

WOONSTICHTING HULST



Tot in de kern betrokken

Jaarverslag

2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **06-05-2025**



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 M. Bakker
Mevrouw H.M. Jansen
De heer H.M.P. de Ceuster

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



Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Sociaal jaarverslag.....	8
Verhuren van woningen.....	12
Kwaliteit van het woningbezit.....	18
Het bouwen van woningen	21
Onderhoud	23
Bewonersraad	26
Financiële continuïteit.....	29
Leefbaarheid	37
Wonen en zorg.....	40
Administratie.....	43
Bestuursverklaring	44
Verslag Raad van Commissarissen	45
Verklaring Raad van Commissarissen	63
Kengetallen (2024-2020).....	64
Jaarrekening 2024	65





Volkshuisvestelijk verslag 2024





Voorwoord

Algemeen

Momenteel spelen er mondiale onzekerheden. Van de voortdurende oorlog in Oekraïne tot dreigende handelstarieven. Op dit moment zijn de gevolgen hiervan nog niet voelbaar voor Woonstichting Hulst. De huurachterstand van onze huurders blijft gelukkig laag. Door in contact te blijven met onze huurders proberen wij oplopende achterstanden te voorkomen. Met het verder verduurzamen van ons woningbezit worden de woonlasten verlaagd. Daarnaast wordt op deze manier een bijdrage geleverd aan een beter (woon)klimaat.

Organisatie

De organisatie is stabiel en op orde. In de loop van 2024 is ingespeeld op de aankomende pensionering van een van de medewerkers. Hierdoor is de formatie tijdelijk uitgebreid, zodat de nieuwe medewerker voldoende wordt opgeleid en ingewerkt. Wij zijn hierdoor in staat om onze gestelde doelen ook in 2024 te behalen. Dit is tot uitdrukking gekomen in de goede score in de Aedes Benchmark. Hierbij is op bedrijfslasten, huurdersoordeel en duurzaamheid een A gescoord.

Verduurzaming

De tweede fase van de herstructurering van de wijk Nieuw Hulst is in de eerste helft van het jaar in exploitatie genomen. Met de oplevering van de 30 woningen zijn verschillende type woningen gebouwd voor één- en tweepersoonshuishoudens, gezinnen en levensloopbestendige woningen. Inmiddels is gestart met de bouw van de laatste fase van 26 woningen. Deze woningen zullen vanaf februari 2025 worden verhuurd. Dit zijn allemaal levensloopbestendige woningen. Hierna zijn alle oude eengezinswoningen gesloopt en vervangen door nieuwe gasloze woningen. Bij deze woningen worden de voortuinen aangelegd, zodat er voldoende flora en fauna in de wijk Nieuw Hulst ontstaat. Bij de Blaauwe Hoeve zijn 20 gedateerde woningen gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een appartementencomplex van 27 appartementen. De appartementen zijn eind 2025 gereed. Ze zijn zorggeschikt en zullen in samenspraak met het zorgadviespunt van ZorgSaam worden verhuurd. Naast de diverse nieuwbouwactiviteiten zijn weer diverse bestaande woningen omgebouwd naar gasloos. De laatste twee woningen met een 'slecht' energielabel zijn verbeterd en het verbeterde energielabel wordt in het nieuwe jaar verwerkt. Aan het eind van 2024 heeft slechts 2% van onze woningen een energielabel C of lager.

Werkgebied

Het werkgebied van Woonstichting Hulst is de kern Hulst. Dit is in het verleden overeengekomen met collega-corporatie Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, die actief is in de hele regio Zeeuws-Vlaanderen. 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 beiden 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 ongeveer 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 Blauwe Hofke en voor de woningen die vallen in de zorgcirkel rond het woonzorgproject van de Korte en Lange Bellingstraat. In 2024 zijn op het Blauwe Hoeve terrein 20 woningen gesloopt. Hiervoor in de plaats komen 27 appartementen. Deze appartementen sluiten aan bij de bestaande appartementen op het terrein. De bouw van de 27 appartementen is de start van de verdere ontwikkeling van het Blauwe Hoeve terrein tot (woon)zorgcentrum met ZorgSaam.

Met Tragel wordt eenzelfde werkwijze gevolgd voor het project Houtenkwartier en het project Witte Brug. Met Emergis vindt nauw overleg plaats over de toewijzing van de 30 woningen rond het St. Marthaplein in de binnenstad van Hulst aan klanten van deze doelgroep. Samen met stichting Juvent worden de 8 zelfstandige woningen rond het project Zoutziederij verhuurd aan de beoogde doelgroep. Daarnaast huurt Zeeuwse Gronden groepswoningen in de Bachlaan met 24-uursbegeleiding en een speciale groepswoning voor jongeren aan de Paardenmarkt. Met alle partijen wordt geregeld overleg gevoerd over toekomstige ontwikkelingen.

Lidmaatschap landelijke federatie

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



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 2024 heeft er een personeelsmutatie plaatsgevonden. De medewerker financiële administratie heeft aangegeven begin 2025 met pensioen te willen gaan. Per 1 mei 2024 is haar vervangster gestart, hierdoor is er voorgesorteerd op een ruime inwerkperiode. Per 31 december 2024 bedraagt de gemiddelde leeftijd van de medewerkers 50,65 jaar. De duur van het dienstverband bedraagt in 2024 gemiddeld 15,96 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 de besluitenlijst 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 afzonderlijk overleg plaats met de afdelingen Vastgoed, Financiën en Verhuur- en bewonerszaken. Van deze bijeenkomsten ontvangen alle personeelsleden de besluitenlijst. 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 2024. Integriteit wordt periodiek in de diverse overlegstructuren besproken. De volledige inhoud van deze code is toegankelijk via de website van Woonstichting Hulst. Woonstichting Hulst heeft een overeenkomst voor de inzet van een externe vertrouwenspersoon. Er is door Woonstichting Hulst in 2024 geen gebruik gemaakt van deze externe vertrouwenspersoon.

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. Per 1 oktober 2023 is de



regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending in werking getreden. In 2024 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.

Loopbaanontwikkeling

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 2024 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
De heer D. de Waal	manager financiën en wonen	01-05-2017
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
Mevrouw S. d'Olieslagers-de Bakker	medewerker financiële administratie	01-05-2024
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). Salarisering van het personeel vindt plaats op basis van de cao Woondiensten.

Faciliteiten

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 06-05-2025



Het ziekteverzuim

In 2024 werd er acht ziekmeldingen geregistreerd. Totaal werd in dit jaar 30 dagen als ziekteverzuim genoteerd. Als percentage van het totaal aantal mogelijke arbeidsuren in 2024 bedraagt het ziekteverzuim 2024: 0,96% (2023: 3,18%).

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 2024 is er geen herhalingscursus bedrijfshulpverlening gevolgd. Binnen Woonstichting Hulst zijn er twee preventiemedewerkers. Tevens is er aan de voorzijde van het kantoor een AED-apparaat beschikbaar gesteld, dat ook bedoeld is voor het publiek.

Cursussen

Medewerkers worden in de gelegenheid gesteld en gestimuleerd om deel te nemen aan cursussen en/of voorlichtingsbijeenkomsten die tot doel hebben het vergroten van kennis, inzicht en vaardigheden. In onderstaand overzicht een indruk van de door de medewerkers gevolgde cursussen in 2024.

Omschrijving	Aantal deelnemers
Administrateursbijeenkomst	1
Workshop dVi en workshop dPi	1
Cursus inkomensregistratie	2
Directeurennetwerk Zuidwest-Samen	1
Seminar financiering woningcorporaties	1
Seminar actualiteit huurbeleid woningcorporaties	2
Seminar financieel beleid woningcorporaties	1
Masterclass Woningwet	1
E-learning en Phishing awareness	9
Workshop BTW voor financiële professionals	1
Workshop Ketenaansprakelijkheid	1
Cursus WNT-bezoldiging	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 en cao 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-

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



bestuurder dient in een periode van drie jaar 108 PE-punten te behalen. Per 31 december 2024 heeft de directeur-bestuurder een overschot van 8,5 punten.

Naam	Behaald in verslagjaar			Totaal verantwoord	Totaal te behalen punten	Overschot
	2024	2023	2022			
J.E.J. Pijcke	39,5	37	40	116,5	108	8,5

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

Verzekering

Ten behoeve van alle personeelsleden is een collectieve ongevallenverzekering afgesloten. Deze verzekering geldt 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 2024 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 2024 bedroeg het aantal actief en niet-actief ingeschreven woningzoekenden 369. 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 Hoeve en gezinnen. Ongeveer 25% van het aantal ingeschreven woningzoekenden betreft aanvragen uit de categorie alleenstaanden, 30% voor senioren, 22% voor Blauwe Hoeve en 23% voor gezinnen.

In 2024 zijn 144 woningen aangeboden en door nieuwe huurders geaccepteerd. Er zijn 40 woningen gesloopt. In 2024 is er een aangekochte woning in exploitatie genomen, twee woningen uit exploitatie door verkoop, vijf woningen uit de voorraad verkocht en een woning uit exploitatie die ultimo 2024 te koop staan. In 2024 zijn er naast de aangekochte woningen 30 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 2024 zijn er geen projecten opgeleverd 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 2024

Klasse	Huurgrens	Aantal	Percentage
Goedkoop	Kwaliteitskortingsgrens	29	2,1%
Betaalbaar	Lage aftoppingsgrens	1.112	80,0%
Duur tot huurtoeslaggrens	Hoge aftoppingsgrens	229	16,5%
Duur boven huurtoeslaggrens	Liberalisatiegrens	20	1,4%
Totaal		1.390	100,0%

Overzicht klassenindeling prijscategorie zelfstandige huurwoningen per 31 december 2023

Klasse	Huurgrens	Aantal	Percentage
Goedkoop	Kwaliteitskortingsgrens	57	4,1%
Betaalbaar	Lage aftoppingsgrens	1.223	87,4%
Duur tot huurtoeslaggrens	Hoge aftoppingsgrens	102	7,3%
Duur boven huurtoeslaggrens	Liberalisatiegrens	17	1,2%
Totaal		1.399	100,0%

In het bovenstaande overzicht zijn enkel de zelfstandige huurwoningen opgenomen, waarvan 20 niet-DAEB woningen (2023: 21 niet-DAEB woningen).

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 2024 heeft Woonstichting Hulst zes woningen ter beschikking gesteld. De taakstelling voor 2024 voor de gemeente Hulst is hiermee behaald.
- 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 groepswoningen 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 weigertzetting van de huurder als enige mogelijkheid over. Hiervoor is de tussenkomst van de deurwaarder vereist. In eerste instantie zal de deurwaarder trachten alsnog een betalingsregeling te treffen. Met de gemeente Hulst hebben wij een convenant schuldhulpverlening afgesloten.



DOELEINDEN

Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



De huurachterstand bedroeg per 31 december 2024 € 25.908. Op 31 december 2023 bedroeg de achterstand € 29.221. 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
2024	30	19	6	2	3
2023	32	17	11	2	2
2022	24	13	5	2	4
2021	21	13	2	5	1
2020	25	19	3	3	0

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

Jaar	Huurachterstand	Huurachterstand in % van de jaarhuur	Ontwikkeling bruto jaarhuur
2024	€ 25.908	0,23%	€ 11.247.329
2023	€ 29.221	0,27%	€ 10.890.879
2022	€ 23.532	0,22%	€ 10.830.966
2021	€ 17.425	0,16%	€ 10.801.788
2020	€ 13.252	0,12%	€ 10.780.135

Mutaties in woningbestand

De mutatiegraad in 2024 bedroeg 9,33% in 2023 was dit 10,07%. Het aantal huuropzeggingen was in 2024 lager dan in 2023. In 2024 waren er 144 toewijzingen tegen 153 in 2023.

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 2024 geen huurovereenkomsten ontbonden. Er is ook geen aanzegging geweest.

Convenant Ontmanteld

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



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 2024:	
Kwaliteitskortingsgrens	≤ € 454,47
Lage aftoppingsgrens	≤ € 650,43
Hoge aftoppingsgrens	≤ € 697,07
Liberalisatiegrens	≤ € 879,66

1. Aantal eenpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024:

Leeftijd	Inkomensgrens	≤ € 454,47	> € 454,47 en ≤ € 650,43	> € 650,43 en ≤ € 879,66	> € 879,66
< AOW	≤ € 27.725	8	14	-	-
< AOW	> € 27.725	1	7	11	-
≥ AOW	≤ € 27.225	-	9	-	-
≥ AOW	> € 27.225	-	6	1	-

2. Aantal tweepersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024:

Leeftijd	Inkomensgrens	≤ € 454,47	> € 454,47 en ≤ € 650,43	> € 650,43 en ≤ € 879,66	> € 879,66
< AOW	≤ € 27.725	-	5	-	-
< AOW	> € 27.725	-	4	5	-
≥ AOW	≤ € 27.225	-	6	-	-
≥ AOW	> € 27.225	-	6	9	-

3. Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



Leeftijd	Inkomensgrens	≤ € 454,47	> € 454,47 en ≤ € 650,43	> € 650,43 en ≤ € 879,66	> € 879,66
< AOW	≤ € 37.625	-	20	-	-
< AOW	> € 37.625	-	-	8	-
≥ AOW	≤ € 36.675	-	1	-	-
≥ AOW	> € 36.675	-	-	-	-

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 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 € 650,43 voor een huishouden van 1 of 2 personen, anderzijds € 697,07 voor een huishouden dat bestaat uit drie personen of meer. De huurgrens voor jongeren onder de 23 jaar bedraagt € 454,47.

Maximale huurtoeslaggrens en niet-DAEB-woningen

Het woningbezit telt per 31 december 2024 slechts 20 zelfstandige huurwoningen (waarvan in totaal 18 niet-DAEB woningen) die een huurprijs hebben boven de maximale huurtoeslaggrens van € 879,66. Woonstichting Hulst bezit ultimo 2024 20 niet-DAEB woningen. Problemen over de toepassing van de maximale huurtoeslaggrens doen zich momenteel nagenoeg niet voor in het woningbezit.

Huurverhoging

De maximaal toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen per 1 juli 2024 is vastgesteld op 5,3%. Woonstichting Hulst heeft deze maximaal toegestane huurverhoging doorgevoerd voor al haar zelfstandige verhuureenheden met een gereguleerd contract.



Kwaliteit van het woningbezit

Categorie: woongelegenheden – zelfstandige woongelegenheden			
Aantal zelfstandige woongelegenheden in eigendom per 1 januari 2024			1.399
<i>Bij: Nieuwbouw</i>			
Complex 095 – herstructurering Nieuw-Hulst	30		30
<i>Af: Sloop woningen</i>			
Complex 013	4		-40
Complex 014	16		
Complex 047	20		
<i>Bij: Aankoop woningen</i>			
Complex 049	1		1
<i>Af: Verkoop woningen</i>			
Complex 028	1		-2
Complex 040	1		
<i>Af: Woningen voor verkoop</i>			
Complex 083	1		-1
<i>Bij: overige mutaties</i>			
Complex 034 samenvoeging onzelfstandige woning naar zelfstandig	1		3
Complex 035 samenvoeging onzelfstandige woning naar zelfstandig	1		
Complex 050 samenvoeging onzelfstandige woning naar zelfstandig	1		
Aantal zelfstandige woongelegenheden in eigendom per 31 december 2024			1.390
	2024	2023	
Aantal DAEB-woningen	1.370	1.378	
Aantal niet DAEB-woningen	20	21	

Categorie: woongelegenheden – onzelfstandige woongelegenheden			
Aantal onzelfstandige woongelegenheden in eigendom per 1 januari 2024			9
<i>Af:</i>			
Complex 034 – onzelfstandige woongelegenheden	3		-9
Complex 035 – onzelfstandige woongelegenheden	3		
Complex 050 – onzelfstandige woongelegenheid	3		
Aantal onzelfstandige woongelegenheden in eigendom per 31 december 2024			0

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



Categorie: woongelegenheden – intramuraal zorgvastgoed

Aantal onzelfstandige woongelegenheden in eigendom per 1 januari 2024	142
<i>Geen mutaties</i>	-
Aantal onzelfstandige woongelegenheden in eigendom per 31 december 2024	142

Categorie: niet woongelegenheden – parkeergelegenheden

Aantal parkeervoorzieningen in eigendom per 1 januari 2024	32
<i>Geen mutaties</i>	-
Aantal parkeervoorzieningen in eigendom per 31 december 2023	32

Categorie: niet woongelegenheden – maatschappelijk vastgoed

Aantal maatschappelijk onroerend goed in eigendom per 1 januari 2024	7
Zorgposten	5
Multifunctionele ruimte	2
<i>Geen mutaties</i>	-
Aantal maatschappelijk onroerend goed in eigendom per 31 december 2024	7

Categorie: niet woongelegenheden – bedrijfsruimte

Aantal bedrijfsmatig onroerend goed in eigendom per 1 januari 2024	1
Kantoren	1
<i>Geen mutaties</i>	-
Aantal bedrijfsmatig onroerend goed in eigendom per 31 december 2024	1

Totaal aantal verhuureenheden	Woongelegenheden	Niet-woongelegenheden	Totaal
Aantal per 1 januari 2024	1.550	40	1.590
Mutaties:	-18	-	-18
Aantal per 31 december 2024	1.532	40	1.572

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



Overzicht zelfstandige woonegelegenheden naar bouwjaar

	Verslagjaar 2024		Verslagjaar 2023	
	Aantal	% van het totaal	Aantal	% van het totaal
Tot 1945	-	0,00%	-	0,00%
1945 – 1959	8	0,58%	8	0,57%
1960 – 1969	124	8,92%	144	10,29%
1970 – 1979	299	21,51%	299	21,37%
1980 – 1989	119	8,56%	138	9,86%
1990 – 1999	171	12,30%	171	12,22%
2000 – 2009	225	16,19%	225	16,08%
2010 – 2019	280	20,14%	280	20,01%
2020 en later	164	11,80%	134	9,58%
Totaal	1.390	100,00%	1.399	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 meeste 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 2024 opgeleverd, gestart of in het stadium van voorbereiding:

- *Herstructurering Nieuw-Hulst*

De herstructurering van Nieuw-Hulst betreft sloop met vervangende nieuwbouw en is onderverdeeld in drie fasen.

Fase 1: Er zijn 12 woningen in 2022 en 9 woningen in 2023 opgeleverd.

Fase 2: Er zijn 30 woningen opgeleverd in 2024.

Fase 3: Dit betreft de laatste fase van de herstructurering in Nieuw-Hulst. Er zijn 26 woningen gesloopt in 2024. De bouwwerkzaamheden zijn in volle gang. De verwachte oplevering staat gepland in het eerste halfjaar van 2025.

In deze herstructurering zijn verschillende type woningen gebouwd voor één- en tweepersoonshuishoudens, gezinnen en levensloopbestendige woningen. Bij deze woningen worden de voortuinen aangelegd, zodat er voldoende flora en fauna in de wijk Nieuw Hulst ontstaat.

- *Blaauwe Hofke*

In 2024 zijn op het Blaauwe Hoeve terrein 20 woningen gesloopt. Hiervoor in de plaats komen 27 appartementen. Deze appartementen sluiten aan bij de bestaande appartementen op het terrein. De bouw van de 27 appartementen is aangevangen en volgens planning zou de oplevering eind 2025 plaatsvinden. Dit is de start van de verdere ontwikkeling van het Blaauwe Hoeve terrein tot (woon)zorgcentrum met ZorgSaam.

Verkoopbeleid bestaande woningen

In het verslagjaar 2024 zijn er zeven DAEB-woningen verkocht, waarvan vijf woningen uit de voorraad. Er staat ultimo 2024 een woning in de verkoop. 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 twee woningen per jaar. In het verslagjaar 2024 is er een DAEB-woning aangekocht.





Onderhoud

Bouwkundig onderhoud

Onderhoud van het woningbezit is een belangrijke taak die valt onder de verantwoording van de afdeling Vastgoed. Woonstichting Hulst heeft geen uitvoerende technische mensen in dienst. Alle werkzaamheden worden door externe aannemers uitgevoerd. Het zwaartepunt van de taak van de opzichters is in de loop der jaren gewijzigd van enkel het 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.

Groot onderhoud

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

Planning onderhoud

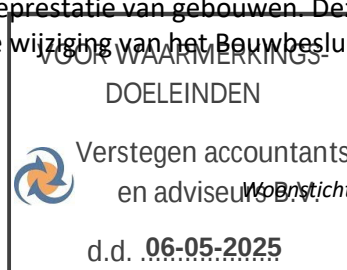
De enige manier om goed op de hoogte te zijn van de conditie van het woningbezit is door dit in de praktijk te inventariseren en voortdurend te actualiseren. Wijzigingen en bijstellingen worden ingebracht en doorgerekend in de meerjarenonderhoudsbegroting. Ook de signalen vanuit de huurders en de Bewonersraad worden op waarde getaxeerd en zover mogelijk 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 2024 heeft Woonstichting Hulst 11 bestaande woningen van het gas afgehaald (2023: 37 bestaande 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. De NTA 8800 is de bepalingsmethode voor de energieprestatie van gebouwen. Deze bepalingsmethode is opgenomen in het Besluit houdende wijziging van het Bouwbesluit 2012 en





enkele andere besluiten inzake bijna energie-neutrale nieuwbouw (BENG) en vervangt per 1 januari 2021 drie bepalingsmethoden.

In de tabel bij de jaren 2023 en 2024 zijn 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					
2024			2023		
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	1,9%	A++++	≤ 0,00	0,0%
A+++	00,01 – 50,00	8,8%	A+++	00,01 – 50,00	7,5%
A++	50,01 – 75,00	3,0%	A++	50,01 – 75,00	2,5%
A+	75,01 – 105,00	4,9%	A+	75,01 – 105,00	17,0%
A	105,01 – 160,00	66,6%	A	105,01 – 160,00	38,0%
B	160,01 – 190,00	12,9%	B	160,01 – 190,00	21,2%
C	190,01 – 250,00	1,6%	C	190,01 – 250,00	13,3%
D	250,01 – 290,00	0,4%	D	250,01 – 290,00	0,4%
E	290,01 – 335,00	0,0%	E	290,01 – 335,00	0,1%
F	335,01 – 380,00	0,1%	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, sloop en vervangende nieuwbouw 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 2024 zag de onderhoudsbegroting en realisatie er als volgt uit:

Soort onderhoud	Begroting 2024 (x € 1.000)	Realisatie 2024 (x € 1.000)	Percentage van het totaal	Cumulatief
Reparatieverzoeken	227	461	9,64%	9,64%
Mutatieonderhoud	271	319	6,67%	16,31%
Planmatig onderhoud	3.129	2.609	54,57%	70,88%
Contractwerk	585	511	10,69%	81,57%
Buitenschilderwerk	178	439	9,18%	90,76%
Reservering onderhoud VvE	-	32	0,67%	91,42%
Toegerekende onderhoudskosten	327	410	8,58%	100,00%
Totaal	4.719	4.782	100,00%	

De reparatieverzoeken zijn ongeveer 234.000 hoger dan begroot, dit is een overschrijding van ongeveer 103%. Bij de begroting is uitgegaan van 1.200 klachten met een bedrag per reparatieverzoek van € 189. In werkelijkheid zijn er ruim 500 klachten meer geregistreerd dan



verwacht. Daarnaast zijn er ongeveer 180 klachten met een bedrag van boven de € 500,-. Het mutatieonderhoud is ongeveer 48.000 hoger dan begroot, dit is een overschrijding van ongeveer 18%. De oorzaak hiervan is dat de kosten per mutatie hoger zijn dan begroot. Er zijn 12 mutaties waarbij de kosten boven de € 5.000 uitkomen met een totaal van ongeveer € 121.000. Het planmatig onderhoud inclusief schilderwerk is ongeveer 8% lager dan begroot. Een aantal begrote werkzaamheden zijn niet uitgevoerd en vooruitgeschoven.

Reparatieverzoeken en mutatieonderhoud

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 2020 tot en met 2024:

Jaar	Reparatieverzoeken		Mutatieonderhoud	
	Aantal	Kosten per klacht in euro's	Aantal	Kosten per mutatie in euro's
2024	1.711	237	112	3.045
2023	1.542	286	122	2.537
2022	1.338	256	102	2.512
2021	1.443	263	132	1.718
2020	1.091	400	118	2.203

Leegstand

In ons woningbezit doet zich geen structurele leegstand voor. De huurderving 2024 wegens leegstand als gevolg van ingrijpende verbouwingen, huurmutaties en het daaropvolgende technisch onderhoud bedraagt 0,41%. In 2023 was dit percentage 0,82%.



Bewonersraad

Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

De vertegenwoordiging van de huurders in de Bewonersraad bestond in 2024 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 2024 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 op 24 maart 2022 geactualiseerd.

De samenwerkingsovereenkomst werd 3 oktober 2024 geëvalueerd en vastgesteld.

Samenstelling bewonersraad

De Bewonersraad bestaat per 31 december 2024 uit de volgende personen:

Naam	Functie	Aftredend in
P. van de Kerkhove	Voorzitter	2025
S. van der Hooft	Secretaris	2027
T. Rotthier	Lid	2028

Mutaties in de samenstelling van de bewonersraad in 2024:

- Mevrouw S. de Maat, afgetreden op 2 april 2024;
- Mevrouw R. Cauwenberghs, afgetreden op 9 december 2024;
- De heer Rotthier, benoemd op 13 november 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. Mevrouw H. Jansen is door de Bewonersraad voorgedragen en per 1 januari 2024 benoemd tot Huurderscommissaris.

In 2024 vonden tussen het bestuur van Woonstichting Hulst en de Bewonersraad vier overlegvergaderingen plaats. Deze werden gehouden op 29 februari, 13 juni, 24 september en 9 december. De belangrijkste gespreksonderwerpen waren:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



- Beoordeling rechtmatigheid Autoriteit wonen (Aw)
- Uitkomsten indicatieve bestedingsruimte (IBW)
- Huurverhoging 2024
- Samenwerkingsovereenkomst Bewonersraad-Woonstichting Hulst
- Rooster van aftreden, vergaderschema en samenstelling Bewonersraad
- Huurdersbijeenkomst 2024
- Strategisch voorraadbeleid (SVB), inclusief wijkstrategie
- Jaarverslag 2023 Regionale Klachtencommissie
- Klachtenregister 2023
- Jaarverslag Woonstichting Hulst 2023
- Gezamenlijk overleg RvC, Bewonersraad en medewerkers Woonstichting Hulst
- Wensen begroting 2025
- Jaarverslag Bewonersraad 2023
- Begroting en Jaarplan 2025 Woonstichting Hulst
- Aedes Benchmark 2024
- Prestatieafspraken en bod gemeente Hulst 2024 en volgende jaren
- Samenstelling RvC
- 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 13 november 2024 in Brasserie Truffino bij de Blaauwe Hoeve. Er waren ongeveer 70 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 3 april 2024 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de Raad van Commissarissen, de Bewonersraad en medewerkers van Woonstichting Hulst. Het overleg had als thema de prestatieafspraken tussen de gemeente en de woningcorporaties in de gemeente Hulst.

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 en het functioneren van de Bewonersraad worden toegelicht. De bijeenkomst werd, zoals hiervoor al vermeld, gehouden op woensdag 13 november 2024.

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 huursom mag niet harder stijgen dan met de CAO-loonontwikkeling van december 2022 tot en met november 2023 minus 0,5%. Dit is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken. Per 1 juli 2024 heeft er een huurverhoging van 5,3% plaatsgevonden. Hierover is de Bewonersraad geïnformeerd.

Faciliteiten ten behoeve van de Bewonersraad

De Bewonersraad wordt door het werkkaparaat 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 2024 € 1.145,- 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 21 maart 2024 is het reglement aangepast.

In 2024 heeft de regionale klachtencommissie een klacht ontvangen van een huurder van Woonstichting Hulst. De klachtencommissie achtte deze klacht niet gegrond, omdat de klager niet reageerde op vragen van de commissie. De klager is hierover schriftelijk geïnformeerd. In 2024 heeft de Huurcommissie geen klachten ontvangen van huurders van Woonstichting Hulst.



Financiële continuïteit

Toekomstverwachting

In de begroting 2025 is een prognose gemaakt van de verwachte resultaten voor de periode tot en met 2034. 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 2024 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 2025 wordt naar verwachting een bedrag van € 0,124 miljoen aan overige waardeveranderingen afgeboekt. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Omschrijving	Bedrag x € 1.000
Resultaat sloop	-
Onrendabele investering bestaand bezit	-2.180
Onrendabele top nieuwbouw	-4.252
Onrendabele top aankopen	-148
Totaal	-6.580

Voor de huidige vastgoedportefeuille zal dan weer een bedrag van € 6,456 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.

Ultimo 2024 zijn er twee nieuwbouwcomplexen in ontwikkeling, namelijk:

Herstructurering Nieuw-Hulst

De herstructurering van Nieuw-Hulst betreft sloop met vervangende nieuwbouw en is onderverdeeld in drie fasen.

- Fase 1: Er zijn 12 woningen in 2022 en 9 woningen in 2023 opgeleverd.
- Fase 2: Er zijn 30 woningen opgeleverd in 2024.
- Fase 3: Dit betreft de laatste fase van de herstructurering in Nieuw-Hulst. Er zijn 26 woningen gesloopt in 2024. De bouwwerkzaamheden zijn in volle gang. De verwachte oplevering staat gepland in het eerste halfjaar van 2025.

In deze herstructurering zijn verschillende type woningen gebouwd voor één- en tweepersoonshuishoudens, gezinnen en levensloopbestendige woningen. Bij deze woningen worden de voortuinen aangelegd, zodat er voldoende flora en fauna in de wijk Nieuw Hulst ontstaat.

Blaauwe Hofke

In 2024 zijn op het Blaauwe Hoeve terrein 20 woningen gesloopt. Hiervoor in de plaats komen 27 appartementen. Deze appartementen sluiten aan bij de bestaande appartementen op het terrein. De bouw van de 27 appartementen is aangevangen en volgens planning zou de oplevering eind 2025 plaatsvinden. Dit is de start van de verdere ontwikkeling van het Blaauwe Hoeve terrein tot (woon)zorgcentrum met ZorgSaam.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



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 2024 en de prognoses voor de winst-en-verliesrekening tot en met 2029. 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 de vijf 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.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Rentedekkingsgraad (ICR)	1,69%	2,73%	1,97%	1,77%	2,07%	1,77%

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 70% van de beleidswaarde.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Loan tot Value beleidswaarde (%)	50,7%	45,5%	47,9%	48,6%	50,2%	52,2%

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 via het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.

Norm: Minimaal 30% van de beleidswaarde.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Solvabiliteit beleidswaarde %	48,8%	53,4%	51,6%	50,2%	48,3%	46,3%

Dekkingsratio

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

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

Norm: Maximaal 70% van de marktwaarde.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Dekkingsratio marktwaarde (%)	41,3%	40,2%	43,3%	43,6%	44,5%	45,6%

Onderpandratio

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

Omschrijving: De berekening van de onderpandratio voor WSW is qua waardebegrippen overeenkomstig met de dekkingsratio; marktwaarde vastgoed en marktwaarde leningen. Nuance is welk vastgoed en welke leningen worden meegenomen. Dat betreft voor vastgoed al het (vrije) DAEB-vastgoed in exploitatie + eventueel niet-DAEB met een door WSW gevestigd hypotheekrecht. Dat betreft voor leningen alle door WSW geborgde leningen.

Norm: Maximaal 70% van de marktwaarde.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Onderpandratio marktwaarde (%)	36,7%	34,5%	38,6%	39,8%	41,5%	43,4%

De kengetallen geven aan dat Woonstichting Hulst haar vermogen volledig inzet op het gebied van de volkshuisvesting. Er zijn geen meerjarige afspraken gemaakt. Hierdoor is er flexibiliteit om te schakelen tussen nieuwbouw, verduurzaming en verbetering. We hebben hierdoor voldoende bijsturingsmogelijkheden tot onze beschikking. In het uiterste geval kan er een pas op de plaats gemaakt worden.



Resultaat 2024

Het boekjaar 2024 is afgesloten met een positief resultaat van € 1.717.996 (2023: € 11.689.738 negatief) na belastingen. In vergelijking tot het boekjaar 2023 is het resultaat na belasting € 13.407.734 hoger.

Het verschil is als volgt te specificeren (x €1.000)	2024	2023	Vershil
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.218	5.530	-312
Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	484	82	402
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-1.268	-14.958	13.690
Resultaat overige activiteiten	19	37	-18
Resultaat overige organisatiekosten	-347	-403	56
Resultaat leefbaarheid	-78	-81	3
Financiële baten en lasten	-2.027	-1.813	-214
Belastingen	-283	-84	-199
Resultaat	1.718	-11.690	13.408

Het nettoresultaat uit exploitatie vastgoedportefeuille is lager door hogere onderhoudskosten in 2024. Het gerealiseerde verkoopresultaat is hoger dan vorig jaar. Er zijn in 2024 zeven woningen verkocht. In 2023 zijn er een woning en een garage verkocht.

De waardeverandering vastgoedportefeuille is in 2024 lager vanwege een negatieve waardeveranderingen in vastgoed in ontwikkeling door sloop. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille zijn positief.

Ontwikkelingen Financiën

Woonstichting Hulst heeft bij het Waarborgfonds Sociale Woningen (WSW) een borgstellingsfaciliteit. In het boekjaar 2024 zijn er drie leningen aangetrokken voor een hoofdsom van in totaal € 14,000 miljoen welke geborgd is door het WSW. De ICR blijft onder de norm, maar is in 2024 opgelopen door met name stijging van de onderhoudskosten. De operationele kasstromen blijven positief. De verwachting is dat de ICR volgend boekjaar zal verbeteren. De ingerekende Nationale Prestatieafspraken hebben invloed op de ratio's. Woonstichting Hulst rekent bij de begroting met diverse scenario's. Woonstichting Hulst heeft de mogelijkheid om waar nodig bij te sturen.

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

Momenteel is de vastgoedmarkt vrij stabiel. Voor de woningportefeuille van Woonstichting Hulst heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met 8,450 miljoen gestegen naar een waarde van € 205,894 miljoen. Dit betreft een waardeinstijging van 4,28%.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



Het verloopoverzicht van de waardeontwikkeling is als volgt te schetsen:

	x € 1.000,-
Marktwaaarde per 1 januari 2024	197.443
Wonen	8.574
BOG-MOG-ZOG*	-135
Parkeergelegenheden	11
Marktwaaarde per 31 december 2024	205.894

*Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

De marktwaaarde in verhuurde staat is met 8,451 miljoen gestegen, dit is een stijging van circa 4,3%.

Toelichting van de grote veranderingen zijn:

- het aantal woningen in- en uitexploitatie heeft een negatieve impact van circa 0,235 miljoen;
- de leegwaarden zijn met 3,4 miljoen gestegen;
- de reguliere huurstijging heeft een positief effect van circa 4,5 miljoen;
- de markthuren zijn met circa 0,975 miljoen gestegen;
- instandhoudings- en mutatieonderhouds zijn met circa 1,0 miljoen gestegen.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaaarde

In 2022 is het waarderingskader van het vastgoed voor woningcorporaties geëvalueerd. Hieruit zijn verschillende tekortkomingen geïdentificeerd waarna met ingang van boekjaar 2024 de berekeningsmethodiek van de beleidswaaarde is gewijzigd. Het doel hierbij is een beter en realistischer beeld te geven van de vastgoedwaardering.

Vanaf boekjaar 2024 wordt de beleidswaaarde van woningen van woningcorporaties niet meer gebaseerd op de marktwaaarde. In plaats daarvan wordt de waarde bepaald op basis van eigen beleidsuitgangspunten, met gebruik van een sociale disconteringsvoet en een exploitatieperiode van 60 jaar.

Aangezien de beleidswaaarde vanaf verslagjaar 2024 wordt bepaald zonder deze af te leiden van de marktwaaarde, is door de Richtlijnen op de Jaarverslaggeving (RJ) alinea 304 van hoofdstuk 645 aangepast. De wijziging in alinea 304 maakt duidelijk dat de omvang van de vier afslagen op de marktwaaarde niet meer hoeft te worden toegelicht in de jaarrekening. Deze wijziging is van toepassing op verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2024.

De beleidswaaarde sluit aan op het beleid van Woonstichting Hulst en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

Onder de beleidswaaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaaarde in verhuurde staat.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskennmerken van de berekening zijn als volgt:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, 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 kiest voor betaalbaarheid van het woningbezit. Uitgangspunt is een huurprijs van 65% 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. Woonstichting Hulst heeft haar streefhuren in 2024 opnieuw vastgesteld. Door de maatregelen die Woonstichting Hulst neemt (en genomen heeft) op het gebied van verduurzaming, ontstaat er spanning op de verhouding prijs-kwaliteit van de woningen. Er wordt landelijk nog te vaak gestuurd op huurquote, terwijl Woonstichting Hulst naast huur stuurt op betaalbare woonlasten door een lagere energierekening.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Woonstichting Hulst. Hierbij geldt:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de resultatenrekening.

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door Woonstichting Hulst zijn opgenomen in de toelichting op de balans.

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 108.821.542 naar € 174.442.270. Dit is een stijging van € 65.620.728 oftewel een stijging van 60%. De oorzaak van deze stijging is de voorgeschreven gehanteerde disconteringsvoet in 2024. In 2023 was deze nog niet voorgeschreven



en lag deze op ruim 7%. 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.

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 € 31 miljoen.

Dit impliceert dat ongeveer 85% 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 2025-2034. 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 2025-2034 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 2024 de volgende bedragen door de minister aangereikt: € 50,300 miljoen voor nieuwbouw of € 38,900 miljoen voor verbeteringen of € 1,320 miljoen 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 95% een conditiescore van 1 of 2. De overige 5% betreft conditiescore 3.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

Woonstichting Hulst - 35

d.d. 06-05-2025



Wat betreft de huurmatiging heeft Woonstichting Hulst de huren de laatste jaren onder de maximale huursomstijging gehouden. In 2024 heeft de regulier huurverhoging plaatsgevonden voor een percentage van 5,3%.

Huurbevroezing

Het kabinet heeft in de voorjaarsnota bekend gemaakt dat het de huren van sociale huurwoningen in 2025 en 2026 wil bevrozen. Géén huurverhoging dus in plaats van de nationale prestatieafspraken afgesproken huurverhogingen gebaseerd op de 3-jaars-gemiddelde inflatie. Hierdoor mist Woonstichting Hulst een huurverhoging van 4,5% in 2025 en naar verwachting 3,5% in 2026, wat doorwerkt in de huuropbrengsten van alle jaren daarna. Dit heeft zonder passende compensatie een negatief effect op de financiële positie, op het investeringsvermogen en daarmee ook op de toekomstige huurders van Woonstichting Hulst.

De huurbevroezing betekent voor Woonstichting Hulst voor komend jaar € 0,217 miljoen minder huuropbrengsten, en in 2026 € 0,580 miljoen minder huuropbrengsten. Voor de komende tien jaar is dit € 6,621 miljoen minder huuropbrengsten, dus ook minder investeringsruimte. Op de korte- en middellange termijn ziet Woonstichting Hulst een verslechtering van de ratio's, maar zal het binnen de normen blijven van het gezamenlijk beoordelingskader. Om op de lange termijn binnen de ratio's te blijven dient Woonstichting Hulst op korte- en middellange termijn te snijden in haar verduurzamings- en/of nieuwbouwplannen. Woonstichting Hulst heeft voldoende mogelijkheden om tijdig bij te sturen bij veranderende omstandigheden. Dit zal in eerste instantie gezocht worden in zachte plancapaciteit.





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. Bij nieuwbouw worden ook de voortuinen aangelegd.

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 of gemeenschappelijke 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 2024 een bedrag van € 179.000 inclusief toegerekende organisatiekosten 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.

In het verslagjaar 2024 is voor een bedrag van € 56.243 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



subsiëring 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.

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 huurdering van € 32.592. Overige leefbaarheidsbijdragen bedroegen nihil. Ook is er een bijdrage van € 8.650 voor buurtbemiddeling.

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	151	woningen	≥ 151
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	3	groepswoningen	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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



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



Administratie

De administratie wordt verzorgd door de manager Financiën en Wonen en medewerker financiële administratie van Woonstichting Hulst. De administratie is in hoge mate geautomatiseerd. Gebruik wordt gemaakt van software van de leverancier NCCW en de rapportgenerator Audition. Het jaarverslag wordt samengesteld door de eigen administratieve dienst. Woonstichting Hulst maakt verder gebruik van de softwarepakketten meerjarenbegroting WALs van Qonsio/Ortec, marktwaardeberekeningen TMS van Ortec en beleidswaarde in TMS van Ortec.

Vereniging van Eigenaren

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

De woningen in project Dobbele Poort (complex 74) bestaan uit 27 koopappartementen en 10 huurappartementen. Omdat er sprake is van meerdere eigenaren, is een vereniging van eigenaren opgericht. Dit is vastgelegd in de notariële akte d.d. 20 december 2007. De administratie van deze Vereniging van Eigenaren is ondergebracht bij, en wordt verzorgd door 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 6 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.

De woningen in project Cornelis de Vosplein bestaan uit 11 huurappartementen en een commerciële ruimte waarvoor een vereniging van eigenaren is opgericht.

Controlerend accountant

De tussentijdse en jaarlijkse controle wordt verricht door:

Verstegen Accountants en Adviseurs
Postbus 574
3300 AN Dordrecht



Bestuursverklaring

Hulst, 6 mei 2025

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 2024.

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 van Commissarissen heeft het recht om de bestuurder te benoemen, te schorsen en te ontslaan. De Raad van Commissarissen 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 van Commissarissen 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 van Commissarissen zijn in artikel 18 van de nieuwe statuten van Woonstichting Hulst gedateerd op 21 april 2022 vastgelegd. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen, dat in de vergadering van 5 november 2024 is geëvalueerd en met wijzigingen is vastgesteld.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft de profielschets opnieuw vastgesteld, net als de deelprofielen Finance en Control, Volkshuisvestelijk, Huurderscommissaris 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 en visie van Woonstichting Hulst.
- De bestuurlijke agenda van Woonstichting Hulst in de periode van 2021-2025.
- De bepalingen in de Woningwet, het BTIV, de daarvan afgeleide ministeriële regeling en de wet bestuur en toezicht.
- De Governancecode woningcorporaties 2020.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



De profielschets heeft:

- Algemeen geldende kernmerken voor elke Raad van Commissarissen.
- 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 wettelijke 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:

- Hij zorgt voor een goede statutaire directie door:
 - De omvang en structuur van de statutaire directie te bepalen.
 - De statutaire directie te benoemen en de arbeidsvoorwaarden te bepalen met inachtneming van de Wet Normering Top Inkomens (WNT).
 - De statutaire directie periodiek te evalueren mede op basis van de betrouwbaarheids- en de normen en spelregels zoals vastgelegd in de Woningwet, het BTIV en de Governancecode woningcorporaties 2020.
 - De statutaire directie zo nodig te schorsen en ontslaan.
- Hij houdt toezicht op het beleid van de statutaire directie en de algemene gang van zaken door *toezicht vooraf* (al dan niet goedkeuring geven aan besluiten van de statutaire directie) en *toezicht achteraf* (monitoren van functioneren van organisatie en statutaire directie).
Het is de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen om van de statutaire directie en de accountant alle informatie te verlangen die hij daartoe nodig heeft.
Indien de Raad van Commissarissen dit geboden acht, kan hij informatie inwinnen van andere functionarissen en externe adviseurs.
Tot het toezicht houden hoort ook het zo nodig interveniëren richting statutaire directie: van corrigerende opmerkingen tot ontslag.
- Hij functioneert voor de statutaire directie als klankbord: stimuleert, geeft feedback, brengt nieuwe invalshoeken en kennis in et cetera.
- Hij is aanspreekbaar voor belanghouders (de verbindende rol).
- Hij zorgt voor een goede Raad van Commissarissen. Dat stelt hoge eisen aan het zelf reflecterend en zelfcorrigerend vermogen.
- Hij zorgt voor een helder toezichtkader, toetsingskader en teamkader waarin de reikwijdte en de werkwijze van het toezicht wordt bepaald.

Het functioneren van Raden van Commissarissen staat volop in de schijnwerpers. Aan het interne toezicht wordt steeds meer gewicht toegekend. Daarom vindt de Raad van Commissarissen van Woonstichting Hulst de volgende aandachtspunten van groot belang.

- De leden van de RvC hebben de nodige *kennis* van zaken om kritisch te *kunnen* doorvragen en te kunnen beoordelen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



- De leden van de RvC hebben de *persoonlijkheid* 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.
- De leden van de RvC hebben een onafhankelijke geest en zijn onafhankelijk in hun oordeelsvorming.
- Er mag geen sprake zijn van belangenverstrengeling.
- De leden van de RvC hebben een open en lerende houding.

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 van Commissarissen in de volgende punten:

Hij/Zij is **een teambuilder, gespreksleider en een housekeeper**, die oog heeft voor zowel het proces de te volgen procedures alsmede de inhoud. De voorzitter heeft zicht op de bestuurlijke en maatschappelijke verhoudingen in het werkgebied.

Teambuilder

- Bezit de vaardigheid om het groepsproces binnen de Raad van Commissarissen op een professionele wijze te leiden.
- Kunnen zorgen voor een vruchtbare cultuur in de Raad van Commissarissen en tussen de Raad van Commissarissen en het Bestuur: open, constructief en scherpe tegenstellingen niet mijndend. In staat belangentegenstellingen te overbruggen.
- Het initiëren en voorbereiden van de zelfevaluatie.
- Oog voor de dynamiek in groepsprocessen

Gespreksleider

- Kan vergaderingen efficiënt, effectief en daadkrachtig leiden in een open sfeer waarin iedereen gelijkwaardig kan participeren.
- Heeft oog voor taakvervulling en verantwoordelijkheden van anderen en benoemt gemeenschappelijke belangen op een wijze die tot overeenstemming leidt.
- Sturing kunnen geven aan oordeels- en besluitvorming.
- De agenda en de jaarplanning voorbereiden en bewaken.

Housekeeper

- Voor kunnen gaan zonder de relatie met de Raad van Commissarissen te verliezen.
- Bewaken dat goede procedures voor besluitvorming worden gevolgd.
- Kennis en ervaring op het gebied van de Governance
- Als crisismanager kunnen optreden in situaties waarin een actieve rol van de Raad van Commissarissen gevraagd is: doordacht, daadkrachtig en communicatief sterk.
- Gezag hebben binnen de Raad van Commissarissen en daarbuiten.
- Het bevorderen van de deskundigheid leden en het waar nodig feedback geven aan individuele leden

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



- Vertrouwen hebben van externe toezichthouders, statutaire directie en belangrijke stakeholders.
- Voldoende tijd hebben voor die functie (grotere tijdsinzet dan gewoon lid).

Het rooster van aftreden van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden weergegeven:

<i>Commissaris</i>	<i>Datum benoeming 1^e termijn</i>	<i>Datum aftreden 1^e termijn</i>	<i>Datum benoeming 2^e termijn</i>	<i>Einde termijn 8 jaar</i>
De heer M. Bakker	01-01-2023	01-01-2027		
De heer G. v.d. Berg	01-01-2017	01-01-2021	1-1-2021	31-12-2024
Mevrouw H.M. Jansen	01-01-2024	01-01-2028		

Het aantal leden per 31 december 2024 van de Raad van Commissarissen bedraagt drie.

Bovenstaande profielen van de leden van de Raad van Commissarissen 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 van Commissarissen bestond in 2024 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: voorzitter Klachtencommissie personeel SVRZ, zelfstandig bedrijfsadviseur en mediator, voorzitter adviescommissie Sociale Begeleiding SVRZ en bestuursvoorzitter "Portaal van Vlaanderen".

Aftredend per 31 december 2024.

De heer M. Bakker (1959)

Commissaris met ingang van januari 2023, vanaf 19 september 2023 vicevoorzitter.

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

Nevenfuncties: lid van de Raad van Toezicht Stichting Sovor (Jan Tinbergen College Roosendaal), lid van de Raad van Toezicht Stichting Terweel en lid van de Raad van Toezicht Stichting Ouderenhuisvesting Gasthuis.

Aftredend per 31 december 2026.

Mevrouw H. Jansen (1959)

Commissaris met ingang van januari 2024.

Aandachtsvelden: Maatschappelijke ontwikkelingen; Wonen en zorg; Maatschappelijk vastgoed; maatschappelijk ondernemen in het publieke domein.

Nevenfuncties: voorzitter Cliëntenraad Nucleus, cliëntenraad Pallion en cliëntenraad Huisartsenpraktijk Sas van Gent; Vertrouwenspersoon Dethon.

De benoeming heeft plaatsgevonden op voordracht van de Bewonersraad.





Aftredend per 31 december 2027.

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.

Aftredende leden Raad van Commissarissen

Op 31 december 2024 is de voorzitter, de heer G. van den Berg, afgetreden. In de vergadering van 12 maart is de heer M. Bakker voorgedragen als zijn opvolger. Met ingang van 1 januari 2025 is hij benoemd tot voorzitter. Mevrouw H. Jansen is met ingang van 1 januari 2025 benoemd tot vicevoorzitter. De heer de Ceuster is per 1 januari 2025 toegetreden tot de Raad van Commissarissen.

Commissies

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

Visie op volkshuisvesting en werkwijze

De Raad van Commissarissen 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 van Commissarissen heeft in eerste instantie het belang van de inwoners van de kern Hulst voor ogen. De Raad van Commissarissen 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 van Commissarissen 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 van Commissarissen draagt een warm hart toe aan het thema Wonen en Zorg.

De Raad van Commissarissen 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 van Commissarissen 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 van Commissarissen voor aanvang een prognose, tussentijdse voortgangsrapportages en na afloop een totaalopstelling van de stichtingskosten. Het verloop van

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



projecten die onderhanden zijn, wordt in iedere vergadering toegelicht en de Raad van Commissarissen is in de gelegenheid om kritische vragen te stellen.

Informatievoorziening

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

- Aan- en verkopen
- Aedes Benchmark
- Atriensis Energiemonitor 2024
- Begroting 2025, inclusief jaarplan 2025
- Bod en meerjarige Prestatieafspraken gemeente Hulst
- Correspondentie Regionale Klachtencommissie
- Correspondentie en verslagen GenP Governance
- Correspondentie WSW – Aw – BZK
- Deelprofielen RvC
- Frauderisicoanalyse
- Gezamenlijk overleg RvC, Bewonersraad en medewerkers Woonstichting Hulst
- Governancecode woningcorporaties 2020
- Indicatieve bestedingsruimte (IBW)
- Integriteit en frauderisico
- Intern controleplan
- Jaarverslag 2023 Bewonersraad Woonstichting Hulst
- Jaarverslag, en Jaarrekening 2023
- Jaarverslag Regionale Klachtencommissie 2023
- Kapitaalmarktlening
- Klachtenregister 2023
- Kwartaal- en maandrapportages
- Managementletter 2023 en accountantsverslag 2023
- Nieuws- en ledenbrieven Aedes
- Notulen MT
- Notulen overlegvergaderingen en jaarverslag Bewonersraad
- Notulen Personeelsbijeenkomst
- Notulen RvC
- Ondernemingsplan 2021-2025
- Ontwikkelingen met betrekking tot toekomst, verhuur- en bouwzaken
- Overzicht van de aan- en verkopen
- Overzichten begroting/realisatie onderhoud
- Profielschets Raad van Commissarissen
- Projectbeoordeling investeringen
- Projectomschrijvingen
- Reglement RvC

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



- Samenstelling RvC
- Samenwerkingsovereenkomst Bewonersraad-Woonstichting
- Staat van opgenomen geldleningen
- Strategisch Voorraadbeleid incl. wijkstrategie
- Toezicht- en Toetsingskader
- Verslagen gesprekken voorzitter RvC en directeur-bestuurder
- Visie op toezicht en besturen
- Voorlopig resultaat
- Werving nieuwe commissaris via GenP Governance
- Zelfevaluatie RvC

Overleg Raad van Commissarissen – bestuur

In 2024 vonden zes vergaderingen plaats van de Raad van Commissarissen met de directeur-bestuurder van Woonstichting Hulst. De directeur-bestuurder rapporteert over het gevoerde beleid. De Raad van Commissarissen 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 van Commissarissen 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.

De volgende onderwerpen zijn besproken door de Raad van Commissarissen:

- Aan- en verkopen
- Aandachtsvelden Raad van Commissarissen en geschiktheidsmatrix
- Begroting-jaarplan 2025
- Begroting-realisatie onderhoud
- Benchmark-Aedes
- Brief WSW borgbaarheid, borgingsplafond en beoordeling business risks
- Functioneren commissarissen, Woonstichting Hulst en directeur-bestuurder
- Gasloosrenovaties
- Huurverhoging 2024
- Integriteit en fraude
- Jaarrekening en accountantsverslag 2023
- Jaarverslag Regionale Klachtenadviescommissie
- Kwartaalrapportages
- Managementletter 2023
- Nieuwbouw projecten
- Nieuwe financiering
- Oordeelsbrief Aw

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



- Oordeelstaatssteun, passendheid en huursom
- Overleggen bewonersraad
- Prestatieafspraken
- Profielschets en deelprofielen
- Profielschets Raad van Commissarissen
- Risicocontrole
- Rooster van aftreden Raad van Commissarissen
- Samenstelling RvC
- Staat van opgenomen geldleningen
- Stand van zaken bouw en verhuur in combinatie met risicobeheersing projecten
- Strategisch Voorraadbeleid
- Vergaderschema 2025
- Voorlopig resultaat

Alle besluiten zijn vastgelegd in een besluitenlijst 2024. De belangrijkste besluiten zijn:

- Benoeming, bij voorgenomen besluit, nieuwe voorzitter.
- Instemming met de werving van een nieuwe commissaris door GenP Governance.
- Goedkeuring offerte van GenP Governance voor begeleiding bij de herbenoeming van de directeur-bestuurder.
- Goedkeuring offerte van GenP Governance voor begeleiding bij de zelfevaluatie.
- Vaststelling Jaarverslag 2023, inclusief Jaarrekening 2023.
- Goedkeuring Intern Controleplan 2024.
- Goedkeuring Integriteitscode 2024.
- Goedkeuring Strategisch Voorraadbeleid inclusief wijkstrategie 2024.
- Goedkeuring voorstel en offerte voor controle jaarrekening door Verstegen Accountants.
- Instemming met voorgenomen herbenoeming van de directeur-bestuurder.
- Vaststelling algemene profielschets RvC.
- Vaststelling deelprofiel Voorzitter.
- Vaststelling deelprofiel Volkshuisvestelijk.
- Vaststelling deelprofiel Huurderscommissaris.
- Vaststelling deelprofiel Finance en Control.
- Vaststelling profielschets bestuurder Woonstichting Hulst.
- Vaststelling reglement RvC.
- Vaststelling Toezicht- en Toetsingskader.
- Vaststelling Visie op Toezicht en Besturen.
- Vaststelling vergaderschema 2025.
- Herbenoeming directeur-bestuurder.
- Benoeming nieuwe commissaris met het profiel Volkshuisvestelijk.
- Goedkeuring van de begroting en het jaarplan 2025.
- Goedkeuring van het GenP-verslag van de zelfevaluatie.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



Externe ondersteuning

De Raad van Commissarissen heeft zich laten adviseren door een extern deskundige bij de bespreking en de behandeling van de Jaarrekening en het Jaarverslag 2023 op 21 mei 2024. De Raad van Commissarissen ontving uitleg en advies van de heer J. Schot van Verstegen Accountants & Adviseurs, die in opdracht van de Raad van Commissarissen deze stukken hebben gecontroleerd.

Tijdens de eerste bijeenkomst van 2024 is door de accountant, Verstegen Accountants & Adviseurs, de managementletter 2023 toegelicht. De Raad van Commissarissen ontving uitleg van de heer M. Azzaimi en de heer J. Schot.

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 van Commissarissen is vastgelegd in de statuten, met name de artikelen 11 en 14, zijnde de samenstelling en benoeming en de onverenigbaarheid van functies. De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van 24 september 2024 de Governance getoetst. Integriteit is hier onderdeel van. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen.

Integriteit is voor de Raad van Commissarissen 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 van Commissarissen 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 2023 heeft Cognitum de visitatie uitgevoerd voor Woonstichting Hulst over de periode 2019 tot en met 2022. 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 van Commissarissen 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 van Commissarissen heeft 3 april 2024 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 bespreking van de prestatieafspraken tussen de gemeente en de woningcorporaties in de Gemeente Hulst.

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 13 november 2024 werd gehouden. De commissarissen hebben deelgenomen aan landelijke en regionale bijeenkomsten van Aedes en VTW. Alle commissarissen ontvangen informatie van belanghouders door deelname aan het maatschappelijk leven in Hulst. Ook via de notulen van de stafbijeenkomsten neemt de Raad van Commissarissen kennis van de contacten met belanghouders.

Interne evaluatie onder een externe derde

Op 5 november 2024 vond er een bijeenkomst plaats van de Raad van Commissarissen van Woonstichting Hulst met het doel een zelfevaluatie uit te voeren. De RvC van Woonstichting Hulst bespreekt ten minste 1x per jaar het eigen functioneren in termen van effectiviteit en dat van de individuele leden. Eens per 2 jaar een zelfevaluatie met een onafhankelijke externe begeleiding. Waar nodig worden afspraken gemaakt over het functioneren en de ontwikkeling van leden van de RvC. Hierbij wordt besproken in hoeverre men een kritische en open geest heeft wat de invloed is van besluiten van de RvC en hoe in het functioneren, durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen aan bod komt. Ook de onderlinge samenwerking in de RvC en relatie tot het bestuur is onderwerp van de evaluatie. De zelfevaluatie is in 2024 begeleid door Leo Gerrichhauzen van GenP Governance.

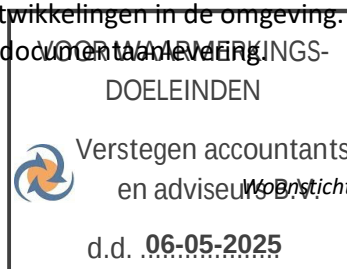
Evaluatiebijeenkomst

De zelfevaluatie heeft in november 2024 plaatsgevonden. De RvC-leden en de bestuurder zijn positief over de manier waarop de RvC in de afgelopen periode heeft gefunctioneerd, met nadruk op de goede samenwerking, effectieve communicatie en een proactieve houding ten aanzien van beleidsvorming en toezicht.

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:

- Het goed is om vooral op de huidige manier door te gaan. Er wordt strak, praktisch en efficiënt toezicht gehouden.
- De communicatielijnen zijn kort en de omvang van de RvC past goed bij de organisatie.
- De RvC wordt adequaat geïnformeerd over de ontwikkelingen in de omgeving.
- Goede toegankelijkheid en tevredenheid over de documentatie.





- Trainingen worden goed georganiseerd.
- Vergaderingen zijn voldoende frequent en goed voorbereid.
- Er is sprake van een open communicatie, effectief teamwerk en bewustzijn van verantwoordelijkheden.
- Er is geen noodzaak om te balanceren, aangezien alles zorgvuldig wordt afgewogen.
- De RvC is onafhankelijk en er is geen belangenverstrengeling vastgesteld.
- Algehele prestatie door de RvC beoordeeld met een 9, een verbetering ten opzichte van voorgaande jaren.
- Het is van belang de positieve werkwijze te handhaven en alert te blijven op externe signalen.

Functioneren Woonstichting Hulst

Woonstichting Hulst functioneert goed. De gestelde doelen vallen binnen de financiële grenzen en worden op een verantwoorde manier nagestreefd. Hierbij wordt de financiële ruimte opgezocht, maar er wordt niet overheen gegaan. Woonstichting Hulst zet zich in om zo efficiënt mogelijk te werken, met als doel een maximaal resultaat te behalen.

Woonstichting Hulst zet in op haar kerntaken: betaalbare woningen, duurzaamheid en voldoende woningen voor kwetsbare groepen. Dat doet zij met een kleine organisatie, zo efficiënt mogelijk met maximaal resultaat.

Functioneren directeur-bestuurder

De voorzitter en de vicevoorzitter hebben 5 november 2024 met de overige raadsleden het functioneren en de samenwerking als positief beoordeeld. De directeur-bestuurder is door de Raad van Commissarissen per 1 maart 2025 voor een termijn van 4 jaar herbenoemd.

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 van Commissarissen is medeverantwoordelijk voor de opzet, bestaan en werking van het intern risicobeheersingssysteem binnen de Woonstichting Hulst. De Raad van Commissarissen 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 aan voorzieningen zorgt ervoor dat de kern Hulst in tegenstelling tot de omliggende dorpen in Zeeland-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 heeft de meest negatieve invloed op 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 van Commissarissen 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 van Commissarissen een gewijzigde of nieuwe rapportage voorgelegd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



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 van Commissarissen 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 van Commissarissen 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 van Commissarissen 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 2024-2028 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 2024 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 op grond van RJ 400. 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 2024. 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;
- prestatielevering van samenwerkingspartijen.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



Wat gaan we in 2025 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 65% 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.

Woonstichting Hulst ontwikkelt in 2025 de volgende projecten:

- Vervangende nieuwbouw van 26 woningen in wijk Nieuw Hulst. Hierbij zullen de eengezinswoningen transformeren tot een gevarieerde mix van woningtypes;
- Vervangende nieuwbouw van 27 appartementen op het Blauwe Hoeve-terrein.

Uitvoering van andere projecten is onder andere afhankelijk van te doorlopen procedures.

Naast de eerdergenoemde 53 verhuureenheden, voorziet Woonstichting Hulst in de periode tot en met 2029 een aantal van 93 nieuwbouwwoningen en ombouw van drie groepswoningen naar 15 appartementen. Deze zijn verspreid over de jaren in de (meerjaren)begroting opgenomen.

Woonstichting Hulst staat open voor mogelijkheden voor verdere nieuwbouw. Op dit moment zijn voor 2025 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.

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 14 maart 2023 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
- Prestatieafspraken
- Agressieprotocol

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



- 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 2023 en 2024.

Naam	Behaald in verslagjaar		Totaal verantwoord	Totaal te behalen punten
	2023	2024		
G. van den Berg	8	3	11	10
M. Bakker	7	14	21	10
H. Jansen	--	19	19	5

Zowel de commissarissen als de directeur-bestuurder hebben de te behalen PE-punten over 2023 en 2024 behaald.



Verklaring Raad van Commissarissen

Hulst, 6 mei 2025

De Raad heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2024, 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 2024 vast, na kennisneming van de bevindingen van de accountant.

Raad van Commissarissen

Voorzitter: de heer drs. M.W. Bakker

Commissaris: de heer H.M.P. de Ceuster

Commissaris: mevrouw H.M. Jansen



Kengetallen (2024-2020)

Kengetallen over de afgelopen vijf jaar	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
Zelfstandige woongelegenheden	1.390	1.408	1.428	1.401	1.433
Onzelfstandige woongelegenheden	142	142	142	151	159
Parkeervoorzieningen	32	32	33	34	34
Maatschappelijk onroerend goed	7	7	7	7	8
Bedrijfsmatig onroerend goed	1	1	1	1	1
Totaal	1.572	1.590	1.611	1.594	1.635
Mutaties verhuureenheden in het boekjaar					
Aankoop	1	2	2	1	1
Nieuwbouw	30	21	19	-	-
Verkoop	2	2	5	9	9
Sloop	40	36	-	24	24
Overige	7	6	1	-	-
Aantal zelfstandige verhuureenheden per huurklasse					
Goedkoop	29	52	61	79	63
Betaalbaar	1.112	1.214	1.214	1.222	1.187
Duur	249	133	143	100	183
Gemiddelde waarden (x € 1.000)					
WOZ-waarde per verhuureenheid	184	169	150	142	135
Marktwaarde per verhuureenheid	142	136	133	128	114
Beleidswaarde per verhuureenheid	121	76	75	74	69
Boekwaarde per verhuureenheid	63	47	47	45	45
Onderhoud					
Klachtenonderhoud per klacht	237	286	256	263	400
Aantal klachten	1.711	1.542	1.338	1.443	1.091
Mutatieonderhoud per mutatie	3.045	2.537	2.512	1.718	2.203
Aantal mutatieopdrachten	112	122	102	132	118
Verhuur en incasso					
Aantal woningzoekenden	369	455	625	631	645
Mutatiegraad in %	9%	10%	9%	10%	9%
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,23%	0,27%	0,22%	0,16%	0,12%
Huurderving in % van de jaarhuur	0,41%	0,82%	0,81%	0,91%	0,16%
Gemiddelde jaarlijkse huurverhoging in %	5,3%	2,6%	2,3%	0,0%	2,60%
Gemiddelde netto huurprijs per verhuureenheid	7.244	7.140	7.154	6.993	6.993
Personele bezetting einde boekjaar	10	9	9	9	7

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

d.d. 06-05-2025



Jaarrekening 2024

WOONSTICHTING HULST
TE HULST

Rapport inzake jaarstukken 2024

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **06-05-2025**

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2024	69
2	Winst-en-verliesrekening over 2024	71
3	Kasstroomoverzicht 2024	72
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	74
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	76
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	85
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	88
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	88
9	Toelichting op de balans per 31 december 2024	89
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024	106
11	Overige informatie	111
12	WNT Verantwoording	116

OVERIGE GEGEVENS

1	Bestemming van de winst 2024	120
2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	120

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **06-05-2025**

JAARREKENING

Balans per 31 december 2024
Winst-en-verliesrekening over 2024
Kasstroomoverzicht 2024
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
Toelichting op de balans per 31 december 2024
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024
Overige informatie
WNT-verantwoording 2024 Woonstichting Hulst

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **06-05-2025**

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024
(voor resultaatbestemming)

		31 december 2024	31 december 2023
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		200.117.062	191.418.110
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		5.776.492	6.024.944
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.113.972	1.694.701
		<u>208.007.526</u>	<u>199.137.755</u>
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	(2)	862.051	877.247
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		1.444.480	1.019.062
		<u>210.314.057</u>	<u>201.034.064</u>
Vlottende activa			
Voorraden	(4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		323.179	648.330
Voorraad warmtepompen		0	15.000
		<u>323.179</u>	<u>663.330</u>
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		50.816	55.156
Overige vorderingen		100.268	136.514
Belastingen en premies sociale verzekeringen		466.088	563.654
Overige vorderingen en overlopende activa		450.535	359.670
		<u>1.067.707</u>	<u>1.114.994</u>
Liquide middelen	(6)	1.709.061	163.190
		<u>213.414.004</u>	<u>202.975.578</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

		31 december 2024	31 december 2023
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		77.575.234	75.362.879
Overige reserves		40.961.201	54.863.294
Onverdeelde winst		1.717.996	-11.689.738
		<u>120.254.431</u>	<u>118.536.435</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		707.091	2.137.167
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan kredietinstellingen		81.515.378	74.198.866
Waarborgsommen		238.132	238.738
		<u>81.753.510</u>	<u>74.437.604</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		6.684.734	2.921.388
Schulden aan leveranciers		1.278.758	2.756.520
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		1.116.685	611.045
Overige schulden en overlopende passiva		1.618.795	1.575.419
		<u>10.698.972</u>	<u>7.864.372</u>
		<u>213.414.004</u>	<u>202.975.578</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	11.247.329	10.891.947
Opbrengsten servicecontracten	(12)	357.488	368.864
Lasten servicecontracten	(13)	-372.413	-368.864
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-664.855	-715.520
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-4.781.610	-4.128.981
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-567.547	-517.076
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.218.392	5.530.370
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	1.404.936	212.038
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(17)	-32.144	-6.543
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille		-889.155	-123.343
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		483.637	82.152
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-8.189.456	-11.278.737
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	6.921.091	-3.679.400
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-1.268.365	-14.958.137
Opbrengst overige activiteiten	(20)	33.229	39.605
Kosten overige activiteiten	(21)	-14.082	-2.052
Nettoresultaat overige activiteiten		19.147	37.553
Overige organisatiekosten	(22)	-346.635	-403.830
Leefbaarheid	(23)	-78.186	-81.053
Bedrijfsresultaat		4.027.990	-9.792.945
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24)	56.525	30.372
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25)	-2.083.431	-1.842.900
Financiële baten en lasten		-2.026.906	-1.812.528
Resultaat voor belastingen		2.001.084	-11.605.473
Belastingen	(26)	-283.088	-84.265
Resultaat na belastingen		1.717.996	-11.689.738

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023
	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Operationele ontvangsten</i>			
Huurontvangsten	11.513.255		10.950.659
Vergoedingen	2.569		2.280
Overige bedrijfsontvangsten	0		230
Ontvangen interest	13.024		5.288
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		11.528.848	10.958.457
<i>Operationele uitgaven</i>			
Betalingen aan werknemers	-780.072		-727.323
Onderhoudsuitgaven	-5.400.092		-3.350.569
Overige bedrijfsuitgaven	-1.518.717		-1.244.987
Betaalde interest	-1.881.584		-1.713.564
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-7.304		-82.082
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-23.650		-28.503
Vennootschapsbelasting	-610.940		-1.469
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-10.222.359	-7.148.497
Kasstroom uit operationele activiteiten		1.306.489	3.809.960
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.372.792		201.231
(Des)Investeringsontvangsten overig	16.950		0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		1.389.742	201.231
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>			
Verbeteruitgaven	-872.946		-3.815.099
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-255.336		-471.269
Nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	-10.987.414		-5.498.589
Sloopuitgaven	-88.592		-204.840
Investerings overig	-45.740		-2.462
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-12.250.028	-9.992.259
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-10.860.286	-9.791.028
transporteren		-9.553.797	-5.981.068

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

	2024		2023
	€	€	€
Transport		-9.553.797	-5.981.068
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>			
Nieuw geborgde leningen DAEB-investeringen		14.000.000	6.885.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>			
Aflossing door WSW geborgde leningen	-933.295		-926.414
Aflossing ongeborgde leningen	-1.967.037		-1.973.766
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-2.900.332	-2.900.180
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		11.099.668	3.984.820
		1.545.871	-1.996.248
Liquide middelen			
Liquide middelen per 1 januari	163.190		2.159.439
Liquide middelen per 31 december	1.709.061		163.190
		1.545.871	-1.996.249

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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 6 mei 2025.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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 2024 gemiddeld 10 personeelsleden werkzaam (2023: 9).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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, overdrachtsbelastingen 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").

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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

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

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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. 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 nieuwbouwgaven 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 de volgende criteria:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

- 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.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

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 2024 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 b 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonstichting Hulst en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie.

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 gebaseerd op voortdurende exploitatie. De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. De basiskenmerken van de berekening zijn als volgt:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario en er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.
- 1 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur, 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 de gemeenten.
- 1 De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,70% voor het niet-DAEB bezit.
- 1 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten (instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud), bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Woonstichting Hulst. Hierbij geldt:
 - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de corporatie vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, voordat er correcties als gevolg van de clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
 - de meerjarenonderhoudsbegroting wordt per complex bepaald;
 - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024.
- 1 Inrekening van toekomstige verhuur- en beerlasten 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' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit in de resultatenrekening.

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genoemd., gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en contant worden gemaakt naar balansdatum. De in de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde uitgangspunten door Woonstichting Hulst zijn opgenomen in de toelichting van de balans.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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

Financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De waardering van vastgoed bestemd voor de verkoop is tegen marktwaarde dan wel lagere opbrengstwaarde.
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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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 en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

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

Latente belastingen

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

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

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

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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. Het van toepassing zijnde belastingtarief bedraagt 25,8%. De bruto-disconteringsvoet bedraagt 2,46% en is gebaseerd op de gemiddelde rente van de langlopende leningen. Rekening houdend met het gemiddelde rentetarief van 2,46% vanaf 2024 bedraagt de netto-disconteringsvoet 1,83%.

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

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. Het bedrag van de tijdelijke waarderingsverschillen van het vastgoed in exploitatie van WS Hulst, voor zover deze niet in de waardering van de latente belastingverplichtingen tot uiting komt, betreft € 27.002.294. De nominale waarde van de latente belastingverplichting bedraagt € 6.966.592. Gezien dit niet tot afwikkeling leidt is hiervoor geen latentie gevormd.

Langlopende schulden

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

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

Kortlopende schulden

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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 derwing 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

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

Uitgangspunten

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

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

ACTIVA

VASTE ACTIVA

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
1. DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
DAEB vastgoed in exploitatie	200.117.062	191.418.110
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.776.492	6.024.944
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.113.972	1.694.701
	<u>208.007.526</u>	<u>199.137.755</u>

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Verkrijgingsprijs per 1 januari	191.418.110	192.022.611	6.024.944	6.533.019
	<u>191.418.110</u>	<u>192.022.611</u>	<u>6.024.944</u>	<u>6.533.019</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen, initiële verkrijgingen	1.045.058	3.958.593	0	0
Sloop	-4.941.984	-4.915.864	0	0
Nieuwbouw en aankopen	5.990.338	4.274.696	0	0
Buitengebruikstelling	0	-7.767	0	0
Verkoop en bestemming verkoop (voorraad)	-240.825	-751.386	-323.179	-11.630
Waardeveranderingen	6.846.365	-3.162.773	74.727	-496.445
Totaal mutaties 2024	<u>8.698.952</u>	<u>-604.501</u>	<u>-248.452</u>	<u>-508.075</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Verkrijgingsprijs per 31 december	<u>200.117.062</u>	<u>191.418.110</u>	<u>5.776.492</u>	<u>6.024.944</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

De marktwaarde in verhuurde staat is met 8,451 miljoen gestegen, dit is een stijging van circa 4,3%.

Toelichting van de grote veranderingen zijn:

- het aantal woningen in- en uitexploitatie heeft een negatieve impact van circa 0,235 miljoen;
- de leegwaarden zijn met 3,4 miljoen gestegen;
- de reguliere huurstijging heeft een positief effect van circa 4,5 miljoen;
- de markthuren zijn met circa 0,975 miljoen gestegen;
- instandhoudings- en mutatieonderhouds zijn met circa 1,0 miljoen gestegen;
- de panden zijn allemaal conform NEN2580 ingemeten.

De breedte van disconteringsvoeten voor Woningen is 6,0% tot 11,0% (2023: 6,0% tot en met 11,0%). De gemiddelde disconteringsvoet is 7,2% bij exploitatie en 7,8 bij uitpunding. Voor de exit yield is 7,74% bij exploitatie en 8,1% bij uitpunding. De disconteringsvoet en exit yield zijn ten opzichte van 2023 niet aangepast. Ten opzichte van vorig jaar zijn de marktomstandigheden van verhuurd vastgoed in deze regio redelijk constant gebleven.

De markthuren zijn met circa 3% over de gehele portefeuille gestegen. Daarbij is rekening gehouden met de nieuwe WWS-systematiek welke per 1 juli 2024 is ingevoerd. De markt huur bedraagt gemiddeld circa € 782,-.

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 77.575.234 De som van de afwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 32.187.731 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 woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

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

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

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028
Jaarrekening 2024				
Mutatiekans doorexploteren van t/m:	4,00% - 45,00%	4,00% - 45,00%	4,00% - 45,00%	4,00% - 45,00%
Mutatiekans uitponden van t/m:	4,00% - 27,27%	4,00% - 27,27%	4,00% - 27,27%	4,00% - 27,27%
Jaarrekening 2023				
Mutatiekans doorexploteren van t/m:	4,00% - 44,28%	4,00% - 44,28%	4,00% - 44,28%	4,00% - 44,28%
Mutatiekans uitponden van t/m:	4,00% - 42,28%	4,00% - 42,28%	4,00% - 42,28%	4,00% - 42,28%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2025	2026	2027	2028
Jaarrekening 2024				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad) van t/m:	8,20% - 10,35%	8,20% - 10,35%	8,20% - 10,35%	8,20% - 10,35%
Jaarrekening 2023				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad) van t/m:	8,20% - 10,35%	8,20% - 10,35%	8,20% - 10,35%	8,20% - 10,35%

Parameters parkeerplaatsen	2025	2026	2027	2028
Jaarrekening 2024				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad):	6,21% - 6,46%	6,21% - 6,46%	6,21% - 6,46%	6,21% - 6,46%
Jaarrekening 2023				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad):	6,46%	6,46%	6,46%	6,46%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2025	2026	2027	2028
Jaarrekening 2024				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad) van t/m:	8,20% - 10,84%	8,20% - 10,84%	8,20% - 10,84%	8,20% - 10,84%
Jaarrekening 2023				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad) van t/m:	8,20% - 10,84%	8,20% - 10,84%	8,20% - 10,84%	8,20% - 10,84%

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 het jaar 2024 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 2023 en 2024 complexgewijs de volgende vrijheidsgraden voor woongelegenheden gehanteerd:



	2024	2023
Exit yield doorexpluiten	5,25% - 8,80%	5,25% - 8,80%
Exit yield uitponden	5,75% - 9,50%	5,75% - 9,50%
Disconteringsvoet	6,00% - 9,00%	6,00% - 9,00%
Leegwaarde in percentage van de WOZ-waarde	52,44% - 137,69%	30,00% - 120,00%
Markthuur op basis van huur per m ²	€ 67,71 - € 166,92	€ 48,68 - € 193,87

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2024 € 266,59 miljoen (2023: 247,10 miljoen).

Woningen aangewezen voor verkoop

Per 31 december 2024 zijn er nog 91 huurwoningen bestemd voor verkoop.

Er wordt uitgegaan van een verkoopaantal van 6 woningen per jaar.

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt: € 174.442.270.

Woonstichting Hulst heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd voor de beleidswaarde:

#	Uitgangspunten	DAEB	Niet-DAEB
1	Gemiddelde streefhuur per maand	€ 657,18	€ 1.184,80
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.883,19	€ 1.771,14
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 735,13	€ 1.049,81
4	Aantal verhuureenheden met EFG label	2	-
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	-	-

1. Streefhuur

Het streefhuur van Woonstichting Hulst is als volgt:

Woonstichting Hulst kiest voor betaalbaarheid van het woningbezit. Uitgangspunt is een huurprijs van 65% 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. Woonstichting Hulst heeft haar streefhuren in 2024 opnieuw vastgesteld. Door de maatregelen die Woonstichting Hulst neemt (en genomen heeft) op het gebied van verduurzaming, ontstaat er spanning op de verhouding prijs-kwaliteit van de woningen. Er wordt landelijk nog te vaak gestuurd op huurquote, terwijl Woonstichting Hulst naast huur stuurt op betaalbare woonlasten door een lagere energierekening.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- 1 Planmatig onderhoud
- 1 Contractonderhoud
- 1 Mutatieonderhoud
- 1 Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen 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 zijn (minimaal conditiescore 4).

Woonstichting Hulst heeft de keuze gemaakt om aan te sluiten bij een zo realistische mogelijke meerjarenonderhoudsbegroting. Voor deze begroting geldt dat hierbij ook de resterende levensduur en de noodzaak tot onderhoud nodig is. Hierbij spelen conditiescores in overeenstemming met de NEN 2767 een belangrijke rol. Eenmaal in de drie jaar worden de conditiescores bepaald. Het woningbezit is op basis van de laatste conditiemeting in prima staat. Van het totale bezit heeft ruim 90% een conditiescore van 1 of 2. Als de conditiescores dusdanig zullen verslechteren zal hier sturing op plaatsvinden.

Contractonderhoud

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

- 1 Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten
- 2 Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (minimaal conditiescore 4)
- 3 Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt
- 4 Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar.

3. Beheerlasten

De norm van beheerlasten is gebaseerd op basis van de door het bestuur en Raad van Commissarissen goedgekeurde en vastgestelde meerjarenbegroting.

4. EFG-labels

Woonstichting Hulst heeft voor twee eenheden met EFG-label een correctie doorgevoerd in de meerjarenonderhoudsbegroting.

5. Achterstallig onderhoud

In de marktwaarde in verhuurde staat is geen achterstallig onderhoud ingerekend.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

Woonstichting Hulst heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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
Gemiddelde streefhuur per maand	+ € 25,-	+ € 9.668
Gemiddelde streefhuur per maand	- € 25,-	- € 9.995
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	+ € 100,-	- € 5.618
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	- € 100,-	+ € 5.618
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	+ € 100,-	- € 5.618
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	- € 100,-	+ € 5.618
Disconteringsvoet	+ 0,50 %	- € 17.238
Disconteringsvoet	- 0,50 %	+ € 20.371

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2024	2023
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Verkrijgingsprijs per 1 januari	5.651.568	5.889.916
Cumulatieve afwaardering per 1 januari	-3.956.867	-2.924.467
Boekwaarde per 1 januari	1.694.701	2.965.449
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	10.650.572	5.677.808
Afwaardering naar grondwaarde	-3.681.277	-4.466.412
Overboeking sloopcomplex	4.941.984	5.699.412
Overboekingen stichtingskosten naar vastgoed in exploitatie	-8.620.294	-7.149.156
Overboeking waardevermindering naar vastgoed in exploitatie	2.885.292	3.345.729
Waardeverandering	-5.757.006	-4.378.129
Totaal mutaties 2024	419.271	-1.270.748
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Verkrijgingsprijs per 31 december	8.942.553	5.651.568
Cumulatieve afwaardering per 31 december	-6.828.581	-3.956.867
Boekwaarde per 31 december	2.113.972	1.694.701

2. Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Kantoorpand	767.541	786.072
Auto's	57.675	33.026
Andere vaste bedrijfsmiddelen	36.835	58.149
	862.051	877.247

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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	267.356	1.408.368
Cumulatieve afwaardering per 1 januari	-257.203	-64.711	-209.207	-531.121
Herrekende stand per 1 januari	786.072	33.026	58.149	877.247
<i>Mutaties</i>				
Investerings	0	45.740	3.658	49.398
Desinvestering	0	-49.998	0	-49.998
Cumulatieve afschrijving desinvestering	0	44.998	0	44.998
Afschrijvingen	-18.531	-16.091	-24.972	-59.594
Totaal mutaties 2024	-18.531	24.649	-21.314	-15.196
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschafwaarde per 31 december	1.043.275	138.477	271.014	1.452.766
Cumulatieve afschrijvingen	-275.734	-80.802	-234.179	-590.715
	767.541	57.675	36.835	862.051

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 € 1.264.075 en de inventaris voor € 246.270.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latentie resterende afschrijvingspotentieel verschil fiscaal en commercieel van de onroerende zaken in exploitatie	1.444.480	1.019.062
	2024	2023
	€	€
Latentie resterende afschrijvingspotentieel verschil fiscaal en commercieel van de onroerende zaken in exploitatie		
Stand per 1 januari	1.019.062	878.548
	1.019.062	878.548
	0	0
Mutatie in het boekjaar	425.418	140.514
	425.418	140.514
Stand per 31 december	1.444.480	1.019.062

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 2024) 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 2024 bedraagt 6,121 miljoen voor de komende tien jaar. 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
2025	€ 783.393	25,80 %	€ 202.115	€ 198.492
2026	€ 740.343	25,80 %	€ 191.009	€ 184.222
2027	€ 690.340	25,80 %	€ 178.108	€ 168.700
2028	€ 668.291	25,80 %	€ 172.419	€ 160.384
2029	€ 627.458	25,80 %	€ 161.884	€ 147.886
2030	€ 589.575	25,80 %	€ 152.110	€ 136.466
2031	€ 566.384	25,80 %	€ 146.127	€ 128.748
2032	€ 531.795	25,80 %	€ 137.203	€ 118.718
2033	€ 476.044	25,80 %	€ 122.819	€ 104.367
2034	€ 448.178	25,80 %	€ 115.630	€ 96.497
Totaal	€ 6.121.801	25,80 %	€ 1.579.425	€ 1.444.480

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	323.179	648.330
Dit betreft een niet- DAEB-woningen die ultimo 2024 in de verkoop staat.		
Voorraad warmtepompen		
Gereed product	0	15.000

5. Vorderingen

Huurdebiteuren		
Huidige bewoners	25.908	29.221
Vertrokken bewoners	24.908	25.935
	50.816	55.156

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	
	2024	2023	2024	2023
Tot en met 1 maand	19	17	8.796	7.283
Tot en met 2 maanden	6	11	6.970	12.081
Tot en met 3 maanden	2	2	2.976	2.531
> 3 maanden	3	2	7.165	7.325
Totaal	30	32	25.908	29.221

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige vorderingen		
Nog te ontvangen rente spaarrekeningen	39.080	12.957
Nog te vorderen van in rekening gebrachte kosten van (vertrokken) huurders	53.524	67.582
Vereniging van Eigenaren	2.286	2.569
Nog te verrekenen bedragen Van der Poel	0	53.406
Diversen	5.378	0
	<u>100.268</u>	<u>136.514</u>

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting 2023	335.719	338.629
Vennootschapsbelasting 2022	0	225.025
Vennootschapsbelasting 2024	130.369	0
	<u>466.088</u>	<u>563.654</u>

Overige vorderingen en overlopende activa

Overlopende activa	<u>450.535</u>	<u>359.670</u>
--------------------	----------------	----------------

Overlopende activa

Schade-uitkeringen	84.112	0
Vooruitbetaalde bedragen	261.411	255.596
Te verrekenen servicekosten	105.012	104.074
	<u>450.535</u>	<u>359.670</u>

6. Liquide middelen

Rabobank, rekening-courant	558.120	161.040
Rabobank, bedrijfsplusrekening	1.150.000	0
Kas	941	2.150
	<u>1.709.061</u>	<u>163.190</u>

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve	77.575.234	75.362.879
	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari	75.362.879	81.334.356
Dotatie	6.102.376	-5.894.744
Realisatie uit hoofde van sloop	-3.675.706	0
Realisatie uit hoofde van verkoop	-214.315	-76.733
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	77.575.234	75.362.879

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	54.863.294	43.059.712
Resultaatbestemming	-11.689.738	5.832.105
Stand na resultaatbestemming	43.173.556	48.891.817
Dotatie herwaarderingsreserve	-6.102.376	5.894.744
Realisatie uit hoofde van sloop	3.675.706	0
Realisatie uit hoofde van verkoop	214.315	76.733
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	40.961.201	54.863.294

Onverdeelde winst

Stand per 1 januari	-11.689.738	5.832.105
Onverdeeld resultaat boekjaar	1.717.996	-11.689.738
	-9.971.742	-5.857.633
Dotatie overige reserve	11.689.738	-5.832.105
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	1.717.996	-11.689.738

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

8. Voorzieningen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructurerings		
Onrendabele investeringen Blaauwe Hoeve	707.091	0
Onrendabele investeringen Nieuw-Hulst fase 3	0	2.137.167
	<u>707.091</u>	<u>2.137.167</u>

	Stand per 1 januari 2024	Dotatie	Onttrekking	Stand per 31 december 2024
	€	€	€	€
Onrendabele investeringen Blaauwe Hoeve	0	3.704.165	-2.997.074	707.091
Onrendabele investeringen Nieuw-Hulst fase 3	2.137.167	3.831.506	-5.968.673	0
	<u>2.137.167</u>	<u>7.535.671</u>	<u>-8.965.747</u>	<u>707.091</u>

De onrendabele investeringen van vastgoed in ontwikkeling hebben betrekking op:

- de realisatie van 27 appartementen op de locatie Blaauwe Hoeve. Dit door sloop en vervangende nieuwbouw;
- de realisatie van 26 woningen op de locatie in de wijk Nieuw-Hulst, fase 3. Dit door sloop en vervangende nieuwbouw.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

9. Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Leningen o/g		
Leningen o/g	80.820.576	73.486.605
Agio lening Vestia	694.802	712.261
	<u>81.515.378</u>	<u>74.198.866</u>
	2024	2023
	€	€
Leningen o/g		
Stand per 1 januari	76.390.627	72.405.113
Opgenomen gelden	14.000.000	6.885.000
Aflossing	-2.902.776	-2.899.486
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	<u>87.487.851</u>	<u>76.390.627</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>-6.667.275</u>	<u>-2.904.022</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>80.820.576</u>	<u>73.486.605</u>

Zekerheden

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

Gemiddelde looptijd en rente

Ultimo 2024 is van de lopende leningen o/g de gemiddelde resterende looptijd 15,4 jaar en het gemiddelde rentepercentage 2,46%.

Marktwaaarde leningen

De marktwaaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2024 € 85,062 miljoen (per 31 december 2023 € 75,848 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	729.627	746.901
Aflossing	-17.366	-17.274
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	<u>712.261</u>	<u>729.627</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>-17.459</u>	<u>-17.366</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>694.802</u>	<u>712.261</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Waarborgsommen		
Waarborgsommen	238.132	238.738
	2024	2023
	€	€
Ontvangen waarborgsommen	240.257	242.120
Rente waarborgsommen	-1.519	-1.519
Boekwaarde per 1 januari	238.738	240.601
Mutaties		
Toegevoegde waarborgsommen	21.750	23.850
Uitbetaalde waarborgsommen	-22.356	-25.713
	-606	-1.863
Ontvangen waarborgsommen	262.007	265.970
Rente waarborgsommen	-23.875	-27.232
Boekwaarde per 31 december	238.132	238.738

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 %

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

10. Kortlopende schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	6.684.734	2.921.388
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	1.278.758	2.756.520
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Omzetbelasting	1.083.624	580.469
Loonheffing	23.618	21.888
Pensioenen	9.443	8.688
	1.116.685	611.045
Overige schulden en overlopende passiva		
Overige schulden	119.567	286.434
Overlopende passiva	1.499.228	1.288.985
	1.618.795	1.575.419
Overige schulden		
Accountantskosten	54.607	30.770
Diversen	28.242	15.277
Servicekosten VvE Havenfort	17.506	16.186
Planmatig onderhoud	0	205.000
Eigen risico brandverzekering	19.212	19.201
	119.567	286.434
Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen huren	90.023	81.626
Nog te betalen rente op leningen	1.409.205	1.207.359
	1.499.228	1.288.985

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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 met een maximale hoofdsom van 1,414 miljoen.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2024. 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

Investerings- en onderhoudsverplichtingen

Per balansdatum heeft Woonstichting Hulst investeringsverplichtingen met betrekking diverse nieuwbouwprojecten. Ook zijn er onderhoudsverplichtingen voor planmatig onderhoud. Schematisch kan dit als volgt worden weergegeven:

Complex	Project	Verplichting	Deel gerealiseerd	Restant verplichting
47	Nieuwbouw 27 appartementen Blaauwe Hoeve	6.714.048	2.322.323	4.391.725
64	Aanpassing brandveiligheid	57.908	22.349	35.559
68	Aanpassing brandveiligheid	306.663	215.326	91.337
85	Gasloos maken complex	161.407	134.115	27.292
95	Schuttingen herstructurering Nieuw-Hulst fase III	53.605	-	53.605
95	Herstructurering Nieuw-Hulst fase 3 realisatie 26 woningen	6.655.000	3.410.891	3.244.109
Totaal aan verplichtingen		13.948.631	6.105.004	7.843.627

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	10.855.188	10.555.589
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	121.932	123.130
Woningen en woongebouwen niet DAEB	263.128	251.042
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet DAEB	53.529	52.643
	<u>11.293.777</u>	<u>10.982.404</u>
Huurderving wegens leegstand	-46.448	-90.457
	<u>11.247.329</u>	<u>10.891.947</u>

De gemiddelde huurverhoging van de woningen en woongebouwen DAEB per 1 juli 2024 bedroeg 5,30% (1 juli 2023: 2,60%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	360.889	371.660
Derving wegens oninbaar	-3.401	-2.796
	<u>357.488</u>	<u>368.864</u>

13. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	<u>372.413</u>	<u>368.864</u>
-------------------	----------------	----------------

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

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

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Lonen, salarissen en sociale lasten	806.761	719.958
Huisvestigingskosten	43.103	48.076
Algemene kosten	514.698	662.113
Toegerekende organisatie- en onderhoudskosten	-699.707	-714.627
	<u>664.855</u>	<u>715.520</u>

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	606.117	520.702
Sociale lasten	88.245	75.556
Pensioenlasten	75.583	71.469
Overige personeelskosten	36.816	51.931
	<u>806.761</u>	<u>719.658</u>

Personeelsleden

Bij de Woonstichting Hulst waren in 2024 gemiddeld 10 werknemers in dienst (2023: 9 werknemers). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2024 gemiddeld 8,65 (2023: 8,06).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

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 2024 129,0% (31-12-2023: 128,8%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 104% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

	2024	2023
	€	€
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	3.591.264	2.998.096
Mutatieonderhoud	318.645	244.625
Reparatie-/klachtenonderhoud	461.092	486.948
Toegerekende onderhoudskosten	410.609	399.312
	<u>4.781.610</u>	<u>4.128.981</u>

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Contributie landelijke fedratie	14.563	13.487
Belastingen	402.803	389.633
Verzekeringen	58.282	47.133
Afschrijvingen mva ten dienste van exploitatie	59.594	77.512
Overige lasten	108.212	39.328
Verhuurdersbijdrage huurcommissie	6.510	5.129
Toegerekende organisatiekosten	-82.417	-55.146
	<u>567.547</u>	<u>517.076</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

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

Verkoopopbrengst	1.404.936	212.038
Af: Verkoopkosten	-32.144	-6.543
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-889.155	-123.343
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>483.637</u>	<u>82.152</u>

De verkoopopbrengst betreft zeven verkochte woningen (2023: een verkochte woning en een garage). De door verkoop in 2024 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 214.315.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
	€	€
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-8.097.221	-11.189.362
Toegerekende organisatiekosten vastgoed in ontwikkeling	-92.235	-89.375
	<u>-8.189.456</u>	<u>-11.278.737</u>

De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op:

- sloop en vervangende nieuwbouw van 30 woningen wijk Nieuw Hults, fase 2;
- sloop en vervangende nieuwbouw van 26 woningen wijk Nieuw Hults, fase 3;
- sloop 20 aanleuningswoningen en vervangende nieuwbouw van 27 appartementen, Blaauwe Hofke;
- verhuiskostenvergoedingen.

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	74.726	-496.445
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie DAEB	6.846.365	-3.182.955
	<u>6.921.091</u>	<u>-3.679.400</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

20. Opbrengst overige activiteiten

Opbrengst uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	18.080	26.708
Overige opbrengsten	15.149	12.897
	<u>33.229</u>	<u>39.605</u>

21. Kosten overige activiteiten

Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	<u>14.082</u>	<u>2.052</u>
--	---------------	--------------

22. Overige organisatiekosten

Vergoeding Raad van Commissarissen	38.360	43.667
Kosten Raad van Commissarissen	23.388	17.719
Kosten bewonersraad	1.145	874
Toegerekende organisatiekosten	257.336	259.488
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	7.304	6.903
Obligatieheffing	19.102	75.179
	<u>346.635</u>	<u>403.830</u>

23. Leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	47.592	45.952
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	8.650	8.650
Overige leefbaarheidsbijdrage	0	4.853
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	21.944	21.598
	<u>78.186</u>	<u>81.053</u>

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Financiële baten en lasten

	2024	2023
	€	€
24. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	56.525	30.372
25. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente op leningen kredietinstellingen	-2.083.431	-1.842.900

26. Belastingen*Schattingen*

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels. 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:

	2024	2023
	€	€
Vennootschapsbelasting	-707.431	-589.471
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-1.075	364.692
Mutatie latente belastingen	425.418	140.514
	-283.088	-84.265

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 19,0% tot en met € 200.000 en 25,8% boven € 200.000 (2023: bedraagt 19,0% tot en met € 200.000 en 25,8% boven € 200.000). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 8,36% (2023: -0,73%).

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

in euro's	2024	2023
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de winst- en verliesrekening	1.717.996	- 11.605.473
Bij:		
Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie		40.600
Fiscaal te activeren rente nieuwbouw	63.013	64.299
Fiscaal geen waardeveranderingen	2.351.100	14.661.107
Fiscaal hogere boekwinst verkopen	-	17.755
	2.414.113	14.777.761
Af:		
Fiscaal hogere afschrijvingen	764.328	663.219
Fiscaal geen waardeveranderingen	982.847	-
Afwaardering sloop	7.496	93.907
Opbrengst woningverkopen	483.637	
Fiscaal hogere onderhoudskosten	144.479	911.857
Vrijval (dis) agio op leningen kredietinstellingen	12.756	12.756
	2.395.543	1.681.739
Belastbare winst	1.736.566	1.490.549
Extracomptabele correcties:		
Af:		
Dotatie herinvesteringsreserve		93.307
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	1.024	-
	1.024	93.307
Bij:		
Beperkt aftrekbare kosten	5.600	5.100
Niet aftrekbare rente op grond van ATAD1	1.053.555	841.837
Onttrekking herinvesteringsreserve	-	93.907
	1.059.155	940.844
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening	2.794.697	2.337.485
Af: te verrekenen verliezen	-	-
Belastbaar bedrag	2.794.697	2.337.485
Tarief: 1 ^e schijf tot 200.000 (2023: 200.000)	19,0 %	38.000
Tarief: 2 ^e schijf vanaf 200.000 (2023: 200.000)	25,8 %	669.431
Totaal	707.431	589.471

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

11 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

Het kabinet heeft in de voorjaarsnota bekend gemaakt dat het de huren van sociale huurwoningen in 2025 en 2026 wil bevriezen. Géén huurverhoging dus in plaats van de nationale prestatieafspraken afgesproken huurverhogingen gebaseerd op de 3-jaars-gemiddelde inflatie. Hierdoor mist Woonstichting Hulst een huurverhoging van 4,5% in 2025 en naar verwachting 3,5% in 2026, wat doorwerkt in de huuropbrengsten van alle jaren daarna.

De huurbevriezing heeft niet enkel invloed op de huuropbrengsten, maar ook op de beleidswaarde. Door de voorgenomen huurbevriezing zal de beleidswaarde ultimo 2024 dalen van € 174.442.270 naar € 169.337.597. Dit is een daling van € 5.104.673 oftewel een afname van ongeveer 3%. Ook voor de jaren na 2024 zal de beleidswaarde lager liggen door de huurbevriezing. Dit heeft op termijn een negatieve invloed op de ratio's Loan to Value en de Solvabiliteit.

	2024	2023
	€	€
Accountantshonoraria		
Onderzoek van de jaarrekening	64.493	52.998
Andere controlewerkzaamheden	4.634	4.392
	<u>69.127</u>	<u>57.390</u>

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	10.931.256	316.073	10.588.262	303.685
Opbrengsten servicecontracten	340.810	16.678	352.186	16.678
Lasten servicecontracten	-355.735	-16.678	-352.186	-16.678
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-653.127	-11.727	-702.588	-12.932
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.739.686	-41.924	-4.053.329	-75.652
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-553.392	-14.155	-507.975	-9.101
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.970.126	248.267	5.324.370	206.000
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.372.792	0	188.493	17.002
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-889.155	0	-111.713	-11.630
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	483.637	0	76.780	5.372
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.251.211	0	-11.278.737	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	908.121	74.726	-3.182.955	-496.445
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.343.090	74.726	-14.461.692	-496.445
Opbrengst overige activiteiten	32.643	586	38.888	716
Kosten overige activiteiten	-13.834	-248	-2.015	-37
Nettoresultaat overige activiteiten	18.809	338	36.873	679
Overige organisatiekosten	-340.521	-6.114	-396.532	-7.298
Leefbaarheid	-76.807	-1.379	-79.588	-1.465
Bedrijfsresultaat	3.712.154	315.838	-9.499.789	-293.157
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	55.528	997	29.823	549
transporteren	55.528	997	29.823	549

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	55.528	997	29.823	549
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.046.682	-36.749	-1.809.593	-33.307
Financiële baten en lasten	-1.991.154	-35.752	-1.779.770	-32.758
Resultaat voor belastingen	1.721.000	280.086	-11.279.559	-325.915
Belastingen	-278.095	-4.993	-82.742	-1.523
Resultaat na belastingen	1.442.905	275.093	-11.362.301	-327.438

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2024		2023	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	11.196.598	316.657	10.646.974	303.685
Vergoedingen	2.524	45	2.239	41
Overige bedrijfsontvangsten	0	0	226	4
Ontvangen interest	12.795	230	5.192	96
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	11.211.917	316.932	10.654.631	303.826
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-766.313	-13.759	-714.178	-13.145
Onderhoudsuitgaven	-5.304.841	-95.251	-3.290.014	-60.555
Overige bedrijfsuitgaven	-1.491.928	-26.788	-1.222.487	-22.501
Betaalde interest	-1.848.396	-33.189	-1.682.595	-30.969
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-7.304	0	-82.082	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-23.233	-417	-27.988	-515
Vennootschapsbelasting	-600.164	-10.776	-1.442	-27
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-10.042.179	-180.180	-7.020.786	-127.712
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.169.738	136.752	3.633.845	176.114
transporteren	1.169.738	136.752	3.633.845	176.114

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	1.169.738	136.752	3.633.845	176.114
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.372.792	0	184.229	17.002
(Des)Investeringsontvangsten overig	16.651	299	0	0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	1.389.443	299	184.229	17.002
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Verbeteruitgaven	-872.946	0	-3.815.099	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-255.336	0	-471.269	0
Sloopuitgaven	-88.592	0	-204.840	0
Investerings overig	-44.933	-807	-2.418	-45
Nieuwbouw huur	-10.987.414	0	-5.498.589	0
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-12.249.221	-807	-9.992.215	-45
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-10.859.778	-508	-9.807.986	16.957
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-10.859.778	-508	-9.807.986	16.957
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	14.000.000	0	6.885.000	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-933.295	0	-926.414	0
Aflossing ongeborgde leningen	-1.967.037	0	-1.973.766	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-2.900.332	0	-2.900.180	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.099.668	0	3.984.820	0
	1.409.628	136.244	-2.189.321	193.071

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

WNT-VERANTWOORDING 2024 WOONSTICHTING HULST

De WNT is van toepassing op Woonstichting Hulst. Het voor Woonstichting Hulst toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 137.000.

Woonstichting Hulst valt in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017 in de bezoldigingsklasse C

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	J.E.J. Pijcke
	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	117.168
Beloningen betaalbaar op termijn	19.831
<i>Subtotaal</i>	136.999
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	137.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	136.999

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

Gegevens 2023

	Directeur- bestuurder
Aanvang functievervulling	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband 2023 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	112.899
Beloningen betaalbaar op termijn	18.007
<i>Subtotaal</i>	130.906
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	131.000
Bezoldiging	130.906

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	G. van den Berg	M.W. Bakker	H.M. Jansen
	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	16.440	10.960	10.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.550	13.700	13.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	16.440	10.960	10.960
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023

Bedragen x € 1

	G. van den Berg	P.J. Ruissen	J.H.E. Verschuren	M.W. Bakker
Functiegegevens	voorzitter	lid	lid	lid
Aanvang functievervulling	01/01 - 31/12	01/01 - 31/08	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	16.340	7.400	11.100	11.100
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.650	8.721	13.100	13.100

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Woonstichting Hulst ingedeeld in klasse C, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor het Bestuur van € 137.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 20.550 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 13.700. Deze maxima worden niet overschreden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Ondertekening van de jaarrekening

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

Hulst, 6 mei 2025

Woonstichting Hulst
Namens deze,

J.E.J. Pijcke, directeur-bestuurder

Ondertekening van de jaarrekening

Hulst, 6 mei 2025

de heer drs. M.W. Bakker

de heer H.M.P. de Ceuster

mevrouw H.M. Jansen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

OVERIGE GEGEVENS

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **06-05-2025**

OVERIGE GEGEVENS

1 Bestemming van de winst 2024

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 van de onafhankelijke accountant

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

Aan de raad van commissarissen van Woonstichting Hulst

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 het Controleprotocol WNT 2024 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 Woonstichting Hulst en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Woonstichting Hulst opgenomen onder hoofdstuk "risicobeheersing" van het jaarverslag. De door Woonstichting Hulst onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Een 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 Woonstichting Hulst. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op de verwerking van materiële schattingsposten en memoriaalboekingen. 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.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woonstichting Hulst, een spend-analyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen en inlichtingen ingewonnen bij het bestuur of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woonstichting Hulst bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, opbrengsten verkopen, opbrengsten overige activiteiten en rentebaten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en door geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van Woonstichting Hulst en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Woonstichting Hulst opgenomen onder hoofdstuk "financiële continuïteit" van het jaarverslag. 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 Woonstichting Hulst 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 Woonstichting Hulst.

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 Woonstichting Hulst haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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, het Controleprotocol WNT 2024, 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,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

Jaap Schot
6 mei 2025 13:22 +02:00

drs. J. (Jaap) Schot RA