

WOONSTICHTING HULST



Tot in de kern betrokken

Jaarverslag

2022



Woonstichting Hulst

Naam van toegelaten instelling
Gemeente waar de instelling is gevestigd
Adres

Telefoon
E-mailadres
Website
Datum van oprichting
LinkedIn
Facebook
Instagram

Woonstichting Hulst
Hulst
Godsplein 23
4561 BD Hulst
0114-372525
info@wshulst.nl
www.wshulst.nl
27 maart 1917
@woonstichting-hulst
@woonstichtinghulst
@woonstichtinghulst

Managementteam

Directeur-bestuurder
Manager financiën en wonen
Manager vastgoed

De heer J.E.J. Pijcke
De heer D. de Waal
De heer R. in 't Groen

Raad van Commissarissen

Voorzitter
Vice-voorzitter
Lid

De heer G. van den Berg
De heer P. Ruissen
De heer J. Verschueren

Overige gegevens

Koninklijkbesluit waar de instelling is toegelaten
De statuten zijn gewijzigd op
Inschrijving Handelsregister KvK te Middelburg
NRV-nummer
VROM-instellingsnummer

Nummer 40 op 14 december 1977
21 april 2022
Nummer 21014394 op 7 juli 1986
03099
L 0579

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



Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Sociaal jaarverslag.....	7
Verhuren van woningen.....	11
Kwaliteit van het woningbezit.....	18
Het bouwen van woningen	21
Onderhoud	23
Bewonersraad	26
Financiële continuïteit.....	30
Leefbaarheid	37
Wonen en zorg.....	40
Administratie.....	43
Bestuursverklaring	44
Verslag Raad van Commissarissen	45
Verklaring Raad van Commissarissen	61
Kengetallen (2022-2018).....	62
Jaarrekening 2022	63



Volkshuisvestelijk verslag 2022



Voorwoord

Algemeen

In 2022 is de coronapandemie grotendeels onder controle gekomen. Hierdoor konden de maatregelen om het virus buiten de deur te houden afgeschaald worden. In 2022 heeft onze dienstverlening grotendeels normaal doorgang gevonden. Helaas duurt de oorlog in Oekraïne voort. De impact hiervan, was tweërlei. Allereerst is er de vluchtelingenstroom als gevolg van het oorlogsgeweld. Woonstichting Hulst probeert hierbij te ondersteunen. Daarnaast is er als gevolg van de sancties een energiecrisis waardoor de prijs van gas en elektriciteit fors is gestegen. Op dit moment lijkt de impact door oplopende huurachterstanden beperkt. Mogelijk dat het gunstige energielabel van de woningen de gevolgen voor onze huurders heeft kunnen beperken.

Organisatie

De organisatie is stabiel en op orde. Hierdoor kan Woonstichting Hulst de opgestelde routekaart om binnen de gestelde termijn doelen te behalen ook realiseren. Het is duidelijk dat verder opschalen niet mogelijk is. Beperkingen zijn er niet alleen financieel, maar ook organisatorisch. Ook externe partijen kunnen moeilijk meer uitvoeren vanwege capaciteit en materiaal.

Verduurzaming

Woonstichting Hulst is in 2022 gestart met de eerste fase van de herstructurering van de wijk Nieuw Hulst. De oplevering van de eerste 21 woningen heeft in januari 2023 plaatsgevonden. Inmiddels is gestart met de volgende fase van 30 woningen. Hierbij zijn oudere eengezinswoningen gesloopt en komen er nieuwe gasloze woningen terug. Hierbij ligt het accent op de diverse doelgroepen. Er worden verschillende type woningen gebouwd voor één en tweepersoonshuishoudens, gezinnen en levensloopbestendige woningen. Daarnaast zijn weer diverse bestaande woningen omgebouwd naar gasloos. In 2023 gaan wij hier mee verder. Hierdoor zal naar verwachting een kwart van de woningen eind 2023 gasloos zijn.

Werkgebied

Het werkgebied van Woonstichting Hulst is de kern Hulst. Dit is in het verleden overeengekomen met collega-corporatie Woongood Zeeuws-Vlaanderen, die actief is in de hele regio Zeeuws-Vlaanderen. Zeeuws-Vlaanderen werd tot voor kort gekenmerkt als krimpregio. De kern Hulst heeft zich kunnen onttrekken van deze krimp. Met de nieuwe Regiovisie van de Zeeuws-Vlaamse gemeenten is de krimpgedachte losgelaten. Er is nu sprake van een periode met kansen. Er wordt uitgegaan van een kleine groei. Woonstichting Hulst heeft geen grondlocaties en hierdoor is nieuwbouw op dit moment moeilijk. Mochten zich kansen voordoen, dan zal Woonstichting Hulst deze in overweging nemen. Hulst blijft in trek als woongemeente, het heeft een regionale functie in Oost Zeeuws-Vlaanderen. Senioren geven er de voorkeur aan zich te vestigen in Hulst, maar ook voor andere groepen woningzoekenden heeft Woonstichting Hulst een passend antwoord. Gezien het grote aantal openstaande vacatures in Zeeuws-Vlaanderen proberen wij door het realiseren van huisvesting voor jongeren hier onze bijdrage aan te leveren.



Relatie met de gemeente

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

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

Samenwerking

Woonstichting Hulst heeft collegiaal overleg met Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Clavis, beide gevestigd in Terneuzen. De directies van de drie corporaties vormen een overlegplatform, dat circa vier keer per jaar bijeenkomt. In dit overleg worden terreinen gezocht waarop meer samengewerkt kan worden. Ook in de woningmarktregio wordt frequent overleg gevoerd met collega-corporaties. Dit gebeurt in Zuid West Samen. Hierdoor kan voordeel worden behaald in onder andere inkoop, opleidingen, personeel en het delen van kennis.

Met ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen wordt samengewerkt op het gebied van woningtoewijzing voor zorgwoningen in de complexen Truffinoweg en Blaauwe Hofke en voor de woningen die vallen in de zorgcirkel rond het woonzorgproject van de Korte en Lange Bellingstraat. Met Tragel wordt eenzelfde werkwijze gevolgd voor het project Houtenkwartier en het project Witte Brug. Met Emergis vindt nauw overleg plaats over de toewijzing van de 30 woningen rond het St. Marthaplein in de binnenstad van Hulst aan klanten van deze doelgroep. Samen met stichting Juvent worden de 8 zelfstandige woningen rond het project Zoutziederij verhuurd aan de beoogde doelgroep. Daarnaast huurt Zeeuwse Gronden groepswohnungen in de Bachlaan met 24-uursbegeleiding en een speciale groepswooning voor jongeren aan de Paardenmarkt. Met alle partijen wordt geregeld overleg gevoerd over toekomstige ontwikkelingen.

Lidmaatschap landelijke federatie

Woonstichting Hulst is lid van de branchevereniging Aedes te Den Haag.

Aan landelijke en regionale congressen van deze koepelorganisatie wordt regelmatig deelgenomen.

Het bestuur

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

Kantoor

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



Sociaal jaarverslag

De werkorganisatie

Woonstichting Hulst heeft negen personeelsleden in dienst, behalve de directiesecretaresse zijn deze werkzaam op drie afdelingen: Vastgoed, Financiën en Verhuur- en bewonerszaken. Om praktische redenen worden de afdelingen Financiën en Verhuur- en bewonerszaken aangestuurd door dezelfde manager.

In 2022 hebben er geen personeelsmutaties plaatsgevonden. Per 31 december 2022 bedraagt de gemiddelde leeftijd van de medewerkers 48,64 jaar. De duur van het dienstverband bedraagt in 2022 gemiddeld 15,66 jaar.

Overleg en inspraak

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

Integriteit

Woonstichting Hulst hecht veel waarde aan integer handelen. Daarnaast vinden we het belangrijk dat we ook samen afspreken waar we ons aan houden. Dat schept duidelijkheid voor onszelf, onze klanten en onze leveranciers.

De gedragscode gaat vooral over hoe we met elkaar, met derden en met eigendommen en (vertrouwelijke) informatie van Woonstichting Hulst omgaan. De gedragscode geldt voor de directeur-bestuurder, toezichthouders en medewerkers en maakt onderdeel uit van de arbeidsovereenkomst. De gedragscode maakt ons bewust van de waarden en normen, zoals deze binnen Woonstichting Hulst gelden. De gedragscode is voor het laatst geactualiseerd in 2021. Integriteit wordt periodiek in de diverse overlegstructuren besproken. De volledige inhoud van deze code is toegankelijk via de website van Woonstichting Hulst.

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

Klokkenluideregeling

Medewerkers kunnen melding maken van (vermoedens van) misstanden binnen onze organisatie zonder bang te zijn voor maatregelen of een oneerlijke behandeling. Hiervoor is een klokkenluideregeling opgesteld. In 2022 hebben er geen meldingen bij de bestuurder of bij een lid van de RvC plaatsgevonden. Ook bij het meldpunt bij Autoriteit Woningcorporaties zijn, voor zover ons bekend, geen klachten binnengekomen.



Beoordelings- en/of functioneringsgesprekken

Gezien de grootte van de organisatie is het aantal doorstromings- en promotiekansen beperkt. Er wordt getracht elk personeelslid een functie-uitoefening te verstrekken die past bij zijn/haar mogelijkheden. Individuele opleiding en deskundigheidsbevordering worden gestimuleerd. Alle personeelsleden zijn gewezen op de mogelijkheden om gebruik te maken van het loopbaanontwikkelingsbudget. Een werknemer met een 36-urige werkweek heeft per kalenderjaar recht op individueel loopbaanontwikkelingsbudget van € 900. Een werknemer met een arbeidsduur van minder dan 36 uur per week heeft per kalenderjaar naar evenredigheid van de overeengekomen arbeidsduur recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget, met een minimum van € 450. De werknemer kan zijn recht op individueel loopbaanontwikkelingsbudget sparen tot een maximum van € 4.500. Een werknemer met een arbeidsduur van minder dan 36 uur per week kan naar evenredigheid van de overeengekomen arbeidsduur zijn individueel loopbaanontwikkelingsbudget sparen.

Overzicht personeelsbestand

Per 31 december 2022 zijn bij Woonstichting Hulst werkzaam:

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

Collectieve Arbeidsovereenkomst

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

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

Faciliteiten

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

Het ziekteverzuim

In 2022 werd er acht ziekmeldingen geregistreerd. Totaal werd in dit jaar vijftig dagen als ziekteverzuim genoteerd, waarvan achtendertig dagen als langdurig ziekteverzuim. Als percentage van het totaal aantal mogelijke arbeidsuren in 2022 bedraagt het ziekteverzuim 2022: 1,70% (2021:0,03%).



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 ook 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 2022 is er een herhalingscursus bedrijfshulpverlening gevolgd door twee medewerkers. Binnen Woonstichting Hulst zijn er twee preventiemedewerkers. Tevens is er aan de voorzijde van het kantoor een AED-apparaat beschikbaar gesteld, dat ook bedoeld is voor het publiek.

Cursussen

Medewerkers worden in de gelegenheid gesteld en gestimuleerd om deel te nemen aan cursussen en/of voorlichtingsbijeenkomsten die tot doel hebben het vergroten van kennis, inzicht en vaardigheden. In onderstaand overzicht een indruk van de door de medewerkers gevolgde cursussen in 2022.

Omschrijving	Aantal deelnemers
Actualiteit Belastingen bij Woningcorporaties	1
Actualiteit Control en Interne Beheersing	1
Actualiteit Financiering Woningcorporaties	2
Actualiteit Huurbeleid Woningcorporaties	2
Coaching traject	2
Directeurennetwerk Zuidwest-Samen	1
Financieel Beleid Woningcorporaties	2
TMS-opleiding	1
Training afrekening servicekosten	7
Vabi Elemens training	1

Ook zijn er andere trainingen gevolgd en is er deelgenomen aan diverse webinars om op kennis op peil te houden. De medewerkers hebben voldaan aan het gestelde doel uit het ondernemingsplan van minimaal 16 lesuren per jaar te volgen.



Woonstichting Hulst volgt de richtlijnen met betrekking tot de Permanente educatie zoals vastgelegd in het Reglement Permanente Educatie van Aedes en het PE-systeem van VTW. De directeur-bestuurder dient in een periode van drie jaar 108 PE-punten te behalen. Per 31 december 2022 heeft de directeur-bestuurder een overschot van 7 punten.

Naam	Behaald in verslagjaar			Totaal verantwoord	Totaal te behalen punten	Overschot
	2022	2021	2020			
J.E.J. Pijcke	40	40	35	115	108	7

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 ook voor de leden van de Raad van Commissarissen en van de Bewonersraad. Ter afdekking van diverse vormen van bestuurdersaansprakelijkheid is een verzekering afgesloten. Daarnaast is ook een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.



Verhuren van woningen

Toewijzingsbeleid

Toewijzing van woningen vindt plaats door een commissie bestaande uit de directeur-bestuurder, de manager financiën en wonen en de woonconsulent, die verhuur- en bewonerszaken tot haar takenpakket heeft. Tot de toewijzingscriteria behoren onder andere facetten als economische en/of sociale gebondenheid met de gemeente of de directe regio, inschrijfduur en medische indicatie. De procedure woningtoewijzing en een overzicht van hoe is toegewezen in 2022 is op onze website geplaatst.

Iedereen kan zich laten inschrijven als woningzoekende. Er wordt geen inschrijfgeld gevraagd. De ontvangen formulieren worden op volgorde van binnenkomst ingeschreven en voorzien van een volgnummer. Eind 2022 bedroeg het aantal actief en niet-actief ingeschreven woningzoekenden 625. 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 vier categorieën: alleenstaanden, senioren, Blauwe Hoes en gezinnen. Ongeveer 35% van het aantal ingeschreven woningzoekenden betreft aanvragen uit de categorie alleenstaanden, 20% voor senioren, 21% voor Blauwe Hoes en 24% voor gezinnen.

In 2022 zijn 113 woningen aangeboden en door nieuwe huurders geaccepteerd. Er zijn geen woningen gesloopt. In 2022 zijn er twee woningen in exploitatie genomen door aankoop en 4 woningen uit exploitatie door verkoop. In 2022 zijn er naast de aangekochte woningen 19 zelfstandige verhuureenheden voor het eerst in exploitatie gegaan.

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

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

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



Overzicht klassenindeling prijscategorie zelfstandige huurwoningen per 31 december 2021

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

Overzicht klassenindeling prijscategorie zelfstandige huurwoningen per 31 december 2022

Klasse	Ondergrens	Bovengrens	Aantal	Percentage
Goedkoop		< € 442,46	61	4,3%
Betaalbaar	€ 442,46	< € 678,66	1.214	85,6%
Duur tot huurtoeslaggrens	€ 678,66	< € 763,47	109	7,7%
Duur boven huurtoeslaggrens		> € 763,47	34	2,4%
Totaal			1.418	100,0%

In het bovenstaande overzicht zijn enkel de zelfstandige huurwoningen opgenomen. De 18 groepswoningen zijn hierbij niet opgenomen, waarbij de groepswoningen als 142 intramurale zorgvastgoed eenheden zijn opgenomen. De onzelfstandige huurwoningen van in totaal 10 eenheden zijn hier eveneens niet opgenomen.

Bijzondere doelgroepen

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

- *Gemeente Hulst – statushouders*
Regelmatig worden woningen gevraagd via de gemeente voor het huisvesten van statushouders. Statushouders zijn asielzoekers van wie het verzoek is ingewilligd en die een (legale) verblijfsstatus hebben gekregen. In 2022 heeft Woonstichting Hulst een woning ter beschikking gesteld. De taakstelling 2022 van de gemeente Hulst is hiermee gehaald.
- *Emergis – psychiatrie en verslavingszorg*
Woonstichting Hulst verhuurt appartementen met begeleiding van Emergis aan het Sint Marthaplein en Paardenmarkt. In verband met het scheiden van wonen en zorg zijn de huurcontracten van deze appartementen op naam van de huurder gezet. Emergis blijft de benodigde zorg leveren. De toewijzing vindt plaats in nauwe samenwerking tussen Emergis en Woonstichting Hulst. De klanten huren de woning op basis van een drie-partijen-begeleidingscontract.



- *Tragel – gehandicaptenzorg*
De volgende woningen worden verhuurd aan Tragel: Stanleystraat 13 en 15, Asschepoort 2 en Assestraat 1 t/m 13 + 31 t/m 43 en 2 t/m 6, Columbuslaan 9/11 en 12, Alexander de Grotestraat 23/25 en Paardenmarkt 22. Het Houtenkwartier omvat 1 groepswoning voor 8 klanten, met daarbij 21 woningen voor zelfstandig wonenden die van Tragel begeleiding afnemen. Daarnaast worden er in totaal nog 25 woningen aan Tragel verhuurd in de Witte Brug. Ook huurt Tragel de groepswoning gelegen aan de Kreupelstraat 2 voor 10 klanten.
- *Zorgzaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen – ouderenzorg*
Ter vervanging van het verzorgingshuis heeft Woonstichting Hulst 151 zorgwoningen aan de Truffinoweg en aan de Zandstraat te Hulst gebouwd. In dit complex zijn 5 zorgposten en 3 groepswoningen 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.
- *Maatschappelijke Opvang Sociaal Pension Hulst*
Dit is een organisatie die valt onder Emergis. MO Sociaal Pension Hulst ondersteunt en begeleidt klanten, die een woning huren van Woonstichting Hulst. Aan deze doelgroep zijn totaal 9 woningen verhuurd.
- *Juvent – jongeren*
Op de locatie in de Kleine Bagijnestraat – hoek Kreupelstraat zijn er 8 zelfstandige woningen gerealiseerd, die in samenspraak met Juvent verhuurd worden aan startende huurders die begeleiding afnemen van Juvent.
- *Zeeuwse Gronden – Psychiatrie*
Er worden drie woningen worden verhuurd aan Zeeuwse Gronden gelegen aan de Bachlaan 3, 5 en 7. Ook wordt de groepswoning aan de Paardenmarkt 22 verhuurd aan Zeeuwse Gronden.

Huurachterstand

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

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

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



De huurachterstand bedroeg per 31 december 2022 € 23.532. Op 31 december 2021 bedroeg de achterstand € 17.425. 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
2022	24	13	5	2	4
2021	21	13	2	5	1
2020	25	19	3	3	0
2019	32	24	6	1	1
2018	30	17	5	3	5

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
2022	€ 23.532	0,22%	€ 10.830.966
2021	€ 17.425	0,16%	€ 10.801.788
2020	€ 13.252	0,12%	€ 10.780.135
2019	€ 16.788	0,16%	€ 10.613.306
2018	€ 16.606	0,16%	€ 10.406.822

Mutaties in woningbestand

De mutatiegraad in 2022 bedroeg 8,87% in 2021 was dit 10,0%. Het aantal huuropzeggingen was hoger dan in 2021. In 2022 waren er 131 toewijzingen tegen 144 in 2021.

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 over 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. Als 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 2022 geen huurovereenkomsten ontbonden. Er is een aanzegging geweest, huurder heeft op eigen initiatief de woning verlaten.

Convenant Ontmanteld

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



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 volgens 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 gegaan 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 hieraan. Op basis van deze criteria houdt het ministerie toezicht op het toewijzingsbeleid van de sociale volkshuisvesting.

Huurprijsgrenzen 2022:	
Kwaliteitskortingsgrens	≤ € 442,46
Lage aftoppingsgrens	≤ € 633,25
Hoge aftoppingsgrens	≤ € 678,66
Liberalisatiegrens	≤ € 763,47

- 1a. Aantal eenpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 januari 2022 tot en met 30 juni 2022:

Leeftijd	Inkomensgrens	≤ € 442,46	> € 442,46 en ≤ € 633,25	> € 633,25 en ≤ € 763,47	> € 763,47
< AOW	≤ € 24.075	-	11	5	-
< AOW	> € 24.075	-	-	3	-
≥ AOW	≤ € 23.975	-	-	13	-
≥ AOW	> € 23.975	-	2	-	-

- 1b. Aantal eenpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 juli 2022 tot en met 31 december 2022:

Leeftijd	Inkomensgrens	≤ € 442,46	> € 442,46 en ≤ € 633,25	> € 633,25 en ≤ € 763,47	> € 763,47
< AOW	≤ € 24.075	4	14	-	-
< AOW	> € 24.075	-	5	-	-
≥ AOW	≤ € 23.975	-	5	-	-
≥ AOW	> € 23.975	-	5	-	-



- 2a. Aantal tweepersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 januari 2022 tot en met 30 juni 2022:

Leeftijd	Inkomens- grens	≤ € 442,46	> € 442,46 en ≤ € 633,25	> € 633,25 en ≤ € 763,47	> € 763,47
< AOW	≤ € 24.075	-	3	-	-
< AOW	> € 24.075	-	-	3	-
≥ AOW	≤ € 23.975	-	6	-	-
≥ AOW	> € 23.975	-	4	1	-

- 2b. Aantal tweepersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 juli 2022 tot en met 31 december 2022:

Leeftijd	Inkomens- grens	≤ € 442,46	> € 442,46 en ≤ € 633,25	> € 633,25 en ≤ € 763,47	> € 763,47
< AOW	≤ € 24.075	-	4	-	-
< AOW	> € 24.075	-	1	-	-
≥ AOW	≤ € 23.975	-	7	-	-
≥ AOW	> € 23.975	-	2	1	-

- 3a. Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 januari 2022 tot en met 30 juni 2022:

Leeftijd	Inkomens- grens	≤ € 442,46	> € 442,46 en ≤ € 678,66	> € 678,66 en ≤ € 763,47	> € 763,47
< AOW	≤ € 32.675	-	7	-	-
< AOW	> € 32.675	-	1	1	-
≥ AOW	≤ € 32.550	-	-	-	-
≥ AOW	> € 32.550	-	-	-	-

- 3b. Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 juli 2022 tot en met 31 december 2022:

Leeftijd	Inkomens- grens	≤ € 442,46	> € 442,46 en ≤ € 678,66	> € 678,66 en ≤ € 763,47	> € 763,47
< AOW	≤ € 32.675	-	4	-	-
< AOW	> € 32.675	-	-	1	-
≥ AOW	≤ € 32.550	-	-	-	-
≥ AOW	> € 32.550	-	-	-	-

Huurtoeslag

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



Passende woonruimte

Bij iedere woningtoewijzing wordt gelet op de relatie tussen inkomen van de potentiële huurder en de hoogte van de huur. Het is niet altijd te vermijden dat een fors beroep wordt gedaan op huurtoeslag. Dit is mede afhankelijk van gezinsgrootte of de urgentie van de betreffende aanvraag. Er zijn twee duidelijke mijlpalen, de zogenaamde aftoppingsgrenzen. Enerzijds een bedrag van € 633,25 voor een huishouden van 1 of 2 personen, anderzijds € 678,66 voor een huishouden dat bestaat uit drie personen of meer. De huurgrens voor jongeren onder de 23 jaar bedraagt € 442,46.

Maximale huurtoeslaggrens en niet-DAEB-woningen

Het woningbezit telt per 31 december 2022 slechts 34 woningen die een huurprijs hebben boven de maximale huurtoeslaggrens van € 763,47, waarvan in totaal 20 niet-DAEB woningen. Woonstichting Hulst bezit ultimo 2022 21 niet-DAEB woningen. De overige verhuureenheden boven de huurtoeslaggrens betreffen groepswoningen. Problemen over de toepassing van de maximale huurtoeslaggrens doen zich momenteel dan ook nagenoeg niet voor in het woningbezit.

Huurverhoging

De maximaal toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen per 1 juli 2022 is vastgesteld op 2,3%. Woonstichting Hulst heeft deze maximaal toegestane huurverhoging doorgevoerd voor al haar verhuureenheden.



Kwaliteit van het woningbezit

Categorie: woongelegenheden – zelfstandige woongelegenheden			
Aantal zelfstandige woongelegenheden in eigendom per 1 januari 2022			1.401
<i>Bij: Nieuwbouw</i>			-
Complex 077 – ombouw tot appartementen	2		
Complex 078 – ombouw tot appartementen	5		
Complex 095 – herstructurering Nieuw-Hulst	12		
			19
<i>Bij: Aankoop woningen</i>			2
Complex 026	1		
Complex 048	1		
<i>Af: Verkoop woningen</i>			4
Complex 028	1		
Complex 033	1		
Complex 034	1		
Complex 083	1		
Aantal zelfstandige woongelegenheden in eigendom per 31 december 2022			1.418
	2022	2021	
Aantal DAEB-woningen	1.397	1.379	
Aantal niet DAEB-woningen	21	22	

Categorie: woongelegenheden – onzelfstandige woongelegenheden			
Aantal onzelfstandige woongelegenheden in eigendom per 1 januari 2022			9
<i>Bij:</i>			1
Complex 050 – extra onzelfstandige wooneenheid	1		
Aantal onzelfstandige woongelegenheden in eigendom per 31 december 2022			10


Categorie: woongelegenheden – intramuraal zorgvastgoed

Aantal onzelfstandige woongelegenheden in eigendom per 1 januari 2022	142
<i>Geen mutaties</i>	-
Aantal onzelfstandige woongelegenheden in eigendom per 31 december 2022	142

Categorie: niet woongelegenheden – parkeergelegenheden

Aantal parkeervoorzieningen in eigendom per 1 januari 2022	34
<i>Af:</i>	1
<i>Complex 021</i>	1
Aantal parkeervoorzieningen in eigendom per 31 december 2022	33

Categorie: niet woongelegenheden – maatschappelijk vastgoed

Aantal maatschappelijk onroerend goed in eigendom per 1 januari 2022	7
Zorgposten	5
Multifunctionele ruimte	2
<i>Geen mutaties</i>	-
Aantal maatschappelijk onroerend goed in eigendom per 31 december 2022	7

Categorie: niet woongelegenheden – bedrijfsruimte

Aantal bedrijfsmatig onroerend goed in eigendom per 1 januari 2022	1
Kantoren	1
<i>Geen mutaties</i>	-
Aantal bedrijfsmatig onroerend goed in eigendom per 31 december 2022	1

Totaal aantal verhuureenheden	Woongelegenheden	Niet-woongelegenheden	Totaal
Aantal per 1 januari 2022	1.552	42	1.594
Mutaties:	18	-1	17
Aantal per 31 december 2022	1.570	41	1.611


Overzicht woonegelegenheden naar bouwjaar

	Verslagjaar 2022		Verslagjaar 2021	
	Aantal	% van het totaal	Aantal	% van het totaal
Tot 1945	-	0,00%	-	0,00%
1945 – 1959	8	0,51%	8	0,52%
1960 – 1969	180	11,46%	180	11,60%
1970 – 1979	325	20,70%	345	22,23%
1980 – 1989	149	9,49%	186	11,98%
1990 – 1999	171	10,89%	198	12,76%
2000 – 2009	341	21,75%	341	21,97%
2010 en later	396	25,22%	294	18,94%
Totaal	1.570	100,00%	1.552	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 vergrijst in toenemende mate. Het bouwen van levensloopbestendige woningen is een belangrijk onderwerp, ook landelijk. De woningen die de laatste jaren door Woonstichting Hulst gerealiseerd zijn, voldoen aan de hiervoor gestelde eisen. Alle geplande nieuwbouwprojecten die Woonstichting Hulst voornemens is te realiseren, voldoen aan de gestelde criteria voor DAEB-bezit. De volgende projecten zijn in 2022 opgeleverd, gestart of in het stadium van voorbereiding:

- *Van der Maelstedeweg II*
De nieuwbouwwerkzaamheden bij het bouwproject Van der Maelstedeweg II zijn in de afrondende fase. De planning is om 12 appartementen te realiseren in het tweede kwartaal 2023.
- *Herstructurering Nieuw-Hulst*
Voor fase 1 van herstructurering Nieuws-Hulst zijn in 2022 12 woningen opgeleverd in januari 2023 zullen de resterende 9 woningen worden opgeleverd. De planning voor de herstructurering Nieuws-Hulst fase in 2023 is om 30 woningen te realiseren door sloop en vervangende nieuwbouw. De sloopwerkzaamheden voor de herstructurering van Nieuw-Hulst fase 2 zullen naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023 aanvangen.
- *Korte Bellingstraat 3*
De realisatie van 5 appartementen door de in pandige verbouwing heeft in 2022 plaatsgevonden.
- *Lange Bellingstraat 6*
De realisatie van 2 appartementen door de in pandige verbouwing heeft in 2022 plaatsgevonden.

Verkoopbeleid bestaande woningen

In het verslagjaar 2022 zijn er drie DAEB-woningen en een niet-DAEB woning 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 de makelaar een verkort waarderapport gemaakt. Woonstichting Hulst verkoopt tegen een prijs van minstens 90% van de WOZ-waarde, waarbij het verkort waarderapport richting geeft aan de verkoopprijs. Er worden geen speciale verkoopconstructies, bijvoorbeeld terugkoopregeling, aangeboden.



Aankoop woningen

Om toekomstige maatregelen in het bezit te kunnen realiseren, heeft Woonstichting Hulst de ambitie om dit waar mogelijk op straat- of wijkniveau te realiseren. Hiervoor zullen woningen opnieuw aangekocht dienen te worden. Gezien het tijdspad wordt voorlopig uitgegaan van de aankoop van 2 woningen per jaar. In het verslagjaar 2022 zijn er twee DAEB-woningen aangekocht.



Onderhoud

Bouwkundig onderhoud

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

Groot onderhoud

Onder groot onderhoud wordt verstaan: de werkzaamheden met een ingrijpend 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. Ook 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. Ook besteedt Woonstichting Hulst veel aandacht aan het verhogen van het comfort voor de bewoners. In het kader van gasloos in 2050 zijn we verder aan het verduurzamen. In 2022 heeft Woonstichting Hulst 44 woningen van het gas afgehaald (2021: 23 woningen van het gas).

Het onderhoud aan de geveldelen en het dak wordt per woningblok gestuurd. Deze signalen en cijfers worden samengevat in de onderhoudsbegroting voor het komend jaar. De begroting wordt in eerste instantie intern besproken en samengesteld in het overleg tussen het bestuur en management. Vervolgens bespreekt de directeur-bestuurder de begroting met de Raad van Commissarissen en met de Bewonersraad. In de loop van het jaar wordt van de stand van zaken verslag uitgebracht voor wat betreft de uitgevoerde werkzaamheden en de financiële gevolgen daarvan.



In de onderstaande tabel worden de labels weergegeven zoals die nu in onze systemen aanwezig zijn. Per 1 januari 2021 is de NTA 8800 van kracht. De invoering van de NTA 8800 verandert de bepaling van de energieprestaties van alle gebouwen. In de tabel bij de jaren 2022 en 2021 de voorlopige labels opgenomen volgens de NTA 8800 systematiek. De Energie-Index is ter verduidelijking omgezet naar de labelaanduiding in letters A++++ t/m G.

Tabel energie labels - index					
2022			2021		
Energie-label-klasse NTA 8800	EP 2 EMG fof. (kWh/m ²)	%	Energie-label-klasse NTA 8800	EP 2 EMG fof. (kWh/m ²)	%
A++++	≤ 0,00	0,0%	A++++	≤ 0,00	0,0%
A+++	00,01 – 50,00	5,2%	A+++	00,01 – 50,00	0,4%
A++	50,01 – 75,00	1,6%	A++	50,01 – 75,00	2,1%
A+	75,01 – 105,00	15,5%	A+	75,01 – 105,00	17,4%
A	105,01 – 160,00	41,2%	A	105,01 – 160,00	42,0%
B	160,01 – 190,00	22,6%	B	160,01 – 190,00	23,7%
C	190,01 – 250,00	13,2%	C	190,01 – 250,00	13,7%
D	250,01 – 290,00	0,3%	D	250,01 – 290,00	0,3%
E	290,01 – 335,00	0,4%	E	290,01 – 335,00	0,4%
F	335,01 – 380,00	0,0%	F	335,01 – 380,00	0,0%
G	> 380,00	0,0%	G	> 380,00	0,0%

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

Begroting/realisatie

Het totale onderhoud is onderverdeeld in diverse rubrieken, die per soort worden begroot en ook bewaakt. Voor 2022 zag de onderhoudsbegroting en realisatie er als volgt uit:

Soort onderhoud	Begroting 2022 (x € 1.000)	Realisatie 2022 (x € 1.000)	Percentage van het totaal	Cumulatief
Reparatieverzoeken	224	342	9,06%	9,06%
Mutatieonderhoud	275	256	6,78%	15,83%
Planmatig onderhoud	1.818	2.356	62,38%	78,22%
Contractwerk	414	480	12,71%	90,93%
Buitenschilderwerk	62	36	0,95%	91,88%
Reservering onderhoud VvE	-	39	1,03%	92,91%
Toegerekende onderhoudskosten	228	268	7,09%	100,00%
Totaal	3.021	3.777	100,00%	



Reparatieverzoeken

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

In de volgende tabel een vergelijkend overzicht van de aantallen en kosten van klachten respectievelijk mutatieopdrachten in de jaren 2018 tot en met 2022:

Jaar	Reparatieverzoeken		Mutatieonderhoud	
	Aantal	Kosten per klacht in euro's	Aantal	Kosten per mutatie in euro's
2022	1.338	256	102	2.512
2021	1.443	263	132	1.718
2020	1.091	400	118	2.203
2019	1.035	260	142	3.543
2018	916	306	159	2.025

Leegstand

In ons woningbezit doet zich geen structurele leegstand voor. De huurderving 2022 wegens leegstand als gevolg van ingrijpende verbouwingen, huurmutaties en het daaropvolgende technisch onderhoud bedraagt 0,81%. In 2021 was dit percentage 0,91%.



Bewonersraad

Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

De vertegenwoordiging van de huurders in de Bewonersraad bestond in 2022 uit vier leden. Het betrekken van de huurders bij het beheer en beleid van Woonstichting Hulst wordt toegejuicht en gestimuleerd.

De Bewonersraad van Woonstichting Hulst wordt administratief ondersteund door Woonstichting Hulst. Ook begeleidt Woonstichting Hulst de opleiding van de bestaande leden en de werving van nieuwe leden. In 2022 hebben de leden van de Bewonersraad geen trainingen of cursussen gevolgd. De kosten voortvloeiende uit de activiteiten van de Bewonersraad worden door Woonstichting Hulst vergoed. Op deze wijze wordt bijgedragen aan een goed functionerende Bewonersraad.

Reglement huurderoverleg

Bij de oprichting van de Bewonersraad is een reglement opgesteld dat door beide partijen is ondertekend. Tegelijkertijd is een samenwerkingsovereenkomst en een participatiereglement overeengekomen. Het reglement is in 2022 geactualiseerd. De samenwerkingsovereenkomst werd in 2022 geëvalueerd.

Samenstelling bewonersraad

De Bewonersraad bestaat per 31 december 2022 uit de volgende personen:

Naam	Functie	Aftredend in
Mevrouw S. de Maat,	Voorzitter	2026
De heer P. van de Kerkhove	Secretaris	2025
De heer S. van der Hooft	Lid	2023
Mevrouw R. Cauwenberghs	Lid	2024

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



In 2022 vonden tussen het bestuur van Woonstichting Hulst en de Bewonersraad vier overlegvergaderingen plaats. Deze werden gehouden op 24 maart, 13 juni, 27 september en 15 december. De belangrijkste gespreksonderwerpen waren:

- Aw Beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2021 en Aw Toezichtbrief 2021
- Huurverhoging 2022
- Reglement Bewonersraad 2022
- Rooster van aftreden en samenstelling bewonersraad
- Huurdersbijeenkomst 2022
- Strategisch voorraadbeleid (SVB), inclusief wijkstrategie
- Jaarverslag 2021 Regionale Klachtenadviescommissie
- Jaarverslag 2021 Buurtbemiddeling Hulst
- Jaarverslag Woonstichting Hulst 2021
- Gezamenlijk overleg RvC, Bewonersraad en medewerkers Woonstichting Hulst
- Wensen begroting 2023
- Evaluatie Samenwerkingsovereenkomst
- Jaarverslag Bewonersraad 2021
- Begroting en jaarplan Woonstichting Hulst 2023
- Aedes Benchmark 2022
- Prestatieafspraken en bod gemeente Hulst 2023
- Indicatieve bestedingsruimte (IBW)
- Samenstelling RvC
- Visitatie 2023
- Algemene Huurvoorwaarden Zelfstandige Woonruimten per 1 januari 2023
- Ontwikkelingen met betrekking tot toekomst, verhuur- en bouwzaken
- Ontwikkelingen Volkshuisvesting – Woningwet

Huurdersbijeenkomst

Eenmaal per jaar wordt een algemene huurdersbijeenkomst gehouden. De Bewonersraad legt aan de huurders verantwoording af over het afgelopen jaar. Voor deze bijeenkomst worden alle huurders schriftelijk uitgenodigd. Dit jaar vond de bijeenkomst plaats op donderdag 3 november 2022 in Brasserie Truffino bij de Blaauwe Hoeve. Er waren ongeveer 80 aanwezigen.

Ook waren alle leden van de Raad van Commissarissen aanwezig, evenals de directeur-bestuurder en een deel van de medewerkers van Woonstichting Hulst.

Overleg Raad van Commissarissen, Bewonersraad en medewerkers Woonstichting Hulst

Op 7 september 2022 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de Raad van Commissarissen, Bewonersraad en de medewerkers van Woonstichting Hulst. Het overleg had als thema klimaatadaptatie en groen en welke opgaven dit voor Woonstichting Hulst met zich meebrengt.



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. Gerichtte 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 al vermeld, gehouden op donderdag 3 november 2022.

Woonkostenkrant

In het voorjaar wordt de 'woonkostenkrant' op de website gepubliceerd. Hierin komen niet alleen financiële aspecten van wonen aan de orde maar wordt ook 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 over 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 was in 2022 inflatievolgend en werd vastgesteld op 2,3%, volgens de huursombenadering. Een en ander is ter kennisgeving aan de Bewonersraad medegedeeld.

Faciliteiten ten behoeve van de Bewonersraad

De Bewonersraad wordt door het werkkapparaat 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. De Huurdersbijeenkomst en het gezamenlijk overleg Raad van Commissarissen, Bewonersraad en medewerkers Woonstichting Hulst vinden op externe locaties plaats.

In totaal werd in 2022 € 2.116,- uitgegeven betrekking hebbende op de Bewonersraad.



Geschillencommissie

In samenwerking met de overige corporaties in Zeeuws-Vlaanderen is een 'Regionale klachtencommissie' in het leven geroepen. Het daartoe opgestelde 'Reglement regionale klachtencommissie' is vastgesteld op 10 juni 1998. Op 5 september 2019 is het reglement aangepast.

In 2022 heeft de regionale klachtencommissie twee klachten van een huurder van Woonstichting Hulst ontvangen. De Klachtencommissie achtte beide klachten niet gegrond. Van Woonstichting Hulst werd geen verdere acties verwacht. Klagers zijn hierover schriftelijk geïnformeerd.



Financiële continuïteit

Toekomstverwachting

In de begroting 2023 is een prognose gemaakt van de verwachte resultaten voor de periode tot en met 2032. 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 2022 vertoont een positief bedrag, wat vooral beïnvloed wordt door waardeveranderingen van materiële vaste activa. Af- en bijboekingen van de vastgoedportefeuille worden volgens de richtlijn opgenomen in de resultatenrekening en verantwoord als waardeverandering vastgoedportefeuille. Voor 2023 wordt naar verwachting een bedrag van € 10,401 miljoen aan overige waardeveranderingen afgeboekt. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Omschrijving	Bedrag x € 1.000
Resultaat sloop	-5.353
Onrendabele investering bestaand bezit	-2.188
Onrendabele top nieuwbouw	-2.753
Onrendabele top aankopen	-107
Totaal	-10.401

Voor de huidige vastgoedportefeuille zal dan weer een bedrag van € 4,414 miljoen worden bijgeboekt aan waardeverandering die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed. In de komende jaren fluctueren de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille.

Momenteel zijn er twee nieuwbouwcomplexen in ontwikkeling. De projecten die in de toekomst gerealiseerd worden zijn: Van der Maelstedeweg II en herstructurering Nieuw-Hulst.

Van der Maelstedeweg II

Dit project betreft de realisatie van 12 appartementen en zit in de afrondende fase. Naar verwachting worden deze in het eerste halfjaar van 2023 opgeleverd.

Herstructurering Nieuw-Hulst

De herstructurering van Nieuw-Hulst betreft sloop met vervangende nieuwbouw en is onderverdeeld in drie fasen. De eerste fase is in december 2022 en januari 2023 opgeleverd. De sloop van fase 2 staat gepland begin 2023 met oplevering december 2023. De derde fase staat later gepland.

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 met 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 2022 en de prognoses voor de winst-en-verliesrekening tot en met 2027. Bij deze prognose is rekening gehouden met de te betalen vennootschapsbelasting, ATAD en sectorspecifieke heffingen.

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.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Rentedekkingsgraad (ICR)	2,33	2,97	3,16	2,44	2,41	2,14

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 met het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.

Norm: Minimaal 15% van de beleidswaarde.

Het percentage ontwikkelt zich naar verwachting als volgt:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Solvabiliteit beleidswaarde %	36,3%	31,6%	23,9%	23,6%	23,4%	22,1%

Loan to Value (LTV)

Doelstelling: Beoordeelt de vermogenspositie van de corporatie.

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

Norm: Maximaal 85% van de beleidswaarde.



	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Loan tot Value beleidswaarde (%)	64,6%	67,1%	74,7%	75,5%	75,7%	77,1%

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.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Dekkingsratio marktwaarde (%)	34,9%	38,4%	44,3%	44,5%	44,4%	45,2%

Resultaat 2022

Het boekjaar 2022 is afgesloten met een positief resultaat van € 5.832.105 (2021: € 15.414.326 positief) na belastingen. In vergelijking tot het boekjaar 2021 is het resultaat na belasting € 9.582.221 lager.

Het verschil is als volgt te specificeren (x €1.000)	2022	2021	Vershil
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.289	4.942	347
Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	367	339	28
Waardeverandering vastgoedportefeuille	2.902	13.160	-7.356
Resultaat overige activiteiten	11	25	-14
Resultaat overige organisatiekosten	-392	-1.144	752
Resultaat leefbaarheid	-144	-148	4
Financiële baten en lasten	-1.748	-1.731	-17
Belastingen	-452	-29	-423
Resultaat	5.832	15.414	-9.582

Het nettoresultaat uit exploitatie vastgoedportefeuille is hoger door met name lagere verhuurderheffing. Het gerealiseerde verkoopresultaat is hoger dan vorig jaar. Er zijn in 2022 vier woningen en een garage verkocht. In 2021 waren er negen woningen uit de bestaande voorraad verkocht.

De waardeverandering vastgoedportefeuille is lager vanwege een afzwakkende woningmarkt. Het resultaat overige organisatiekosten is hoger door de eenmalige volkshuisvestelijke bijdrage voor een structurele oplossing van Vestia in 2021.



Ontwikkelingen Financiën

Woonstichting Hulst heeft bij het Waarborgfonds Sociale Woningen (WSW) een borgstellingsfaciliteit. In het boekjaar 2022 is er een lening aangetrokken voor een hoofdsom van € 8,5 miljoen welke geborgd is door het WSW.

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 2022 kenmerkt zich door een verder aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2021. Voor zowel kopen als huren en de beleggingsmarkt blijft 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 10,382 miljoen gegroeid naar een waarde van € 198,556 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 5,52%.

Het verloopoverzicht van de waardeontwikkeling is als volgt te schetsen:

	x € 1.000,-
Marktwaarde per 1 januari 2022	188.173
Wonen	10.251
BOG-MOG-ZOG*	-24
BOG-MOG-ZOG* harde huren	105
Parkeergelegenheden	50
Marktwaarde per 31 december 2022	198.556

**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 huurontwikkeling van het DAEB-vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2021 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

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



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

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

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de 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 dienen de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nader invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Zo is voor de beleidswaarde 2020 aansluiting gezocht bij de vernieuwde definities voor onderhoud en verbetering. Voor boekjaar 2022 zijn er geen noemenswaardige wijzigingen in de definities van de beleidswaarde. Wel is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn daarom kleiner geworden. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardenbegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woonstichting Hulst van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag van de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het door-



exploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexploitatie meer betekenis heeft gekregen krijgt bepaling van de disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 111.935.782 naar € 112.059.217. 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 ongeveer € 86 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		198.555
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-41.640	
Betaalbaarheid (huren)	-26.296	
Kwaliteit (onderhoud)	-21.264	
Beheer (beheerkosten)	<u>2.704</u>	
Subtotaal		-86.496
Beleidswaarde		112.059

Dit impliceert dat ongeveer 57% 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 2023-2032. 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 2023-2032 kan geconcludeerd worden



dat er binnen de huidige bedrijfsvoering zonder nieuwbouw en zonder gasloos maken van woningen geen aanvullende financiering noodzakelijk is.

Indicatieve bestedingsruimte

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

Voor Woonstichting Hulst zijn als indicatieve bestedingsruimte 2023 de volgende bedragen door de minister aangereikt: € 25,900 miljoen voor nieuwbouw of € 19,500 miljoen voor verbeteringen of € 857.000 voor huurmatiging. Als de volledige indicatieve bestedingsruimte wordt benut, zal Woonstichting Hulst niet meer kunnen voldoen aan vereiste ratio's van het WSW en de Aw.

Voor de onderhoudsinvesteringen geldt dat hierbij ook de resterende levensduur en de noodzaak tot onderhoud nodig is. Het woningbezit is op basis van de laatste conditiemeting in prima staat. Van het totale bezit heeft ongeveer 90% een conditiescore van 1 of 2.

Wat betreft de huurmatiging heeft Woonstichting Hulst de huren de laatste jaren onder de maximale huursomstijging gehouden. In 2022 heeft de regulier huurverhoging plaatsgevonden voor een percentage van 2,3%.



Leefbaarheid

Algemeen

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

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

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

Nieuwbouw

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

Bestaande woningen

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

Het comfort van zittende huurders verbeteren is een continu proces. Huurders kunnen een tweede toilet, een tweede vaste trap, of een groter dakraam laten installeren.

Met de gemeente wordt overleg gevoerd over het onderhoud van het openbaar groen in de onmiddellijke nabijheid van het woningbestand. Door de opzichter wordt gecontroleerd of huurders hun woning en de bijbehorende tuinen en heggen naar behoren onderhouden. Als dit niet het geval is, wordt de betreffende huurder verzocht de tuin in een acceptabele staat van onderhoud te brengen. Bij in gebreke blijven van de huurder wordt soms besloten de tuin door derden te laten opknappen. Indien woning gasloos worden gemaakt, worden de voortuinen opnieuw aangelegd. Als de buurt of de woning bevuild wordt met graffiti, wordt dit door Woonstichting Hulst verwijderd.



Ook wordt door de opzichter gelet op het vrijhouden van brandgangen. Op dergelijke plaatsen wordt regelmatig (grof) vuil geplaatst voor een volgende ophaaldienst. Voor zover aanwezig vindt regelmatig overleg plaats met een wijkraad. Dergelijke overlegstructuren leveren meestal direct concreet inzicht op in de problematiek. Een gerichte aanpak is vervolgens effectief mogelijk.

Aanpassingen ten behoeve van lichamelijk gehandicapten

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

Leefbaarheidsfonds

Woonstichting Hulst is een sociaal verhuurder die zich medeverantwoordelijk voelt voor de leefbaarheid in de diverse wijken van de kern Hulst. Uit dat oogpunt ondersteunt Woonstichting Hulst initiatieven die de leefbaarheid en het woongenot in de kern Hulst bevorderen door een bijdrage te verstrekken uit het leefbaarheidsfonds.

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

Aanvragen voor het leefbaarheidsfonds worden getoetst aan de kaders die gesteld zijn in de woningwet. De aanvragen moeten aanwijsbare positieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid van de wijk of de kern Hulst. Het fonds geldt niet voor aanvragers die gebruik kunnen maken van reguliere subsidiegevers.

Verzoeken dienen schriftelijk bij Woonstichting Hulst te worden ingediend. Het verzoek dient gemotiveerd en onderbouwd te zijn. Aanvragers krijgen zo spoedig mogelijk bericht of de aanvraag wordt gehonoreerd. Over het besluit van de directie of de hoogte van de toekenning kan niet worden gecorrespondeerd.

Als een verzoek gehonoreerd is, kan de toegezegde bijdrage worden voldaan aan de aanvrager. Er dient daartoe een bewijsstuk te worden overlegd dat de aanvragen ook worden uitgevoerd. Bij voorkeur worden de bedragen rechtstreeks betaald aan de uitvoerende partijen of leveranciers.

Woonstichting Hulst heeft voor 2022 een bedrag van € 140.000 ter beschikking gesteld. Is dit bedrag in een bepaald jaar niet opgebruikt dan vervalt het restant bedrag. Het fonds is van start gegaan in 2008, maar stopt in het jaar dat volgens de begroting de exploitatie negatief wordt, of zoveel eerder als blijkt dat er geen beroep op wordt gedaan.

Via het leefbaarheidsfonds vond er op beperkte schaal ook lokale sponsoring plaats. De financiële omvang hiervan was beperkt. Momenteel worden dergelijke verzoeken vanwege aanscherping regelgeving niet meer gehonoreerd.



In het verslagjaar 2022 is voor een bedrag van € 58.218 uitgegeven in het kader van deze regeling. In dit bedrag is een bijdrage opgenomen van € 15.000 die uitbetaald is om de welzijnsactiviteiten in het woon-zorgcomplex de Blaauwe Hoeve financieel te ondersteunen. Door het wegvallen van de subsidiëring vanuit de AWBZ voor de zorgverlenende instantie, is besloten om vanaf 2009 structureel vanuit het Leefbaarheidsfonds jaarlijks een bijdrage te verstrekken van € 15.000 om de betreffende voorzieningen in stand te houden voor klanten die wonen in de zorgwoningen. Ook was een bijdrage van € 8.650 verstrekt aan het project buurtbemiddeling en worden leerlingen van de praktijkschool Hulst via een project geleerd wat wonen inhoudt. Woonstichting Hulst stelt hiervoor via het leefbaarheidsfonds een woning beschikbaar.

Met ingang van september 2013 werd een woning in de Tegelberglaan voor een symbolisch bedrag verhuurd aan de Praktijkschool Hulst. De school gebruikte 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 werd ten laste van het Leefbaarheidsfonds geboekt voor een totaalbedrag van € 4.400 in 2022. De praktijkschool heeft de huurovereenkomst per 30 november 2022 opgezegd.

Daarnaast wordt divers vastgoed om niet ter beschikking gesteld in het kader van het verbeteren van de leefbaarheid. Dit betreft ontmoetingsruimten voor senioren en stichtingen met huurdersbelangen. Dit geeft jaarlijks een huurderving van € 30.168. Overige leefbaarheidsbijdragen bedroegen nihil.

Woonfraude

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

Enkele voorbeelden zijn:

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

Enkele vormen van woonfraude worden ondervangen met het 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 om 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. Ook wordt voor de zorgverleners het werken eenvoudiger gemaakt.

Samenwerkingspartners

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

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

Tragel betreft een instelling voor mensen met een verstandelijke beperking.

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

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



Gerealiseerde projecten

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

Zorgverlenende instantie	Project Woonstichting Hulst	Aantal woningen		Aantal bewoners
ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Truffinoweg	171	woningen	≥ 171
ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Korenmarkt	1	groepswoning	16
ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Woonzorgproject Korte Bellingstraat	104	woningen	≥ 104
ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Truffinoweg 240/242/244	1	groepswoning	8
Tragel	Asschepoort	1	groepswoning	12
Tragel	Stanleystraat	1	groepswoning	15
Tragel	Assestraat	3	groepswoningen	28
Tragel	Columbuslaan	3	groepswoningen	14
Tragel	A. de Grotestraat	1	groepswoning	10
Tragel	Houtenkwartier	1	groepswoning	8
Tragel	Houtenkwartier	21	appartementen	≥ 21
Tragel	Sluys Kreek	25	appartementen	≥ 25
Tragel	Paardenmarkt 22	1	groepswoning	8
Tragel	Kreupelstraat	1	groepswoning	10
Emergis	Kern Hulst	15	woningen	15
Emergis	St. Marthaplein/Paardenmarkt	30	woningen	30
Zeeuwse Gronden	Bachlaan	3	woningen	13
Juvent	Kreupelstraat/Kl. Bagijnestraat	8	appartementen	8

Toekomstige projecten

Er is momenteel geen zorgproject in voorbereiding.

Stakeholders/belanghebbenden

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

In het Netwerk Probleem Situaties Hulst heeft Woonstichting Hulst zitting samen met maatschappelijke organisaties zoals MEE Zeeland, AMW, ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen, collega-corporatie Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, Regionale Politie, Emergis, GGD, Gemeente Hulst, RGC Zeeland, Hulst voor Elkaar, Zeeuwse Gronden, Centrum voor Jeugd en Gezin, Tragel en Leger des



Heils. In het maandelijks overleg worden situaties behandeld en doorgegeven om 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	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 WALs van Qonsio/Ortec, marktwaardeberekeningen TMS van Ortec en beleidswaarde in WALs van Qonsio/Ortec.

Vereniging van Eigenaren

Voor het complex 66 (Havenfort) is bij notariële akte d.d. 23 juli 2001 een splitsingsakte opgemaakt die voorziet in de verdeling van de afzonderlijke ruimtes. In dit complex vormen momenteel vijf partijen de vereniging van eigenaren, te weten: 1. Woonstichting Hulst als verhuurder van tien appartementen en verhuurder van een bedrijfsruimte, 2. eigenaar bedrijfsruimte, 3. eigenaar bedrijfsruimte en de twee particuliere eigenaren van de penthouses (4 en 5). De oprichtingsvergadering heeft op 1 november 2002 plaatsgevonden.

De woningen in project Dobbele Poort (complex 74) bestaan uit 27 koopappartementen en 10 huurappartementen. Omdat er sprake is van meerdere eigenaren, is een vereniging van eigenaren opgericht. Dit is vastgelegd in de notariële akte d.d. 20 december 2007. De administratie van deze Vereniging van Eigenaren is ondergebracht bij, en wordt verzorgd door Witte Boussen. De oprichtingsvergadering Vereniging van Eigenaren Dobbele Poort vond plaats op 9 april 2009. Uit de laatste vergaderingen zijn geen bijzondere risico's te melden.

Het project Balkon (complex 83) bestaat uit 9 koopappartementen en 7 huurappartementen, waarvoor een vereniging van eigenaren is opgericht. De overeenkomst is vastgelegd in de notariële akte d.d. 16 juni 2010. De oprichtingsvergadering Vereniging van Eigenaren 'Het Balkon' heeft op 9 maart 2011 plaats gevonden. De administratie van deze Vereniging van Eigenaren is ondergebracht bij, en wordt verzorgd door Witte Boussen.

Controlerend accountant

De tussentijdse en jaarlijkse controle wordt verricht door:

Verstegen Accountants en Adviseurs
Postbus 574
3300 AN Dordrecht



Bestuursverklaring

Hulst, 9 mei 2023

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 2022.

De nieuwe Woningwet heeft ervoor gezorgd dat er grote veranderingen hebben plaatsgevonden in de corporatiewereld. De nieuwe wetgeving is op elke corporatie van toepassing, maar heeft op een kleine organisatie meer impact en belasting.

Voor Woonstichting Hulst die zich hoofdzakelijk op de kerntaak richtte, wijzigt er in de beleidsvoering niet veel. Wel heeft Woonstichting Hulst de nodige documenten vernieuwd.

Raad van Commissarissen

Het intern toezicht op het bestuur van Woonstichting Hulst wordt uitgeoefend door de Raad van Commissarissen. Deze Raad bestaat volgens de statuten minimaal uit drie en maximaal uit vijf leden. De herziene Governancecode is op 1 januari 2020 ingegaan en vervangt de code uit 2015 in zijn geheel. De principes uit de Governancecode zijn in het verslagjaar opgevolgd. De Raad heeft het recht om de bestuurder te benoemen, te schorsen en te ontslaan. De Raad stelt ook 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, en ook 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 22 april 2022 vastgelegd. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad, dat in de vergadering van 1 november 2022 is geëvalueerd en ongewijzigd is vastgesteld.

Samenstelling van de Raad

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

De profielschets van de Raad van Commissarissen van Woonstichting Hulst wordt bepaald door:

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

De profielschets heeft:

- Algemeen geldende kenmerken voor elke Commissaris.
- Kenmerken 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. Als de Raad van Commissarissen dit geboden acht, kan informatie worden ingewonnen van andere functionarissen en externe adviseurs. Tot het toezicht houden hoort ook het zo nodig interveniëren richting statutaire directie: van corrigerende opmerkingen tot ontslag.
- Functioneert voor de statutaire directie als klankbord: stimuleert, geeft feedback, brengt nieuwe invalshoeken en kennis in enzovoort.
- Is aanspreekbaar voor belanghouders (de verbindende rol).
- Zorgt voor een goede Raad van Commissarissen. Dat stelt hoge eisen aan het zelfreflecterend en zelfcorrigerend vermogen.
- Zorgt voor een helder toezichtkader, toetsingskader en teamkader waarin de reikwijdte en de werkwijze van het toezicht wordt bepaald.

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

- De leden moeten de nodige kennis van zaken hebben om kritisch te kunnen doorvragen en beoordelen.
- Zij moeten de persoonlijkheid hebben om dat ook te doen: initiatief nemen en 'vervelende' vragen durven stellen.
- Er moet een cultuur zijn waarin openheid en 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 kan als volgt worden weergegeven:

Commissaris	Datum benoeming	Herbenoemd 1 ^e termijn	Einde termijn 8 jaar
De heer P. Ruissen, lid	01-09-2015	01-09-2019	01-09-2023
De heer J. Verschuere, 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 2022 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.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De Raad bestaat per 31 december 2022 uit de volgende leden:

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

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

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

Nevenfuncties: zelfstandig bedrijfsadviseur en mediator, voorzitter adviescommissie Sociale

Begeleiding SVRZ, voorzitter Klachtencommissie personeel SVRZ, lid Lokale Actie Groep LEADER

(Onderdeel van het subsidieprogramma voor plattelandontwikkeling POP3) en bestuursvoorzitter "Portaal van Vlaanderen".

Aftredend per 31 december 2024.

De heer P.J. Ruissen MBA (1958)

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

Aandachtsvelden: financiën, control, risicomanagement, processen en compliance.

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

Aftredend per 1 september 2023.

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

Commissaris met ingang van januari 2016.

Aandachtsvelden: juridische en bouwkundige zaken.

De heer Verschuere is werkzaam als beëdigd rentmeester, register taxateur agrarisch en landelijk vastgoed en onteigeningsdeskundige. De benoeming heeft plaatsgevonden op voordracht van de Bewonersraad.

Aftredend per 31 december 2023.



Aftredende leden Raad van Commissarissen

In 2022 zijn er geen leden van de Raad van Commissarissen afgetreden.

De aandachtsvelden sociale verhoudingen, volkshuisvesting en welzijn en veiligheid zijn bij alle commissarissen ondergebracht. Iedere commissaris heeft naast zijn of haar eigen specifieke aandachtsveld nog een reserveaandachtsveld. De commissarissen hebben geen nevenfuncties die in conflict komen met het functioneren in het toezichthoudend orgaan. De leden van de Raad van Commissarissen zijn allen onafhankelijk ten opzichte van Woonstichting Hulst.

Commissies

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

Visie op volkshuisvesting en werkwijze

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

De Raad voert zijn toezichthoudende taak uit op basis van de Aedes- en Governance Code en beoordeelt de prestaties van de corporatie aan de hand van het Ondernemingsplan 2021-2025. De gestelde doelen daarin worden tijdens de jaarlijkse evaluatiebijeenkomst nauwgezet gevolgd en zo nodig bekritiseerd. Maandelijks wordt de Raad door het bestuur op de hoogte gehouden van de prestaties op financieel en volkshuisvestelijk gebied via 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 (IBW)
• Notulen overlegvergaderingen Bewonersraad	• Correspondentie WSW – Aw – BZK
• Overzichten begroting/realisatie onderhoud	• Notulen MT
• Jaarverslag Regionale Klachtenadviescommissie 2021	• Resultaten Aedes Benchmark
• Overzicht van de aan- en verkopen	• Kwartaal- en maandrapporthages
• Staat van opgenomen geldleningen	• Jaarverslag incl. jaarrekening 2021
• Begroting inclusief jaarplan 2023	• Managementletter en accountantsverslag
• Correspondentie en verslagen GenP Governance	• Bod en Prestatieafspraken gemeente Hulst
• Governanceinspectie 2021	• Woningtoewijzing Woonstichting Hulst 2022
• Strategisch Voorraadbeleid incl. wijkstrategie	• Governancecode woningcorporaties 2020
• Visie op toezicht en besturen	• Toezichtkader en toetsingskader
• Gezamenlijke overleg RvC, Bewonersraad en medewerkers Woonstichting Hulst	• Correspondentie en advies Regionale Klachtencommissie
• Verslagen gesprekken voorzitter RvC en directeur-bestuurder	• Ontwikkelingen met betrekking tot toekomst, verhuur- en bouwzaken
• Aanbestedingsbeleid Woonstichting Hulst 2022	• Integriteit en frauderisico
• Kapitaalmarktlening	• Profielschets RvC
• Deelprofielen RvC	• Samenstelling RvC
• Reglement RvC	• Documentenbeheer Woonstichting Hulst
• Bestuursreglement Woonstichting Hulst 2022	• Verslag Atrivé Zelfevaluatie RvC
• Aanbestedingsbeleid	• Inkoopbeleid
• Contractmanagement	• Leveranciersmanagement
• Statuten Woonstichting Hulst 2022	•
• Ondernemingsplan 2021-2025	• Procuratieregeling 2021
• Atriensis Energiemonitor 2022	• Privacyverklaring 2022
• Intern controleplan 2022	• Werving nieuwe commissaris via GenP Governance
• Reglement Financieel Beleid en Beheer 2022	• Algemene huurvoorwaarden per 1 januari 2023

Overleg Raad van Commissarissen – bestuur

In 2022 vonden zes vergaderingen plaats van de Raad met de directeur-bestuurder van Woonstichting Hulst. De directeur-bestuurder rapporteert over het gevoerde beleid. De Raad wordt op de hoogte gehouden van de gang van zaken door maandelijkse overzichten op financieel gebied en door verslaglegging op andere terreinen zoals verhuurbaarheid, stand van zaken onderhoud en realisatie aan- en verkopen. In de bijeenkomsten worden de verstrekte overzichten besproken en toegelicht. Op basis van de goedgekeurde begroting volgt de Raad of de doelstelling op volkshuisvestelijk gebied wordt gerealiseerd, daarbij wordt ook 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 2023
• Begroting-realisatie onderhoud	• Staat van opgenomen geldleningen
• Prestatieafspraken	• Nieuwe financiering
• Brief WSW borgbaarheid, borgingsplafond en beoordeling business risks	• Aandachtsvelden Raad van Commissarissen en geschiktheidsmatrix
• Overleggen bewonersraad	• Benchmark-Aedes
• Stand van zaken bouw en verhuur in combinatie met risicobeheersing projecten	• Functioneren commissarissen, Woonstichting Hulst en directeur-bestuurder
• Integriteit en fraude	• Profielschets Raad van Commissarissen
• Oordeelsbrief Aw	• Rooster van aftreden Raad van Commissarissen
• Oordeelstaatssteun, passendheid en huursom	• Kwartaalrapportages
• Voorlopig resultaat 2021	• Vergaderschema 2023
• Risicocontrole	• Huurverhoging 2022
• Aan- en verkopen	• Managementletter 2022 (<i>in januari 2023 besproken</i>)
• Profielschets en deelprofielen	• Jaarverslag Regionale Klachtenadviescommissie
• Jaarrekening en accountantsverslag 2021	• Strategisch Voorraadbeleid
• Gasloosrenovaties	

Alle besluiten zijn vastgelegd in een besluitenlijst 2022. De belangrijkste besluiten zijn:

- Goedkeuring Strategisch Voorraadbeleid 2022
- Goedkeuring Aanbestedingsbeleid en schema procedure aanbesteding
- Goedkeuring Inkoopbeleid en professioneel opdrachtgeverschap
- Goedkeuring Contractmanagement
- Goedkeuring Leveranciersmanagement
- Goedkeuring Statuten 2022
- Vaststelling Reglement Raad van Commissarissen 2022
- Vaststelling Bestuursreglement 2022
- Goedkeuring Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Goedkeuring jaarverslag, inclusief jaarrekening 2022 en decharge aan het bestuur
- Vaststelling planning voor het werven van een nieuw Lid RvC Finance en Control
- Vaststelling deelprofiel Lid RvC Finance en Control
- Vaststelling advertentie nieuw Lid RvC Finance en Control
- Goedkeuring Intern Controleplan
- Vaststelling opdrachtverstrekking 2022 aan Verstegen accountants en adviseurs
- Vaststelling Reglement Raad van Commissarissen (ongewijzigd)
- Vaststelling profielschets RvC (ongewijzigd)
- Vaststelling deelprofielen Finance & Control, Vastgoed en Voorzitter (ongewijzigd)
- Vaststelling Visie op Toezicht en Besturen (ongewijzigd)
- Vaststelling Toezicht- en Toezichtskader 2022
- Vaststelling vergaderschema 2023
- Vaststelling bezoldiging van de RvC-leden en RvC- voorzitter in overeenstemming met de Beroepsregel 2022
- Voorafgaande goedkeuring begroting, inclusief jaarplan 2023



Externe ondersteuning

De Raad heeft zich laten adviseren door een extern deskundige bij de bespreking en de behandeling van de Jaarrekening en het Jaarverslag 2021 op 10 mei 2022. De Raad ontving uitleg en advies van de heer R. Opendorp 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 eerste bijeenkomst van 2023 is door de nieuwe accountant, Verstegen accountants en adviseurs, de managementletter 2022 toegelicht.

Professioneel toezicht

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

Integriteit

Woonstichting Hulst heeft een gedragscode in de arbeidsovereenkomst met de directeur-bestuurder laten opnemen. Voor de overige medewerkers zijn de bepalingen in de cao en de opgestelde integriteitcode en klokkenluiderregeling van toepassing. De gedragscode ten aanzien van de Raad is vastgelegd in de statuten, met name de artikelen 11 en 14, zijnde de samenstelling en benoeming en de onverenigbaarheid van functies. De Raad heeft in de vergadering van 13 september 2022 de Governance getoetst. Integriteit is hier onderdeel van. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen. Integriteit is voor de Raad een belangrijk onderwerp voor het functioneren van de Woonstichting Hulst. Ieder kwartaal staat het thema op de agenda en wordt nagegaan op welke wijze de integriteit een rol heeft gespeeld of kan spelen in de komende periode. In de jaarlijkse evaluatie komt integriteit en het handhaven daarvan ook aan bod. Transparantie staat bij de Raad hoog in het vaandel.

Visitatie

Elke woningcorporatie is verplicht om één keer in de vier jaar een onafhankelijk onderzoek te laten uitvoeren naar het maatschappelijk functioneren van de organisatie, een zogenoemde visitatie.

In 2019 heeft Cognitum de visitatie uitgevoerd voor Woonstichting Hulst over de periode 2014 tot en met 2018. De visitatie heeft plaats gevonden aan de hand van de visitatiemethodiek 6.0. De missie van Woonstichting Hulst "op een doelmatige wijze verzorgen van sociale huisvesting in Hulst met bijzondere aandacht voor kwetsbare groep" vindt de commissie zeer treffend voor het feitelijke gedrag dat de Woonstichting laat zien.

Vereniging van toezichthouders in woningcorporaties

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



Overleg met belanghebbenden

De Raad heeft 7 september 2022 het jaarlijkse overleg met de Bewonersraad gevoerd. Het personeel was ook 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 klimaatadaptatie en groen.

De commissarissen hebben in hun vergaderingen kennisgenomen van de notulen van de bijeenkomsten van de Bewonersraad. Ook waren de commissarissen aanwezig bij de jaarlijkse huurdersbijeenkomst die op 3 november 2022 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 1 november 2022 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 extern een zelfevaluatie georganiseerd om stil te staan bij de rol- en taakopvatting van de RvC en haar afzonderlijke leden. De zelfevaluatie is begeleid door de heer Gerrit van Vegchel van Atrivé.

Feedback vanuit Atrivé

Het gehele evaluatieproces leidde tot enkele waardevolle inzichten en een paar punten van aandacht. Die punten zijn hieronder samengevat:

- Bewaken van de open sfeer en de ruimte om kritisch te zijn. Die ruimte wordt nu gevoeld en voorkomt dat er groupthink ontstaat.
- De huidige samenstelling van bestuur en RvC-leden bestaat uit mannen. In de samenleving wordt diversiteit als belangrijk ervaren. Wetenschappelijk is aangetoond dat diversiteit leidt tot betere besluitvorming.
- Door de Veegwet 2022, is een aantal governance documenten niet meer actueel. Toetsen van de betreffende documenten en aanpassen waar nodig.

Evaluatiebijeenkomst

De zelfevaluatie heeft in 2022 plaatsgevonden onder begeleiding van Atrivé. De RvC-leden en de bestuurder zijn positief over de manier waarop de RvC afgelopen periode heeft gefunctioneerd en de leden hebben samengewerkt. De leden hebben een positief-kritische instelling en ervaren dat zij zich met elkaar vanuit hun eigen rol inzetten voor Woonstichting Hulst. Vanuit de diverse expertises wordt de scherpste opgezocht en vullen de leden elkaar aan. Binnen de RvC zijn voldoende competenties aanwezig om de toezichthoudende rol te vervullen en invulling te geven aan de sparringpartnerrol en werkgeversrol.



Samenvattend vinden de RvC-leden het volgende:

- Er heerst een open en veilige sfeer waarin diverse standpunten naar voren komen en ruimte is voor tegenkracht.
- In de communicatie is niet alleen aandacht voor de inhoud maar ook voor het proces en de onderlinge verhoudingen.
- De relatie met de bestuurder is goed. De informatievoorziening is transparant en goed en de bestuurder legt ook dilemma's voor aan de RvC.
- De RvC-leden realiseren zich dat zij niet het adviesbureau van de bestuurder moeten worden. Zij geven wel adviezen aan bestuur als sparringpartner en stellen ook hun netwerk open voor de bestuurder. RvC-leden en de bestuurder ervaren de rolinvulling als rolvast en rolzuiver.
- We zijn wel scherp op integriteit/fraude. Er is geen aanleiding voor maar omdat alles vrij gemoedelijk gaat, moeten we daar juist scherp op zijn.

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 1 november 2022 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. Ook begeleidt Woonstichting Hulst de opleiding van de bestaande leden en de werving van nieuwe leden. De kosten voortvloeiende uit de activiteiten van de Bewonersraad worden door Woonstichting Hulst vergoed. Op deze wijze wordt bijgedragen aan een goed functionerende Bewonersraad.



Risicobeheersing

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

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

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

Om onze risico's te beheersen wordt een planning- en control cyclus gehanteerd, met daarin: jaarplan, begroting, kwartaalrapportages en beschreven procedures en verantwoordelijkheden. De bestuurder is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Daarnaast draagt de bestuurder zorg voor het managen van de risico's (zowel strategisch, financieel, compliance en operationeel) en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten. Om de organisatie te besturen is er de beschikking over een aantal planning- en controle-instrumenten. De Raad is medeverantwoordelijk 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 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. Ook kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving niet in alle gevallen voorkomen. Hieronder volgt een opsomming van de risico's waarmee Woonstichting Hulst te maken heeft.

Strategische risico's

De kern Hulst is gesitueerd in een regio die vooralsnog nog niet gekenmerkt wordt door demografische krimp. De aanwezigheid van een breed scala van voorzieningen zorgt ervoor dat de kern Hulst in tegenstelling tot de omliggende dorpen in Zeeuws-Vlaanderen (nog) geen last van een



dalend bevolkingsaantal heeft. Indicaties hiervan zijn dus ook niet waarneembaar in leegstand, geen aansluitende verhuur en het aantal woningzoekenden. Door de centrumfunctie van de kern Hulst in Oost-Zeeuws-Vlaanderen is dan ook de verwachting dat dit voorlopig zo blijft. Op de kortere termijn is zelfs nog een toename van het aantal huishoudens voorzien. Woonstichting Hulst houdt de vinger aan de pols om indien nodig tijdig te kunnen acteren op mogelijke huishoudensontwikkelingen.

Financiële risico's

Met name overheidsmaatregelen zorgen voor financiële onzekerheid. De vennootschapsbelasting, verhuurdersheffing en de saneringssteun beperken onze financiële middelen. Ook 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 als 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 ook 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 2021-2025 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 2022 op het niveau A. Alle financiële ratio's uit het gezamenlijk beoordelingskader van Aw en WSW worden ruim boven de minimale norm behaald.

Frauderisico

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 2022. Het bestuur en de Raad van Commissarissen hebben ook vanuit hun beoordeling en contacten geen bijzonderheden te melden.

Frauderisicoanalyse

Woonstichting Hulst is zich bewust van de fraude- en integriteitsrisico's en vindt het belangrijk om deze risico's te kunnen beheersen. Om inzicht te verkrijgen in deze risico's heeft Woonstichting Hulst een frauderisicoanalyse uitgevoerd. Deze is in het MT en met de Raad van Commissarissen besproken.



In onze frauderisico-analyse hebben we per proces/activiteit de belangrijkste risico's benoemd en mogelijke beheersmaatregelen aangegeven. Volgend jaar zal de frauderisicoanalyse verder worden uitgewerkt. Er zal een toelichting worden gegeven over de afweging rondom kans-maal-impact bij ieder frauderisico. Daarnaast een toelichting over hoe de kwantificering van het restrisico's is bepaald en daarnaast hoe de kwantificering zicht ontwikkelt ten opzichte van voorgaande rapportages of controles. Er zijn nog zachte controls, gericht op houding en gedrag. Deze vormen de randvoorwaarden voor een goede beheersingsomgeving. Binnen deze soft controls vallen de integriteit van bestuur, Raad van Commissarissen en werknemers, cultuur van de organisatie. Deze zaken zijn moeilijk meetbaar, maar kunnen we op verschillende manieren faciliteren met beleid en gedragslijnen, zoals integriteitscode, klokkenluidersregeling enzovoort. Deze regelingen en beleidsdocumenten zijn opgesteld door Woonstichting Hulst.

Woonstichting Hulst heeft de volgende belangrijkste frauderisico's erkent:

- het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het MT door memoriaalboekingen;
- het onrechtmatig handelen bij aanbestedingen;
- aanbidding verkoop woning aan (potentiële) kopers en aankoop door Woonstichting Hulst;
- dat op onrechtmatige wijze gelden worden onttrokken aan Woonstichting Hulst.

Woonstichting Hulst heeft voorgenoemde frauderisico's periodiek besproken en getoetst. Hier zijn geen bijzonderheden uit gebleken.

Continuïteitsveronderstelling

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling van Woonstichting Hulst. Op grond van de financiële positie van Woonstichting Hulst per balansdatum acht het bestuur van Woonstichting Hulst een duurzame voortzetting van de bedrijfsuitoefening mogelijk. De jaarrekening is dan ook opgemaakt uitgaande van de veronderstelling van continuïteit van Woonstichting Hulst.

Het woningbezit van Woonstichting Hulst staat er goed voor. Gemiddeld genomen is het bezit ook energetisch op orde. Financieel is de situatie goed.

Woonstichting Hulst heeft de ambitie om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Door het wonen CO₂-neutraal te maken, draagt Woonstichting Hulst bij aan de afspraken uit het Klimaatakkoord. Naar verwachting is eind 2025 een derde van de woningvoorraad energieneutraal. Woonstichting Hulst wil jaarlijks 2% van haar woningvoorraad gasloos maken. Samen met toekomstige herstructurering denkt Woonstichting Hulst deze ambitie te kunnen realiseren.

De gemaakte keuzes worden opgenomen in ons Strategisch Voorraadbeleid inclusief wijkstrategie. Dit een dynamisch document, waarin diverse informatie bij elkaar is gebracht. De maatregelen zijn inzichtelijk gemaakt voor de korte, midden en lange termijn. Door de hoge ambitie zeilt Woonstichting Hulst financieel scherp aan de wind. Enkel voor de korte termijn worden verplichtingen aangegaan. Dit betekent dat Woonstichting Hulst de mogelijkheid heeft om waar nodig bij te sturen. De te betalen vennootschapsbelasting, ATAD en externe factoren zoals stijgende bouwkosten, maar ook een (eenmalige) huurverlaging kunnen een negatieve impact op de continuïteit hebben.



Wat gaan we in 2023 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. Als 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.

De volgende projecten staan op de planning voor 2023:

- de realisatie van 12 appartementen op de locatie aan de Van der Maelstedeweg 56a-60d. Dit door sloop en vervangende nieuwbouw;
- Sloop en vervangende nieuwbouw 39 woningen in wijk Nieuw Hulst. Hierbij zullen de eengezinswoningen transformeren tot een gevarieerde mix van woningtypes;
- gasloos maken 37 woningen.

Uitvoering van alle projecten is onder andere afhankelijk van te doorlopen procedures. Het streven is om voorgenoemde projecten in 2023 af te ronden.

Woonstichting Hulst staat open voor mogelijkheden voor verdere nieuwbouw. Op dit moment zijn voor 2023 geen andere concrete projecten voorhanden. Gezien de vraag zal Woonstichting Hulst kansen grijpen om nieuwbouwprojecten te ontwikkelen of hierin te participeren. Hierbij wordt de eerdergenoemde betaalbaarheid bewaakt.

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

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

Honorarium commissarissen

Het honorarium is in overeenstemming met 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.

Nevenfuncties: lid van de Raad van Advies Reynaertcollege te 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: Jaarverslag, Reglement, Samenwerkingsovereenkomst, Participatiereglement en Profiel bestuurslid Bewonersraad
- Huurvoorwaarden
- Huuropzeggingsformulier
- Integriteit – Klokkenluiderregeling
- Jaarrekening en volkshuisvestingsverslag Woonstichting Hulst
- Leefbaarheidsfonds, reglement
- Reglement Raad van Commissarissen
- Profielschets Raad van Commissarissen
- Rooster van aftreden Raad van Commissarissen
- Bestuursreglement
- Profiel bestuurder
- Verkoopbeleid en verkoopprocedure
- Reglement sloop, renovatie en grootonderhoud
- Reglement en procedure Regionale Klachtencommissie
- Meldpunt Integriteit Woningcorporaties
- Ondernemingsplan 2021-2025



- Huurkrant en woonkostenkrant 2022
- Prestatieafspraken
- Agressieprotocol
- Privacybeleid – privacyverklaring
- Procuratieregeling
- Aanbestedingsbeleid
- Inkoopvoorwaarden
- Klachtenregeling
- Visitatierapport
- Visie op toezicht en besturen Woonstichting Hulst
- Toezichtkader en toetsingskader Woonstichting Hulst
- Toewijzingsbeleid (Woningtoewijzing)

Permanente educatie

Woonstichting Hulst volgt de richtlijnen met betrekking tot de Permanente educatie zoals vastgelegd in het Reglement Permanente Educatie van Aedes en het PE-systeem van VTW. De leden van de Raad van Commissarissen dienen 10 PE-punten te behalen over 2021 en 2022.

Naam	Behaald in verslagjaar		Totaal verantwoord	Totaal te behalen punten
	2021	2022		
G. van den Berg	12	11	23	10
P.J. Ruissen	10	10	20	10
J.H.E. Verschueren	14	19	33	10

Zowel de commissarissen als de directeur-bestuurder hebben de te behalen PE-punten over 2021 en 2022 behaald.



Verklaring Raad van Commissarissen

Hulst, 9 mei 2023

De Raad heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2022, omfattend de jaarrekening en het daarbij behorende jaarverslag. Deze jaarstukken zijn gecontroleerd door Verstegen Accountants 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 2022 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

Commissaris: de heer drs. M.W. Bakker



Kengetallen (2022-2018)

Kengetallen over de afgelopen vijf jaar	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
Zelfstandige woongelegenheden	1.428	1.401	1.433	1.423	1.425
Onzelfstandige woongelenheden	142	151	159	150	150
Parkeervoorzieningen	33	34	34	37	38
Maatschappelijk onroerend goed	7	7	8	8	8
Bedrijfsmatig onroerend goed	1	1	1	1	2
Totaal	1.611	1.594	1.635	1.619	1.623
Mutaties verhuureenheden in het boekjaar					
Aankoop	2	1	1	6	6
Nieuwbouw	19	-	-	11	-
Verkoop	5	9	9	5	10
Sloop	-	24	24	-	-
Overige	1	-	-	-	-
Aantal zelfstandige verhuureenheden per huurklasse					
Goedkoop	61	79	63	70	78
Betaalbaar	1.214	1.222	1.187	1.192	1.185
Duur	143	100	183	161	162
Gemiddelde waarden (x € 1.000)					
WOZ-waarde per verhuureenheid	150	142	135	131	126
Marktwaaarde per verhuureenheid	133	128	114	111	103
Beleidswaarde per verhuureenheid	75	74	69	65	68
Boekwaarde per verhuureenheid	47	45	45	43	45
Kwaliteit woningbezit per woning (inclusief interne uren)					
Klachtenonderhoud	256	263	400	206	306
Aantal klachten	1.338	1.443	1.091	1.035	916
Mutatieonderhoud	2.512	1.718	2.203	3.543	2.025
Aantal mutatieopdrachten	102	132	118	142	159
Verhuur en incasso					
Aantal woningzoekenden	625	631	645	422	352
Mutatiegraad in %	9%	10%	9%	9%	9%
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,22%	0,16%	0,12%	0,16%	0,16%
Huurderving in % van de jaarhuur	0,81%	0,91%	0,16%	0,28%	0,22%
Gemiddelde jaarlijkse huurverhoging in %	2,3%	0,0%	2,60%	1,60%	1,06%
Gemiddelde netto huurprijs per verhuureenheid	7.154	6.993	6.993	6.555	6.412
Personele bezetting einde boekjaar	9	9	7	7	7



Jaarrekening 2022

**WOONSTICHTING HULST
TE HULST**

Rapport inzake jaarstukken 2022

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2022	64
2	Winst-en-verliesrekening over 2022	66
3	Kasstroomoverzicht 2022	67
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	69
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	71
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	81
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	85
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	85
9	Overige informatie	109

OVERIGE GEGEVENS

1	Bestemming van de winst 2022	119
2	Controleverklaring	119

JAARREKENING

Balans per 31 december 2022

Winst-en-verliesrekening over 2022

Kasstroomoverzicht 2022

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2022

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022

Overige informatie

WNT-verantwoording 2022 Woonstichting Hulst

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(voor resultaatbestemming)

		31 december 2022	31 december 2021
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		192.022.611	181.465.652
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		6.533.019	6.707.546
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.965.450	469.073
		<u>201.521.080</u>	<u>188.642.271</u>
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	(2)	953.671	1.022.544
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		878.548	1.008.444
		<u>203.353.299</u>	<u>190.673.259</u>
Vlottende activa			
Voorraden	(4)	398.395	94.000
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		38.917	26.262
Overige vorderingen		83.755	80.112
Belastingen en premies sociale verzekeringen		786.964	880.010
Overlopende activa		112.746	77.677
		<u>1.022.382</u>	<u>1.064.061</u>
Liquide middelen	(6)	2.159.439	4.839.667

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Behorend bij verklaring

afgegeven d.d. 09-05-2023

206.933.515
196.670.987

	31 december 2022	31 december 2021
	€	€
PASSIVA		
Eigen vermogen	(7)	
Herwaarderingsreserve	81.334.356	77.854.896
Overige reserves	43.059.715	31.124.846
Onverdeelde winst	5.832.105	15.414.326
	<u>130.226.176</u>	<u>124.394.068</u>
Voorzieningen	(8)	
Onrendabele investeringen en herstructureringen	0	623.531
Langlopende schulden	(9)	
Schulden aan kredietinstellingen	70.235.254	64.652.013
Waarborgsommen	240.600	245.599
	<u>70.475.854</u>	<u>64.897.612</u>
Kortlopende schulden	(10)	
Schulden aan kredietinstellingen	2.916.760	2.764.329
Schulden aan leveranciers	879.877	1.730.954
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	804.767	537.988
Overige schulden	492.588	618.841
Overlopende passiva	1.137.493	1.103.664
	<u>6.231.485</u>	<u>6.755.776</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Behorend bij verklaring
afgegeven d.d. **09-05-2023**.

206.933.515

196.670.987

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

		2022	2021
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	10.773.529	10.703.112
Opbrengsten servicecontracten	(12)	271.123	248.190
Lasten servicecontracten	(13)	-271.123	-248.190
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-513.318	-506.446
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-3.776.472	-3.753.780
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-1.194.867	-1.500.591
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.288.872	4.942.295
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	1.055.432	1.899.314
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(17)	-24.148	-35.832
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille		-664.615	-1.524.584
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		366.669	338.898
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	1.626.466	-4.571.175
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	1.275.059	17.731.652
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.901.525	13.160.477
Opbrengst overige activiteiten	(20)	27.743	27.865
Kosten overige activiteiten	(21)	-16.507	-2.393
Nettoresultaat overige activiteiten		11.236	25.472
Overige organisatiekosten	(22)	-391.943	-1.144.231
Leefbaarheid	(23)	-143.794	-148.752
Bedrijfsresultaat		8.032.565	17.174.159
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24)	128	165
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25)	-1.748.530	-1.730.762
Financiële baten en lasten		-1.748.402	-1.730.597
Resultaat voor belastingen		6.284.163	15.443.562
Belastingen	(26)	-452.058	-29.236
Resultaat na belastingen		5.832.105	15.414.326

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Behorend bij verklaring

afgegeven d.d. 09-05-2023.

3 KASSTROOMOVERZICHT 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	€	€	€	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	10.851.900		10.788.507	
Vergoedingen	3.653		2.520	
Overige bedrijfsontvangsten	3.288		6.015	
Ontvangen interest	5.313		5.327	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		10.864.154		10.802.369
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-660.842		-641.807	
Onderhoudsuitgaven	-3.996.622		-2.733.624	
Overige bedrijfsuitgaven	-1.281.069		-1.298.989	
Betaalde interest	-1.707.821		-1.761.059	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-29.706		-30.717	
Verhuurdersheffing	-653.973		-979.976	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-23.650		-34.193	
Vennootschapsbelasting	-229.117		-760.931	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-8.582.800		-8.241.296
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.281.354		2.561.073
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		1.031.284		1.863.482
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Verbeteruitgaven	-4.088.387		-3.242.435	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-385.015		-238.548	
Nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	-7.194.237		-337.196	
Sloopuitgaven	-54.040		0	
Investerings overig	-26.472		-502.299	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-11.748.151		-4.320.478
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-10.716.867		-2.456.996
transporteren		-8.435.513		104.077

	2022		2021	
	€	€	€	
Transport		-8.435.513		104.077
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuw geborgde leningen DAEB-investeringen		8.500.000		5.241.785
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-908.112		-890.264	
Aflossing ongeborgde leningen	-1.836.603		-1.779.317	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-2.744.715		-2.669.581
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		5.755.285		2.572.204
		-2.680.228		2.676.281
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	4.839.667		2.163.386	
Liquide middelen per 31 december	2.159.439		4.839.667	
		-2.680.228		2.676.281

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Activiteiten

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

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 9 mei 2023.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

Schattingen

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

Functionele indeling winst- en verliesrekening

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2016 de winst- en verliesrekening conform het functionele model moeten presenteren. Dientengevolge is de winst- en verliesrekening conform het functionele model gepresenteerd.

Personeelsleden

Bij Woonstichting Hulst waren in 2022 gemiddeld 9 personeelsleden werkzaam (2021: 9).

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De notitie voor onderhoud verbetering en beheer. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minimaal drie van de vier criteria:

- 1 De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- 2 Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
- 3 De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
- 4 Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

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 2022 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.

Herclassificatie van vastgoed

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

- a daadwerkelijke aanvang van activiteiten van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie is;
- b beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Inzake punt d is het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie leidend voor het moment van herclassificatie. Indien besloten wordt bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan exploiteren of slopen blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed duurzaam wordt verhuurd.

Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

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

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

Beleidswaarde

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

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

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonstichting Hulst hanteert in haar beleid een streefhuur van 68% van de maximaal redelijke huur.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde niet af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst-en-verliesrekening 2022.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

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

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

Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Andere vaste bedrijfsmiddelen

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

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- de terreinen worden niet afgeschreven;
- de bedrijfsgebouwen over veertig jaar;
- de overige materiële vaste activa over vijf tot tien jaar.

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

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

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

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

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorraden

Overige voorraden

De voorraad wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Woonstichting Hulst is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). De hieruit voortvloeiende pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord. Behalve de betaling van premies heeft Woonstichting Hulst geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. Woonstichting Hulst heeft in geval van een tekort bij Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Voorziening latente belastingen

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

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

Een latente belastingvordering is een in de toekomst te verrekenen belastingbedrag in verband met:

- verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering en de waardering van activa en verplichtingen in de (commerciële) balans;
- beschikbare voorwaartse verliescompensatie; of
- beschikbare fiscale verrekeningsmogelijkheden.

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

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

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

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

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

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

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

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

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

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Woonstichting Hulst, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van 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 kosten-verdeelstaat verantwoord.

Personeel

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

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Woonstichting Hulst verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

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

Leefbaarheid

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

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom.

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

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

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

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

Latente belastingen

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

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

De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

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

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

8 GRONDSLAGEN 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:

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

Uitgangspunten

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

- Wanneer verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-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 ;
- 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 2022

ACTIVA

VASTE ACTIVA

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
1. DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
DAEB vastgoed in exploitatie	192.022.611	181.465.652
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.533.019	6.707.546
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.965.450	469.073
	<u>201.521.080</u>	<u>188.642.271</u>

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Saldo nog te splitsen	242.874	0	0	0
Marktwaaarde per 1 januari	<u>181.465.651</u>	<u>164.787.709</u>	<u>6.707.546</u>	<u>6.746.483</u>
Stand per 1 januari	<u>181.708.525</u>	<u>164.787.709</u>	<u>6.707.546</u>	<u>6.746.483</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings, initiële verkrijgingen	3.617.471	3.807.436	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-351.611	-656.470	-313.004	-868.113
Overboekingen van en naar vastgoed in ontwikkeling	6.154.521	-3.375.500	0	0
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaaarde	893.705	16.902.477	138.477	829.176
Totaal mutaties 2022	<u>10.314.086</u>	<u>16.677.943</u>	<u>-174.527</u>	<u>-38.937</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Saldo nog te splitsen	242.874	0	0	0
Marktwaaarde per 31 december	<u>191.779.737</u>	<u>181.465.652</u>	<u>6.533.019</u>	<u>6.707.546</u>
	<u>192.022.611</u>	<u>181.465.652</u>	<u>6.533.019</u>	<u>6.707.546</u>

Het waardeverschil van de marktwaarde in verhuurde staat voor de woningen is 4,51%. Het wegvallen van de verhuurderheffing, stijging van de mutatiegraad en renovaties zijn hierop in positieve zin van invloed. Een gematigde toekomstig verwachte leegwaardestijging zorgt ervoor dat de marktwaarde in verhuurde staat minder hard stijgt. De gemiddelde leegwaardestijging bij de woningen is gemiddeld 15%, afhankelijk van het type woning. Dat is meer dan verwacht. Dit komt door relatief gematigde stijging in de voorgaande jaren op basis van een markttechnische update. De gemiddelde stijging van de markthuur is 4%. De verwachting is dat dat door schaarste de markthuur nog verder zal oplopen.

De brandbreedte van disconteringsvoeten voor Woningen is 6,0% tot 10,89% (2021: 6,5% tot en met 8,45%). Het overall, ongewogen gemiddelde op basis van het aantal complexen van de Woningen inclusief de uitschieters is 7,65%. Voor de exit yield is dat 6,0% tot 10,78% (2021: 5,7% en 9,0%) en gemiddeld is dat 8,29%.

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 81.334.356. De som van de afwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 21.416.855 negatief.

Uitgangspunten marktwaarde

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een 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 doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

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

	2022	2023	2024	2025
Parameters woongelegenheden				
Jaarrekening 2022				
Mutatiekans bij doorexploteren van:	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
tot en met:	37,50 %	37,50 %	37,50 %	37,50 %
Mutatiekans bij uitponden van:	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
tot en met:	33,53 %	33,53 %	33,53 %	33,53 %
Jaarrekening 2021				
Mutatiekans bij doorexploteren van:	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
tot en met:	37,50 %	37,50 %	37,50 %	37,50 %
Mutatiekans bij uitponden van:	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %
tot en met:	28,66 %	28,66 %	28,66 %	28,66 %

	2022	2023	2024	2025
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed				
Jaarrekening 2022				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad) van:	8,20 %	8,20 %	8,20 %	8,20 %
tot en met:	10,35 %	10,35 %	10,35 %	10,35 %
Jaarrekening 2021				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad) van:	8,20 %	8,20 %	8,20 %	8,20 %
tot en met:	10,35 %	10,35 %	10,35 %	10,35 %

	2022	2023	2024	2025
Parameters parkeerplaatsen				
Jaarrekening 2022				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad):	6,46 %	6,46 %	6,46 %	6,46 %
Jaarrekening 2021				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad):	6,21 %	6,21 %	6,21 %	6,21 %

	2022	2023	2024	2025
Parameters intramuraal zorgvastgoed				
Jaarrekening 2022				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad) van:	9,67 %	9,67 %	9,67 %	9,67 %
tot en met:	10,89 %	10,89 %	10,89 %	10,89 %
Jaarrekening 2021				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad) van:	9,67 %	9,67 %	9,67 %	9,67 %
tot en met:	10,89 %	10,89 %	10,89 %	10,89 %

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 2022 heeft een integrale taxatie plaatsgevonden. Voor de jaren 2020 en 2021 heeft een markttechnische update plaatsgevonden.

Toepassing vrijheidsgraden

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

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

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant. De deskundige externe taxateur heeft voor boekjaar 2022 en 2021 complexgewijs de volgende vrijheidsgraden voor woongelegenheden gehanteerd:

	2022	2021
Exit yield doorexploiteren	5,50 % - 8,80 %	5,70 % - 9,00 %
Exit yield uitponden	6,00% - 9,50 %	6,15 % - 9,00 %
Disconteringsvoet	6,00 % - 9,00 %	6,50 % - 8,45 %
Leegwaarde in percentage van de WOZ-waarde	9,77% - 183,37%	95,83 % - 231,35%
Markthuur op basis van huur per m ²	€ 42,82 - € 171,94	€ 67,83 - € 139,35

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2022 € 224,59 miljoen (2021: 208,40 miljoen).

Woningen aangewezen voor verkoop

Per 31 december 2022 zijn er nog 99 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, de onderhoudsnorm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Woonstichting Hulst vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwingen zijn verwerkt. Hierbij is uitgegaan van een lange horizontermijn van 15 jaar.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten en overige directe operationele lasten exploitatie in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten en overige directe operationele lasten opgenomen in de winst- en verliesrekening van Woonstichting Hulst.

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

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

De beleidswaarde van BOG - MOG - ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktingangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

Woonstichting Hulst heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2022	2021
Disconteringsvoet	7,36 %	7,10 %
Streefhuur per maand	€ 635	€ 608
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.414	€ 2.036
Lasten beheer per jaar	€ 638	€ 652
Tarief verhuurdersheffing	0%	0,332%

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

Effecten op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde	x € 1.000,-
		2022	2021
Streefhuur per maand	+ € 25,-	+ € 4.915	+ € 4.981
Streefhuur per maand	- € 25,-	- € 5.359	- € 5.245
Norm onderhoud per woning per jaar	+ € 100,-	- € 3.266	- € 3.259
Norm onderhoud per woning per jaar	- € 100,-	+ € 3.266	+ € 3.259
Norm beheer per woning per jaar	+ € 100,-	- € 3.266	- € 3.228
Norm beheer per woning per jaar	- € 100,-	+ € 3.266	+ € 3.228
Disconteringsvoet	+ 0,50 %	- € 8.327	- € 9.004
Disconteringsvoet	- 0,50 %	+ € 9.939	+ € 10.776

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

Ultimo 2022 is in totaal € 81 miljoen (ultimo 2021: € 78 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen, zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslagen en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is er ultimo 2022 een bedrag van € 86 miljoen (ultimo 2021: € 75 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 huurwoningen (DAEB). Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passend ehuisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van Woonstichting Hulst.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2022	192.022.614	6.533.019
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-39.429.298	-2.210.635
Betaalbaarheid (huren)	-26.212.480	-84.565
Kwaliteit (onderhoud)	-21.588.454	324.532
Beheer (beheerkosten)	2.527.701	176.783
Totaal aanpassingen	-84.702.531	-1.793.885
Beleidswaarde per 31 december 2022	107.320.083	4.739.134

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2022	2021
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Marktwaarde per 1 januari	469.073	0
	<u>469.073</u>	<u>0</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	7.542.830	952.703
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	0	3.375.500
Overboekingen naar vastgoed ten dienste van exploitatie	-6.154.521	0
Mutatie voorziening onrendabele top	0	-4.482.661
Niet aangewende voorziening onrendabele top	0	623.531
Waardeveranderingen	1.108.068	0
Totaal mutaties 2022	<u>2.496.377</u>	<u>469.073</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Marktwaarde per 31 december	<u>2.965.450</u>	<u>469.073</u>

2. Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Kantoorpand	812.201	839.278
Auto's	50.619	68.212
Andere vaste bedrijfsmiddelen	90.851	115.054
	<u>953.671</u>	<u>1.022.544</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	1.043.275	97.737	255.544	1.396.556
Cumulatieve afschrijvingen	-203.997	-29.525	-140.491	-374.013
Herrekende stand per 1 januari	839.278	68.212	115.053	1.022.543
<i>Mutaties</i>				
Investerings	0	0	10.724	10.724
Cumulatieve afschrijvingen	0	-17.593	0	-17.593
Afschrijvingen	-27.077	0	-34.926	-62.003
Totaal mutaties 2022	-27.077	-17.593	-24.202	-68.872
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschafwaarde per 31 december	1.043.275	97.737	266.268	1.407.280
Cumulatieve afschrijvingen	-231.074	-47.118	-175.417	-453.609
	812.201	50.619	90.851	953.671

Afschrijvingen

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

- Kantoorpand: 40 jaar
- Inventaris en vervoermiddelen: 5 jaar

Verzekering en onroerende zaakbelasting

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

Het kantoorgebouw is verzekerd voor € 796.719 en de inventaris voor € 147.400.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latentie resterende afschrijvingspotentieel verschil fiscaal en commercieel van de onroerende zaken in exploitatie	878.548	911.974
Latentie agio lening Vestia	0	96.470
	<u>878.548</u>	<u>1.008.444</u>
	2022	2021
	€	€
<i>Latentie resterende afschrijvingspotentieel verschil fiscaal en commercieel van de onroerende zaken in exploitatie</i>		
Stand per 1 januari	911.974	1.111.388
Mutatie in het boekjaar	-33.426	-199.414
Stand per 31 december	<u>878.548</u>	<u>911.974</u>

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

De fiscale bodemwaarde wordt bepaald rekening houdend met de WOZ-waarde per balansdatum. Complicerende factor daarbij is dat de WOZ-waarde (zijnde de in de WOZ-aanslag opgenomen WOZ-waarde begin 2022) pas na balansdatum worden vastgesteld. Niettemin wordt met deze WOZ-waarde rekening gehouden bij de bepaling van tijdelijke verschillen.

Voor de latentie voor afschrijvingen heeft Woonstichting Hulst rekening gehouden met het feit dat alleen een latentie wordt gevormd indien (op woningniveau) de fiscale boekwaarde hoger is dan de marktwaarde. Het afschrijvingspotentieel per ultimo 2022 bedraagt 3,7 miljoen voor de komende tien jaar. Voor dit bedrag is het niet waarschijnlijk dat dit kan worden doorgerold en hiervoor wordt een belastingvordering in de jaarrekening opgenomen. Bij waardering tegen contante waarde wordt rekening gehouden met de verwachte realisatiemomenten.

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

Jaar	Afschrijving	VPB-tarief	Latentie nominaal	Latentie contant
2023	€ 492.281	25,80 %	€ 127.008	€ 124.650
2024	€ 474.543	25,80 %	€ 122.432	€ 117.927
2025	€ 465.031	25,80 %	€ 119.978	€ 113.418
2026	€ 440.991	25,80 %	€ 113.776	€ 105.557
2027	€ 413.277	25,80 %	€ 106.625	€ 97.086
2028	€ 346.128	25,80 %	€ 89.301	€ 79.802
2029	€ 311.067	25,80 %	€ 80.255	€ 70.387
2030	€ 287.894	25,80 %	€ 74.277	€ 63.933
2031	€ 266.859	25,80 %	€ 68.850	€ 58.162
2032	€ 222.656	25,80 %	€ 57.445	€ 47.627
Totaal	€ 3.720.727	25,80 %	€ 959.947	€ 878.548

	2022	2021
	€	€
<i>Latentie agio lening Vestia</i>		
Stand per 1 januari	96.470	0
Mutatie	0	96.470
	96.470	96.470
Mutatie 1	-96.470	0
Stand per 31 december	0	96.470

Woningstichting Hulst heeft deelgenomen aan het plan om Vestia structureel uit de problemen te helpen door middel van een leningenruil. De afwijking in de fiscale verwerking bestaat eruit dat de volkshuisvestelijke bijdrage in elk van de jaren 2021 en 2022 voor 50% in aftrek komt. Daardoor ontstaat ultimo 2021 een verschil tussen het fiscale en het commerciële vermogen, waarvoor Woonstichting Hulst een actieve belastinglatentie heeft gevormd, die tegen contante waarde wordt gewaardeerd. In 2022 is dit saldo vrijgefallen en is deze latentie ultimo 2022 nihil.

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
4. Voorraden		
Voorraad warmtepompen	398.395	94.000

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs.

5. Vorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Huurdebiteuren		
Huidige bewoners	23.533	17.425
Vertrokken bewoners	15.384	8.837
	<u>38.917</u>	<u>26.262</u>

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	
	2022	2021	2022	2021
Tot en met 1 maand	13	13	3.604	5.913
Tot en met 2 maanden	5	2	4.806	1.458
Tot en met 3 maanden	2	5	7.078	7.552
> 3 maanden	4	1	8.045	2.502
Totaal	24	21	23.533	17.425

Overige vorderingen

Diverse overige vorderingen	15.069	12.100
Nog te vorderen van in rekening gebrachte kosten van (vertrokken) huurders	66.406	61.721
Vereniging van Eigenaren	2.280	6.291
	<u>83.755</u>	<u>80.112</u>

Belastingen en premies sociale verzekeringen*Vennootschapsbelasting*

Vennootschapsbelasting 2022	493.994	0
Vennootschapsbelasting 2020	0	94.048
Vennootschapsbelasting 2021	292.970	785.962
	<u>786.964</u>	<u>880.010</u>

Overlopende activa

Vooruitbetaalde bedragen	98.355	77.677
Overige overlopende activa	14.391	0
	<u>112.746</u>	<u>77.677</u>

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
6. Liquide middelen		
Rabobank, rekening-courant	-42.413	119.389
Rabobank, bedrijfsplusrekening	2.200.000	4.720.000
Kas	1.852	278
	<u>2.159.439</u>	<u>4.839.667</u>

Er is bij de Rabobank een rekening-courant faciliteit aanwezig van € 500.000. Dit is contractueel vastgelegd. Ultimo 2022 was het saldo van de rekening-courant negatief door een automatische incasso op 31 december 2022.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve	81.334.356	77.854.896
	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari	77.854.896	66.254.945
Dotatie	3.785.210	11.262.886
Realisatie herwaarderingsreserve door verkoop	-305.750	337.065
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	81.334.356	77.854.896

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

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

Overige reserves

Stand per 1 januari	31.124.846	37.944.178
Resultaatbestemming	15.414.326	4.780.619
Stand na resultaatbestemming	46.539.172	42.724.797
Saldo nog te splitsen	3	0
Dotatie herwaarderingsreserve	-3.785.210	-11.262.886
	42.753.965	31.461.911
Realisatie herwaarderingsreserve door verkoop	305.750	-337.065
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	43.059.715	31.124.846

Onverdeelde winst

Stand per 1 januari	15.414.326	4.780.619
Onverdeeld resultaat boekjaar	5.832.105	15.414.326
	21.246.431	20.194.945
Dotatie overige reserve	-15.414.326	-4.780.619
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	5.832.105	15.414.326

8. Voorzieningen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Onrendabele investeringen Van der Maelstedeweg II	0	623.531

	Stand per 1 januari 2022	Onttrekking	Stand per 31 december 2022
	€	€	€
Onrendabele investeringen Van der Maelstedeweg II	623.531	-623.531	0

De onrendabele investeringen van vastgoed in ontwikkeling hebben betrekking op:
 - de realisatie van 12 appartementen op de locatie aan de Van der Maelstedeweg II. Dit door sloop en vervangende nieuwbouw;

9. Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Leningen o/g		
Leningen o/g	69.505.627	63.905.112
Agio lening Vestia	729.627	746.901
	70.235.254	64.652.013

	2022	2021
	€	€
<i>Leningen o/g</i>		
Stand per 1 januari	66.652.259	64.075.770
Opgenomen gelden	8.500.000	5.241.785
Aflossing	-2.747.146	-2.665.296
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	72.405.113	66.652.259
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.899.486	-2.747.147
Langlopend deel per 31 december	69.505.627	63.905.112

Zekerheden

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

Gemiddelde looptijd en rente

Van de lopende leningen o/g is de gemiddelde resterende looptijd 18,85 jaar. Het gemiddelde rentepercentage van de lopende leningen o/g is 2,55%.

Marktwaaarde leningen

De marktwaaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2022 € 69,214 miljoen (per 31 december 2021 € 83,588 miljoen).

Voor de berekening van de reële waarde is uitgegaan van de Euro 3-maands swap-rente en de Euro 10-jaars swap-rente, beide bijgehouden door European Money Markets Institute (EMMI).

Agio lening Vestia

Stand per 1 januari	764.083	0
Dotatie volkshuisvestelijke bijdrage	0	764.083
Aflossing	-17.182	0
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	746.901	764.083
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-17.274	-17.182
Langlopend deel per 31 december	729.627	746.901

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Waarborgsommen		
Waarborgsommen	240.600	245.599
	2022	2021
	€	€
Ontvangen waarborgsommen	247.117	253.113
Rente waarborgsommen	-1.519	-1.519
Boekwaarde per 1 januari	245.598	251.594
Mutaties		
Toegevoegde waarborgsommen	16.813	19.568
Uitbetaalde waarborgsommen	-21.811	-25.563
	-4.998	-5.995
Ontvangen waarborgsommen	263.930	272.681
Rente waarborgsommen	-23.330	-27.082
Boekwaarde per 31 december	240.600	245.599

Bij het sluiten van een huurovereenkomst wordt een bedrag in rekening gebracht als eerste zekerheid. Momenteel bedraagt dit € 150. Over dit bedrag wordt gedurende de looptijd rente opgebouwd. De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend, op voorwaarde dat de huur steeds tijdig is voldaan. Het rentepercentage is in de loop van de tijd gewijzigd, het houdt ongeveer gelijke trend met de vergoeding op een normale spaarrekening.

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

10. Kortlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	2.916.760	2.764.329
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	879.877	1.730.954
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	768.349	514.523
Loonheffing	19.442	15.539
Pensioenen	16.976	7.926
	804.767	537.988
Overige schulden		
Accountantskosten	28.435	34.485
Diversen	32.589	53.086
Meer/minderwerk ombouw appartementen	151.250	0
Brandveiligheid	181.500	0
Warmtepompen	57.384	0
Vergoedingen	41.430	31.270
Planmatig onderhoud	0	500.000
	492.588	618.841
Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen huren	64.670	62.486
Nog te betalen rente op leningen	1.072.823	1.041.178
	1.137.493	1.103.664

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Woonstichting Hulst heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonstichting Hulst niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

Meerjarige financiële verplichtingen

Investeringsverplichtingen

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

Project	Verplichting	Deel gerealiseerd	Restant verplichting
046 – Gasloos woningen Zomerstraat/Nieuweweg	€ 1.067.779	€ 979.024	€ 88.755
066 – Gasloos/brandveiligheid Havenfort	€ 835.457	€ 246.747	€ 588.710
087 – Gasloos van de Leijenlaan/Waghemakerestraat	€ 301.907	€ 286.812	€ 15.095
071 – Entree en bergingen Korenmarkt	€ 80.375	€ 44.206	€ 36.169
094 – Van der Maelstedeweg (12 app.)	€ 2.816.880	€ 2.347.400	€ 469.480
095 – Nieuw-Hulst fase 1 (21 won.)	€ 4.582.270	€ 4.235.327	€ 346.943
Totaal	€ 10.066.504	€ 8.521.352	€ 1.545.152

8.2 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2022	2021
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	10.430.797	10.366.225
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	129.870	127.078
Woningen en woongebouwen niet DAEB	251.727	260.176
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet DAEB	48.740	48.309
	10.861.134	10.801.788
Huurderving wegens leegstand	-87.605	-98.676
	10.773.529	10.703.112

De gemiddelde huurverhoging van de woningen en woongebouwen DAEB per 1 juli 2022 bedroeg 2,30% (1 juli 2021: 0,00%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	275.477	250.979
Derving wegens oninbaar	-4.354	-2.789
	271.123	248.190

13. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	271.123	248.190
-------------------	---------	---------

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Lonen, salarissen en sociale lasten	685.254	638.147
Huisvestigingskosten	25.818	51.281
Algemene kosten	482.896	430.349
Toegerekende organisatie- en onderhoudskosten	-680.650	-613.331
	513.318	506.446

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	503.775	477.428
Sociale lasten	69.544	70.312
Pensioenlasten	69.866	65.124
Overige personeelskosten	42.069	25.283
	685.254	638.147

Personeelsleden

Bij de Woonstichting Hulst waren in 2022 gemiddeld 9 werknemers in dienst (2021: 9 werknemers). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2022 gemiddeld 8,00 (2021: 8,00).

Pensioenlasten

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is 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 2022 129,0% (31-12-2021: 118,8%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 104% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

	2022	2021
	€	€
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	2.910.627	2.908.369
Mutatieonderhoud	256.306	226.720
Reparatie-/klachtenonderhoud	341.892	370.787
Toegerekende onderhoudskosten	267.647	247.904
	<u>3.776.472</u>	<u>3.753.780</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurdersheffing	653.973	979.976
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	6.930	4.249
Contributie landelijke fedratie	13.188	12.542
Belastingen	377.670	364.608
Verzekeringen	48.541	46.778
Afschrijvingen mva ten dienste van exploitatie	79.596	73.578
Overige lasten	40.996	42.270
Obligohoeffing	22.776	26.468
Verhuurdersbijdrage huurcommissie	3.377	3.384
Toegerekende organisatiekosten	-52.180	-53.262
	<u>1.194.867</u>	<u>1.500.591</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Verkoopopbrengst	1.055.432	1.899.314
Af: Verkoopkosten	-24.148	-35.832
Af: Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-664.615	-1.524.584
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>366.669</u>	<u>338.898</u>

De verkoopopbrengst betreft vier verkochte woningen (2021: negen verkochte woningen). De door verkoop in 2022 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 337.065

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2022	2021
	€	€
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	1.649.122	-4.571.175
Toegerekende organisatiekosten vastgoed in ontwikkeling	-22.656	0
	<u>1.626.466</u>	<u>-4.571.175</u>

De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op:

- de realisatie van 12 appartementen op de locatie aan de Van der Maelstedeweg II. Dit door sloop en vervangende nieuwbouw;
- sloop en vervangende nieuwbouw 9 woningen Churchillweg en Vierambachtenstraat in wijk Nieuw Hulst;
- verhuiskostenvergoedingen.

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	138.477	829.176
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie DAEB	1.136.582	16.902.476
	<u>1.275.059</u>	<u>17.731.652</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

20. Opbrengst overige activiteiten

Opbrengst uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	13.218	1.193
Opbrengst uit hoofde van overige dienstverlening	41	23.584
Overige opbrengsten	14.484	3.088
	<u>27.743</u>	<u>27.865</u>

21. Kosten overige activiteiten

Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	<u>16.507</u>	<u>2.393</u>
--	---------------	--------------

22. Overige organisatiekosten

Vergoeding Raad van Commissarissen	35.560	33.350
Kosten Raad van Commissarissen	14.498	7.680
Kosten bewonersraad	2.116	698
Toegerekende organisatiekosten	356.951	338.420
Mutatie agio lening Vestia	-17.182	764.083
	<u>391.943</u>	<u>1.144.231</u>

23. Leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	49.568	49.290
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	8.650	8.650
Overige leefbaarheidsbijdrage	0	10.543
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	85.576	80.269
	<u>143.794</u>	<u>148.752</u>

Financiële baten en lasten

	2022	2021
	€	€
24. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	128	165
25. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente op leningen kredietinstellingen	-1.748.530	-1.730.762

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

	2022	2021
	€	€
Vennootschapsbelasting	-524.167	-223.194
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	202.005	296.902
Mutatie latente belastingen	-129.896	-102.944
	-452.058	-29.236

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 15,0% tot en met € 395.000 en 25,8% boven € 395.000 (2021: bedraagt 15,0% tot en met € 245.000 en 25% boven € 245.000). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 6,77% (2021: 0,15%).

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

in euro's	2022	2021
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de winst- en verliesrekening	6.284.163	15.443.562
Bij:		
Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	50.496	151.870
Fiscaal te activeren rente nieuwbouw	47.132	13.630
Fiscaal lagere agio leningruil Vestia	-382.042	382.042
Fiscaal hogere boekwinst verkopen	131.945	247.907
	-152.469	795.449
Af:		
Fiscaal hogere afschrijvingen	830.169	811.476
Fiscaal geen waardeveranderingen	3.006.657	13.248.992
Fiscaal afwaardering sloop	-	44.059
Aanwending herinvesteringsreserve	498.614	586.806
Fiscaal hogere onderhoudskosten	330.011	1.318.663
Vrijval (dis) agio op leningen kredietinstellingen	12.756	12.756
	4.678.207	16.022.752
Belastbare winst	1.453.488	216.259
Extracomptabele correcties:		
Af:		
Dotatie herinvesteringsreserve	498.614	586.806
Energie-investeringsaftrek	-	-
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	3.003	-
	501.617	586.806
Bij:		
Beperkt aftrekbare kosten	4.800	4.700
Niet aftrekbare rente op grond van ATAD1	741.718	769.821
Onttrekking herinvesteringsreserve	498.614	586.806
	1.245.132	1.361.327
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening	2.197.003	990.780
Af: te verrekenen verliezen		-
Belastbaar bedrag	2.197.003	990.780
Tarief: 1 ^e schijf tot 395.000 (2021: 245.000)	15,0 % 59.250	15,0 % 36.750
Tarief: 2 ^e schijf vanaf 395.000 (2021: 245.000)	25,8 % 464.914	25,0 % 186.445
Totaal	524.167	223.195

9 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich na balansdatum geen vermeldenswaardige gebeurtenissen voorgedaan.

	2022	2021
	€	€
Accountants honoraria		
Onderzoek van de jaarrekening	49.973	47.862
Andere controlewerkzaamheden	4.235	4.773
Andere niet-controlediensten	1.053	0
	<u>55.261</u>	<u>52.635</u>

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

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	10.473.061	300.467	10.394.241	308.871
Opbrengsten servicecontracten	254.446	16.678	231.512	16.678
Lasten servicecontracten	-254.446	-16.678	-231.512	-16.678
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-495.302	-19.035	-488.362	-18.085
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.725.638	-50.394	-3.716.971	-36.809
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.175.945	-18.922	-1.482.426	-18.166
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.076.176	212.116	4.706.482	235.811
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	614.850	416.434	895.800	967.682
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-351.611	-313.004	-656.470	-868.113
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	263.239	103.430	239.330	99.569
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.136.582	0	-4.571.175	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.626.505	138.477	16.902.476	829.176
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.763.087	138.477	12.331.301	829.176
Opbrengst overige activiteiten	26.750	992	26.865	996
Kosten overige activiteiten	-15.916	-590	-2.307	-86
Nettoresultaat overige activiteiten	10.834	402	24.558	910
Overige organisatiekosten	-377.883	-13.659	-1.103.300	-40.930
Leefbaarheid	-138.597	-5.057	-143.430	-5.323
Bedrijfsresultaat	7.596.856	435.709	16.054.941	1.119.213
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	123	5	159	6
transporteren	123	5	159	6

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	123	5	159	6
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.686.004	-62.526	-1.668.872	-61.890
Financiële baten en lasten	-1.685.881	-62.521	-1.668.713	-61.884
Resultaat voor belastingen	5.910.975	373.188	14.386.228	1.057.329
Belastingen	-435.893	-16.166	-28.191	-1.045
Resultaat na belastingen	5.475.082	357.022	14.358.037	1.056.284

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	10.551.432	300.467	10.480.022	308.485
Vergoedingen	3.526	127	2.430	90
Overige bedrijfsontvangsten	3.174	114	5.800	215
Ontvangen interest	5.128	185	5.136	190
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	10.563.260	300.893	10.493.388	308.980
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-637.870	-22.972	-618.858	-22.950
Onderhoudsuitgaven	-3.857.696	-138.927	-2.635.873	-97.752
Overige bedrijfsuitgaven	-1.236.538	-44.531	-1.252.538	-46.451
Betaalde interest	-1.648.455	-59.366	-1.698.085	-62.974
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-29.706	0	-30.717	0
Verhuurdersheffing	-653.973	0	-979.976	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-22.828	-822	-32.970	-1.223
Vennootschapsbelasting	-221.153	-7.964	-733.721	-27.210
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-8.308.219	-274.582	-7.982.738	-258.560
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.255.041	26.311	2.510.650	50.420
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	613.640	417.644	895.670	967.812
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Verbeteruitgaven	-4.088.387	0	-3.242.435	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-385.015	0	-238.548	0
Sloopuitgaven	-54.040	0	0	0
Investerings overig	-25.552	-920	-484.337	-17.962
Nieuwbouw huur	-7.194.237	0	-337.196	0
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-11.747.231	-920	-4.302.516	-17.962
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-11.133.591	416.724	-3.406.846	949.850
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-11.133.591	416.724	-3.406.846	949.850
transporteren	-8.878.550	443.035	-896.196	1.000.270

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-8.878.550	443.035	-896.196	1.000.270
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	8.500.000	0	5.241.785	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-908.112	0	-890.264	0
Aflossing ongeborgde leningen	-1.836.603	0	-1.779.317	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-2.744.715	0	-2.669.581	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.755.285	0	2.572.204	0
	-3.123.265	443.035	1.676.008	1.000.270

WNT-VERANTWOORDING 2022 WOONSTICHTING HULST

De WNT is van toepassing op Woonstichting Hulst. Het voor Woonstichting Hulst toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 127.000.

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

Bedragen x € 1
Gegevens 2022

J.E.J. Pijcke

Functiegegevens

	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01/01/17 - heden
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	109.239
Beloningen betaalbaar op termijn	17.648
<i>Subtotaal</i>	126.887

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	127.000
---	---------

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
--	---

Bezoldiging	126.887
--------------------	---------

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

Gegevens 2021

Functiegegevens

	Directeur- bestuurder
Aanvang functievervulling	01/01/17
Omvang dienstverband 2021 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	105.759
Beloningen betaalbaar op termijn	16.800
<i>Subtotaal</i>	122.559

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	123.000
---	---------

Bezoldiging

VOOR WAARMERKINGS- DOELEINDEN	123.000
 Verstegen accountants en adviseurs B.V.	122.559
Behorend bij verklaring afgegeven d.d. 09-05-2023	

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	G. van den Berg	P.J. Ruissen	J.H.E. Verschueren
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling	01/07/17 - heden	01/09/15 - heden	01/01/16 - heden
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.730	10.650	10.650
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.050	12.700	12.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	15.730	10.650	10.650

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

Gegevens 2021

Bedragen x € 1

Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang functieervulling	01/01/17	01/01/15	01/01/16
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.740	10.040	10.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.450	12.300	12.300

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Woonstichting Hulst ingedeeld in klasse C, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 127.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 19.050 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 12.700. Deze maxima worden niet overschreden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Behorend bij verklaring
afgegeven d.d. **09-05-2023**

Ondertekening van de jaarrekening

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

Hulst, 9 mei 2023

Woonstichting Hulst
Namens deze,

J.E.J. Pijcke, directeur-bestuurder

Ondertekening van de jaarrekening

Hulst, 9 mei 2023

de heer ing. G. van den Berg, voorzitter

de heer P.J. Ruissen MBA

de heer J.H.E. Verschueren

de heer drs. M.W. Bakker

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Bestemming van de winst 2022

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

Aan de raad van commissarissen van Woonstichting Hulst

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 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 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2022;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2022; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag vanaf pagina 54 t/m 57 van het bestuursverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Het frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het jaarverslag op pagina 57. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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.



Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met 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.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

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



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

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.

Dordrecht, 9 mei 2023

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
D. Vermaas RA