

Jaarverslag

2025



WOONSTICHTING HULST



Tot in de kern betrokken



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.R.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.



Inhoud

Voorwoord	5
Sociaal jaarverslag	7
Verhuren van woningen	10
Kwaliteit van het woningbezit	17
Het bouwen van woningen	20
Onderhoud	22
Bewonersraad	26
Financiële continuïteit	29
Risicobeheersing	36
Leefbaarheid	40
Wonen en zorg	44
Administratie	47
Bestuursverklaring	49
Verslag Raad van Commissarissen	50
Verklaring Raad van Commissarissen	63
Kengetallen (2021-2025)	64
Jaarrekening 2025	65



Bestuursverslag inclusief volkshuisvestingsverslag



Voorwoord

Algemeen

Het afgelopen jaar was er veel onzekerheid. In december 2024 hebben we samen met de minister Nationale Prestatieafspraken gemaakt. We dachten dat 2025 duidelijker zou worden. Maar bij de voorjaarsnota werd besloten dat de huur in 2025 en 2026 niet omhoog mocht. Daardoor gelden de eerdere afspraken niet meer. Op 3 juni viel het kabinet Schoof. Het voorstel om de huur te bevriezen is daarna gestopt. Op 23 februari 2026 is er een nieuw kabinet gekomen. Het is nog niet duidelijk wat de nieuwe afspraken betekenen voor woningcorporaties. Het kabinet heeft geen meerderheid, dus de situatie blijft onzeker.

Organisatie

De organisatie is stabiel en werkt goed. In 2025 zijn er geen medewerkers weggegaan of bijgekomen. Daardoor konden we onze doelen halen. Dit zie je terug in de hoge score bij de Aedes Benchmark. We kregen opnieuw een A voor lage kosten, tevreden huurders en duurzaamheid.

Verduurzaming

In de eerste helft van het jaar zijn de laatste woningen in de wijk Nieuw Hulst verhuurd. Er zijn 26 levensloopbestendige woningen gebouwd. De wijk is nu geschikt voor mensen van verschillende leeftijden, alleenstaanden, stellen en gezinnen. De voortuinen zijn aangelegd, zodat er meer planten en dieren in de wijk komen. Bij de Blaauwe Hoeve zijn 20 oude huizen gesloopt. In plaats daarvan is een gebouw met 27 appartementen gebouwd. De appartementen zijn eind december verhuurd. Ze zijn geschikt voor mensen die zorg nodig hebben. Samen met ZorgSaam worden ze toegewezen. Er zijn ook andere projecten. De appartementen aan de IJzerenhandstraat en Zoutestraat zijn nu helemaal zonder gas. In het monumentale pand Baudeloo worden 7 gasloze appartementen gemaakt. In het gebouw Onder de Toren komen 8 gasloze lofts. Deze lofts zijn waarschijnlijk halverwege 2026 klaar.

Werkgebied

Woonstichting Hulst werkt in de stad Hulst. Dit is vroeger zo overeengekomen met Woongood Zeeuws-Vlaanderen. Woongood werkt in heel Zeeuws-Vlaanderen. Zeeuws-Vlaanderen was eerst een krimpregio. Dit betekent dat er steeds minder mensen kwamen wonen. Hulst had hier minder last van. Nu hebben de gemeenten en Provincie een nieuw plan gemaakt. Ze denken nu dat er meer kansen zijn en dat het aantal inwoners weer kan groeien. Woonstichting Hulst heeft geen eigen grond om huizen te bouwen. Daarom is nieuwbouw nu lastig. Als er toch kansen komen om te bouwen, denkt Woonstichting Hulst daar over na. Hulst is populair om te wonen, vooral bij ouderen. Maar ook andere mensen die een huis zoeken kunnen bij Woonstichting Hulst terecht. Er zijn veel openstaande banen in Zeeuws-Vlaanderen. Daarom wil Woonstichting Hulst helpen door woningen voor jongeren te maken.

Relatie met de gemeente

De gemeente en Woonstichting Hulst werken samen om ervoor te zorgen dat mensen een fijne en betaalbare woning hebben. Vier keer per jaar praten Woonstichting Hulst en Woongood Zeeuws-Vlaanderen met de wethouder over belangrijke onderwerpen.



Tijdens deze gesprekken gaat het bijvoorbeeld over woningen voor statushouders, het bouwen van nieuwe huizen, het verbeteren van bestaande huizen, het prettig maken van de buurt en de regels voor wonen. Soms praten we apart over speciale onderwerpen met medewerkers van de gemeente en het bestuur. Elk jaar maakt Woonstichting Hulst prestatieafspraken en doet een bod. De Bewonersraad helpt hieraan mee.

Samenwerking

Woonstichting Hulst praat regelmatig met Woongood Zeeuws-Vlaanderen en Clavis uit Terneuzen. De directeuren van deze drie organisaties komen ongeveer vier keer per jaar bij elkaar. Ze kijken dan samen waar ze beter kunnen samenwerken. Ook in de regio praten woningcorporaties vaak met elkaar. Dit gebeurt in een groep die Zuid West Samen heet. Door samen te werken kunnen ze voordeliger inkopen en samen leren. Zo helpen we elkaar met kennis en ervaring.

Woonstichting Hulst werkt samen met ZorgSaam om te zorgen dat mensen die zorg nodig hebben een passende woning krijgen in de Truffinoweg en Blaauwe Hofke. Ook worden samen woningen toegewezen in het woonzorgproject aan de Korte en Lange Bellingstraat.

Voor het project Houtenkwartier en Witte Brug werkt Woonstichting Hulst samen met Trigel. Met Emergis wordt goed overlegd om 30 woningen bij het St. Marthaplein in het centrum van Hulst te geven aan mensen die ondersteuning nodig hebben. Samen met stichting Juvent worden 8 appartementen bij het project Zoutziederij verhuurd aan jongeren. Zeeuwse Gronden huurt groepswohnungen aan de Bachlaan waar mensen dag en nacht begeleiding krijgen. Er is ook een speciale groepswooning voor jongeren aan de Paardenmarkt. Met alle organisaties wordt vaak gepraat over plannen voor de toekomst.

Lidmaatschap landelijke federatie

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

Het bestuur

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

Kantoor

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



Sociaal jaarverslag

De werkorganisatie

Woonstichting Hulst heeft negen medewerkers. Zij werken op drie afdelingen: Vastgoed, Financiën en Verhuur- en bewonerszaken. Alleen de directiesecretaresse valt niet onder deze afdelingen. De afdelingen Financiën en Verhuur- en bewonerszaken hebben één gezamenlijke manager.

In 2025 zijn er geen medewerkers vertrokken of gestart. Wel is er vanaf half oktober tijdelijk een uitzendkracht ingezet, omdat een medewerker langdurig afwezig was.

Op 31 december 2025 is de gemiddelde leeftijd van de medewerkers 51,65 jaar. In 2025 werken medewerkers gemiddeld 16,96 jaar bij Woonstichting Hulst.

Overleg en inspraak

Elke twee weken is er managementoverleg. Hieraan doen mee: de directeur-bestuurder, de manager Vastgoed en de manager Financiën en Wonen. Alle medewerkers ontvangen de besluitenlijst, zodat zij weten welke onderwerpen zijn besproken en welke besluiten zijn genomen. De notulen worden ook ter informatie naar de Raad van Commissarissen gestuurd.

Elke zes weken is er apart overleg met de afdelingen Vastgoed, Financiën en Verhuur- en bewonerszaken. Ook hiervan ontvangen alle medewerkers de besluitenlijst.

De directeur-bestuurder voert één keer per maand werkoverleg met elke manager apart. Daarnaast is er één keer per jaar een personeelsbijeenkomst.

Integriteit

Woonstichting Hulst vindt het belangrijk dat iedereen eerlijk en zorgvuldig werkt. We maken daarom samen afspraken over hoe we ons gedragen. Dit zorgt voor duidelijkheid voor onszelf, onze huurders en onze leveranciers.

De gedragscode beschrijft hoe we omgaan met elkaar, met andere partijen en met de eigendommen en vertrouwelijke informatie van Woonstichting Hulst. De gedragscode geldt voor de directeur-bestuurder, de toezichthouders en alle medewerkers. De code hoort bij de arbeidsovereenkomst. In 2024 is de gedragscode voor het laatst bijgewerkt. Integriteit wordt regelmatig besproken in verschillende overleggen. De volledige gedragscode staat op de website van Woonstichting Hulst. Woonstichting Hulst heeft een externe vertrouwenspersoon. In 2025 is hiervan geen gebruik gemaakt.

Er worden geen leningen, garanties of andere financiële voordelen gegeven aan medewerkers, de directeur-bestuurder of de leden van de Raad van Commissarissen.

Klokkenluiderregeling

Medewerkers kunnen een melding doen als zij een misstand zien of vermoeden. Zij hoeven niet bang te zijn voor maatregelen of een oneerlijke behandeling. Op 1 oktober 2023 is de regeling voor het melden van misstanden of integriteitsschendingen ingegaan.

In 2025 zijn er geen meldingen gedaan bij de bestuurder of bij een lid van de Raad van Commissarissen. Voor zover wij weten, zijn er ook geen meldingen binnengekomen bij het meldpunt van de Autoriteit Woningcorporaties.



Loopbaanontwikkeling

Omdat onze organisatie klein is, zijn er maar weinig doorgroeimogelijkheden. We proberen wel iedereen werk te laten doen dat past bij zijn of haar talenten. Opleiding en ontwikkeling worden aangemoedigd. Alle medewerkers zijn geïnformeerd over het loopbaanontwikkelingsbudget. Een medewerker die 36 uur per week werkt heeft per jaar recht op € 900 loopbaanontwikkelingsbudget. Wie minder dan 36 uur werkt, krijgt een deel daarvan met een minimum van € 450 per jaar. Medewerkers mogen het budget sparen tot maximaal € 4.500. Wie minder dan 36 uur werkt, kan het budget naar rato sparen.

Overzicht personeelsbestand

Per 31 december 2025 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. 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 arbeidsvoorwaarden voor medewerkers van woningcorporaties. Alle pensioenen van onze medewerkers zijn ondergebracht bij het pensioenfonds SPW. SPW stapt per 1 januari over op het nieuwe pensioenstelsel.

De salarissen van onze medewerkers worden bepaald volgens de afspraken in de cao Woondiensten.

Faciliteiten

Woonstichting Hulst biedt medewerkers een collectieve zorgverzekering aan. Op de peildatum maken zes medewerkers hiervan gebruik.

Ziekteverzuim

In 2025 waren er vier ziekmeldingen. In totaal zijn er 55 verzuimdagen geregistreerd. Het ziekteverzuim in 2025 is 1,88% . Van dit totaal is 1,72% langdurig ziekteverzuim en 0,16% kortdurend. In 2024 was het totale ziekteverzuim 0,96%.

Arbo

Voor de begeleiding bij ziekteverzuim is Woonstichting Hulst aangesloten bij een gecertificeerde arbodienst. Sinds 1 januari 2010 werken wij samen met Blink Advies B.V. uit Breda. Zij verzorgen het volledige pakket aan begeleiding en preventieve ondersteuning. Dit omvat ook het uitvoeren en bijwerken van de risico-inventarisatie.

Er is risico-inventarisatie uitgevoerd. Hierbij zijn geen gevaarlijke werkomstandigheden gevonden. De eerdere aanbevelingen zijn inmiddels opgepakt en afgerond.



BHV-cursus

In 2025 hebben de bhv'ers een herhalingscursus bedrijfshulpverlening gevolgd. Bij Woonstichting Hulst zijn drie bhv'ers en één preventied medewerker aanwezig. Aan de voorkant van het kantoor staat een AED. Deze is ook bedoeld voor gebruik door omwonenden en andere voorbijgangers.

Cursussen

Medewerkers krijgen de mogelijkheid en worden aangemoedigd om cursussen en voorlichtingsbijeenkomsten te volgen. Deze activiteiten helpen hen om hun kennis, inzicht en vaardigheden te vergroten. Hieronder staat een aantal cursussen die medewerkers in 2025 hebben gevolgd.

Omschrijving	Aantal deelnemers
Cursus inkomensregistratie	1
Directeurennetwerk Zuidwest-Samen	1
Seminar actualiteit huurbeleid woningcorporaties	1
Seminar financieel beleid woningcorporaties	1
Huurverhoging 2025	1
WALS controllersopleiding	1
E-learning en Phishing awareness	9
Afrekening servicekosten	1
Workshop Canva	1
AI-sessies	4

Daarnaast hebben medewerkers andere trainingen gevolgd en meegedaan aan verschillende webinars om hun kennis op peil te houden. Zij hebben hiermee voldaan aan het doel uit het ondernemingsplan en de cao: minimaal 16 lesuren per jaar.

Woonstichting Hulst volgt de regels voor Permanente Educatie zoals vastgelegd in het reglement van Aedes en het PE-systeem van de VTW. De directeur-bestuurder moet in drie jaar tijd 108 PE-punten behalen. Op 31 december 2025 had de directeur-bestuurder een overschot van 3 punten.

Naam	Behaald in verslagjaar			Totaal verantwoord	Totaal te behalen punten	Overschot
	2025	2024	2023			
J.E.J. Pijcke	34,5	39,5	37	111	108	3

Verzekering

Voor alle medewerkers is een collectieve ongevallenverzekering afgesloten. Deze verzekering geldt ook voor de leden van de Raad van Commissarissen en de Bewonersraad. Daarnaast is er een verzekering voor bestuurdersaansprakelijkheid en een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.



Verhuren van woningen

Toewijzingsbeleid

De toewijzing van woningen wordt gedaan door de toewijzingscommissie. Deze commissie bestaat uit de directeur-bestuurder, de manager Financiën en Wonen en de woonconsulent. Bij het toewijzen van een woning kijken we naar verschillende punten. Dit zijn onder andere de sociale of economische binding met de gemeente of regio, de inschrijfduur, de passendheid van de woning en eventuele medische redenen. De volledige procedure en het overzicht van de toewijzingen in 2025 staan op onze website.

Iedereen kan zich inschrijven als woningzoekende. Hiervoor wordt geen inschrijfgeld gevraagd. De formulieren worden verwerkt op volgorde van binnenkomst en krijgen als deze volledig zijn een volgnummer. Eind 2025 stonden er 331 woningzoekenden ingeschreven, zowel actief als niet-actief. Dit aantal blijft al langere tijd stabiel. Niet iedereen die staat ingeschreven heeft meteen een woning nodig. Om de lijst zo zuiver mogelijk te houden schrijven we woningzoekenden één keer per jaar aan om te vragen of zij ingeschreven willen blijven.

Woningzoekenden worden ingedeeld in vier groepen: alleenstaanden, senioren, Blaauwe Hoeve en gezinnen. Ongeveer 30% van de inschrijvingen komt van alleenstaanden, 29% van senioren, 19% van Blaauwe Hoeve en 22% van gezinnen.

In 2025 zijn 141 woningen aangeboden en geaccepteerd door nieuwe huurders. Er zijn geen woningen gesloopt en er zijn ook geen woningen aangekocht. Vier woningen zijn uit exploitatie gehaald voor verkoop. Drie daarvan zijn verkocht en één woning stond eind 2025 te koop. Ook is begin 2025 een woning verkocht die eind 2024 nog te koop stond. In totaal zijn in 2025 drieënvijftig nieuwe zelfstandige woningen voor het eerst in exploitatie genomen. Dit gaat om 26 woningen uit de laatste fase van de herstructurering Nieuw-Hulst en 27 woningen van het appartementencomplex Blaauwe Hofke.

Bij de woonruimteverdeling krijgen ouderen extra aandacht. Deze groep woont steeds langer zelfstandig, mede door bezuinigingen in de zorg en doordat steeds meer zorg extramuraal wordt gegeven. Voor ouderen is een passende en toekomstbestendige woning daarom belangrijk. De nieuwbouwplannen van Woonstichting Hulst richten zich vooral op huisvesting voor ouderen en jongeren.

Voor jongerenhuisvesting kan Woonstichting Hulst maar beperkt stappen zetten. In 2025 zijn er geen nieuwe projecten binnen de kwaliteitskortingsgrens opgeleverd.

Als een woning vrijkomt en er zijn geen dringende aanvragen die voorrang moeten krijgen, bieden we de woning aan de woningzoekende met de langste inschrijfduur.



Overzicht klassenindeling prijscategorie zelfstandige DAEB-huurwoningen per 31 december 2025

Klasse	Huurgrens	Aantal	Percentage
Goedkoop	Kwaliteitskortingsgrens	33	2,3%
Betaalbaar	Lage aftoppingsgrens	1.185	83,5%
Duur tot huurtoeslaggrens	Hoge aftoppingsgrens	189	13,3%
Duur boven huurtoeslaggrens	DAEB-huurgrens	13	0,9%
Totaal		1.420	100,0%

Overzicht klassenindeling prijscategorie zelfstandige DAEB-huurwoningen per 31 december 2024

Klasse	Huurgrens	Aantal	Percentage
Goedkoop	Kwaliteitskortingsgrens	29	2,1%
Betaalbaar	Lage aftoppingsgrens	1.112	81,2%
Duur tot huurtoeslaggrens	Hoge aftoppingsgrens	227	16,6%
Duur boven huurtoeslaggrens	DAEB-huurgrens	2	0,1%
Totaal		1.370	100,0%

In het overzicht hierboven staan alleen de zelfstandige DAEB-huurwoningen. Woonstichting Hulst heeft daarnaast ook 19 niet-DAEB-woningen. Hiervan liggen 17 woningen boven de DAEB-huurgrens en 2 woningen tot de DAEB-huurgrens.

In 2024 bestond de niet-DAEB-voorraad uit 20 woningen. Daarvan lagen 18 woningen boven de DAEB-huurgrens en 2 woningen tot de DAEB-huurgrens.

Bijzondere doelgroepen

Woonstichting Hulst verhuurt elk jaar woningen aan bijzondere doelgroepen. Dit doen we ook vanuit sociaal oogpunt. Verschillende organisaties huren bij ons woningen voor specifieke groepen klanten.

- Gemeente Hulst**

De gemeente vraagt regelmatig woningen aan voor de huisvesting van statushouders. Dit zijn asielzoekers die een verblijfsstatus hebben gekregen. In 2025 heeft Woonstichting Hulst vier woningen voor in totaal 17 statushouders beschikbaar gesteld. Hiermee heeft Woonstichting gedaan aan de gevraagde opgave van de gemeente Hulst voor 2025. Vanaf 1 september 2025 huurt de gemeente ook de groepswoning gelegen aan de Kreupelstraat 2.
- Emergis – psychiatrie en verslavingszorg**

Woonstichting Hulst verhuurt appartementen aan cliënten van Emergis op het Sint Marthaplein en de Paardenmarkt. Door het scheiden van wonen en zorg staan de huurcontracten nu op naam van de bewoners zelf. Emergis blijft de zorg leveren. De toewijzing van deze woningen gebeurt in samenwerking tussen Emergis en Woonstichting Hulst. De bewoners huren op basis van een drie-partijen-begeleidingscontract.
- Tragel - gehandicaptenzorg**

Tragel huurt meerdere woningen bij Woonstichting Hulst. Dit gaat onder andere om woningen aan de Stanleystraat, Asschepoort, Assestraat, Columbuslaan, Alexander de Grotestraat en Paardenmarkt. Het Houtenkwartier bestaat uit één groepswoning voor acht bewoners en 21 woningen voor zelfstandig wonende cliënten met begeleiding. Daarnaast



huurt Tragel in de Witte Brug in totaal 25 woningen. De groepswooning aan de Kreupelstraat 2 werd gehuurd tot en met 31 augustus 2025.

- *Zorgzaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen – ouderenzorg*
Voor de vervanging van het verzorgingshuis heeft Woonstichting Hulst 151 zorgwoningen gebouwd aan de Truffinoweg en de Zandstraat. In dit complex zitten vijf zorgposten en drie groepswoningen die worden gehuurd door Zorgzaam. Zorgzaam huurt ook het complex Korenmarkt, waar 16 dementerende ouderen wonen. 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. Het Sociaal Pension Hulst begeleidt klanten die een woning huren van Woonstichting Hulst. Aan deze doelgroep zijn in totaal acht woningen verhuurd.
- *Juvent – jongeren*
Aan de Kleine Bagijnestraat, op de hoek met de Kreupelstraat, zijn acht zelfstandige woningen gebouwd. Deze worden in overleg met Juvent verhuurd aan jongeren die begeleiding krijgen van Juvent
- *Zeeuwse Gronden – Psychiatrie*
Woonstichting Hulst verhuurt drie groepswoningen aan Zeeuwse Gronden aan de Bachlaan 3, 5 en 7. Ook de groepswooning aan de Paardenmarkt 22 wordt aan Zeeuwse Gronden verhuurd.

Huurachterstand

Woonstichting Hulst voert een actief incassobeleid om huurachterstanden zo veel mogelijk te voorkomen. Huurders die de huur niet vóór de eerste dag van de maand betalen, krijgen iedere maand een herinneringsoverzicht. Wanneer hierop geen reactie komt, ontvangt de huurder een persoonlijke brief en proberen wij telefonisch contact te leggen om afspraken te maken over de betaling.

Reageert de huurder daarna nog steeds niet, dan sturen wij een aangetekende brief waarin de huurder in gebreke wordt gesteld. Als er daarna nog geen reactie komt of gemaakte afspraken niet worden nagekomen wijzen wij de huurder op de mogelijkheid om hulp te krijgen via het maatschappelijk werk. Wanneer er geen medewerking volgt dragen wij de vordering over aan de deurwaarder.

Pas wanneer alle andere stappen zijn doorlopen en de huurder blijft weigeren mee te werken kan ontruiming de enige oplossing zijn. Voor een ontruiming is altijd de tussenkomst van de deurwaarder nodig. De deurwaarder probeert eerst opnieuw een betalingsregeling te treffen. Met de gemeente Hulst heeft Woonstichting Hulst een convenant over schuldhulpverlening, zodat huurders daarbij ondersteund kunnen worden.

Per 31 december 2025 bedroeg de totale huurachterstand van de huidige bewoners € 26.339. Op 31 december 2024 was dit bedrag € 25.908.



Het overzicht van het aantal huurders met één of meer maanden huurachterstand is hieronder verder uitgewerkt.

Jaar	Totaal aantal	1 maand	2 maanden	3 maanden	4 maanden en langer
2025	36	29	4	-	3
2024	30	19	6	2	3
2023	32	17	11	2	2
2022	24	13	5	2	4
2021	21	13	2	5	1

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
2025	€ 26.339	0,22%	€ 12.032.950
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

Mutaties in woningbestand

De mutatiegraad was in 2025 7,18%. In 2024 was dit 9,33%. Het aantal huuropzeggingen in 2025 was lager dan in 2024. In 2025 zijn 141 woningen toegewezen, tegenover 144 in 2024.

Beëindiging huurovereenkomst

Wanneer huurders zich niet houden aan de algemene voorwaarden kan Woonstichting Hulst als laatste middel de huurovereenkomst beëindigen. Dit gebeurt pas na een lange periode van gesprekken en waarschuwingen. Meestal gaat het om aanhoudende problemen met de huurbetaling. Soms gaat het om ernstige overlast voor burens of om situaties waarbij de woning wordt gebruikt voor andere doelen dan is toegestaan.

Als de kantonrechter besluit dat de huurovereenkomst wordt ontbonden kan dit leiden tot een gedwongen uitzetting. Woonstichting Hulst probeert dit altijd te voorkomen en geeft huurders vaak een tweede kans om hun situatie te verbeteren.

In 2025 zijn er geen huurovereenkomsten ontbonden door de kantonrechter. Er zijn ook geen aanzeggingen gedaan.

Convenant Ontmanteld

In de provincie Zeeland is het Convenant Ontmanteld afgesloten tussen gemeenten, de politie, het Openbaar Ministerie, Delta N.V. en de woningcorporaties. In dit convenant staat hoe deze partijen omgaan met problemen rond hennepcultuur en de handel daarin in (sociale huur)woningen.

Het doel van deze samenwerking is om gevaarlijke en criminele activiteiten, zoals het opzetten van hennepkwekerijen, zo veel mogelijk te voorkomen en aan te pakken. Daarnaast moet het convenant bijdragen aan het beschermen van een veilig en prettig woon- en leefklimaat.



Reglement sloop, renovatie en groot onderhoud

Door de Woningwet geldt een uitgebreid reglement voor sloop, renovatie en groot onderhoud. Woonstichting Hulst heeft dit reglement opgesteld en afgestemd met de Bewonersraad en de gemeente Hulst. Beide partijen hebben ingestemd en het reglement is formeel vastgesteld.

Nieuwe huurders

Huurders die een huurcontract aangeboden krijgen worden ingedeeld in verschillende categorieën. Eerst wordt gekeken of de huurder onder of boven de pensioengerechtigde leeftijd valt. Daarna wordt bepaald of het gaat om een éénpersoonshuishouden of een meerpersoonshuishouden. Ook wordt er onderscheid gemaakt op basis van het inkomen.

Op basis van deze indeling worden overzichten gemaakt. Het ministerie gebruikt deze gegevens om het toewijzingsbeleid van de sociale huurwoningen te controleren.

Huurprijsgrenzen 2025:	
Kwaliteitskortingsgrens	≤ € 477,20
Lage aftoppingsgrens	≤ € 682,96
Hoge aftoppingsgrens	≤ € 731,93
DAEB-huurgrens	≤ € 900,07

1. Aantal eenpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025:

Leeftijd	Inkomens-grens	≤ € 477,20	> € 477,20 en ≤ € 682,96	> € 682,96
< AOW	≤ € 28.375	9	16	-
< AOW	> € 28.375	-	10	13
≥ AOW	≤ € 27.775	-	16	-
≥ AOW	> € 27.775	-	6	3

2. Aantal tweepersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025:

Leeftijd	Inkomens-grens	≤ € 477,20	> € 477,20 en ≤ € 682,96	> € 682,96
< AOW	≤ € 38.500	-	11	-
< AOW	> € 38.500	-	-	5
≥ AOW	≤ € 37.350	-	13	-
≥ AOW	> € 37.350	-	14	11



2. Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie verhuurd werd in de periode van 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025:

Leeftijd	Inkomens-grens	≤ € 477,20	> € 477,20 en ≤ € 682,96	> € 682,96
< AOW	≤ € 38.500	-	12	-
< AOW	> € 38.500	-	-	2
≥ AOW	≤ € 37.350	-	-	-
≥ AOW	> € 37.350	-	-	-

- 3.

Huurtoeslag

Woonstichting Hulst vindt het belangrijk dat huurders goed geïnformeerd zijn over de mogelijkheid om huurtoeslag aan te vragen. Daarom wijzen wij huurders hier actief op. Dit doen we onder andere via onze eigen informatievoorziening. We leggen uit wanneer iemand recht kan hebben op huurtoeslag en waar huurders meer informatie kunnen vinden. Toch blijft het altijd de eigen verantwoordelijkheid van de huurder om de huurtoeslag daadwerkelijk aan te vragen en om wijzigingen door te geven aan de Belastingdienst.

Passende woonruimte

Bij elke woningtoewijzing kijkt Woonstichting Hulst zorgvuldig naar het inkomen van de mogelijke huurder en de hoogte van de huurprijs. Daarbij proberen we te voorkomen dat huurders een te hoge huur krijgen in verhouding tot hun inkomen. Toch is het niet altijd te vermijden dat huurders een groot beroep moeten doen op huurtoeslag. Dit hangt onder andere samen met de grootte van het huishouden en met de urgentie van de aanvraag.

Er zijn twee belangrijke grenzen voor de huurtoeslag: de zogenoemde aftoppingsgrenzen. Voor een huishouden van één of twee personen is de aftoppingsgrens € 682,96. Voor een huishouden van drie personen of meer is dit € 731,93. Voor jongeren onder de 23 jaar geldt een lagere huurgrens van € 477,20.

DAEB-huurgrens en niet-DAEB woningen

Het woningbezit van Woonstichting Hulst telt per 31 december 2025 in totaal 30 zelfstandige huurwoningen met een huurprijs boven de DAEB-huurgrens van € 900,07. Van deze woningen zijn er 19 onderdeel van de niet-DAEB-voorraad.

Binnen het huidige woningbezit doen zich vrijwel geen problemen voor met de toepassing van de maximale huurtoeslaggrens. Dit komt doordat slechts een klein deel van de woningen boven deze grens uitkomt.

Huurverhoging

De maximaal toegestane huurverhoging voor sociale huurwoningen is per 1 juli 2025 vastgesteld op 4,5%. Woonstichting Hulst heeft deze maximale verhoging toegepast op alle zelfstandige verhuureenheden met een gereguleerd huurcontract. Hiermee volgt Woonstichting Hulst de landelijke regels voor sociale huurwoningen.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Woonstichting Hulst bouwt nultredenwoningen wanneer daar behoefte aan is. We realiseren ook



andere soorten woningen. In 2025 zijn in Nieuw-Hulst 26 nultredenwoningen opgeleverd. In en 27 zorggeschikte appartementen op het terrein van de Blauwe Hoeve.

In 2025 hebben we de plintpanden van Onder de Toren gekocht. In 2026 bouwen we hier 8 gasloze lofts. Daarnaast hebben we in 2025 het Baudeloo-pand gekocht. De verbouwing naar 7 karakteristieke, gasloze appartementen is gestart in december 2025. Hiermee groeit onze sociale voorraad mee met de totale woningvoorraad in de gemeente Hulst.

De gemeente Hulst en Woonstichting Hulst overleggen regelmatig over nieuwe plannen voor sociale woningbouw.

Er is afgesproken dat in 2025 minimaal 80% van de woningen beschikbaar is voor reguliere woningzoekenden. Dit halen we nu niet, omdat er meer vraag is van woningzoekenden met een zorgvraag. Wel kunnen we iedereen nog binnen een redelijke termijn een woning bieden. We hebben onderzocht of nieuwbouw sneller kan. Dit blijkt niet mogelijk, omdat we geen eigen grond hebben en afhankelijk zijn van beschikbare kavels.

Woonstichting Hulst maakt gebruik van de extra vrije toewijzingsruimte van 7,5%, bovenop de wettelijke vrije toewijzingsruimte van 7,5%. Deze extra ruimte is in overleg met de gemeente en de bewonersraad vastgelegd in de prestatieafspraken. Hierdoor wordt minimaal 85% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toegewezen aan de DAEB-doelgroep.

Ons huurbeleid richt zich op betaalbare woonlasten. We volgen de wettelijke regels voor de jaarlijkse huurverhoging en kiezen voor de maximale verhoging. Dit is mogelijk vanwege het gemiddelde energielabel A. De extra inkomsten gebruiken we voor verduurzaming en nieuwbouw.



Kwaliteit van het woningbezit

Categorie: woongelegenheden – zelfstandige woongelegenheden		
Aantal zelfstandige woongelegenheden in eigendom per 1 januari 2025		1.390
<i>Bij: Nieuwbouw</i>		
Complex 095 – herstructurering Nieuw-Hulst	26	53
Complex 047 – Blauwe Hofke	27	
<i>Af: Sloop woningen</i>		
Geen	-	-
<i>Bij: Aankoop woningen</i>		
Geen	-	-
<i>Af: Verkoop woningen</i>		
Complex 028	1	-3
Complex 033	1	
Complex 074	1	
<i>Af: Woningen voor verkoop</i>		
Complex 025	1	-1
Aantal zelfstandige woongelegenheden in eigendom per 31 december 2025		1.439
	2025	2024
Aantal DAEB-woningen	1.420	1.370
Aantal niet DAEB-woningen	19	20

Categorie: woongelegenheden – intramuraal zorgvastgoed		
Aantal onzelfstandige woongelegenheden in eigendom per 1 januari 2025		142
<i>Geen mutaties</i>		
Aantal onzelfstandige woongelegenheden in eigendom per 31 december 2025		142

Categorie: niet woongelegenheden – parkeergelegenheden		
Aantal parkeervoorzieningen in eigendom per 1 januari 2025		32
<i>Geen mutaties</i>		
Aantal parkeervoorzieningen in eigendom per 31 december 2025		32



Categorie: niet woongelegenheden – maatschappelijk vastgoed		
Aantal maatschappelijk onroerend goed in eigendom per 1 januari 2025		7
Zorgposten	5	
Multifunctionele ruimte	2	
<i>Geen mutaties</i>		-
Aantal maatschappelijk onroerend goed in eigendom per 31 december 2025		7

Categorie: niet woongelegenheden – bedrijfsruimte		
Aantal bedrijfsmatig onroerend goed in eigendom per 1 januari 2025		1
Kantoren	1	
<i>Geen mutaties</i>		-
Aantal bedrijfsmatig onroerend goed in eigendom per 31 december 2025		1

Totaal aantal verhuureenheden	Woongelegenheden	Niet-woongelegenheden	Totaal
Aantal per 1 januari 2025	1.532	40	1.572
Mutaties:	49	-	49
Aantal per 31 december 2025	1.581	40	1.621



Overzicht zelfstandige wooneenheden naar bouwjaar				
	Verslagjaar 2025		Verslagjaar 2024	
	Aantal	% van het totaal	Aantal	% van het totaal
Tot 1945	-	0,00%	-	0,00%
1945 – 1959	8	0,56%	8	0,58%
1960 – 1969	124	8,62%	124	8,92%
1970 – 1979	296	20,57%	299	21,51%
1980 – 1989	119	8,27%	119	8,56%
1990 – 1999	171	11,88%	171	12,30%
2000 – 2009	224	15,57%	225	16,19%
2010 – 2019	280	19,46%	280	20,14%
2020 en later	217	15,08%	164	11,80%
Totaal	1.439	100,00%	1.390	100,00%



Het bouwen van woningen

Nieuwbouwprojecten

Van corporaties wordt vanuit de Nationale Prestatieafspraken verwacht dat het aantal nieuwbouw huurwoningen stijgt. Woonstichting Hulst heeft in de komende periode voldoende nieuwbouw op de planning staan.

Voor het bouwen van een nieuw wooncomplex is een lange voorbereidingstijd nodig. Tussen het opstellen van een programma van eisen en de oplevering van een bouwproject zitten veel stappen. Tijdens dit proces is regelmatig overleg nodig met verschillende partijen, zoals de gemeente, andere overheidsinstanties, buurtbewoners, de architect, de aannemer en andere betrokkenen.

De provincie Zeeland vergrijst steeds verder. Daardoor neemt de behoefte aan levensloopbestendige woningen toe. Dit onderwerp speelt niet alleen in Zeeland, maar in heel Nederland. De meeste nieuwbouwwoningen die Woonstichting Hulst de afgelopen jaren heeft gerealiseerd, voldoen aan de eisen voor levensloopbestendig wonen. Ook alle geplande nieuwbouwprojecten voldoen aan de criteria voor DAEB-bezit. In 2025 zijn de volgende projecten opgeleverd, gestart of voorbereid:

• Herstructurering Nieuw-Hulst

De herstructurering van Nieuw-Hulst bestaat uit sloop en vervangende nieuwbouw en wordt uitgevoerd in drie fasen.

- Fase 1: 12 woningen opgeleverd in 2022 en 9 woningen in 2023.
- Fase 2: 30 woningen opgeleverd in 2024.
- Fase 3: 26 woningen opgeleverd in 2025.

In dit project zijn verschillende woningtypes gebouwd, zoals woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, gezinswoningen en levensloopbestendige woningen. De voortuinen zijn ook aangelegd om te zorgen voor voldoende groen en biodiversiteit in de wijk Nieuw-Hulst.

• Blaauwe Hofke

Op het terrein van Blaauwe Hoeve zijn in 2024 twintig woningen gesloopt. Hiervoor in de plaats zijn 27 appartementen gerealiseerd die aansluiten op de bestaande appartementen op het terrein. De bouw van deze 27 appartementen is afgerond in december 2025.

• Baudeloo

In 2025 heeft Woonstichting Hulst het Refugium van Baudeloo aangekocht. Dit monumentale gebouw is één van de oudste bakstenen panden van Hulst. In december 2025 is gestart met de verbouwing tot zeven appartementen. Deze woningen worden sfeervol en toekomstbestendig ingericht. De verwachting is dat de appartementen in 2027 in gebruik kunnen worden genomen. Het gebouw wordt daarbij volledig gasloos gemaakt.

• Onder de Toren

In 2025 heeft Woonstichting Hulst de plintpanden van Onder de Toren aangekocht. In 2026 worden hier acht gasloze lofts gerealiseerd. De verwachting is dat deze lofts in de zomer van 2026 in exploitatie worden genomen.

Verkoopbeleid bestaande woningen

In het verslagjaar 2025 zijn twee DAEB-woningen en twee niet-DAEB woningen verkocht. Hiervan kwam een woning uit de woning voorraad ultimo 2024. Daarnaast stond er eind 2025 nog één woning te koop.



Op basis van het strategisch voorraadbeleid heeft Woonstichting Hulst een aantal woningen geselecteerd die in aanmerking komen voor verkoop. Hierbij wordt gekeken naar de staat van de woning, de ligging, de toekomstbestendigheid en de bijdrage aan een evenwichtige woningvoorraad.

Verkoopprocedure

Van alle koopwoningen laat Woonstichting Hulst door de makelaar een verkort waarderapport opstellen. Woonstichting Hulst verkoopt een woning altijd voor minimaal 90% van de WOZ-waarde. Het verkort waarderapport helpt bij het bepalen van de uiteindelijke verkoopprijs. Er worden geen speciale verkoopconstructies aangeboden, zoals een terugkoopregeling.

Aankoop woningen

Woonstichting Hulst wil toekomstige aanpassingen aan haar woningbezit zoveel mogelijk realiseren op straat- of wijkniveau. Dit maakt het mogelijk om gericht te investeren in de kwaliteit van complete woonomgevingen. Om dit te kunnen uitvoeren is het soms nodig om opnieuw woningen aan te kopen. Voor de komende jaren gaat Woonstichting Hulst uit van de aankoop van gemiddeld twee woningen per jaar. Dit tempo sluit aan bij de benodigde voorbereidingstijd en de mogelijkheden in de markt.

In het verslagjaar 2025 zijn er geen DAEB-woningen aangekocht. Wel heeft Woonstichting Hulst het pand Baudeloo en de plint Onder de Toren gekocht. Beide locaties worden verbouwd tot nieuwe woonruimte: Baudeloo wordt omgebouwd tot zeven appartementen en in de plint Onder de Toren worden acht appartementen gerealiseerd.



Onderhoud

Bouwkundig onderhoud

Het onderhoud van het woningbezit is een belangrijke taak van de afdeling Vastgoed. Woonstichting Hulst heeft geen eigen technische medewerkers in dienst. Alle onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd door externe aannemers.

De rol van de opzichters is in de afgelopen jaren veranderd. Waar zij vroeger vooral reparatieverzoeken registreerden, ligt de nadruk nu meer op preventie. Zij letten daarbij niet alleen op de staat van de woningen, maar houden ook de leefomgeving steeds beter in de gaten.

Wanneer een woning vrijkomt door mutatie moet deze volledig in orde zijn voordat er een nieuwe huurder in gaat. Dit betekent dat alle noodzakelijke reparaties en verbeteringen tijdig worden uitgevoerd, zodat de woning veilig, netjes en gebruiksklaar wordt opgeleverd.

Groot onderhoud

Onder groot onderhoud verstaan we werkzaamheden die verder gaan dan het gewone dagelijkse onderhoud. Het gaat om ingrepen die meer tijd en voorbereiding vragen. Voorbeelden hiervan zijn het vervangen van kozijnen, het vernieuwen van een aanrecht, het aanpassen of vervangen van de centrale verwarming, het opknappen van doucheruimtes of het vervangen van leidingen en plafonds. Deze werkzaamheden zorgen ervoor dat het wooncomfort van de huurders wordt verhoogd.

Daarnaast verlengen ze de technische levensduur van de woningen, waardoor de woningen langer mee kunnen en in goede staat blijven.

Planning onderhoud

De enige manier om goed inzicht te krijgen in de conditie van het woningbezit, is door dit regelmatig in de praktijk te bekijken en steeds opnieuw bij te werken. Alle veranderingen en aanpassingen worden opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting, zodat duidelijk is welke werkzaamheden op langere termijn nodig zijn.

Ook signalen van huurders en van de Bewonersraad worden serieus meegenomen. Deze informatie helpt om een volledig beeld te krijgen van wat er speelt in de woningen en in de woonomgeving.

Daarnaast worden reparatieverzoeken nauwkeurig gevolgd, per soort en per complex. Door deze gegevens te analyseren kunnen patronen worden herkend. Dit kan leiden tot preventieve onderhoudsmaatregelen, zodat problemen worden voorkomen in plaats van achteraf opgelost.

Onderhoudsbegroting

Elk jaar wordt in de begroting een planning opgenomen met de onderhoudsuitgaven voor het komende jaar. Deze planning is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsplanung en op de ervaringen en aanpassingen die gedurende het jaar worden gedaan. Veel van de onderhoudsuitgaven zijn erop gericht om klachten van huurders te voorkomen en het comfort in de woningen te verbeteren.

Daarnaast werkt Woonstichting Hulst verder aan verduurzaming, onder andere om in 2050 volledig gasloos te zijn. In 2025 zijn 21 bestaande woningen van het gas gehaald (in 2024 waren dit er 11).



Het onderhoud aan gevels en daken wordt per woningblok gepland. De bevindingen en cijfers worden samengebracht in de onderhoudsbegroting voor het komende jaar. Deze begroting wordt eerst intern besproken tussen bestuur en management. Daarna bespreekt de directeur-bestuurder de begroting met de Raad van Commissarissen en met de Bewonersraad. Gedurende het jaar wordt gerapporteerd over de voortgang van de werkzaamheden en de financiële gevolgen daarvan.

Onderstaande tabel laat de energielabels zien zoals die nu in de systemen staan geregistreerd. De NTA 8800 is de wettelijke methode voor het bepalen van de energieprestatie van gebouwen. Deze methode is vastgelegd in het gewijzigde Bouwbesluit 2012 en geldt sinds 1 januari 2021. Zij vervangt drie eerdere rekenmethoden.

In de tabellen voor 2025 en 2024 zijn de voorlopige energielabels opgenomen volgens de NTA 8800-systematiek. De Energie-Index is daarbij omgezet naar de labelletters A++++ tot en met G, zodat deze duidelijker leesbaar zijn.

Tabel energie labels – index					
2025			2024		
Energielabel-klasse NTA 8800	EP 2 EMG fof. (kWh/m ²)	%	Energielabel-klasse NTA 8800	EP 2 EMG fof. (kWh/m ²)	%
A++++	≤ 0,00	2,6%	A++++	≤ 0,00	1,9%
A+++	00,01 – 50,00	12,9%	A+++	00,01 – 50,00	8,8%
A++	50,01 – 75,00	3,8%	A++	50,01 – 75,00	3,0%
A+	75,01 – 105,00	17,9%	A+	75,01 – 105,00	4,9%
A	105,01 – 160,00	34,7%	A	105,01 – 160,00	66,6%
B	160,01 – 190,00	18,4%	B	160,01 – 190,00	12,9%
C	190,01 – 250,00	9,5%	C	190,01 – 250,00	1,6%
D	250,01 – 290,00	0,1%	D	250,01 – 290,00	0,4%
E	290,01 – 335,00	0,0%	E	290,01 – 335,00	0,0%
F	335,01 – 380,00	0,0%	F	335,01 – 380,00	0,1%
G	> 380,00	0,0%	G	> 380,00	0,0%

Door in fases zonnepanelen te plaatsen op alle woningen waar dit technisch mogelijk was, en door sloop gevolgd door nieuwbouw en het gasloos maken van woningen, zijn de energieprestaties van de woningen duidelijk verbeterd. Deze maatregelen dragen bij aan zuinigere woningen en een lagere energierekening voor huurders.



Begroting en realisatie

Het totale onderhoud is onderverdeeld in diverse rubrieken, die per soort worden begroot en ook bewaakt. Voor 2025 zag de onderhoudsbegroting en realisatie er als volgt uit:

Soort onderhoud	Begroting 2025 (x € 1.000)	Realisatie 2025 (x € 1.000)	Percentage van het totaal	Cumulatief
Reparatieverzoeken	312	397	10,45%	10,45%
Mutatieonderhoud	243	261	6,87%	17,32%
Planmatig onderhoud	2.021	1.846	48,58%	65,89%
Contractwerk	572	518	13,63%	79,53%
Buitenschilderwerk	266	329	8,66%	88,18%
Reservering onderhoud VvE	-	34	0,00%	88,18%
Toegerekende onderhoudskosten	410	415	0,89%	89,08%
Totaal	3.824	3.800	100,00%	

De kosten voor reparatieverzoeken zijn ongeveer € 85.000 hoger uitgevallen dan begroot. Dit betekent een overschrijding van ongeveer 27%. In de begroting was rekening gehouden met 1.600 reparatieverzoeken, met een gemiddeld bedrag van € 195 per verzoek. De gemiddelde kosten per klacht zijn hoger dan het bedrag dat we hadden begroot. Wel zien we dat het totale aantal klachten lager is dan gepland. Ondanks dat ons bezit relatief jong is, komt het gemiddelde bedrag per klacht ieder jaar hoger uit.

De kosten voor mutatieonderhoud liggen ongeveer € 18.000 hoger dan begroot, een overschrijding van circa 7%. De kosten per mutatie hangen sterk af van de werkzaamheden die nodig zijn. Dit is vooraf niet goed te voorspellen. Kosten stijgen vooral wanneer we plafonds moeten vervangen, inbouwkasten moeten slopen, wanden moeten herstellen, binnendeuren moeten vervangen of wanneer extra maatregelen nodig zijn voor de brandveiligheid in groepswoonings.

Het planmatig onderhoud, inclusief schilderwerk, is ongeveer 6% lager uitgevallen dan begroot. Het overschot op het onderdeel planmatig onderhoud komt deels doordat de geplande liftenvervangingen zijn uitgesteld naar 2026. Dit komt door een levertijd van twaalf maanden.

In de begroting stond € 266.000 voor schilderwerk, inclusief een kleine post voor houtrotherstel. Tijdens de uitvoering bleek het houtwerk echter in veel slechtere staat dan verwacht. Daardoor is er veel meer houtwerk vervangen en hersteld dan was begroot.

Reparatieverzoeken en mutatieonderhoud

Om klanten snel en deskundig te helpen, vraagt Woonstichting Hulst om onderhoudsklachten bij voorkeur 's ochtends tussen 8.30 en 9.30 uur te melden bij één van de opzichters. Voor reparaties aan sanitair en centrale verwarming kunnen klanten direct contact opnemen met het installatiebureau.

Alle reparatieverzoeken worden dagelijks verwerkt. De werkzaamheden worden uitgezet via opdrachtbonnen. In het geautomatiseerde systeem controleert de opzichter vervolgens de responstijden en de voortgang van alle openstaande opdrachten. Het uitgevoerde werk wordt steekproefsgewijs gecontroleerd om de kwaliteit te bewaken.



Onderstaand overzicht laat het aantal klachten en de kosten van zowel klachten als mutatieopdrachten zien over de jaren 2021 tot en met 2025.

Jaar	Reparatieverzoeken		Mutatieonderhoud	
	Aantal	Kosten per klacht in euro's	Aantal	Kosten per mutatie in euro's
2025	1.606	247	106	2.460
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

Leegstand

In het woningbezit van Woonstichting Hulst komt geen structurele leegstand voor. De huurderving door leegstand in 2025 bedraagt 0,49%. Deze leegstand ontstaat vooral door ingrijpende verbouwingen, verhuizingen van huurders en het benodigde technische onderhoud dat daarop volgt.

In 2024 was de huurderving door leegstand lager, namelijk 0,41%. De cijfers laten zien dat woningen over het algemeen snel weer worden verhuurd en dat leegstand beperkt blijft.

Duurzaamheid

Woonstichting Hulst is haar bestaande woningvoorraad bloksgewijs aan het verduurzamen. We kiezen hierbij voor een gasloze oplossing. Congestie op het elektriciteitsnet is daarbij een belemmerende factor. Er is behoefte om nauwer samen op te trekken en elkaar te vinden in de samenwerking rond duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit. Via een portaal wisselen Gemeente Hulst, Woonstichting Hulst en netbeheerders hun projectplanningen uit en stemmen deze op elkaar af. Ook bij de uitvoeringsplannen trekken deze organisaties met elkaar op.

De afspraak is gemaakt dat Woonstichting Hulst in 2028 geen woningen meer heeft met een E, F of G energielabel. Dit streven is gerealiseerd. Woonstichting Hulst heeft in 2025 in totaal 21 woningen verduurzaamd door de cv-ketel te vervangen door een warmtepomp, waardoor deze woningen gasloos zijn.

Bij nieuwbouw en herstructurering worden klimaatadaptieve maatregelen genomen. Een voorbeeld hiervan is de aanleg van de voortuinen.



Bewonersraad

Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

De vertegenwoordiging van de huurders in de Bewonersraad bestond in 2025 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 2025 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 2025 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 2025:

De heer Van de Kerkhove, herbenoemd op 4 november 2025.

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 2025 vonden tussen het bestuur van Woonstichting Hulst en de Bewonersraad vier overlegvergaderingen plaats. Deze werden gehouden op 13 februari, 18 juni, 2 oktober en 9 december. De belangrijkste gespreksonderwerpen waren:

Beoordeling rechtmatigheid Autoriteit wonen (Aw)

- Huurverhoging 2025
- Planmatig onderhoud 2025
- Rooster van aftreden, vergaderschema en samenstelling Bewonersraad
- Huurdersbijeenkomst 2025



- Strategisch voorraadbeleid (SVB), inclusief wijkstrategie
- Jaarverslag 2024 Regionale Klachtencommissie
- Klachtenregister 2024
- Jaarverslag Woonstichting Hulst 2024
- Huurbevrozing
- Atriensis Energiemonitor 2025
- Gezamenlijk overleg RvC, Bewonersraad en medewerkers Woonstichting Hulst
- Wensen begroting 2026
- Jaarverslag Bewonersraad 2024
- Begroting en Jaarplan 2026 Woonstichting Hulst
- Aedes Benchmark 2025
- Algemene Huurvoorwaarden per 1 januari 2026
- Prestatieafspraken
- Samenstelling RvC
- Ontwikkelingen met betrekking tot toekomst, verhuur- en bouwzaken
- Ontwikkelingen Volkshuisvesting – Woningwet

Huurdersbijeenkomst

Eenmaal per jaar wordt een algemene huurdersbijeenkomst gehouden. De bijeenkomst van dit jaar vond plaats op 4 november 2025 in de Bibliotheekzaal van Den Dullaert. Voor deze bijeenkomst worden alle huurders schriftelijk uitgenodigd. Er waren ongeveer 60 huurders aanwezig. 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 2025 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de Raad van Commissarissen, de Bewonersraad en medewerkers van Woonstichting Hulst. Het overleg had als thema het bespreken van het voorstel Ondernemingsplan Woonstichting Hulst 2026-2030.

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 4 november 2025.

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 4,5%. Dit is afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken. Per 1 juli 2025 heeft er een huurverhoging van 4,5% plaatsgevonden. Hierover is de Bewonersraad geïnformeerd.

Faciliteiten ten behoeve van de Bewonersraad

De Bewonersraad wordt door het werkkapparaat secretariaal 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 2025 € 1.314,- 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 2025 heeft de regionale klachtencommissie geen klachten ontvangen van huurders van Woonstichting Hulst. Ook de Huurcommissie ontving in 2025 geen klachten van huurders van Woonstichting Hulst.



Financiële continuïteit

Toekomstverwachting

In de begroting voor 2026 is een prognose opgenomen van de verwachte resultaten tot en met 2035. Het resultaat uit de normale bedrijfsactiviteiten, zoals het verhuren van woningen, zal naar verwachting positief zijn in de meeste jaren. Dit resultaat kan wel sterk verschillen per jaar door veranderingen in de waarde van de vastgoedportefeuille.

Het totale bedrijfsresultaat over 2025 is positief. Dit komt vooral door waardeveranderingen van de materiële vaste activa. Volgens de richtlijnen worden af- en bijboekingen van de vastgoedportefeuille verwerkt in de resultatenrekening. Deze posten worden verantwoord onder 'waardeverandering vastgoedportefeuille'.

Voor 2026 wordt verwacht dat € 4,306 miljoen aan overige waardeveranderingen wordt afgeboekt. Dit bedrag is bepaald op basis van de marktwaarde. Vanaf de jaarrekening 2026 wordt in plaats daarvan gerekend met de beleidswaarde, omdat de marktwaarde dan niet meer wordt opgenomen in de jaarrekening. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Omschrijving	Bedrag x € 1.000
Resultaat sloop	-89
Onrendabele investering bestaand bezit	-1.605
Onrendabele top nieuwbouw	-2.469
Onrendabele top aankopen	-144
Totaal	-4.306

Voor de huidige vastgoedportefeuille wordt een bedrag van € 7,346 miljoen positief bijgeschreven. Dit komt door een stijging van de waarde van het vastgoed. In de komende jaren zullen de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille blijven schommelen. Dit hangt samen met marktontwikkelingen en de voortgang van lopende projecten.

Ultimo 2025 zijn er twee nieuwbouwcomplexen in ontwikkeling:

• Baudeloo

In 2025 heeft Woonstichting Hulst het Refugium van Baudeloo aangekocht. Dit monumentale gebouw is één van de oudste bakstenen panden van Hulst. In december 2025 is gestart met de verbouwing tot zeven appartementen. Deze woningen worden sfeervol en toekomstbestendig ingericht. De verwachting is dat de appartementen in 2027 in gebruik kunnen worden genomen. Het gebouw wordt daarbij volledig gasloos gemaakt.

• Onder de Toren

In 2025 heeft Woonstichting Hulst de plintpanden van Onder de Toren aangekocht. In 2026 worden hier acht gasloze lofts gerealiseerd. De verwachting is dat deze lofts in de zomer van 2026 in exploitatie worden genomen.

Bij het opstellen van de toekomstberekeningen is uitgegaan van een verhuurbaarheid die vergelijkbaar blijft met de afgelopen jaren. Het is belangrijk om de kwaliteit van het woningbezit te blijven verbeteren, zodat woningen aantrekkelijk blijven voor huurders. Dit kan door



onderhoudswerkzaamheden en door het verbeteren van het wooncomfort. Herstructurering wordt toegepast wanneer een woningtype niet meer in trek is of niet langer goed verhuurbaar blijkt te zijn. Gezien alle plannen die nog in ontwikkeling zijn, is het realistisch te verwachten dat Woonstichting Hulst de komende jaren een actieve en waardevolle rol blijft spelen in de volkshuisvesting in Hulst. De financiële prognoses ondersteunen deze verwachting.

Financiële ratio's gezamenlijk beoordelingskader

Om goed inzicht te krijgen in de balans, de resultaten en de algemene financiële positie van Woonstichting Hulst, worden hieronder een aantal belangrijke kengetallen weergegeven. Deze kengetallen zijn gebaseerd op de jaarrekening 2025 en op de prognoses voor de winst- en verliesrekening tot en met 2030. In deze prognose is rekening gehouden met de te betalen vennootschapsbelasting, de ATAD-regels en de sectorspecifieke heffingen.

De beoordeling volgens het gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gebeurt op basis van vijf financiële ratio's. Deze ratio's geven een goed beeld van de financiële gezondheid van de corporatie en vormen de basis voor het toezicht door Aw en WSW. De ICR daalt op termijn door stijgende rentelasten, een hogere lasten aan vennootschapsbelasting als gevolg van ATAD en het meenemen van hogere onderhoudslasten in de meerjarenraming.

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.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Rentedekkingsgraad (ICR)	2,90	1,62	1,93	1,91	1,61	1,58

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.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Loan tot Value beleidswaarde (%)	56,9	51,9	52,3	59,9	62,3	63

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.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Solvabiliteit beleidswaarde %	43	48	46,7	40,7	36,2	35,5

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.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Dekkingsratio marktwaarde (%)	41,1	40,6	40,9	46,4	47,6	47,9

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.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Onderpandratio marktwaarde (%)	37,7	35,9	37,1	43,4	45,5	46,1

Resultaat 2025

Het boekjaar 2025 is afgesloten met een positief resultaat van € 4.660.603 na belastingen. In 2024 was het resultaat € 1.717.996 positief. Daarmee is het resultaat in 2025 in totaal € 2.942.607 hoger dan in 2024.



Het verschil is als volgt te specificeren (x €1.000)	2025	2024	Vershil
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.919	5.218	1.701
Netto gerealiseerd resultaat vastgoedportefeuille	386	484	-98
Waardeverandering vastgoedportefeuille	572	-1.268	1.840
Resultaat overige activiteiten	31	19	12
Resultaat overige organisatiekosten	-337	-347	10
Resultaat leefbaarheid	-80	-78	-2
Financiële baten en lasten	-2336	-2.027	-309
Belastingen	-494	-283	-211
Resultaat	4.661	1.718	2.943

Het nettoresultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is hoger dan vorig jaar. Dit komt vooral door lagere onderhoudskosten in 2025. Het resultaat uit verkoop is iets lager dan in 2024. In 2025 zijn vier woningen verkocht; in 2024 zijn zeven woningen verkocht.

De waardeverandering van de vastgoedportefeuille is in 2025 hoger. Dit komt voornamelijk door een negatieve waardeverandering in 2024 van vastgoed in ontwikkeling als gevolg van sloop. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen (waardeveranderingen op papier) zijn wel positief.

Ontwikkeling financiën

Woonstichting Hulst beschikt over een borgstellingsfaciliteit bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In 2025 zijn twee leningen afgesloten met een totale hoofdsom van € 13,5 miljoen. Deze leningen zijn volledig geborgd door het WSW.

De ICR blijft boven de norm en is in 2025 verbeterd. De lagere onderhoudskosten hebben hier invloed op gehad. Daar tegenover staat wel dat de rentelasten stijgen. Dit heeft ook nadelige gevolgen voor ATAD in de vennootschapsbelasting. De operationele kasstromen blijven positief. De verwachting is dat de ICR in het volgende boekjaren boven de gestelde norm blijft. De ingerekende Nationale Prestatieafspraken hebben invloed op de financiële ratio's. Bij het opstellen van de begroting rekent Woonstichting Hulst met verschillende scenario's en kan bijgestuurd worden wanneer dat nodig is.

Eind februari 2026 is het conflict tussen Iran en de Verenigde Staten/ Israël ontstaan. De gevolgen hiervan worden ondertussen merkbaar en zichtbaar in onder andere hoge brandstofkosten. Het is nog onduidelijk wat de gevolgen zullen zijn op termijn voor de financiële risico's van onze woningcorporatie. Bij het langdurig aanblijven van het conflict is het goed mogelijk dat andere prijzen ook (fors) stijgen. Daarbij kan gedacht worden aan een hogere bouwkosteninflatie of het tussentijds verhogen van prijzen voor diensten en werken die wij afnemen. Indien hier sprake van is, is het goed mogelijk dat deze prijsstijgingen doorwerken in de ICR en de meerjarenonderhoudsbegroting. Als woningcorporatie zullen we de ontwikkeling met aandacht volgen en indien nodig de financiële gevolgen doorrekenen in onze verwachtingen op het moment dat we goede inschattingen hiervan kunnen maken.

Buitenlandse instellingen

Woonstichting Hulst geeft geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen.



Verbindingen

Woonstichting Hulst heeft geen verbindingen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De vastgoedmarkt is op dit moment stabiel. Voor de woningportefeuille van Woonstichting Hulst heeft dit geleid tot een stijging van de marktwaarde. De totale waarde van de portefeuille is met € 11,539 miljoen toegenomen en komt daarmee uit op € 217,432 miljoen. Dit is een waardestijging van 5,60%.

De ontwikkeling van de marktwaarde kan als volgt worden toegelicht:

	x € 1.000,-
Marktwaarde per 1 januari 2025	205.894
Wonen	11.387
BOG-MOG-ZOG*	104
Parkeergelegenheden	47
Marktwaarde per 31 december 2025	217.432

De marktwaarde in verhuurde staat is gestegen met € 11,539 miljoen. Dit komt neer op een toename van ongeveer 5,6%.

De belangrijkste oorzaken voor deze waardeverandering zijn:

- het aantal woningen uit exploitatie heeft een negatieve impact van circa 0,621 miljoen;
- het aantal woningen in exploitatie heeft een positieve impact van circa 9,079 miljoen;
- de leegwaarden zijn met 4,1 miljoen gestegen;
- de reguliere huurstijging heeft een negatief effect van circa 1,817 miljoen;
- de markthuren zijn met circa 0,729 miljoen gestegen;
- instandhoudings- en mutatieonderhouds zijn met circa 1,359 miljoen gedaald.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

In 2022 is het waarderingskader voor vastgoed van woningcorporaties geëvalueerd. Daarbij zijn verschillende tekortkomingen vastgesteld. Hierdoor is met ingang van het boekjaar 2024 de methode voor het berekenen van de beleidswaarde aangepast. Het doel van deze wijziging is om een realistischer beeld te geven van de waarde van het vastgoed.

Vanaf 2024 wordt de beleidswaarde niet langer afgeleid van de marktwaarde. In plaats daarvan wordt de waarde bepaald op basis van de eigen beleidsuitgangspunten van de corporatie. Daarbij wordt gebruikgemaakt van een sociale disconteringsvoet en een vaste exploitatieperiode van zestig jaar.

Omdat de beleidswaarde vanaf 2024 niet meer gekoppeld is aan de marktwaarde, is ook alinea 304 van hoofdstuk 645 in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving aangepast. Corporaties hoeven vanaf verslagjaren die starten op of na 1 januari 2024 niet langer de hoogte van de vier afslagen op de marktwaarde toe te lichten in de jaarrekening.

De beleidswaarde sluit aan bij het beleid van Woonstichting Hulst en geeft inzicht in de toekomstige verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie. De beleidswaarde is de contante waarde van de toekomstige kasstromen van één woning of van een groep woningen bij voortdurende verhuur. Voor



maatschappelijk vastgoed, zorgvastgoed en parkeervoorzieningen geldt dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering wordt per complex bepaald en volgt de regels zoals beschreven in Bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Er wordt alleen uitgegaan van voortdurende exploitatie. Verkoop of sloop van woningen in exploitatie wordt niet meegenomen.
- De streefhuur van Woonstichting Hulst wordt gebruikt vanaf het moment dat een woning vrijkomt. Deze streefhuur past binnen wet- en regelgeving en prestatieafspraken met de gemeente.
- Woonstichting Hulst hanteert als uitgangspunt dat de huur maximaal 65% van de maximaal redelijke huur bedraagt. Als de huur boven de norm voor passend toewijzen uitkomt, wordt de huur verlaagd naar deze norm.
- In enkele complexen met zorgvoorzieningen wordt de huur vastgesteld op 70% of 75% van de maximaal redelijke huur.
- Door de investeringen in verduurzaming ontstaat er spanning tussen prijs en kwaliteit. Landelijk ligt de nadruk vaak op de huurquote, terwijl Woonstichting Hulst juist inzet op betaalbare woonlasten door een lagere energierekening.
- De disconteringsvoet voor 2025 bedraagt 4,22% voor DAEB-woningen (2024: 4,17%) en 4,76% voor niet-DAEB-woningen (2024: 4,70%).
- Toekomstige onderhoudskosten worden volledig meegenomen. Dit gebeurt op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting per complex.
- De verplichting om woningen met energielabel E, F of G te verduurzamen is verwerkt volgens de landelijke richtlijnen (NTA 8800). Voor Woonstichting Hulst is dit niet van toepassing, omdat het geen woningen heeft met energielabel E, F of G.
- Toekomstige verhuur- en beheerlasten worden meegenomen op basis van de eigen kosten van Woonstichting Hulst, en niet op basis van marktprijzen.

Het rekenmodel gebruikt een Netto Contante Waarde-berekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF). Hiervoor worden de verwachte inkomsten en uitgaven over zestig jaar berekend en teruggerekend naar de waarde op balansdatum. De uitgangspunten van Woonstichting Hulst staan in de toelichting op de balans.

In 2025 is de beleidswaarde gedaald van € 174.442.270 naar € 167.448.666.

Dit is een afname van € 6.993.604, oftewel 4,01%. De belangrijkste oorzaak van deze daling is de aanpassing van de voorgeschreven disconteringsvoet. Daarnaast is de ontwikkeling van de beleidswaarde beïnvloed door:

- beleidskeuzes van Woonstichting Hulst, bijvoorbeeld op het gebied van onderhoud en beheer;
- gewijzigde landelijke parameters die van invloed zijn op de berekening.

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

Het bestuur van Woonstichting Hulst heeft berekend welk deel van het eigen vermogen, bij ongewijzigd beleid, niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Deze berekening sluit aan bij het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- en niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat. Dit niet-direct realiseerbare deel van het eigen vermogen wordt geschat op ongeveer € 43 miljoen.



Dit betekent dat ongeveer 75% van het eigen vermogen niet direct beschikbaar is en pas op de lange termijn kan vrijkomen. Omdat vooral de beleidswaarde sterk kan schommelen, is dit percentage gevoelig voor veranderingen en kan het in de toekomst hoger of lager uitvallen.

Levensvatbaarheid en financierbaarheid Woonstichting Hulst

Woonstichting Hulst kan haar volkshuisvestelijke doelstellingen behalen binnen de verwachte vermogensontwikkeling voor de periode 2026-2035. Dit blijkt uit de financiële kengetallen die gebaseerd zijn op de meerjarenbegroting. Uit deze kengetallen blijkt dat Woonstichting Hulst voldoet aan de normen van zowel de Autoriteit woningcorporaties (Aw) als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Beide toezichthouders beoordelen de financiële positie positief. Zij geven aan dat Woonstichting Hulst voldoende levensvatbaar is en dat de corporatie in staat is om in de toekomst aan alle aflossingsverplichtingen te voldoen.

Uit de meerjarenbegroting over de periode 2026-2035 volgt dat er binnen de huidige bedrijfsvoering geen extra financiering nodig is, zolang er geen nieuwe bouwprojecten en gasloosprojecten worden gestart.

De minister stelt per corporatie en per gemeente een indicatieve bestedingsruimte vast. Dit is een theoretische benadering van de beschikbare financiële ruimte van een corporatie, gebaseerd op de marktwaarde van het bezit. Het gaat hierbij om een modelmatige inschatting die nooit de volledige werkelijkheid kan weergeven. Het WSW beoordeelt financiering op basis van kasstromen en hanteert daarnaast andere normen waaraan corporaties moeten voldoen. In het rekenmodel van de minister wordt onder meer gekeken naar de investeringsmogelijkheden voor nieuwbouw, verbeteringen en huurmatiging.

Voor Woonstichting Hulst zijn voor 2025 de volgende bedragen vastgesteld als indicatieve bestedingsruimte:

- € 25,900 miljoen voor nieuwbouw, of
- € 20,500 miljoen voor verbeteringen, of
- € 0,844 miljoen voor huurmatiging.

Als Woonstichting Hulst deze volledige bestedingsruimte zou benutten, kan de corporatie niet meer voldoen aan de financiële ratio's die door het WSW en de Aw worden vereist.

Onderhoudsinvesteringen

Bij onderhoudsinvesteringen moeten zowel de resterende levensduur van de woningen als de aard en urgentie van het onderhoud worden meegenomen. In de Nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat er vanaf 2026 geen corporatiewoningen meer zullen zijn met een slechte staat van onderhoud (conditiescore 5 of 6). Uit de meest recente conditiemeting blijkt dat het woningbezit in goede staat verkeert. Van alle woningen heeft 95% een conditiescore 1 of 2. De overige 5% valt in conditiescore 3.

Huurmatiging

Woonstichting Hulst heeft de huurverhogingen in de afgelopen jaren bewust onder de maximaal toegestane huursomstijging gehouden. In 2025 is een reguliere huurverhoging doorgevoerd van 4,5%.



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 met de bestuurder de risicobeheersing van projecten aan de hand van de fasebeslissingdocumenten. Het intern controleplan wordt eenmaal per jaar besproken.

Voor het beheersen van onze risico's vinden we het noodzakelijk om de verschillende financiële rollen en verantwoordelijkheden binnen de organisatie te scheiden. Deze zijn opgenomen in de beschrijving van de administratieve organisatie. Gezien de beperkte omvang van de organisatie is er geen aparte functie van interne controller aanwezig. In de functie van manager financiën/wonen is de rol van interne controller ondergebracht. De interne controle werd deels door de bestuurder en deels door de manager financiën en wonen uitgevoerd. Risicobeheersings- en controlesystemen geven nooit een absolute garantie voor het realiseren van doelstellingen. Ook kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving niet in alle gevallen voorkomen. Hieronder volgt een opsomming van de risico's waarmee Woonstichting Hulst te maken heeft.

Strategische risico's

De kern Hulst is gesitueerd in een regio die vooralsnog nog niet gekenmerkt wordt door demografische krimp. De aanwezigheid van een breed scala van voorzieningen zorgt ervoor dat de kern Hulst (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/ATAD 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

Het bestuur 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.

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 2025-2029 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 2025 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 2025. 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 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.



Leefbaarheid

Algemeen

Een verhuurder van sociale huurwoningen heeft niet alleen de verantwoordelijkheid voor de woningen zelf, maar ook voor de leefbaarheid in de buurt en de wijk waarin deze woningen staan. Huurders moeten zich thuis kunnen voelen in hun woning én in de directe omgeving. Dit is een belangrijk onderdeel van het verhuren en beheren van sociale huurwoningen.

Voor Woonstichting Hulst is het daarom van groot belang dat huurders prettig kunnen wonen. Wanneer een huurder zich prettig voelt in zijn woning en woonomgeving, is de kans groter dat hij tevreden blijft en langer in de woning wil blijven wonen. Ontevredenheid over de woning of de wijk kan er juist toe leiden dat huurders sneller vertrekken.

Het meten van leefbaarheid in een wijk is niet eenvoudig. Het aantal verhuizingen in een wijk kan een indruk geven, maar dit cijfer is niet altijd betrouwbaar. Als verhuurder baseert Woonstichting Hulst zich daarom vooral op signalen die binnenkomen via huurders en via de Bewonersraad. Deze signalen helpen om problemen vroegtijdig te herkennen en maatregelen te nemen om de leefbaarheid te verbeteren.

Nieuwbouw

Bij het opstellen van een programma van eisen voor een nieuw wooncomplex wordt veel aandacht besteed aan het wooncomfort. Daarbij gaat het vooral om wensen die te maken hebben met de inrichting en gebruiksmogelijkheden van de woning. Voorbeelden zijn de grootte van de kamers, de indeling van de woning, de plaats van aansluitingen, goede ventilatie en verwarming, en de keuze van materialen en kleuren.

Deze wensen sluiten aan bij de uitkomsten van het regionaal volkshuisvestingsonderzoek. Nieuwbouwwoningen worden tegenwoordig zo ontworpen dat bewoners er langer kunnen blijven wonen, ook wanneer zij ouder worden of hulp nodig krijgen. Daarnaast worden bij nieuwbouwprojecten ook de voortuinen aangelegd, zodat de woningen direct een verzorgde en complete uitstraling hebben.

Bestaande woningen

Bij bestaande woningen probeert Woonstichting Hulst waar mogelijk het gevoel van veiligheid te vergroten. In etagewoningen gebeurt dit bijvoorbeeld door galerijen af te sluiten, een intercomsysteem te plaatsen of hekken aan te brengen. Wanneer deuren en kozijnen worden vervangen, worden direct extra maatregelen genomen om inbraak te voorkomen.

Het verbeteren van het wooncomfort voor huidige huurders is een doorlopend proces. Huurders kunnen bijvoorbeeld kiezen voor het laten plaatsen van een tweede toilet, een extra vaste trap of een groter dakraam.

Samen met de gemeente wordt regelmatig overleg gevoerd over het onderhoud van het openbaar groen rond het woningbezit. De opzichter controleert daarnaast of huurders hun woning, tuinen en heggen goed onderhouden. Wanneer dit niet het geval is, wordt de huurder gevraagd de tuin op orde te brengen. Als dit niet gebeurt kan Woonstichting Hulst besluiten het werk door een externe partij te laten uitvoeren.



Wanneer woningen gasloos worden gemaakt, worden de voortuinen of gezamenlijke voortuinen opnieuw aangelegd. Graffiti op woningen of in de buurt wordt door Woonstichting Hulst verwijderd. De opzichter let ook op het vrijhouden van brandgangen, omdat hier soms grofvuil wordt neergezet in afwachting van de ophaaldienst.

Waar mogelijk vindt overleg plaats met wijkraden. Deze overleggen geven vaak snel inzicht in problemen die in de buurt spelen. Hierdoor kan Woonstichting Hulst gericht en effectief maatregelen nemen.

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 sociale verhuurder en voelt zich medeverantwoordelijk voor de leefbaarheid in de verschillende wijken van de kern Hulst. Vanuit deze rol ondersteunt Woonstichting Hulst initiatieven die het woongenot en de leefbaarheid verbeteren. Dit gebeurt door middel van bijdragen uit het leefbaarheidsfonds.

De belangrijkste doelstelling van Woonstichting Hulst is het bieden van goede huisvesting aan haar huurders. Bewoners ervaren echter dat woongenot niet alleen wordt bepaald door de woning zelf, maar ook door de directe omgeving en de activiteiten die in de buurt worden georganiseerd. Initiatieven in de leefgemeenschap dragen daarom bij aan hoe bewoners hun woning en wijk waarderen.

Aanvragen voor het leefbaarheidsfonds worden beoordeeld volgens de kaders van de Woningwet. De aanvraag moet een duidelijk en positief effect hebben op de leefbaarheid in de wijk of in de kern Hulst. Daarnaast geldt dat het fonds niet bedoeld is voor activiteiten die via andere, reguliere subsidieregelingen kunnen worden gefinancierd.

Verzoeken moeten schriftelijk worden ingediend bij Woonstichting Hulst en moeten goed gemotiveerd en onderbouwd zijn. Aanvragers krijgen zo snel mogelijk te horen of de aanvraag wordt goedgekeurd. Over het besluit of de hoogte van de bijdrage kan niet worden gecorrespondeerd. Wanneer een aanvraag wordt gehonoreerd, wordt de bijdrage uitbetaald zodra is aangetoond dat de activiteit daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Bij voorkeur wordt het bedrag direct overgemaakt aan de uitvoerende partij of leverancier.

Voor 2025 heeft Woonstichting Hulst een bedrag van € 84.000 beschikbaar gesteld voor het leefbaarheidsfonds, inclusief de toegerekende organisatiekosten. Geld dat in dat jaar niet wordt gebruikt, vervalt. Het fonds bestaat sinds 2008 en stopt in het jaar waarin de exploitatie naar verwachting negatief wordt, of eerder als blijkt dat er geen aanvragen meer worden ingediend.

In 2025 is in totaal € 57.709 uitgegeven via deze regeling. In dit bedrag zit een jaarlijkse bijdrage van € 15.000 voor welzijnsactiviteiten in woon-zorgcomplex De Blaauwe Hoeve. Deze bijdrage wordt sinds 2009 structureel verstrekt omdat de subsidie vanuit de AWBZ voor de zorgaanbieder is weggevallen. Hierdoor kunnen activiteiten voor bewoners van de zorgwoningen worden voortgezet.



Daarnaast stelt Woonstichting Hulst enkele ruimtes kosteloos beschikbaar om de leefbaarheid te verbeteren. Dit gaat onder meer om ontmoetingsruimten voor senioren en ruimtes voor stichtingen die de belangen van huurders behartigen. De jaarlijkse huurdering hiervan bedraagt € 34.059. Overige bijdragen aan leefbaarheid waren nihil. Wel is er een bijdrage van € 8.650 verstrekt voor buurtbemiddeling.

Woonfraude

Woonfraude betekent dat een huurder zich niet houdt aan de afspraken uit de huurovereenkomst. Het gaat om situaties waarin de woning niet wordt gebruikt zoals is afgesproken met de verhuurder. Voorbeelden van woonfraude zijn:

- Het doorverhuren van de woning aan iemand anders.
- Het ruilen van de woning zonder toestemming van de verhuurder.
- Het verhuren van kamers zonder toestemming.
- Het gebruiken van de woning als opslagruimte of bedrijfsruimte.
- Het niet permanent bewonen van de woning zonder toestemming.
- Het gebruiken van de woning voor hennepsteelt.
- Het overdragen van de woning aan familie, vrienden of derden zonder toestemming.

Sommige vormen van woonfraude worden aangepakt via het Convenant Ontmanteld. Andere vormen komen in deze regio weinig voor. Door de relatief ontspannen woningmarkt en het overzichtelijke woningbezit heeft Woonstichting Hulst goed zicht op wat er speelt. Daardoor komt informatie vaak snel binnen en kan vroegtijdig worden ingegrepen. Door huurders tijdig aan te spreken op ongewenst gedrag wordt erger meestal voorkomen.

Vitale en leefbare wijken

Om de drie jaar laat Woonstichting Hulst een bewonersscan van haar bezit uitvoeren, de eerstvolgende in 2026. De uitkomsten worden gedeeld met belanghebbenden, zoals Hulst voor Elkaar en de Gemeente Hulst.

Daarnaast zet Woonstichting Hulst zich net als dit jaar ook de komende jaren in op meer tuinonderhoud van bewoners. Daarbij zoeken we verbinding met de klimaatadaptiestrategie.

Bij nieuwbouw, verduurzamen of renoveren van woningen wordt ook de inrichting van de woonomgeving meegenomen. Dit is een logisch moment om ook de woonomgeving mee te nemen in de plannen. Zoals groen, parkeermogelijkheden, tuininrichting en ontmoetingsplekken waarmee klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en uitstraling van de wijk wordt verbeterd. Een mooi voorbeeld hierbij kan zijn de herstructurering van de Dullaert. Hiervoor hebben gesprekken plaatsgevonden door een bureau dat adviseert in ruimtelijke ontwikkeling en de gemeente.

Woonstichting Hulst heeft in haar Strategisch Voorraadbeleid inclusief wijkstrategie woningen gelabeld om terug te kopen. Dit om verder te kunnen verduurzamen, maar ook om invloed te hebben op de woonomgeving te kunnen hebben en te behouden. Het bezit in enkele wijken is dermate veel versnipperd dat er voor gekozen is om in bepaalde blokken geen woningen meer aan te kopen, maar het huidige bezit te verkopen. Het aankopen van woningen brengt vaak hoge kosten met zich mee. Dit komt doordat het meestal om grote woningen gaat. Voor deze woningen zijn er ook veel extra kosten nodig om ze te verduurzamen. Uiteindelijk worden deze woningen zo aangepast dat het aantal WWS-punten enorm stijgt en dus ook de maximaal redelijke huur. Bij een nieuwe verhuring dienen deze woning naar een huurprijs te worden gebracht van de



toewijzingsgrenzen. Hierdoor wordt de verhouding huurprijs versus maximaal redelijke huur dermate laag, waardoor dit een zeer onrendabele investering is.

Onze opzichters komen geregeld in de wijken en achter de voordeur. Hierdoor hebben buurtbewoners hun vaste aanspreekpunt en weten ze waar ze met vragen terecht kunnen.



Wonen en zorg

Wonen en zorg

Woonstichting Hulst werkt al lange tijd samen met verschillende zorginstellingen om woon-zorgprojecten te realiseren. In deze projecten zorgt Woonstichting Hulst voor de gebouwen en levert de zorgorganisatie de zorg aan de bewoners. De toewijzing van de woningen gebeurt altijd in overleg met de zorgverlener.

Bij nieuwbouwprojecten vindt intensief overleg plaats tussen de zorgorganisatie en Woonstichting Hulst. Het doel is om woningen te bouwen die goed aansluiten bij de wensen en mogelijkheden van de toekomstige bewoners. Hierbij wordt rekening gehouden met de zorgbehoefte en de fysieke en mentale conditie van de doelgroep. Daarnaast wordt er gezorgd dat het gebouw zo is ingericht dat zorgverleners hun werk op een praktische en efficiënte manier kunnen uitvoeren.

Samenwerkingspartners

Woonstichting Hulst werkt op het gebied van wonen en zorg samen met de volgende organisaties:

- ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen – biedt ouderen een breed pakket aan mogelijkheden op het gebied van wonen, welzijn, zorg en behandeling.
- Tragel – een organisatie voor mensen met een verstandelijke beperking.
- Emergis – een instelling voor geestelijke gezondheidszorg, actief op meerdere domeinen voor mensen met een psychiatrische aandoening.
- Zeeuwse Gronden – ondersteunt mensen met een psychiatrische aandoening bij hun dagelijkse zorgvragen.
- Juvent – biedt jeugdhulp aan jongeren tot 23 jaar, in alle fases van hun ontwikkeling.



Gerealiseerde projecten

Hieronder volgt een overzicht van projecten die al zijn opgeleverd. Deze projecten zijn tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de betrokken zorginstellingen:

Zorgverlenende instantie	Project Woonstichting Hulst	Aantal woningen		Aantal bewoners
ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Truffinoweg	151	woningen	≥ 151
ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Korenmarkt	1	groepswooning	16
ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Woonzorgproject Korte Bellingstraat	104	woningen	≥ 104
ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen	Truffinoweg 240/242/244	3	groepswooningen	8
Tragel	Asschepoort	1	groepswooning	12
Tragel	Stanleystraat	1	groepswooning	15
Tragel	Assestraat	3	groepswooningen	28
Tragel	Columbuslaan	3	groepswooningen	14
Tragel	A. de Grotestraat	1	groepswooning	10
Tragel	Houtenkwartier	1	groepswooning	8
Tragel	Houtenkwartier	21	appartementen	≥ 21
Tragel	Sluys Kreek	25	appartementen	≥ 25
Tragel	Paardenmarkt 22	1	groepswooning	8
Tragel	Kreupelstraat	1	groepswooning	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 doelen kijkt Woonstichting Hulst niet alleen naar de eigen inzichten en ervaringen. De corporatie betreft ook de wensen en verwachtingen van verschillende samenwerkende organisaties. Dit geldt vooral voor zorginstellingen waarmee intensief wordt samengewerkt aan nieuwe projecten of aan het beheer van bestaande woon-zorglocaties. Op deze manier leveren corporaties al lange tijd een brede bijdrage aan maatschappelijke ontwikkelingen in de regio.

Woonstichting Hulst neemt deel aan het Netwerk Probleem Situaties Hulst. In dit netwerk werken diverse maatschappelijke organisaties samen, waaronder:

Algemeen Maatschappelijk Werk (AMW), ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen, Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, de politie, Emergis, GGD, de gemeente Hulst, RGC Zeeland, Hulst voor Elkaar, Zeeuwse Gronden, het Centrum voor Jeugd en Gezin, Tragel en het Leger des Heils.

In het maandelijks overleg worden signalen gedeeld en situaties besproken. Het doel is om problemen vroegtijdig te herkennen en maatregelen te nemen voordat deze uit de hand lopen.



Om inzicht te geven in met welke organisaties Woonstichting Hulst contact onderhoudt, volgt hieronder een overzicht van partijen met wie in het afgelopen jaar formeel of informeel overleg heeft plaatsgevonden.

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

Maatschappelijke opgaven

Het aantal mensen die met urgentie of spoed een woning nodig hebben neemt toe. Mede hierdoor neemt de wachtlijst toe. Er ontstaat verdringing van reguliere woningzoekenden door mensen met voorrang. Sommige bewoners vallen tussen de wal en het schip, door bijvoorbeeld een scheiding of huiselijk geweld. Daarvoor zijn op dit moment geen woningen beschikbaar. Sommige bewoners zijn niet te bereiken en weigeren zorg. Het project 'Weer Thuis' wordt gecontinueerd.



Administratie

De administratie van Woonstichting Hulst wordt uitgevoerd door de manager Financiën en Wonen en de medewerker financiële administratie. De administratie is grotendeels geautomatiseerd. Voor de financiële verwerking maakt Woonstichting Hulst gebruik van software van NCCW en de rapportagetool Audition.

Het jaarverslag wordt samengesteld door de eigen administratieve dienst. Daarnaast gebruikt Woonstichting Hulst verschillende ondersteunende systemen, waaronder:

- WALS (Qonsio/Ortec) voor de meerjarenbegroting,
- VMS van Ortec voor de marktwaardeberekeningen,
- VMS van Ortec voor het bepalen van de beleidswaarde.

Deze systemen zorgen voor een zorgvuldig en volledig beeld van de financiële positie van de corporatie.

Vereniging van eigenaren

Complex 66 – Havenfort

Voor complex 66 (Havenfort) is op 23 juli 2001 een notariële splitsingsakte opgesteld. Deze akte regelt de verdeling van de verschillende ruimtes in het gebouw. De Vereniging van Eigenaren bestaat uit vijf partijen:

1. Woonstichting Hulst – verhuurder van tien appartementen en één bedrijfsruimte
2. Eigenaar bedrijfsruimte
3. Eigenaar bedrijfsruimte
4. Particuliere eigenaar penthouse
5. Particuliere eigenaar penthouse

De oprichtingsvergadering vond plaats op 1 november 2002.

Complex 74 – Dobbele Poort

Het project Dobbele Poort bestaat uit 28 koopappartementen en 9 huurappartementen. Het gaat om meerdere eigenaren, daarom is een Vereniging van Eigenaren opgericht. Dit is vastgelegd in een notariële akte van 20 december 2007.

De administratie van deze VvE wordt beheerd door Witte Bousen. De oprichtingsvergadering vond plaats op 9 april 2009. Uit recente vergaderingen zijn geen bijzondere risico's naar voren gekomen.

Complex 83 – Het Balkon

Het project Het Balkon bestaat uit 10 koopappartementen en 5 huurappartementen. Ook hiervoor is een Vereniging van Eigenaren opgericht. De afspraken zijn vastgelegd in de notariële akte van 16 juni 2010.

De oprichtingsvergadering vond plaats op 9 maart 2011. De administratie van deze VvE wordt eveneens uitgevoerd door Witte Bousen.

Cornelis de Vosplein

De woningen aan het Cornelis de Vosplein bestaan uit 11 huurappartementen en een commerciële ruimte. Ook hiervoor is een Vereniging van Eigenaren opgericht, die verantwoordelijk is voor het gemeenschappelijk onderhoud.



Controlerend accountant

De tussentijdse en jaarlijkse controle van de jaarrekening wordt uitgevoerd door:

Verstegen Accountants en Adviseurs

Postbus 574

3300 AN Dordrecht



Bestuursverklaring

Hulst, 12 mei 2026

Het bestuur van Woonstichting Hulst verklaart dat alle middelen waarover de organisatie in het verslagjaar beschikt, nu en in de toekomst, uitsluitend worden ingezet voor het belang van de volkshuisvesting. Dit betekent dat alle financiële middelen, investeringen en uitgaven worden gebruikt voor doelen die bijdragen aan goede, betaalbare en passende huisvesting voor de doelgroep.

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 2025.

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 Governancecode Woningcorporaties is per 1 januari 2025 geactualiseerd en eind maart 2025 officieel gepresenteerd door Aedes en VTW. 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 4 november 2025 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 2025.



De profielschets heeft:

- Algemeen geldende kenmerken 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 2025.
 - 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.
- 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 scherpte 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:

De voorzitter 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
- 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 H.M.P. de Ceuster	01-01-2025	01-01-2029		
Mevrouw H.M. Jansen	01-01-2024	01-01-2028		

Het aantal leden per 31 december 2025 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 2025 uit de volgende leden:

De heer M. Bakker (1959)

Commissaris met ingang van januari 2023, vanaf 1 januari 2025 voorzitter van de Raad van Commissarissen.

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

Nevenfuncties: 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, vanaf 1 januari 2025 vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen.

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, Voorzitter Centrale Vertegenwoordigersraad Tragel.

De benoeming heeft plaatsgevonden op voordracht van de Bewonersraad.

Aftredend per 31 december 2027.

De heer H.M.P. de Ceuster (1956)

Commissaris met ingang van januari 2025.

Aandachtsvelden: sociale verhoudingen, volkshuisvesting, leefbaarheid en wonen en zorg.

Nevenfuncties: adviseur bij maatschap MaGRID, bestuurslid stichting Kennis- en Innovatienetwerk Circulair Bouwen Zeeland, voorzitter Raad van Toezicht stichting CBK Zeeland, Commissaris Wocozon BV.

Aftredend per 31 december 2028.

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 H.M.P. 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 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 2025
- Begroting 2026, inclusief jaarplan 2026
- Bestuurlijke reflectie Managementletter 2024
- Correspondentie en verslagen GenP Governance
- Correspondentie WSW – Aw – BZK
- Deelprofielen RvC
- DNB Analyse energie inflatie
- Factsheet Financiële Opgave Woonstichting Hulst
- Frauderisico analyse 2025
- Frauderisicoanalyse
- Gezamenlijk overleg RvC, Bewonersraad en medewerkers Woonstichting Hulst
- Governancecode woningcorporaties 2025
- Huurverhoging 2026
- Impact huurbefrozing
- Initiële CBO 2024
- Integriteit en frauderisico
- Intern controleplan
- Jaarverslag 2024 Bewonersraad Woonstichting Hulst
- Jaarverslag Regionale Klachtencommissie 2024
- Jaarverslag, en Jaarrekening 2024
- Kapitaalmarktlening
- Klachtenregister 2025
- Managementletter 2024 en accountantsverslag 2024
- Nieuws- en ledenbrieven Aedes
- Notulen MT
- Notulen overlegvergaderingen en jaarverslag Bewonersraad
- Notulen Personeelsbijeenkomst
- Notulen RvC
- Ondernemingsplan 2026-2030
- Ontwikkelingen met betrekking tot toekomst, verhuur- en bouwzaken
- Overzicht van de aan- en verkopen
- Overzichten begroting/realisatie onderhoud
- Personeelsregelingen Woonstichting Hulst 2025
- Profielschets Raad van Commissarissen
- Projectbeoordeling investeringen
- Projectomschrijvingen
- Reglement Financieel Beleid en Beheer 2025
- Reglement RvC
- Samenstelling RvC
- Staat van opgenomen geldleningen
- Strategisch Voorraadbeleid incl. wijkstrategie
- Tertiaire rapportages
- Toezicht- en Toetsingskader



- Verslagen bestuurlijk overleg gemeente Hulst
- Verslagen gesprekken voorzitter RvC en directeur-bestuurder
- Visie op toezicht en besturen
- Voorlopig resultaat
- Woningtoewijzing Woonstichting Hulst 2025
- Zelfevaluatie RvC

Overleg Raad van Commissarissen – bestuur

In 2025 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
- Aandachtvelden Raad van Commissarissen en geschiktheidsmatrix
- Begroting-jaarplan 2026
- Begroting-realisatie onderhoud
- Benchmark-Aedes
- Brief WSW borgbaarheid, borgingsplafond en beoordeling business risks
- Functioneren commissarissen, Woonstichting Hulst en directeur-bestuurder
- Gasloosrenovaties
- Huurverhoging 2026
- Integriteit en fraude
- Jaarrekening en accountantsverslag 2024
- Jaarverslag Regionale Klachtenadviescommissie
- Kwartaal en tertiaire rapportages
- Managementletter 2024
- Nieuwbouw projecten
- Nieuwe financiering
- Oordeelsbrief Aw
- Overleggen bewonersraad
- 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 2026
- Voorlopig resultaat
- Aan- en verkopen
- Aandachtsvelden Raad van Commissarissen en geschiktheidsmatrix

Alle besluiten zijn vastgelegd in een besluitenlijst 2025. De belangrijkste besluiten zijn:

- Benoeming nieuwe voorzitter.
- Benoeming nieuwe vicevoorzitter.
- Goedkeuring tijdpad actualisatie van Ondernemingsplan 2026-2030.
- Goedkeuring Projectbeoordeling investeringen 2025.
- Goedkeuring Reglement Financieel Beleid en Beheer 2025.
- Vaststelling Jaarverslag 2024, inclusief Jaarrekening 2024.
- Besluit dat er naar een tertiaire rapportage wordt overgegaan.
- Goedkeuring Strategisch Voorraadbeleid inclusief wijkstrategie 2025.
- Goedkeuring Ondernemingsplan 2026-2030.
- Goedkeuring Frauderisicoanalyse.
- Goedkeuring Intern Controleplan 2025.
- Vaststelling reglement RvC.
- Vaststelling algemene profielschets lid RvC.
- Vaststelling deelprofiel Voorzitter.
- Vaststelling deelprofiel Volkshuisvestelijk.
- Vaststelling deelprofiel Huurderscommissaris.
- Vaststelling deelprofiel Finance en Control.
- Vaststelling profielschets bestuurder Woonstichting Hulst.
- Vaststelling Toezicht- en Toetsingskader.
- Vaststelling Visie op Toezicht en Besturen.
- Vaststelling vergaderschema 2026.
- Goedkeuring van de begroting en het jaarplan 2026.
- Vaststelling van het verslag van de zelfevaluatie.



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 2024 op 6 mei 2025. 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 2026 is door de accountant, Verstegen Accountants & Adviseurs, de managementletter 2025 toegelicht. De Raad van Commissarissen ontving uitleg van 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 23 september 2025 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 9 april 2025 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 het concept Ondernemingsplan 2026-2023. 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 2025 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 13 november 2025 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 op 13 november 2025 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 scherpte 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 documentaanlevering.
- 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 belangenverstremming 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 13 november 2025 met de overige raadsleden het functioneren en de samenwerking als positief beoordeeld.

Professionaliseren Huurdersorganisatie

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

Wat gaan we in 2026 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 2026 de volgende projecten:

- (Ver)nieuwbouw van 7 appartementen in het monumentale Baudeloo;
- (Ver)nieuwbouw van 8 appartementen in de voormalige commerciële plint Onder de Toren;
- Nieuwbouw van 13 appartementen en 8 woningen aan de Zoetevaart.

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

Naast de eerdergenoemde 36 verhuureenheden, voorziet Woonstichting Hulst in de periode tot en met 2030 een aantal van 116 nieuwbouwwoningen en ombouw van drie groepsappartementen naar 15 appartementen. Deze zijn verspreid over de jaren in de (meerjaren)begroting opgenomen.



Woonstichting Hulst staat open voor mogelijkheden voor verdere nieuwbouw. 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 2026-2030
- Huurkrant en woonkostenkrant
- Prestatieafspraken
- Agressieprotocol



Verklaring Raad van Commissarissen

Hulst, 12 mei 2026

De Raad heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2025, omvattend de jaarrekening en het daarbij behorende jaarverslag. De jaarstukken zijn gecontroleerd door Versteegen Accountants, die hiervoor een goedkeurende verklaring hebben afgegeven.

De Raad is van oordeel dat de jaarrekening en het jaarverslag een duidelijk en volledig beeld geven van de activiteiten en inspanningen van Woonstichting Hulst in 2025.

Na kennisneming van de bevindingen van de accountant stelt de Raad de jaarrekening en het jaarverslag over 2025 vast.

Raad van Commissarissen

Voorzitter: de heer drs. M.W. Bakker

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

Commissaris: mevrouw H.M. Jansen



Kengetallen (2021-2025)

Kengetallen over de afgelopen vijf jaar	2025	2024	2023	2022	2021
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
Zelfstandige woongelegenheden	1.439	1.390	1.408	1.428	1.401
Onzelfstandige woongelenheden	142	142	142	142	151
Parkeervoorzieningen	32	32	32	33	34
Maatschappelijk onroerend goed	7	7	7	7	7
Bedrijfsmatig onroerend goed	1	1	1	1	1
Totaal	1.621	1.572	1.590	1.611	1.594
Mutaties verhuureenheden in het boekjaar					
Aankoop	-	1	2	2	1
Nieuwbouw	53	30	21	19	-
Verkoop	4	2	2	5	9
Sloop	-	40	36	-	24
Overige	-	-7	-6	1	-
Totale mutatie	49	-18	-21	17	-32
Aantal zelfstandige verhuureenheden per huurklasse					
Goedkoop	33	29	52	61	79
Betaalbaar	1.185	1.112	1.223	1.224	1.222
Duur	221	249	133	143	100
Totaal	1.439	1.390	1.408	1.428	1.401
Gemiddelde waarden (x € 1.000)					
WOZ-waarde per verhuureenheid	188	184	169	150	142
Marktwaaarde per verhuureenheid	146	142	136	133	128
Beleidswaarde per verhuureenheid	112	121	76	75	74
Boekwaarde per verhuureenheid	71	63	47	47	45
Onderhoud					
Aantal klachten	247	237	286	256	263
Klachtenonderhoud per klacht	1.606	1.711	1.542	1.338	1.443
Mutatieonderhoud per mutatie	2.460	3.045	2.537	2.512	1.718
Aantal mutatieopdrachten	106	112	122	102	132
Verhuur en incasso					
Aantal woningzoekenden	331	369	455	625	631
Mutatiegraad in %	7%	9%	10%	9%	10%
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,22%	0,23%	0,27%	0,22%	0,16%
Huurderving in % van de jaarhuur	0,49%	0,41%	0,82%	0,81%	0,91%
Gemiddelde jaarlijkse huurverhoging in %	4,5%	5,3%	2,6%	2,3%	0,0%
Gemiddelde netto huurprijs per verhuureenheid	7.570	7.244	7.140	7.154	6.993
Personele bezetting einde boekjaar	9	10	9	9	9

WOONSTICHTING HULST



Jaarrekening 2025

WOONSTICHTING HULST
TE HULST

Rapport inzake jaarstukken 2025

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2025	69
2	Winst-en-verliesrekening over 2025	71
3	Kasstroomoverzicht 2025	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 2025	89
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025	106
11	Overige informatie	112
12	WNT Verantwoording	117

OVERIGE GEGEVENS

1	Bestemming van de winst 2025	121
2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	121

JAARREKENING

Balans per 31 december 2025
Winst-en-verliesrekening over 2025
Kasstroomoverzicht 2025
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
Toelichting op de balans per 31 december 2025
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2025
Overige informatie
WNT-verantwoording 2025 Woonstichting Hulst

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2025
(voor resultaatbestemming)

		31 december 2025	31 december 2024
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		211.884.703	200.117.062
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		5.547.764	5.776.492
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		337.027	2.113.972
		<u>217.769.494</u>	<u>208.007.526</u>
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	(2)	805.691	862.051
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		1.971.802	1.444.480
		<u>220.546.987</u>	<u>210.314.057</u>
Vlottende activa			
Voorraden	(4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		141.277	323.179
Vorderingen	(5)		
Huurdebiteuren		63.623	50.816
Overige vorderingen		97.497	100.268
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0	466.088
Overlopende activa		422.827	450.535
		<u>583.947</u>	<u>1.067.707</u>
Liquide middelen	(6)	3.089.597	1.709.061
		<u>224.361.808</u>	<u>213.414.004</u>

		31 december 2025	31 december 2024
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		79.695.557	77.575.234
Overige reserves		40.558.873	40.961.201
Onverdeelde winst		4.660.603	1.717.996
		<u>124.915.033</u>	<u>120.254.431</u>
Voorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		827.559	707.091
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan kredietinstellingen		92.463.400	81.515.378
Waarborgsommen		243.047	238.132
		<u>92.706.447</u>	<u>81.753.510</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan kredietinstellingen		2.551.978	6.684.734
Schulden aan leveranciers		491.690	1.278.758
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		526.189	1.116.685
Overige schulden		633.343	119.567
Overlopende passiva		1.709.569	1.499.228
		<u>5.912.769</u>	<u>10.698.972</u>
		<u><u>224.361.808</u></u>	<u><u>213.414.004</u></u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

		2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	(11)	12.032.950	11.247.329
Opbrengsten servicecontracten	(12)	326.652	357.488
Lasten servicecontracten	(13)	-403.367	-372.413
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-667.767	-664.855
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-3.800.724	-4.781.610
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-568.596	-567.547
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>6.919.148</u>	<u>5.218.392</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	1.213.720	1.404.936
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	(17)	-25.349	-32.144
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille		-802.800	-889.155
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		<u>385.571</u>	<u>483.637</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-2.518.694	-8.189.456
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	3.090.673	6.921.091
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>571.979</u>	<u>-1.268.365</u>
Opbrengst overige activiteiten	(20)	34.040	33.229
Kosten overige activiteiten	(21)	-2.559	-14.082
Nettoresultaat overige activiteiten		<u>31.481</u>	<u>19.147</u>
Overige organisatiekosten	(22)	-336.967	-346.635
Leefbaarheid	(23)	-79.894	-78.186
Bedrijfsresultaat		<u>7.491.318</u>	<u>4.027.990</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24)	60.058	56.525
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25)	-2.396.614	-2.083.431
Financiële baten en lasten		<u>-2.336.556</u>	<u>-2.026.906</u>
Resultaat voor belastingen		<u>5.154.762</u>	<u>2.001.084</u>
Belastingen	(26)	-494.159	-283.088
Resultaat na belastingen		<u><u>4.660.603</u></u>	<u><u>1.717.996</u></u>

3 KASSTROOMOVERZICHT 2025

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	€	€	€	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	12.151.564		11.532.357	
Vergoedingen	0		2.569	
Overheidsontvangsten	425.250		0	
Overige bedrijfsontvangsten	10		0	
Ontvangen interest	39.142		13.024	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		12.615.966		11.547.950
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-801.589		-780.072	
Onderhoudsuitgaven	-3.523.849		-5.400.092	
Overige bedrijfsuitgaven	-1.416.937		-1.518.717	
Betaalde interest	-2.188.661		-1.881.584	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-27.865		-26.406	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-23.650		-23.650	
Vennootschapsbelasting	-426.614		-610.940	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-8.409.165		-10.241.461
Kasstroom uit operationele activiteiten		4.206.801		1.306.489
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.188.371		1.372.792	
(Des)Investeringsontvangsten overig	0		16.950	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		1.188.371		1.389.742
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Verbeteruitgaven	-1.095.249		-872.946	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0		-255.336	
Nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	-9.759.827		-10.987.414	
Sloopuitgaven	0		-88.592	
Investeringen overig	-499		-45.740	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-10.855.575		-12.250.028
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-9.667.204		-10.860.286
transporteren		-5.460.403		-9.553.797

	2025		2024	
	€	€	€	
Transport		-5.460.403		-9.553.797
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuw geborgde leningen DAEB-investeringen		13.500.000		14.000.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-4.952.953		-933.295	
Aflossing ongeborgde leningen	-1.706.108		-1.967.037	
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>		-6.659.061		-2.900.332
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		6.840.939		11.099.668
		1.380.536		1.545.871
Liquide middelen				
Liquide middelen per 1 januari	1.709.061		163.190	
Liquide middelen per 31 december	3.089.597		1.709.061	
		1.380.536		1.545.871

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 12 mei 2026.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

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

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

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

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

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

Schattingen

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

Functionele indeling winst- en verliesrekening

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

Personeelsleden

Bij Woonstichting Hulst waren in 2025 gemiddeld 9 personeelsleden werkzaam (2024: 10).

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

Complexindeling

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

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

Woonstichting Hulst hanteert voor haar gehele vastgoedportefeuille de full versie van het Handboek modelmatig waarden 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 gededesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

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

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

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

Onderhoud

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

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

- 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 2025 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.

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.

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:

- 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 belemmeringen en prestatieafspraken met de gemeenten.
- 1 De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2025 bedraagt 4,22% (2024: 4,17%) voor het DAEB bezit en 4,76% (2024: 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 2025.
- 1 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 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.

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

Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Voorziening pensioenen

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

Voorziening latente belastingen

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

Belastingen

Acute belastingen

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

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

Latente belastingen

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

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

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

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

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

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

Bij waardering tegen contante waarde vindt de contantmaking plaats tegen de nettorente. De nettorente is de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief. Het van toepassing zijnde belastingtarief bedraagt 25,8%. De bruto-disconteringsvoet bedraagt 2,50% en is gebaseerd op de gemiddelde rente van de langlopende leningen. Rekening houdend met het gemiddelde rentetarief van 2,50% vanaf 2025 bedraagt de netto-disconteringsvoet 1,86%.

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 € 18.979.593. De nominale waarde van de latente belastingverplichting bedraagt € 4.896.735. 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 vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

Kortlopende schulden

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

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

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

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

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met 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 kostenverdeelstaat verantwoord.

Personeel

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

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Netto resultaat overige activiteiten

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

Overige organisatiekosten

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

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

Leefbaarheid

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

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

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

Rentebaten en rentelasten

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

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

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

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

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

8 GRONDSLAGEN GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

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

- 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.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2025

ACTIVA

VASTE ACTIVA

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
1. DAEB-vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
DAEB vastgoed in exploitatie	211.884.703	200.117.062
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.547.764	5.776.492
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	337.027	2.113.972
	<u>217.769.494</u>	<u>208.007.526</u>

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Verkrijgingsprijs per 1 januari	200.117.062	191.418.110	5.776.492	6.024.944
	<u>200.117.062</u>	<u>191.418.110</u>	<u>5.776.492</u>	<u>6.024.944</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen, initiële verkrijgingen	694.138	1.045.058	0	0
Sloop	0	-4.941.984	0	0
Nieuwbouw en aankopen	8.375.000	5.990.338	0	0
Verkoop en bestemming verkoop (voorraad)	-400.778	-240.825	-220.120	-323.179
Waardeveranderingen	3.099.281	6.846.365	-8.608	74.727
Totaal mutaties 2025	<u>11.767.641</u>	<u>8.698.952</u>	<u>-228.728</u>	<u>-248.452</u>
Verkrijgingsprijs per 31 december	<u>211.884.703</u>	<u>200.117.062</u>	<u>5.547.764</u>	<u>5.776.492</u>

De marktwaarde in verhuurde staat is met 11,539 miljoen gestegen, dit is een stijging van circa 5,6%.

Toelichting van de grote veranderingen zijn:

- het aantal woningen uit exploitatie heeft een negatieve impact van circa 0,621 miljoen;
- het aantal woningen in exploitatie heeft een positieve impact van circa 9,079 miljoen;
- de leegwaarden zijn met 4,1 miljoen gestegen;
- de reguliere huurstijging heeft een negatief effect van circa 1,817 miljoen;
- de markthuren zijn met circa 0,729 miljoen gestegen;
- instandhoudings- en mutatieonderhouds zijn met circa 1,359 miljoen gedaald.

De breedte van disconteringsvoeten voor Woningen is 5,75% tot 9,25% (2024: 6,0% tot en met 9,0%). De gemiddelde disconteringsvoet is 7,29% bij exploitatie en 7,83 bij uitponding. Voor de exit yield is 7,54% bij exploitatie en 7,91% bij uitponding. De disconteringsvoet en exit yield zijn ten opzichte van 2024 minimaal aangepast. Ten opzichte van vorig jaar zijn de marktomstandigheden van verhuurd vastgoed in deze regio redelijk constant gebleven.

De markthuren zijn met circa 3,5% 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 € 783,49,-.

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 79.695.556 De som van de afwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 31.707.773 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 woningwaarderingstelsel.
- 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	2026	2027	2028	2029
Jaarrekening 2025				
Mutatiekans doorexploteren van - t/m:	4,00% - 50,00%	4,00% - 50,00%	4,00% - 50,00%	4,00% - 50,00%
Mutatiekans uitponden van - t/m:	4,00% - 30,00%	4,00% - 30,00%	4,00% - 30,00%	4,00% - 30,00%
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%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2026	2027	2028	2029
Jaarrekening 2025				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad) van - t/m:	8,50% - 10,35%	8,50% - 10,35%	8,50% - 10,35%	8,50% - 10,35%
Jaarrekening 2024				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad) van - t/m:	8,20% - 10,35%	8,20% - 10,35%	8,20% - 10,35%	8,20% - 10,35%

Parameters parkeerplaatsen	2026	2027	2028	2029
Jaarrekening 2025				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad) van - t/m:	6,46% - 6,71%	6,46% - 6,71%	6,46% - 6,71%	6,46% - 6,71%
Jaarrekening 2024				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad) van - t/m:	6,21% - 6,46%	6,21% - 6,46%	6,21% - 6,46%	6,21% - 6,46%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2026	2027	2028	2029
Jaarrekening 2025				
Disconteringsvoet (vrijheidsgraad) van - t/m:	8,20% - 10,00%	8,20% - 10,00%	8,20% - 10,00%	8,20% - 10,00%
Jaarrekening 2024				
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. Voor het jaar 2023 en 2024 heeft een markttechnische update plaatsgevonden. Voor het jaar 2025 heeft een integrale taxatie 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 2025 en 2024 complexgewijs de volgende vrijheidsgraden voor woongelegenheden gehanteerd:

	2025	2024
Exit yield doorexploiteren	5,25% - 8,80%	5,25% - 8,80%
Exit yield uitponden	5,75% - 9,50%	5,75% - 9,50%
Disconteringsvoet	5,75% - 9,25%	6,00% - 9,00%
Leegwaarde in percentage van de WOZ-waarde	97,67% - 211,54%	52,44% - 137,69%
Markthuur op basis van huur per m ²	€ 72,64 - € 173,56	€ 67,71 - € 166,92

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2025 € 280,44 miljoen (2024: 266,59 miljoen).

Woningen aangewezen voor verkoop

Per 31 december 2025 zijn er nog 140 huurwoningen bestemd voor verkoop.

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

Beleidswaarde

In 2025 is de beleidswaarde gedaald van € 174.442.270 naar € 167.448.666.

Dit is een afname van € 6.993.604, oftewel 4,01%. De belangrijkste oorzaak van deze daling is de aanpassing van de voorgeschreven disconteringsvoet. Daarnaast is de ontwikkeling van de beleidswaarde beïnvloed door:

- 1 beleidskeuzes van Woonstichting Hulst, bijvoorbeeld op het gebied van onderhoud en beheer;
- 1 gewijzigde landelijke parameters die van invloed zijn op de berekening.

Woonstichting Hulst heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd voor de beleidswaarde:

#	Uitgangspunten 2025	DAEB	Niet-DAEB
1	Gemiddelde streefhuur per maand	€ 699,21	€ 1.149,04
2	Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 3.527,77	€ 2.591,77
3	Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 753,39	€ 1.073,31
4	Aantal verhuureenheden met EFG label	-	-
5	Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	-	-

#	Uitgangspunten 2024	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 2025 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.

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.

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

Uitgangspunten	Periodiciteit
Schilderwerk	6
Onderhoud aan installaties	2
Dakvervanging	40
Voegwerk	48
Kozijnvervanging	48
Keukens	25
Badkamers	25
Toiletten	25

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 geen eenheden met EFG-label, hierdoor is er ook geen 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:

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,-	+ € 9.450
Gemiddelde streefhuur per maand	- € 25,-	- € 10.399
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	+ € 100,-	- € 5.664
Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	- € 100,-	+ € 5.664
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	+ € 100,-	- € 5.664
Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	- € 100,-	+ € 5.664
Disconteringsvoet	+ 0,50 %	- € 15.634
Disconteringsvoet	- 0,50 %	+ € 18.304

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2025	2024
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Verrijingsprijs per 1 januari	8.942.553	5.651.568
Cumulatieve afwaardering per 1 januari	-6.828.581	-3.956.867
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.113.972</u>	<u>1.694.701</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	8.905.208	10.650.572
Afwaardering naar grondwaarde	0	-3.681.277
Overboeking sloopcomplex	0	4.941.984
Overboekingen stichtingskosten naar vastgoed in exploitatie	-16.168.910	-8.620.294
Overboeking waardevermindering naar vastgoed in exploitatie	7.793.910	2.885.292
Waardeverandering	-2.307.153	-5.757.006
Totaal mutaties 2025	<u>-1.776.945</u>	<u>419.271</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Verrijingsprijs per 31 december	1.678.851	8.942.553
Cumulatieve afwaardering per 31 december	-1.341.824	-6.828.581
Boekwaarde per 31 december	<u>337.027</u>	<u>2.113.972</u>

2. Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Kantoorpand	749.248	767.541
Auto's	43.653	57.675
Andere vaste bedrijfsmiddelen	12.790	36.835
	<u>805.691</u>	<u>862.051</u>

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoorpand	Auto's	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschafwaarde per 1 januari	1.043.275	138.477	271.014	1.452.766
Cumulatieve afwaardering per 1 januari	-275.734	-80.802	-234.179	-590.715
Herrekende stand per 1 januari	<u>767.541</u>	<u>57.675</u>	<u>36.835</u>	<u>862.051</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	0	0	499	499
Afschrijvingen	-18.293	-14.022	-24.544	-56.859
Totaal mutaties 2025	<u>-18.293</u>	<u>-14.022</u>	<u>-24.045</u>	<u>-56.360</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschafwaarde per 31 december	1.043.275	138.477	271.513	1.453.265
Cumulatieve afschrijvingen	-294.027	-94.824	-258.723	-647.574
	<u>749.248</u>	<u>43.653</u>	<u>12.790</u>	<u>805.691</u>

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 € 1.346.900 en de inventaris voor € 258.900.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latentie resterende afschrijvingspotentieel verschil fiscaal en commercieel van de onroerende zaken in exploitatie	1.971.802	1.444.480
	2025	2024
	€	€
<i>Latentie resterende afschrijvingspotentieel verschil fiscaal en commercieel van de onroerende zaken in exploitatie</i>		
Stand per 1 januari	1.444.480	1.019.062
	1.444.480	1.019.062
	0	0
Mutatie in het boekjaar	527.322	425.418
	527.322	425.418
Stand per 31 december	1.971.802	1.444.480

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 2025) 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 en de fiscale bodemwaarde (WOZ-waarde). Het afschrijvingspotentieel per ultimo 2025 bedraagt 8,395 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
2026	€ 995.108	25,80 %	€ 256.738	€ 252.062
2027	€ 953.587	25,80 %	€ 246.026	€ 237.146
2028	€ 922.995	25,80 %	€ 238.133	€ 225.357
2029	€ 882.724	25,80 %	€ 227.743	€ 211.600
2030	€ 828.797	25,80 %	€ 213.830	€ 195.055
2031	€ 815.655	25,80 %	€ 210.439	€ 188.466
2032	€ 789.791	25,80 %	€ 203.766	€ 179.166
2033	€ 776.688	25,80 %	€ 200.385	€ 172.985
2034	€ 739.152	25,80 %	€ 190.701	€ 161.626
2035	€ 690.976	25,80 %	€ 178.272	€ 148.340
Totaal	€ 8.395.473	25,80 %	€ 2.166.032	€ 1.971.802

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	141.277	323.179

Dit betreft een DAEB-woning die ultimo 2025 (ultimo 2024: een niet-DAEB woning) in de verkoop staat.

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Huidige bewoners	26.339	25.908
Vertrokken bewoners	17.996	24.908
Overige debiteuren	19.288	0
	<u>63.623</u>	<u>50.816</u>

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen, servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder inbegrepen.

Overzicht huurachterstand huidige bewoners gesplitst in maanden:

Periode	Aantal huurders		Achterstand	
	2025	2024	2025	2024
Tot en met 1 maand	29	19	13.310	8.796
Tot en met 2 maanden	4	6	4.172	6.970
Tot en met 3 maanden	-	2	-	2.976
> 3 maanden	3	3	8.857	7.165
Totaal	36	30	26.339	25.908

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Overige vorderingen		
Nog te ontvangen rente spaarrekeningen	42.537	39.080
Nog te vorderen van in rekening gebrachte kosten van (vertrokken) huurders	45.150	53.524
Vereniging van Eigenaren	2.297	2.286
Diversen	7.513	5.378
	<u>97.497</u>	<u>100.268</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
<i>Vennootschapsbelasting 2025</i>		
Vennootschapsbelasting 2023	0	335.719
Vennootschapsbelasting 2024	0	130.369
	<u>0</u>	<u>466.088</u>
Overlopende activa		
Schade-uitkeringen	101.388	84.112
Vooruitbetaalde bedragen	260.994	261.411
Te verrekenen servicekosten	60.445	105.012
	<u>422.827</u>	<u>450.535</u>
6. Liquide middelen		
Rabobank, rekening-courant	288.659	558.120
Rabobank, bedrijfsplusrekening	2.800.000	1.150.000
Kas	938	941
	<u>3.089.597</u>	<u>1.709.061</u>

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

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Herwaarderingsreserve	<u>79.695.557</u>	<u>77.575.234</u>
	2025	2024
	€	€
Stand per 1 januari	77.575.234	75.362.879
Dotatie	2.359.972	6.102.376
Realisatie uit hoofde van sloop	0	-3.675.706
Realisatie uit hoofde van verkoop	-239.649	-214.315
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	<u>79.695.557</u>	<u>77.575.234</u>

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	40.961.200	54.863.294
Resultaatbestemming	1.717.996	-11.689.738
Stand na resultaatbestemming	<u>42.679.196</u>	<u>43.173.556</u>
Dotatie herwaarderingsreserve	-2.359.972	-6.102.376
Realisatie uit hoofde van sloop	0	3.675.706
Realisatie uit hoofde van verkoop	239.649	214.315
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	<u>40.558.873</u>	<u>40.961.201</u>

Onverdeelde winst

Stand per 1 januari	1.717.996	-11.689.738
Onverdeeld resultaat boekjaar	4.660.603	1.717.996
	<u>6.378.599</u>	<u>-9.971.742</u>
Dotatie overige reserve	-1.717.996	11.689.738
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	<u>4.660.603</u>	<u>1.717.996</u>

8. Voorzieningen

	<u>31-12-2025</u>	<u>31-12-2024</u>
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Onrendabele investeringen Blaauwe Hoeve	0	707.091
Onrendabele investeringen Baudeloo	827.559	0
	<u>827.559</u>	<u>707.091</u>

	<u>Stand per 1 januari 2025</u>	<u>Dotatie</u>	<u>Onttrekking</u>	<u>Stand per 31 december 2025</u>
	€	€	€	€
Onrendabele investeringen Blaauwe Hoeve	707.091	0	-707.091	0
Onrendabele investeringen Baudeloo	0	1.550.691	-723.132	827.559
	<u>707.091</u>	<u>1.550.691</u>	<u>-1.430.223</u>	<u>827.559</u>

De onrendabele investeringen van vastgoed in ontwikkeling hebben betrekking op:
 - de realisatie van 7 appartementen op de locatie Baudeloo;

9. Langlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Leningen o/g		
Leningen o/g	91.786.151	80.820.576
Agio lening Vestia	677.249	694.802
	<u>92.463.400</u>	<u>81.515.378</u>
	2025	2024
	€	€
<i>Leningen o/g</i>		
Stand per 1 januari	87.487.851	76.390.627
Opgenomen gelden	13.500.000	14.000.000
Aflossing	-6.667.275	-2.902.776
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	<u>94.320.576</u>	<u>87.487.851</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.534.425	-6.667.275
Langlopend deel per 31 december	<u>91.786.151</u>	<u>80.820.576</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. In totaal is € 81,932 miljoen geborgd door het WSW.

Gemiddelde looptijd en rente

Ultimo 2025 is van de lopende leningen o/g de gemiddelde resterende looptijd 14,96 jaar en het gemiddelde rentepercentage 2,50%. In totaal heeft 81,589 miljoen een looptijd van > 5 jaar.

Marktwaarde leningen

De marktwaarde van de leningen bedraagt per 31 december 2025 € 89,272 miljoen (31 december 2024: € 85,062 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	712.261	729.627
Aflossing	-17.459	-17.366
Stand per 31 december voor resultaatbestemming	<u>694.802</u>	<u>712.261</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-17.553	-17.459
Langlopend deel per 31 december	<u>677.249</u>	<u>694.802</u>

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Waarborgsommen		
Waarborgsommen	243.047	238.132
	2025	2024
	€	€
Ontvangen waarborgsommen	239.650	240.257
Rente waarborgsommen	-1.519	-1.519
Boekwaarde per 1 januari	238.131	238.738
Mutaties		
Toegevoegde waarborgsommen	21.600	21.750
Uitbetaalde waarborgsommen	-16.684	-22.356
	4.916	-606
Ontvangen waarborgsommen	261.250	262.007
Rente waarborgsommen	-18.203	-23.875
Boekwaarde per 31 december	243.047	238.132

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

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

10. Kortlopende schulden

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	2.551.978	6.684.734
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	491.690	1.278.758
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting 2025	128.779	0
Omzetbelasting	359.668	1.083.624
Loonheffing	28.021	23.618
Pensioenen	9.721	9.443
	<u>526.189</u>	<u>1.116.685</u>
Overige schulden		
Accountantskosten	64.662	54.607
Diversen	10.857	28.242
Meerwerk nieuwbouwcomplex	442.842	17.506
Liften	96.383	0
Eigen risico brandverzekering	18.599	19.212
	<u>633.343</u>	<u>119.567</u>
Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen huren	92.411	90.023
Nog te betalen rente op leningen	1.617.158	1.409.205
	<u>1.709.569</u>	<u>1.499.228</u>

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 2025. 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
96	Baudeloo	2.287.205	302.500	1.984.705
97	Onder de Toren	1.628.257	217.800	1.410.457
98	Zoutevaart	759.400	156.500	602.900
Totaal aan verplichtingen		4.674.862	676.800	3.998.062

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2025

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2025	2024
	€	€
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen DAEB	11.655.752	10.855.188
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	128.244	121.932
Woningen en woongebouwen niet DAEB	251.867	263.128
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet DAEB	55.800	53.529
	<u>12.091.663</u>	<u>11.293.777</u>
Huurderving wegens leegstand	-58.713	-46.448
	<u>12.032.950</u>	<u>11.247.329</u>

De gemiddelde huurverhoging van de woningen en woongebouwen DAEB per 1 juli 2025 bedroeg 4,50% (1 juli 2024: 2,60%).

12. Opbrengsten servicecontracten

Vergoeding van huurders voor leveringen en diensten	330.551	360.889
Derving wegens oninbaar	-3.899	-3.401
	<u>326.652</u>	<u>357.488</u>

13. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	403.367	372.413
-------------------	---------	---------

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	818.144	806.761
Huisvestigingskosten	43.403	43.103
Algemene kosten	527.210	514.698
Toegerekende organisatie- en onderhoudskosten	-720.990	-699.707
	<u>667.767</u>	<u>664.855</u>

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	604.598	606.117
Sociale lasten	87.589	88.245
Pensioenlasten	79.386	75.583
Overige personeelskosten	46.571	36.816
	<u>818.144</u>	<u>806.761</u>

Personeelsleden

Bij de Woonstichting Hulst waren in 2025 gemiddeld 9 werknemers in dienst (2024: 10 werknemers). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2025 gemiddeld 8,06 (2024: 8,65).

Pensioenlasten

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.

Per 1 januari 2026 is het pensioenfonds SPW gestart met het nieuwe pensioenstelsel. Dit is het gevolg van de landelijke Pensioenwet. Voor onze medewerkers betekent dit dat hun bestaande pensioen automatisch is omgezet naar het nieuwe systeem.

SPW heeft het opgebouwde pensioen zorgvuldig verdeeld volgens de wettelijke regels. De overdracht heeft geen gevolgen voor de financiële positie van Woonstichting Hulst. Onze verplichtingen blijven gelijk en er zijn geen extra kosten ontstaan door deze overgang.

Wij blijven als werkgever de pensioenregeling via SPW uitvoeren. Medewerkers zijn door SPW geïnformeerd over wat de wijziging betekent voor hun persoonlijke situatie.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (31-12-2024: 129,0%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste 104% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB).

	2025	2024
	€	€
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	2.727.766	3.591.264
Mutatieonderhoud	260.806	318.645
Reparatie-/klachtenonderhoud	397.336	461.092
Toegerekende onderhoudskosten	414.816	410.609
	<u>3.800.724</u>	<u>4.781.610</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Contributie landelijke fedratie	14.700	14.563
Belastingen	418.120	402.803
Verzekeringen	57.954	58.282
Afschrijvingen mva ten dienste van exploitatie	56.859	59.594
Overige lasten	80.976	108.212
Verhuurdersbijdrage huurcommissie	8.457	6.510
Toegerekende organisatiekosten	-68.470	-82.417
	<u>568.596</u>	<u>567.547</u>

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2025	2024
	€	€
<i>Verkoop huurwoningen (DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie)</i>		
Verkoopopbrengst	1.213.720	1.404.936
Af: Verkoopkosten	-25.349	-32.144
Af: Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-802.800	-889.155
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>385.571</u>	<u>483.637</u>

De verkoopopbrengst betreft vier verkochte woningen (2024: zeven verkochte woningen). De door verkoop in 2025 gerealiseerde waardeverandering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 239.649.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering vastgoed in ontwikkeling	-2.427.621	-8.097.221
Toegerekende organisatiekosten vastgoed in ontwikkeling	-91.073	-92.235
	<u>-2.518.694</u>	<u>-8.189.456</u>

De waardeverandering vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op:

- sloop en vervangende nieuwbouw van 26 woningen wijk Nieuw Hulst, fase 3;
- sloop 20 aanleuningswoningen en vervangende nieuwbouw van 27 appartementen, Blaauwe Hofke;
- vernieuwbouw project Baudelo, 7 appartementen;
- vernieuwbouw project Onder de Toren, 8 appartementen.

19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	-8.607	74.726
Waardeverandering onroerende zaken in exploitatie DAEB	3.099.280	6.846.365
	<u>3.090.673</u>	<u>6.921.091</u>

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

20. Opbrengst overige activiteiten

Opbrengst uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	18.353	18.080
Overige opbrengsten	15.687	15.149
	<u>34.040</u>	<u>33.229</u>

21. Kosten overige activiteiten

Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	<u>2.559</u>	<u>14.082</u>
--	--------------	---------------

22. Overige organisatiekosten

Vergoeding Raad van Commissarissen	40.600	38.360
Kosten Raad van Commissarissen	5.801	23.388
Kosten bewonersraad	1.314	1.145
Toegerekende organisatiekosten	261.386	257.336
transporteren	<u>309.101</u>	<u>320.229</u>

	2025	2024
	€	€
Transport	309.101	320.229
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	8.125	7.304
Obligoheffing	19.741	19.102
	<u>336.967</u>	<u>346.635</u>
23. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	49.059	47.592
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	8.650	8.650
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	22.185	21.944
	<u>79.894</u>	<u>78.186</u>

Financiële baten en lasten

	2025	2024
	€	€
24. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Andere rente baten en soortgelijke opbrengsten	60.058	56.525
25. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente op leningen kredietinstellingen	-2.396.614	-2.083.431

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

	2025	2024
	€	€
Vennootschapsbelasting 2025	-1.010.565	-707.431
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-10.916	-1.075
Mutatie latente belastingen	527.322	425.418
	-494.159	-283.088

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 19,0% tot en met € 200.000 en 25,8% boven € 200.000 (2024: 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 10,81% (2024: 8,36%).

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

in euro's	2025	2024
Commercieel resultaat voor belastingen	5.154.762	2.001.084
Opbrengst woningverkoop	-381.852	-483.637
Afschrijvingen	-870.388	-764.328
Afwaardering sloop	-	-7.496
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	2.427.621	8.006.256
Niet- gerealiseerde waardeveranderingen	-3.090.673	-6.921.091
Lasten onderhoud	-136.495	-144.479
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	74.106	63.013
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.551	-12.756
Correctie fiscale winst	-1.980.232	18.570
Bepaalde aftrekbare gemeente kosten	5.700	5.600
Investeringsaftrek	-	-1.024
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	789.406	1.053.555
Extracomptabele correcties	795.106	1.058.131
Af: compensabele verliezen	-	-
Compensabel verlies	-	-
BELASTBAAR BEDRAG	3.969.636	2.794.697
ACUTE VENNOOTSCHAPSBELASTING	1.010.566	707.431
Voorlopige aanslagen	-881.786	-837.800
Betaald op voorlopige aanslagen	-881.786	-837.800
RESTEERT TE BETALEN (+/+) / TERUG TE ONTVANGEN (-/-)	128.780	-130.369

11 OVERIGE INFORMATIE

Gebeurtenissen na balansdatum

Geen gebeurtenissen na balansdatum.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	€	€
Accountants honoraria		
Onderzoek van de jaarrekening	74.342	64.493
Andere controlewerkzaamheden	<u>4.840</u>	<u>4.634</u>
	<u>79.182</u>	<u>69.127</u>

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

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	11.724.699	308.251	10.931.256	316.073
Opbrengsten servicecontracten	309.975	16.678	340.810	16.678
Lasten servicecontracten	-386.689	-16.678	-355.735	-16.678
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-656.766	-11.002	-653.127	-11.727
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.757.341	-43.383	-4.739.686	-41.924
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-554.506	-14.090	-553.392	-14.155
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.679.372	239.776	4.970.126	248.267
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	452.720	761.000	1.404.936	0
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-10.139	-15.210	-32.144	0
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-259.501	-543.299	-889.155	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	183.080	202.491	483.637	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.518.694	0	-2.251.211	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.099.281	-8.607	908.121	74.726
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	580.587	-8.607	-1.343.090	74.726
Opbrengst overige activiteiten	33.471	561	32.643	586
Kosten overige activiteiten	-2.517	-42	-13.834	-248
Nettoresultaat overige activiteiten	30.954	519	18.809	338
Overige organisatiekosten	-331.415	-5.552	-340.521	-6.114
Leefbaarheid	-78.577	-1.316	-76.807	-1.379
Bedrijfsresultaat	7.064.001	427.311	3.712.154	315.838
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	59.068	989	55.528	997
transporteren	59.068	989	55.528	997

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	59.068	989	55.528	997
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.357.129	-39.485	-2.046.682	-36.749
Financiële baten en lasten	-2.298.061	-38.496	-1.991.154	-35.752
Resultaat voor belastingen	4.765.940	388.815	1.721.000	280.086
Belastingen	-486.018	-8.141	-278.095	-4.993
Resultaat na belastingen	4.279.922	380.674	1.442.905	275.093

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2025		2024	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	11.843.313	308.251	11.196.598	316.657
Vergoedingen	0	0	2.524	45
Overheidsontvangsten	425.250	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	10	0	0	0
Ontvangen interest	38.497	645	12.795	230
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	12.307.070	308.896	11.211.917	316.932
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-788.382	-13.206	-766.313	-13.759
Onderhoudsuitgaven	-3.465.793	-58.056	-5.304.841	-95.251
Overige bedrijfsuitgaven	-1.393.593	-23.344	-1.491.928	-26.788
Betaalde interest	-2.152.602	-36.059	-1.848.396	-33.189
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-27.865	0	-26.406	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-23.260	-390	-23.233	-417
Vennootschapsbelasting	-419.585	-7.029	-600.164	-10.776
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-8.271.080	-138.084	-10.061.281	-180.180
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.035.990	170.812	1.150.636	136.752
transporteren	4.035.990	170.812	1.150.636	136.752

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	4.035.990	170.812	1.150.636	136.752
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	1.188.371	0	1.372.792	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	16.651	299
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	1.188.371	0	1.389.443	299
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Verbeteruitgaven	-1.095.249	0	-872.946	0
Aankoop, woon- en niet woonegelegenheden	0	0	-255.336	0
Sloopuitgaven	0	0	-88.592	0
Investerings overig	-491	-8	-44.933	-807
Nieuwbouw huur	-9.759.827	0	-10.987.414	0
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-10.855.567	-8	-12.249.221	-807
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-9.667.196	-8	-10.859.778	-508
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-9.667.196	-8	-10.859.778	-508
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	13.500.000	0	14.000.000	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-4.952.953	0	-933.295	0
Aflossing ongeborgde leningen	-1.706.108	0	-1.967.037	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-6.659.061	0	-2.900.332	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.840.939	0	11.099.668	0
	1.209.733	170.804	1.390.526	136.244

WNT-VERANTWOORDING 2025 WOONSTICHTING HULST

De WNT is van toepassing op Woonstichting Hulst. Het voor Woonstichting Hulst toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2025 € 145.000.

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 2025

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	125.100
Beloningen betaalbaar op termijn	19.884
<i>Subtotaal</i>	<u>144.984</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	145.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	<u><u>144.984</u></u>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	
Gegevens 2024	
	Directeur- bestuurder
Aanvang functievervulling	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband 2024 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	117.168
Beloningen betaalbaar op termijn	19.831
<i>Subtotaal</i>	<u>136.999</u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	137.000
Bezoldiging	<u><u>136.999</u></u>

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025

Bedragen x € 1	M.W. Bakker	H.M. Jansen	H.M.P. de Ceuster
	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	17.400	11.600	11.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.750	14.500	14.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	17.400	11.600	11.600

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

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

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	G. van den Berg	M.W. Bakker	H.M. Jansen
	Voorzitter	Lid	Lid
Functiegegevens			
Aanvang 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

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 € 145.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 21.750 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 14.500. Deze maxima worden niet overschreden.

Ondertekening van de jaarrekening

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

Hulst, 12 mei 2026

Woonstichting Hulst
Namens deze,

J.E.J. Pijcke, directeur-bestuurder

Ondertekening van de jaarrekening

Hulst, 12 mei 2026

de heer drs. M.W. Bakker

de heer H.M.P. de Ceuster

mevrouw H.M. Jansen

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Bestemming van de winst 2025

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

Aan de raad van commissarissen van Woonstichting Hulst

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; 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 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen onder hoofdstuk "risicobeheersing" van het jaarverslag. De door de stichting 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 stichting. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op de verwerking van memorialen en de beleidswaarde. 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 beleidswaarde te beoordelen op tendenties, gehanteerde veronderstellingen in de meerjarenonderhoudsbegroting te onderzoeken 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 de stichting, een spendanalyse 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, verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille opbrengsten overige activiteiten en rentebaten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Op basis van de aard, omvang en type van deze opbrengsten hebben wij het risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen 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 de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 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.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd.

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

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 2025, 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
12 mei 2026 08:44 +02:00

J. (Jaap) Schot MSc RA