen

Hulst, 12 mei 2020

De Raad heeft kennis genomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2019, 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 2019 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 (2019-2015)

Kengetallen over de afgelopen vijf jaar	2019	2018	2017	2016	2015
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
Zelfstandige woongelegenheden	1.423	1.425	1.417	1.401	1.395
Onzelfstandige woongelenheden	150	150	150	150	142
Parkeervoorzieningen	37	38	39	39	39
Maatschappelijk onroerend goed	8	8	8	8	8
Bedrijfsmatig onroerend goed	1	2	2	2	2
Totaal	1.619	1.623	1.616	1.600	1.586
Mutaties verhuureenheden in het boekjaar					
Aankoop	6	11	24	8	1
Nieuwbouw	-	-	-	51	35
Verkoop	10	4	8	9	6
Sloop	-	-	-	36	24
Aantal zelfstandige verhuureenheden per huurklasse					
Goedkoop	70	78	90	98	111
Betaalbaar	1.192	1.185	1.170	1.139	1.106
Duur	161	162	157	164	178
Gemiddelde waarden (x € 1.000)					
WOZ-waarde per verhuureenheid	131	126	121	118	119
Marktwaaarde per verhuureenheid	111	103	98	92	-
Bedrijfswaarde per verhuureenheid	-	-	64	69	67
Beleidswaarde per verhuureenheid	65	68	-	-	-
Boekwaarde per verhuureenheid	43	45	51	56	53
Kwaliteit woningbezit per woning (inclusief interne uren)					
Klachtenonderhoud	206	306	270	359	463
Aantal klachten	1.035	916	859	655	547
Mutatieonderhoud	3.543	2.025	2.330	2.195	2.567
Aantal mutatieopdrachten	142	159	115	113	106
Verhuur en incasso					
Aantal woningzoekenden	422	352	346	316	302
Mutatiegraad in %	9%	9%	8%	10%	12%
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,16%	0,16%	0,19%	0,25%	0,25%
Huurderving in % van de jaarhuur	0,28%	0,22%	0,15%	0,41%	0,36%
Gemiddelde huurverhoging in %	1,60%	1,06%	0,7%	0,6%	1,3%
Gemiddelde netto huurprijs per verhuureenheid	6.555	6.412	6.318	6.205	6.169
Personele bezetting einde boekjaar	7	7	7	7	7



Jaarrekening 2019

**WOONSTICHTING HULST
TE HULST**

Rapport inzake jaarstukken 2019

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2019	53
2	Winst-en-verliesrekening over 2019	55
3	Kasstroomoverzicht 2019	56
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	58
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	61
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	68
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	71
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	72
9	Overige informatie	97

OVERIGE GEGEVENS

1	Bestemming van de winst 2019	103
2	Controleverklaring	103

JAARREKENING

Balans per 31 december 2019

Winst-en-verliesrekening over 2019

Toelichting op de balans per 31 december 2019

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2019

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2019

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2019	31 december 2018
	€	€
ACTIVA		
Vaste activa		
DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(1)	
DAEB vastgoed in exploitatie	158.090.676	147.509.697
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.712.586	7.253.583
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.334.661	368.226
	<u>166.137.923</u>	<u>155.131.506</u>
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	(2)	
	191.215	173.848
Financiële vaste activa	(3)	
Latente belastingvordering(en)	969.643	886.099
	<u>167.298.781</u>	<u>156.191.453</u>
Vlottende activa		
Vorderingen	(4)	
Huurdebiteuren	34.097	37.853
Overige vorderingen	84.560	96.046
Vennootschapsbelasting	94.519	26.019
	<u>213.176</u>	<u>159.918</u>
Liquide middelen	(5)	
	1.851.288	1.035.151
	<u><u>169.363.245</u></u>	<u><u>157.386.522</u></u>

PASSIVA

		31 december 2019	31 december 2018
Eigen vermogen	(6)	€	€
Herwaarderingsreserve		65.923.121	59.506.787
Overige reserves		25.975.586	25.716.564
Onverdeelde winst		12.300.413	6.675.354
		<u>104.199.120</u>	<u>91.898.705</u>
Voorzieningen	(7)		
Latente belastingverplichtingen		0	375.406
Langlopende schulden	(8)		
Schulden aan kredietinstellingen		60.075.770	55.562.299
Waarborgsommen		257.624	265.752
		<u>60.333.394</u>	<u>55.828.051</u>
Kortlopende schulden	(9)		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		2.586.529	7.303.537
Schulden aan leveranciers		620.188	417.728
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		322.258	159.036
Overige schulden		117.198	72.559
Overlopende passiva		1.184.558	1.331.500
		<u>4.830.731</u>	<u>9.284.360</u>
		<u>169.363.245</u>	<u>157.386.522</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

		2019	2018
		€	€
Huuropbrengsten	(10)	10.583.583	10.406.821
Opbrengsten servicecontracten	(11)	243.308	233.782
Lasten servicecontracten	(12)	-243.308	-233.782
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13)	-575.400	-529.064
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-3.133.482	-2.934.599
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-1.432.375	-1.481.043
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.442.326	5.462.115
Toegerekende organisatiekosten	(16)	-328.377	-407.219
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	2.128.184	750.290
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(17)	-31.073	-28.711
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.515.942	-465.152
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		581.169	256.427
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-440.111	68.508
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	9.488.885	6.903.838
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		9.048.774	6.972.346
Overige bedrijfsopbrengsten	(20)	67.113	76.010
Kosten overige activiteiten	(21)	-2.028	-2.209
Nettoresultaat overige activiteiten		65.085	73.801
Overige organisatiekosten	(22)	-59.105	-56.622
Leefbaarheid	(23)	-57.142	-57.765
Bedrijfsresultaat		14.692.730	12.243.083
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24)	1.224	560
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25)	-1.977.755	-2.127.953
Financiële baten en lasten		-1.976.531	-2.127.393
Resultaat voor belastingen		12.716.199	10.115.690
Belastingen	(26)	-415.786	-3.440.336
Resultaat na belastingen		12.300.413	6.675.354

3 KASSTROOMOVERZICHT 2019

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2019		2018	
	€	€	€	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele Ontvangsten</i>				
Huren	10.580.083		10.534.928	
Vergoedingen	268.913		264.635	
Overige Bedrijfsontvangsten	34.905		5.800	
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	1.221		691	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		10.885.122		10.806.054
<i>Operationele Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-517.155		-475.110	
Onderhoudsuitgaven	-2.865.357		-3.008.024	
Overige Bedrijfsuitgaven	-1.289.075		-1.337.515	
Betaalde interest	-2.074.536		-2.127.686	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-7.692		-9.200	
Verhuurdersheffing	-938.944		-932.990	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-23.599		-29.685	
Vennootschapsbelasting	-943.236		-3.790.294	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-8.659.594		-11.710.504
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.225.528		-904.450
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.122.575		750.290	
(Des)Investeringsontvangsten overig	22.990		0	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>		2.145.565		750.290
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>				
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-993.038		-449.263	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.033.829		-1.797.134	
Nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	-1.233.040		0	
Investeringen overig	-60.850		-53.681	
Externe kosten bij verkoop	-25.466		-28.711	
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>		-3.346.223		-2.328.789
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-1.200.658		-1.578.499

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

	2019		2018	
	€	€	€	
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>				
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen		7.100.000		4.344
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-648.703		-633.879	
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-6.660.030		-1.570.226	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-7.308.733		-2.204.105
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-208.733		-2.199.761
		816.137		-4.682.710
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.035.151		5.717.861	
Liquide middelen per 31 december	1.851.288		1.035.151	
		816.137		-4.682.710

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

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

Vestigingsadres

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 12 mei 2020.

Oordelen en schattingen

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.

De jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van activa en passiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde.

Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

Schattingswijzigingen

Met ingang van 1 januari 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In overleg met corporaties, externe toezichthouders en accountants heeft Aedes in december 2019 een handreiking uitgebracht. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Bij Woonstichting Hulst hebben er schattingswijzigingen plaatsgevonden voor de latenties vastgoed bestemd voor verkoop en het fiscaal opwaarderingspotentieel. Als gevolg van de schattingswijziging is het resultaat over 2019 € 232.688 hoger dan op basis van de in het voorgaande verslagjaar gehanteerde grondslag.

Vastgoed bestemd voor verkoop

Woonstichting Hulst heeft als beleid een deel van haar vastgoedportefeuille te verkopen. Hierbij vindt geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien er gebruik wordt gemaakt van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve. Aangezien het beleid van Woonstichting Hulst zich richt op het op peil houden van de vastgoedportefeuille zal de herinvesteringsreserve aangewend worden voor het aankopen van nieuwe woningen of (ver)bouwen van woningen. Hierdoor zal de fiscale afwikkeling (oneindig) ver in de toekomst plaatsvinden, waardoor bij een waardering tegen de contante waarde van de latentie deze naar nihil tendeert.

Fiscaal opwaarderingspotentieel

In 2012 heeft Woonstichting Hulst aanzienlijke afwaardering van de fiscale waardering naar de lagere WOZ-waarden gerealiseerd. Bij stijging van de WOZ-waarde dient deze fiscale afwaardering weer te worden teruggenomen in het fiscaal resultaat (het opwaarderingspotentieel). Na 2013 is vooral sprake geweest van een stijging van de WOZ-waarde, een verdere afwaardering naar een duurzaam lagere WOZ-waarde was niet meer toegestaan. Het saldo loopt hierdoor niet op.

Door de stijging van de WOZ-waarde in de afgelopen jaren is het saldo van de afwaardering aanzienlijk teruggelopen. Een ontwikkeling die naar verwachting doorzet en het belang van deze post doet afnemen. Het opwaarderingspotentieel komt tot stand doordat in het verleden gebruik is gemaakt van de fiscale faciliteit van afwaardering. Indien de WOZ-waarde van de afgewaardeerde woningen stijgt, wordt de stijging via het fiscale resultaat teruggenomen. Daarmee zal het fiscale winstbedrag afwijken van het commerciële resultaat. Een eerdere fiscale afwaardering maakt onderdeel uit van tijdelijk verschil tussen de commerciële waardering (marktwaarde) en de fiscale waardering van het vastgoed op balansdatum.

Het is zeer waarschijnlijk dat het verschil voor het resterend deel van het verrekenbaar tijdelijk verschil en voor belastbare tijdelijke verschillen niet zal worden afgewikkeld tijdens de levensduur, de latentie tendeert naar nihil.

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 2019 gemiddeld 7 personeelsleden werkzaam (2018:7).

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

Waardering bij eerste verwerking (DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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.

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 2019 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.

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. Vanaf het boekjaar 2018 is de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde.

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake 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.

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 twintig 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.

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.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs 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.

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

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

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 aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 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.

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

Behalve de betaling van premies heeft Woonstichting Hulst geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. Woonstichting Hulst heeft in geval van een tekort bij 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-afrekbare kosten.

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

Latente belastingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen ontstaan indien de fiscale waardering van activa en verplichtingen afwijkt van de commerciële waardering. Verschillen tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering in de balans van activa en verplichtingen worden aangeduid met de term 'tijdelijke verschillen'. Bij de bepaling van latente belastingen wordt dus uitgegaan van een balansbenadering.

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 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 vervolgwaaardering 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.

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 huurderwing 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 kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

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

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

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 GESCHIEDEN 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:

- 1 Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- 1 Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan niet-DAEB eenheden.
- 1 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 respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- 1 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;
- 1 Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, 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 ;
- 1 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 2019

ACTIVA

VASTE ACTIVA

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
1. DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
DAEB vastgoed in exploitatie	158.090.676	147.509.697
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.712.586	7.253.583
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.334.661	368.226
	<u>166.137.923</u>	<u>155.131.506</u>

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2019	2018	2019	2018
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschaffingswaarde per 1 januari	<u>147.509.697</u>	<u>138.797.668</u>	<u>7.253.583</u>	<u>7.312.669</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings, initiële verkrijgingen	2.067.039	2.214.257	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-308.803	-112.550	-1.207.139	-352.602
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	<u>8.822.743</u>	<u>6.610.322</u>	<u>666.142</u>	<u>293.516</u>
Totaal mutaties 2019	<u>10.580.979</u>	<u>8.712.029</u>	<u>-540.997</u>	<u>-59.086</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Marktwaarde per 31 december	<u>158.090.676</u>	<u>147.509.697</u>	<u>6.712.586</u>	<u>7.253.583</u>

De waardering is uitgevoerd per 31 december 2019. Het verschil in de waardes wordt grotendeels verklaard door een verbeterde woningmarkt voor zowel kopen als huren en de beleggingsmarkt. Daarnaast is een aantal aanpassingen vanuit de voorschriften van het waarderingshandboek van invloed op de waardering, waaronder het vervallen van het mutatieonderhoud bij het uitpondscenario. Met name bij meergezinswoningen is dit van invloed op de waarde in het uitpondscenario.

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt €65.923.121. De som van de afwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt €25.871.448 negatief.

De bandbreedte van de disconteringsvoeten voor Woningen is 6,77% tot 9,37% voor de reguliere woningen en een paar uitschieters boven de 10% voor woningen die nu met name voor Zorg zijn verhuurd, maar als niet-DAEB zijn geregistreerd. Het overall, ongewogen gemiddelde op basis van het aantal complexen van de Woningen inclusief de uitschieters is 7,74%. Voor de exit yield is dat 6% en 9% met weer een enkele uitschieter boven de 10%.

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

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

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

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

Parameters 2019 woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Mutatiekans bij doorexploiteren	2,00 % - 72,22 %	2,00 % - 72,22 %	2,00 % - 72,22 %	2,00 % - 72,22 %	2,00 % - 72,22 %
Mutatiekans bij uitponden	2,00 % - 72,22 %	2,00 % - 72,22 %	2,00 % - 72,22 %	2,00 % - 72,22 %	2,00 % - 72,22 %

Parameters 2018 woongelegenheden	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Mutatiekans bij doorexploiteren	2,00 % - 30,67 %	2,00 % - 30,67 %	2,00 % - 30,67 %	2,00 % - 30,67 %	2,00 % - 30,67 %
Mutatiekans bij uitponden	2,00 % - 32,00 %	2,00 % - 32,00 %	2,00 % - 32,00 %	2,00 % - 32,00 %	2,00 % - 32,00 %

Parameters 2019 BOG en MOG	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad)	8,41 % - 11,01 %	8,41 % - 11,01 %	8,41 % - 11,01 %	8,41 % - 11,01 %	8,41 % - 11,01 %

Parameters 2018 BOG en MOG	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad)	8,44 % - 11,04 %	8,44 % - 11,04 %	8,44 % - 11,04 %	8,44 % - 11,04 %	8,44 % - 11,04 %

Parameters 2019 parkeervoorzieningen	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad)	6,23 % - 6,48 %	6,23 % - 6,48 %	6,23 % - 6,48 %	6,23 % - 6,48 %	6,23 % - 6,48 %

Parameters 2018 parkeervoorzieningen	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad)	5,84 % - 6,44 %	5,84 % - 6,44 %	5,84 % - 6,44 %	5,84 % - 6,44 %	5,84 % - 6,44 %

Parameters 2019 intramuraal zorgvastgoed	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad)	10,81 % -12,91 %	10,81 % -12,91 %	10,81 % -12,91 %	10,81 % -12,91 %	10,81 % -12,91 %

Parameters 2018 intramuraal zorgvastgoed	2018	2019	2020	2021	2022 e.v.
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad)	10,84 % -12,94 %	10,84 % -12,94 %	10,84 % -12,94 %	10,84 % -12,94 %	10,84 % -12,94 %

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 markttechnische 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 2019 heeft een gehele taxatie plaatsgevonden voor de onroerende zaken in exploitatie.

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 2019 en 2018 complexgewijs de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vrijheidsgraad woongelegenheden		
Exit yield doorexploiteren	6,00% - 11,50 %	7,75% - 14,50 %
Exit yield uitponden	6,50 % - 12,00 %	7,00 % - 12,00 %
Disconteringsvoet	7,03 % - 10,63 %	6,99 % - 10,64 %
Leegwaarde in percentage van de WOZ	86,11 % - 181,29 %	75,08 % - 176,87 %
Markthuur op basis van huur per m ²	€58,61 - €125,61	€55,51 - €123,65

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2019 €195,40 miljoen (2018: 188,09 miljoen).

Woningen aangewezen voor verkoop

Per 31 december 2019 zijn er nog 106 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 nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit 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 verdien capaciteit 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, bepaald overeenkomstig het onderhoudsbeleid van Woonstichting Hulst en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsbegroting, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. 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:

Uitgangspunt voor:	2019	2018
Disconteringsvoet	8,08%	7,99%
Streefhuur per maand	€ 608	€ 604
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.884,01	€ 1.279,76
Lasten beheer per jaar	€ 648,58	€ 722,90
Tarief verhuurdersheffing	0,561%	0,591%

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde x € 1.000	
		2019	2018
Streefhuur per maand	€ 25 verhogen	+ € 3.757	+ € 4.597
Streefhuur per maand	€ 25 verlagen	- € 3.821	- € 3.907
Norm onderhoud per woning per jaar	€ 100 verhogen	- € 2.715	- € 2.320
Norm onderhoud per woning per jaar	€ 100 verlagen	+ € 2.781	+ € 2.425
Norm beheer per woning per jaar	€ 100 verhogen	- € 2.722	- € 2.669
Norm beheer per woning per jaar	€ 100 verlagen	+ € 2.722	+ € 2.669
Disconteringsvoet	0,5% verhogen	- € 6.572	- € 3.907
Disconteringsvoet	0,5% verlagen	+ € 7.649	+ € 7.401

De beleidswaarde is voor het eerst in het boekjaar 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling was. In boekjaar is het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten nader geduid. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zou kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 66 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2018: € 60 miljoen), 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 waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag 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 een bedrag van € 68 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie 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 (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting 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 markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Woonstichting Hulst.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2019	158.090.680	6.712.588
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-52.302.799	-2.337.214
Betaalbaarheid (huren)	-6.728.246	-725.106
Kwaliteit (onderhoud)	-6.488.011	-316.321
Beheer (beheerkosten)	799.919	154.148
Totaal aanpassingen	-64.719.137	-3.224.493
Beleidswaarde per 31 december 2019	93.371.543	3.488.095

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2019	2018
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	368.226	299.718
	<u>368.226</u>	<u>299.718</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen, initiële verkrijgingen	1.406.547	0
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-440.112	68.508
Totaal mutaties 2019	<u>966.435</u>	<u>68.508</u>

2. Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Kantoorpand	96.463	97.601
Auto's	48.498	26.243
Andere vaste bedrijfsmiddelen	46.254	50.004
	<u>191.215</u>	<u>173.848</u>

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoorpand	Auto's	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschafwaarde per 1 januari	265.744	48.452	135.431	449.627
Cumulatieve afschrijvingen	-168.143	-22.209	-85.427	-275.779
Herrekenende stand per 1 januari	97.601	26.243	50.004	173.848
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	0	49.998	8.836	58.834
Desinvesteringen	0	-39.345	0	-39.345
Cumulatieve afschrijvingen	0	19.004	0	19.004
Afschrijvingen	-1.138	-7.402	-12.586	-21.126
Totaal mutaties 2019	-1.138	22.255	-3.750	17.367
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschafwaarde per 31 december	265.744	59.105	144.267	469.116
Cumulatieve afschrijvingen	-169.281	-10.607	-98.013	-277.901
	96.463	48.498	46.254	191.215

Afschrijvingen

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

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

Verzekering en onroerende zaakbelasting

Vanaf 2018 is een nieuwe 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 € 661.836 en de inventaris voor € 147.400.

3. Financiële vaste activa

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latentie resterende afschrijvingspotentieel verschil fiscaal en commercieel van de onroerende zaken in exploitatie	969.643	964.682
Belastinglatentie waarderingsverschil tussen fiscale en commerciële waarde van de verkoopportefeuille onroerende zaken	<u>0</u>	<u>-78.583</u>
	<u>969.643</u>	<u>886.099</u>

	2019	2018
	€	€
<i>Latentie resterende afschrijvingspotentieel verschil fiscaal en commercieel van de onroerende zaken in exploitatie</i>		
Stand per 1 januari	964.682	2.177.322
Onttrekking in het boekjaar	4.961	-1.212.640
Stand per 31 december	969.643	964.682

Woonstichting Hulst heeft het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting Hulst waardeert belastinglatenties 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 2019) pas na balansdatum wordt vastgesteld. Niettemin wordt met deze WOZ-waarde rekening gehouden bij de bepaling van het tijdelijke verschil.

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 31 december bedraagt 4,7 miljoen 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
2020	€ 511.084	25,00%	€ 127.771	€ 126.209
2021	€ 506.655	21,70%	€ 109.944	€ 107.273
2022	€ 494.687	21,70%	€ 107.347	€ 103.458
2023	€ 492.062	21,70%	€ 106.778	€ 101.652
2024	€ 487.342	21,70%	€ 105.753	€ 99.446
2025	€ 482.883	21,70%	€ 104.786	€ 97.331
2026	€ 466.168	21,70%	€ 101.158	€ 92.814
2027	€ 437.505	21,70%	€ 94.938	€ 86.042
2028	€ 412.810	21,70%	€ 89.580	€ 80.193
2029	€ 392.025	21,70%	€ 85.069	€ 75.225
	€ 4.683.220		€ 1.033.125	€ 969.643

	2019	2018
	€	€
<i>Belastinglatentie waarderingsverschil tussen fiscale en commerciële waarde van de verkoopportefeuille onroerende zaken</i>		
Stand per 1 januari	-78.583	318.338
	-78.583	318.338
Onttrekking in het boekjaar	78.583	-396.921
	78.583	-396.921
Stand per 31 december	0	-78.583

Woonstichting Hulst heeft als beleid om de vastgoedportefeuille op peil te houden, waardoor de fiscale afwikkeling van de belastinglatentie (oneindig) ver in de toekomst zal plaatsvinden. Hierdoor is de latentie op basis van waardering tegen contante waarde nihil. Voor een verder toelichting wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Schattingswijzigingen.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Huurdebiteuren		
Huidige bewoners	16.788	16.606
Vertrokken bewoners	17.309	21.247
	34.097	37.853
	34.097	37.853

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:

Periode	Aantal huurders		Achterstand	
	2019	2018	2019	2018
tot en met 1 maand	24	17	7.727	6.834
tot en met 2 maanden	6	5	4.457	4.279
tot en met 3 maanden	1	3	2.176	3.602
> 3 maanden	1	5	2.428	1.891
Totaal	32	30	16.788	16.606

Overige vorderingen

Diversen	84.560	96.046
----------	--------	--------

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting 2019	-84.433	0
Vennootschapsbelasting 2018	178.952	79.637
Vennootschapsbelasting 2017	0	-53.618
	<u>94.519</u>	<u>26.019</u>

5. Liquide middelen

Rabobank, rekening-courant	75.344	34.648
Rabobank, bedrijfsplusrekening	1.775.000	1.000.000
Kas	944	503
	<u>1.851.288</u>	<u>1.035.151</u>

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

PASSIVA

6. Eigen vermogen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve	<u>65.923.121</u>	<u>59.506.787</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Stand per 1 januari	59.506.787	55.715.725
Dotatie	6.504.495	3.832.786
Overige mutaties	<u>-88.161</u>	<u>-41.724</u>
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	<u>65.923.121</u>	<u>59.506.787</u>

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

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

Overige reserves

Stand per 1 januari	25.716.564	20.226.082
Resultaatbestemming	<u>6.675.356</u>	<u>9.281.547</u>
Stand na resultaatbestemming	32.391.920	29.507.629
Dotatie herwaarderingsreserve	<u>-6.504.495</u>	<u>-3.832.786</u>
	25.887.425	25.674.843
Realisatie verkoop	<u>88.161</u>	<u>41.721</u>
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	<u>25.975.586</u>	<u>25.716.564</u>

Onverdeelde winst

Stand per 1 januari	6.675.356	9.281.547
Onverdeeld resultaat boekjaar	<u>12.300.413</u>	<u>6.675.354</u>
	18.975.769	15.956.901
Dotatie overige reserve	<u>-6.675.356</u>	<u>-9.281.547</u>
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	<u>12.300.413</u>	<u>6.675.354</u>

7. Voorzieningen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Latente belastingverplichtingen		
Belastinglatentie opwaarderingspotentieel WOZ-waarde tegen contante waarde	0	375.406
	<u>0</u>	<u>375.406</u>
	2019	2018
	€	€
<i>Belastinglatentie opwaarderingspotentieel WOZ-waarde tegen contante waarde</i>		
Stand per 1 januari	375.406	625.231
Onttrekking in het boekjaar	-375.406	-249.825
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>375.406</u>

Woonstichting Hulst heeft in 2012 gekozen voor een afwaardering naar lagere WOZ-waarde indien de WOZ-waarde 2014 met meer dan 10% is gedaald ten opzichte van de WOZ-waarde 2009. Voor het afschrijvingspotentieel wordt vanaf verslagjaar 2019 geen latentie meer gevormd. Het is zeer waarschijnlijk dat het verschil voor het resterend deel van het verrekenbaar tijdelijk verschil en voor belastbare tijdelijke verschillen niet zal worden afgewikkeld tijdens de levensduur. De latentie opwaarderingspotentieel WOZ-waarde tendeert hierdoor naar nihil. Voor een verder toelichting wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Schattingswijzigingen.

8. Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Leningen o/g		
Leningen o/g	60.075.770	55.562.299
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<i>Leningen o/g</i>		
Stand per 1 januari	62.865.836	65.069.941
Opgenomen gelden	7.100.000	0
Aflossing	-7.303.537	-2.204.105
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	62.662.299	62.865.836
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.586.529	-7.303.537
Langlopend deel per 31 december	<u>60.075.770</u>	<u>55.562.299</u>

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 looptijd 21,47 jaar. Het gemiddelde rentepercentage van de lopende leningen o/g is 3,30%.

Marktwaarde leningen

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2019 €78,398 miljoen.

De marktwaarde van de leningen is bepaald aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de gemiddelde rente 0,027%

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Waarborgsommen		
Waarborgsommen	257.624	265.752
	2019	2018
	€	€
Ontvangen waarborgsommen	267.059	272.124
Rente waarborgsommen	-1.308	-1.308
Boekwaarde per 1 januari	265.751	270.816
Mutaties		
Toegevoegde waarborgsommen	18.459	22.959
Uitbetaalde rente	53	-1.574
Uitbetaalde waarborgsommen	-26.639	-26.449
	-8.127	-5.064
Ontvangen waarborgsommen	285.518	295.083
Rente waarborgsommen	-27.894	-29.331
Boekwaarde per 31 december	257.624	265.752

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:	Percentage
1998 tot en met 2005	3,00%
2006 tot en met 2014	2,00%
2015 tot en met 2017	0,50%
2018 tot en met 2019	0,10%

9. Kortlopende schulden

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	<u>2.586.529</u>	<u>7.303.537</u>
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	<u>620.188</u>	<u>417.728</u>
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	300.681	138.584
Loonheffing	14.786	14.007
Pensioenen	6.791	6.445
	<u>322.258</u>	<u>159.036</u>
Overige schulden		
Accountantskosten	14.000	14.000
Diversen	54.840	58.559
Schade-uitkeringen	48.358	0
	<u>117.198</u>	<u>72.559</u>
Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen huren	56.940	55.966
Te verrekenen servicekosten	11.382	62.567
Overige overlopende passiva	315	0
Nog te betalen rente op leningen	1.115.921	1.212.967
	<u>1.184.558</u>	<u>1.331.500</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% (2018: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2019 heeft Woonstichting Hulst een aangegane obligoverplichting van € 1,51 miljoen (2018: € 1,26 miljoen).

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

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Wonen (AW) heeft aan de corporatiesector een heffing saneringssteun opgelegd. De AW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2020-2023 aangegeven dat rekening gehouden dient te worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2020 tot en met 2024. Het bedrag voor saneringsheffing is gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Dit geldt voor de jaarhuur binnen zowel de DAEB- als de niet-DAEB tak van de toegelaten instelling. Voor de jaren na 2024 hoeven corporaties hiervoor geen bedrag op te nemen. Op basis van dit percentage en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht Woonstichting Hulst dat de heffing de komende jaren als volgt zal zijn:

Jaar	Bedrag
2020	€ 107.470
2021	€ 111.780
2022	€ 114.300
2023	€ 117.000
2024	€ 120.640

Meerjarige financiële verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Per balansdatum is Woonstichting Hulst een realisatieovereenkomst aangegaan inzake de herontwikkeling van plan Houtmarkt 2/Cornelis de Vosplein. Het betreft de sloop van de voormalige bioscoop en de bouw van 11 huurwoningen. De totale investering bedraagt naar huidig inzicht € 1,950 miljoen, waarvan € 1,918 miljoen is gerealiseerd. Het restant van de verplichting bedraagt € 0,032 miljoen. Deze verplichting komt naar verwachting tot afwikkeling in een periode van één tot vijf jaar na balansdatum. Daarnaast zijn er investeringsverplichtingen in de projecten Van der Maelstedeweg, fase 3.3 zonnepanelen en de Moerschans renovatie. Schematisch kan dit als volgt worden weergegeven:

Project	Verplichting	Deel gerealiseerd	Restant verplichting
93 – Cornelis de Vosplein	€ 1.949.902	€ 1.917.617	€ 32.285
94 – Van der Maelstedeweg	€ 100.000	€ 71.088	€ 28.912
34 – Moerschans renovatie	€ 690.000	€ 655.497	€ 34.503
Fase 3.3 zonnepanelen	€ 82.165	€ 19.763	€ 62.402
Totaal	€ 2.822.067	€ 2.663.965	€ 158.102

8.2 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2019	2018
	€	€
10. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	10.101.160	9.872.548
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	133.989	132.125
Woningen en woongebouwen niet DAEB	309.115	354.178
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet DAEB	69.241	70.791
	<u>10.613.505</u>	<u>10.429.642</u>
Huurderving wegens leegstand	-29.922	-22.821
	<u>10.583.583</u>	<u>10.406.821</u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,60% (1 juli 2018: 1,06%).

11. Opbrengsten servicecontracten

Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	244.400	234.705
Derving wegens oninbaar	-1.092	-923
	<u>243.308</u>	<u>233.782</u>

12. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	<u>243.308</u>	<u>233.782</u>
-------------------	----------------	----------------

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

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

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Lonen, salarissen en sociale lasten	519.765	495.480
Huisvestigingskosten	25.480	19.792
Algemene kosten	464.897	407.301
Toegerekende organisatie- en onderhoudskosten	-434.742	-393.509
	<u>575.400</u>	<u>529.064</u>

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	368.878	352.679
Sociale lasten	61.845	58.938
Pensioenlasten	60.213	56.981
Overige personeelskosten	28.829	26.882
	<u>519.765</u>	<u>495.480</u>

Personeelsleden

Bij de Woonstichting Hulst waren in 2019 gemiddeld 7 werknemers in dienst (2018: 7 werknemers). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2019 gemiddeld 6,39 (2018: 6,39).

	2019	2018
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directeur-bestuurder	1	1
Verhuur- en bewonerszaken	2	2
Financiële administratie	2	2
Techniek/vastgoed	2	2
	<u>7</u>	<u>7</u>

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 2019 113,20% (31-12-2018: 110,30%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 104,4% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

	2019	2018
	€	€
14. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	2.192.016	2.335.581
Mutatieonderhoud	503.086	321.966
Reparatie-/klachtenonderhoud	279.015	277.052
Toegerekende onderhoudskosten	159.365	0
	<u>3.133.482</u>	<u>2.934.599</u>

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurdersheffing	938.944	932.990
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	7.692	9.200
Saneringsheffing	0	99.220
Contributie landelijke federatie	11.676	11.633
Belastingen	341.168	323.255
Verzekeringen	56.515	62.145
Afschrijvingen mva ten dienste van exploitatie	21.126	16.733
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	108.254	39.577
Toegerekende organisatiekosten	-53.000	-13.710
	<u>1.432.375</u>	<u>1.481.043</u>

	2019	2018
	€	€
16. Toegerekende organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten	328.377	407.219

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst	2.128.184	750.290
Af: Verkoopkosten	-31.073	-28.711
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.515.942	-465.152
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	581.169	256.427

De verkoopopbrengst betreft acht verkochte woningen, een garage en een kantoorpand (2018: drie woningen en een garage). De door verkoop in 2019 gerealiseerde waardeverandering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 88.161 negatief.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-440.111	68.508
--	----------	--------

De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op de herontwikkeling van plan Houtmarkt2/ Cornelis de Vosplein. Het betreft de sloop van de voormalige bioscoop en de bouw van 11 huurappartementen.

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	666.142	293.516
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie DAEB	8.822.743	6.610.322
	9.488.885	6.903.838

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

20. Overige bedrijfsopbrengsten

Opbrengst uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	3.234	3.214
Opbrengst uit hoofde van overige dienstverlening	27.582	59.968
Overige opbrengsten	36.297	12.828
	67.113	76.010

21. Kosten overige activiteiten

Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VVE's	2.028	2.209
--	-------	-------

22. Overige organisatiekosten

Vergoeding Raad van Commissarissen	37.208	41.959
Kosten Raad van Commissarissen	13.911	9.072
Vergader- en representatiekosten	5.004	1.706
Kosten bewonersraad	2.982	3.885
	59.105	56.622

	2019	2018
	€	€
23. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	48.543	48.090
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	8.500	8.500
Overige leefbaarheidsbijdrage	99	1.175
	<u>57.142</u>	<u>57.765</u>

Financiële baten en lasten

24. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	<u>1.224</u>	<u>560</u>
--	--------------	------------

25. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente op leningen kredietinstellingen	<u>-1.977.755</u>	<u>-2.127.953</u>
---------------------------------------	-------------------	-------------------

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:

	2019	2018
	€	€
Vennootschapsbelasting	-1.042.308	-825.113
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	167.572	-2.606.454
Mutatie latente belastingen	458.950	-8.769
	<u>-415.786</u>	<u>-3.440.336</u>

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 19% tot en met € 200.000 en 25% boven € 200.000 (2018: bedraagt 20% 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 3,27% (2018: 34,00%).

	2019		2018	
Commercieel resultaat voor belastingen conform winst- en verliesrekening		12.716.199		10.115.690
Bij:				
fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	1.449.818		1.172.583	
fiscaal lagere onderhoudslasten	-		<u>105.285</u>	
		1.449.818		1.277.868
Af:				
fiscaal lagere boekwinst verkopen	-99.208		-260.353	
fiscaal hogere afschrijvingen	-656.532		-911.370	
fiscaal geen waardeveranderingen	-9.048.774		-6.972.346	
fiscaal hogere overige lasten	-		-	
fiscaal hogere onderhoudskosten	-155.012		-	
vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen	<u>-12.756</u>		<u>-12.756</u>	
		<u>-9.974.931</u>		<u>-8.156.825</u>
Belastbare winst		4.191.086		3.236.733
Extracomptabele correcties				
Af:				
Dotatie herinvesteringsreserve	-482.062		-	
Energie-milieu-investeringsaftrek	-6.750		-	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	<u>-2.472</u>		-	
		-491.284		-
Bij:				
Beperkt aftrekbare kosten	4.600		4.500	
Niet aftrekbare rente o.g.v. ATAD1	512.829		-	
Saneringsheffing	-		<u>99.220</u>	
		<u>517.429</u>		<u>103.720</u>
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		4.217.231		3.340.453
Af: te verrekenen verliezen		-		-
Belastbaar bedrag		4.217.231		3.340.453
Te betalen vennootschapsbelasting (toepasselijk tarief)				
Tarief: 1° schijf tot 200.000	19%	38.000	20%	40.000
Tarief: 2° schijf vanaf 200.000	25%	<u>1.004.308</u>	25%	<u>785.113</u>
Totaal		1.042.308		825.113

9 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

In 2020 heeft in het coronavirus niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal. Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor Woonstichting Hulst voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Van discontinuïteit is geen sprake.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Accountantshonoraria		
Onderzoek van de jaarrekening	67.579	77.694
Andere controlewerkzaamheden	4.634	7.067
	<u>72.213</u>	<u>84.761</u>

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

WNT-VERANTWOORDING 2019 WOONSTICHTING HULST

De WNT is van toepassing op Woonstichting Hulst. Het voor Woonstichting Hulst toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2019 € 114.000.

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 alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2019

Bedragen x €1

J.E.J. Pijcke

Functiegegevens

Directeur-

bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2019

01/01 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

Ja

Bedragen x €1

J.E.J. Pijcke

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

95.760

Beloningen betaalbaar op termijn

18.127

Subtotaal

113.887

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

114.000

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

Bezoldiging

113.887

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

Gegevens 2018

Functiegegevens

Directeur-

bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2018

01/01 - 31/12

Omvang dienstverband 2018 (in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

Ja

Bedragen x €1

J.E.J. Pijcke

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

92.400

Beloningen betaalbaar op termijn

17.348

Subtotaal

109.748

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

110.000

Bezoldiging

109.748

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019

Bedragen x €1	G. van den Berg	R.B.P.M. Bauwens	P.J. Ruissen	J.H.E. Verschueren
Functiegegevens	Voorzitter	Geen lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bedragen x €1	G. van den Berg	R.B.P.M. Bauwens	P.J. Ruissen	J.H.E. Verschueren
Bezoldiging				
Bezoldiging	13.640	-	9.290	9.290
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.100	-	11.400	11.400
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	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.	N.v.t.

Gegevens 2018

Bedragen x €1

Functiegegevens				
Aanvang en einde functievervulling in 2018	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bedragen x €1				
Bezoldiging				
Bezoldiging	12.075	7.942	7.993	7.942
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.500	11.000	11.000	11.000

Het bedrag dat is opgenomen in de bestuurskosten 2019 in verband met de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt €30.750,-. 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, 12 mei 2020

J.E.J. Pijcke, directeur-bestuurder

Ondertekening van de jaarrekening

Hulst, 12 mei 2020

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 2019

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



Aan de Raad van Commissarissen van
Woonstichting Hulst

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Stationspark 8b
Postbus 85
4480 AB Goes

T: +31 (0)113 24 20 00
F: +31 (0)113 24 21 99

goes@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425660

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet nommering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst- en verliesrekening over 2019;
3. het kasstroomoverzicht over 2019; 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 2019 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., waerop van toepassing zijn de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nr. 24425660. In deze voorwaarden is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen.

Accountants



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- het Volkshuisvestelijk verslag; en
- de Overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Accountants



Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controle-opdracht 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, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Accountants



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, 12 mei 2020

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend
drs. M.A. de Munck RA

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	10.205.227	378.357	9.983.533	423.287
Opbrengsten servicecontracten	225.187	18.121	211.223	22.559
Lasten servicecontracten	-225.187	-18.121	-211.223	-22.559
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-551.945	-23.456	-505.269	-23.797
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.106.009	-27.475	-2.912.482	-22.116
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.412.736	-19.639	-1.456.916	-24.128
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.134.537	307.787	5.108.866	353.246
Toegerekende organisatiekosten	-314.991	-13.387	-388.901	-18.316
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	386.199	1.710.913	118.713	602.867
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-308.803	-1.207.139	-112.550	-352.602
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	77.396	503.774	6.163	250.265
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-440.111	0	68.508	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.822.743	666.142	6.610.322	293.516
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.382.632	666.142	6.678.830	293.516
Overige bedrijfsopbrengsten	64.377	2.736	72.592	3.419
Kosten overige activiteiten	-1.944	-83	-2.108	-99
Nettoresultaat overige activiteiten	62.433	2.653	70.484	3.320
Overige organisatiekosten	-56.695	-2.409	-54.076	-2.547
Leefbaarheid	-54.813	-2.329	-55.167	-2.598
Bedrijfsresultaat	13.230.499	1.462.231	11.366.199	876.886
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.174	50	535	25
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.897.130	-80.625	-2.032.241	-95.712
Financiële baten en lasten	-1.895.956	-80.575	-2.031.706	-95.687
Resultaat voor belastingen	11.334.543	1.381.656	9.334.493	781.199
Belastingen	-398.836	-16.950	-3.285.596	-154.740
Resultaat na belastingen	10.935.707	1.364.706	6.048.897	626.459

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2019		2018	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele Ontvangsten</i>				
Huren	10.201.995	378.088	10.111.644	423.288
Vergoedingen	257.951	10.963	252.732	11.903
Overige Bedrijfsontvangsten	33.482	1.423	5.539	261
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	1.172	50	660	31
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	10.494.600	390.524	10.370.575	435.483
<i>Operationele Uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-496.073	-21.082	-453.740	-21.370
Onderhoudsuitgaven	-2.748.548	-116.809	-2.872.728	-135.296
Overige Bedrijfsuitgaven	-1.236.525	-52.550	-1.277.356	-60.159
Betaalde interest	-1.989.966	-84.570	-2.031.986	-95.700
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-7.692	0	-9.200	0
Verhuurdersheffing	-938.944	0	-932.990	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-22.637	-962	-28.349	-1.335
Vennootschapsbelasting	-904.784	-38.452	-3.619.813	-170.481
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-8.345.169	-314.425	-11.226.162	-484.341
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.149.431	76.099	-855.587	-48.858

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.706.570	416.005	146.132	604.158
(Des)Investeringsontvangsten overig	22.990	0	0	0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>	1.729.560	416.005	146.132	604.158
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>				
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-993.038	0	-449.263	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.033.829	0	-1.797.134	0
Investeringen overig	-1.233.040	0	0	0
Investeringenuitgaven overig	-82.796	-3.519	-58.445	-23.947
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>	-3.342.703	-3.519	-2.304.842	-23.947
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.613.143	412.486	-2.158.710	580.211
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	7.100.000	0	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0	4.344	0
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	7.100.000	0	4.344	0
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-648.703	0	-633.879	0
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-6.660.030	0	-1.570.226	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-7.308.733	0	-2.204.105	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-208.733	0	-2.199.761	0
	327.555	488.585	-5.214.058	531.353