



Jaarverslag 2020

Stichting Poort6 Gorinchem

Inhoudsopgave

Bestuursverslag 2020	3
Voorwoord: dichtbij op afstand.....	4
De missie en visie van Poort6.....	5
1. Huurders.....	6
2. Woningen	10
3. Leefbaarheid	14
4. Dienstverlening.....	16
5. Besturing	19
6. Organisatie	21
7. Financiën.....	24
8. Verslag van de Raad van Commissarissen	34
Jaarrekening 2020	42
Balans per 31 december 2020 (na resultaatbestemming).....	43
Winst- en verliesrekening over 2020	45
Kasstroomoverzicht over 2020	46
Grondslagen van waardering in de jaarrekening	47
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	49
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	59
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	62
Toelichting behorende tot de balans per 31 december 2020	63
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	80
Toelichting behorende op de winst- en verliesrekening over 2020	83
Toelichting kasstroomoverzicht.....	89
Bezoldiging van de directie en de commissarissen	90
Afzonderlijke primaire overzichten	92
DAEB-Balans per 31 december 2020 (na resultaatbestemming).....	93
DAEB-Winst- en verliesrekening over 2020	95
DAEB-Kasstroomoverzicht over 2020	96
Niet-DAEB Balans per 31 december 2020 (na resultaatbestemming)	97
Niet-DAEB Winst- en verliesrekening over 2020	99
Niet-DAEB Kasstroomoverzicht over 2020	100
Overige gegevens	102

Bestuursverslag 2020

Voorwoord: dichtbij op afstand

2020 was het jaar van onze nieuwe strategische koers #WIJ. Een organisatiefilosofie waarin persoonlijke aandacht en nabijheid centraal staan. Maar 2020 was óók het jaar van corona. Een virus dat we alleen konden terugdringen als we persoonlijk contact en nabijheid zo veel mogelijk beperkten. Hoe konden we die twee ontwikkelingen toch met elkaar in evenwicht brengen? Dat vroeg heel veel doorzettingsvermogen, creativiteit en flexibiliteit. Van ons, maar ook van onze huurders en onze partners in de stad.

Nieuwe identiteit doorleefd

Het zegt iets over onze organisatie dat we in het coronajaar 2020 toch onze nieuwe identiteit hebben bepaald, ervaren en doorleefd. En het is niet alleen maar een nieuwe filosofie. Met ons herijkte portefeuilleplan willen we onze strategische doelstellingen veel strakker koppelen aan onze vastgoedbeslissingen. Daar is een investeringsprogramma mee gemoeid van 314 miljoen euro. Een serieuze investering in krachtige wijken voor onze stad. Een opgave waarmee we in 2020 vol energie aan de slag gingen.

Corona-uitdaging

In ons dagelijks werk vormde het coronavirus al snel een behoorlijke uitdaging. We moesten sommige processen van de ene dag op de andere anders inrichten. We zagen dat groot onderhoud en verduurzaming ingewikkelder werden door de beperkende maatregelen. Huurders werden terughoudender met bijvoorbeeld de plaatsing van zonnepanelen. En bewoners meekrijgen in een project werkt online lang niet zo goed als wanneer je ze in de ogen kunt kijken. Tegelijkertijd zagen we gek genoeg dat het virus ook voor een gevoel van verbinding zorgde. Het gevoel: we zitten samen in hetzelfde schuitje. Een groot compliment bijvoorbeeld voor HP6, dat razendsnel overstapte op Teams en zo de formele participatie in stand hield.

Veerkracht en inzet

Corona reed ook de samenwerking met onze andere professionele partners in de wielen. Zorgorganisaties hadden bijvoorbeeld niet veel tijd om zich met toekomstige woon-zorgprojecten bezig te houden. Logisch. Toch zijn we eind 2020 gestart met #WIJ goeddoen in Gorcum: een volgende stap in de vorming van vitale coalities. Aan de hand van een casus werken en leren we samen van thema's die spelen op het gebied van wonen, zorg en welzijn in wijken en buurten. We kregen in het visitatierapport in 2020 een 8,1 voor communicatie en verbinding met partners. Een mooie erkenning van onze beweging naar meer verbinding. Ook onze huurders lieten zien dat we goed inspeelden op de situatie, met mooie rapportcijfers voor onze dienstverlening. Over de hele linie maakten we – ondanks de omstandigheden – grote stappen voorwaarts. Aan al onze medewerkers, huurders en partners: bedankt voor jullie veerkracht en inzet!

Sprint werd een marathon

Naar de gevolgen van de coronaperiode op de langere termijn kunnen we alleen nog maar raden. Financieel lopen we als organisatie weinig risico, maar het gevaar is wel dat de rek er geestelijk uit raakt. Bij ons, maar ook bij onze bewoners. Corona leek een sprint maar het werd een marathon. Waarvan de finish ook nog eens steeds wordt verlegd. Terugkijkend op 2020 ben ik blij dat we elkaar in die vreemde tijd toch hebben weten vast te houden.

Gorinchem, 13 april 2021
Marije Buursink, directeur-bestuurder

Heeft u vragen of opmerkingen over onze jaarstukken? Mail dan naar info@poort6.nl. Wij gaan graag het gesprek met u aan!

De missie en visie van Poort6

Poort6 is de woningcorporatie van Gorinchem.

Onze missie: waar staat Poort6 voor?

We beseffen dat we de enige sociale huisvester in Gorinchem zijn; daarom bieden we een goed en betaalbaar thuis aan wie ons nodig heeft, nu en in de toekomst.

Onze visie: waar gaat Poort6 voor?

In verbinding met bewoners, buurten en partners spelen we in op woonvragen in Gorinchem. We bouwen samen aan sterke, zorgzame en toekomstbestendige wijken en woongemeenschappen. Vanuit hart en hoofd, met open blik en oog voor verschil gaan we voor de beste oplossing. Zo voegen we maatschappelijke waarde toe. Dat kan, omdat onze organisatie duurzaam op orde is.

1. Huurders

Poort6 biedt een goed en betaalbaar thuis, zodat iedereen die in Gorinchem is aangewezen op sociale huur een fijne, passende plek bij ons vindt. Onze primaire doelgroep is iedereen met een inkomen onder de wettelijk vastgestelde grens van € 39.055 (prijspeil 2020). We willen er ook zijn voor mensen met een iets hoger inkomen; mensen die te veel verdienen om voor sociale huur in aanmerking komen, maar te weinig om echt een kans te maken op de vrije markt. Verder zijn we er voor groepen die een extra zetje nodig hebben op de woningmarkt: mensen met een urgentieverklaring van de gemeente en statushouders.

Huisvesting primaire doelgroep

De overheid stelt eisen aan de toewijzing van woningen aan verschillende inkomensgroepen. In 2020 voldeden we ruimschoots aan de norm (zie tabel 1.1). In 2020 wezen we niet veel woningen toe aan middeninkomens. Vanuit onze nieuwe strategische koers hebben we wel de ambitie om, binnen de ruimte die de wet ons biedt, meer te doen voor mensen met een middeninkomen.

Doelgroepen naar inkomen	Realisatie 2020	Norm 2020	realisatie 2019
% Inkomen < € 39.055	95,44%	> 80%	94,68%
% Inkomen tussen € 39.055 en € 43.574	4,30%	<20%	4,84%
% Inkomen > € 43.574	0,26%		0,48%

Tabel 1.1: toewijzing aan huishoudens met een inkomen onder en boven de Europese grens

Verhuringen 2020

In 2020 sloten we in totaal 425 nieuwe huurcontracten, een minder dan in het jaar daarvoor. Van de 425 verhuringen zijn er 30 aan statushouders verhuurd die buiten de inkomenstoets vallen. We zien het aantal verhuringen al een paar jaar teruglopen. Tegelijkertijd zien we in Woongaard dat het aantal woningzoekenden toeneemt. In onze herijkte portefeuillestrategie hebben we daarom enerzijds een (lichte) toename van het aantal woningen in ons bezit opgenomen. Anderzijds proberen we de doorstroom van zittende huurders te verbeteren, door een aantrekkelijke volgende stap op de woningmarkt aan te bieden. Meer hierover leest u in hoofdstuk 2.

Behalve onze reguliere doelgroep huisvesten we ook bijzondere doelgroepen (zie tabel 1.2).

Doelgroepen	Aantal woningen 2020
Statushouders	30
Urgenten	40
Toewijzing calamiteiten div	1
VTW (maatschappelijk opvang)	13
Kamers met Kansen	11
Housing First	1
Intermediaire verhuur zorg	11

Tabel 1.2: toewijzing naar doelgroep

Huisvesting statushouders

Iedere gemeente krijgt van de provincie een jaarlijkse taakstelling voor de opname van statushouders. Dat zijn mensen die een verblijfsvergunning hebben gekregen en dus recht hebben op een eigen woonplek. Gorinchem moest in 2020 26 statushouders huisvesten. Als enige woningcorporatie in Gorinchem namen wij die huisvesting volledig voor onze rekening. Statushouders huisvesten we niet

via het woonruimteverdelingssysteem Woongaard, maar via directe bemiddeling. In 2020 huisvestten we dertig statushouders, dus vier meer dan de taakstelling (zie tabel 1.3).

Doelgroepen (aantal personen)	Norm 2020	Realisatie 2020
Taakstelling eerste halfjaar	13	11
Taakstelling tweede halfjaar	13	19
Totaal	26	30
Voorsprong op 1 januari 2021		4

Tabel 1.3: toewijzing aan statushouders

Huisvesting urgenten

Soms hebben mensen door persoonlijke omstandigheden met spoed een woning nodig. In zo'n geval kan de gemeente een urgentieverklaring afgeven. Met die verklaring op zak kunnen mensen bij ons versneld een woning toegewezen krijgen. We zien dat het aantal woonurgenten al een aantal jaar toeneemt. Gelukkig konden we ook dit jaar alle urgenten binnen een halfjaar huisvesten.

De gemeente gaf in 2020 47 urgentieverklaringen af. Drie urgenten vonden in andere gemeenten een woning, één aanvraag is ingetrokken één verklaring is niet verzilverd en daarmee vervallen, en één urgentie is in overleg met gemeente verlengd tot en met 2021 (zie tabel 1.4).

Aantal urgenten 2019	Gehuisvest	Waarvan binnen 6 maanden	Nog te huisvesten
47 verklaringen afgegeven (waarvan 3 verzilverd in andere regio)	40	37	1

Tabel 1.4: huisvesting urgenten

Huisvesting overige doelgroepen

- Kamers met Kansen: in dit project krijgen jongeren in de leeftijd van 18 tot 27 de kans om in een stabiele woonomgeving en met een steuntje in de rug te bouwen aan een zelfstandige toekomst. Poort6 werkt in dit project nauw samen met het Leger des Heils en de gemeente Gorinchem. In 2020 verhuurden wij zeven kamers aan nieuwe bewoners.
- Housing First: met het Leger des Heils en Avres startten we een samenwerking voor de huisvesting van daklozen. Vanuit de gedachte dat een woning de basis vormt voor een goede herstart. In 2020 huisvestten wij één persoon via deze samenwerking.

Beschikbaarheid

De gemiddelde zoektijd over 2020 is 1,2 jaar (14,4 maanden). De gemiddelde wachttijd is 6 jaar. Daarmee is de zoektijd ten opzichte van 2019 gelijk gebleven en is de inschrijftijd gestegen.

Betaalbaarheid

Bij onze beleids- en investeringskeuzes wegen we steeds twee dingen tegen elkaar af: hoe realiseren we de beste woonkwaliteit voor onze doelgroep? En hoe zorgen we dat diezelfde doelgroep onze woningen goed kan betalen? Daarbij kijken we naar de totale woonlasten van onze huurders: een duurzaamheidsingreep kan een hogere huur maar een lagere energierekening tot gevolg hebben, zodat het nettoresultaat toch gunstig uitpakt. (Zie ook hoofdstuk 2.) Met ingang van 1-1-2021 is de Wet Eenmalige huurverlaging in werking getreden. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hebben op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Het gaat hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Deze huurverlaging is bij Poort6 per 1-5-2021 doorgevoerd. Daarnaast is voor 2021 het maximale huurverhogingspercentage wordt voor 2021 op 0% gezet in de gereguleerde huursector. Voor huurders die een sociale woning huren betekent dit dat zij geen jaarlijkse huurverhoging krijgen, ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging.

Huurbeleid

We kiezen voor een gedifferentieerd en gematigd huurbeleid. Uitgangspunt bij de huurverhoging is sinds 2018 ons streefhuurbeleid, zowel bij sociale huurwoningen als geliberaliseerde huurwoningen. Zit een woning nog niet op de streefhuur? Dan hanteerden we in 2020 een maximale huurverhoging van 3,1% - dat is 0,5 procent boven de inflatie, en daarmee volgen we het Sociaal Huurakkoord. Zat de huurprijs voor een woning al wel op de streefhuur, dan rekenden we 0% huurverhoging. Dat betekende in 2020 dat voor 10,4% van onze huurders de huur gelijk bleef.

Betalingsachterstanden

Begin 2020 lag het bedrag aan betalingsachterstanden bij ons fors hoger dan het landelijk gemiddelde. Eind 2020 zaten we, ondanks extra schuldenproblematiek door corona, nog maar iets boven de landelijke benchmark. Dat is het resultaat van een flink verbetertraject dat we in het verslagjaar inzetten. De belangrijkste pijlers daarvan zijn:

- betere data-analyse en daardoor een beter beeld van de omvang en het karakter van de problematiek;
- meer inzet op preventiemaatregelen;
- een nieuwe incassotool waarmee we sneller en beter inzicht hebben in eventuele schuldenproblematiek en huurders

Verbetertraject

In 2020 stapten we over op een nieuwe incassotool, met daarbij een andere systematiek om huurders te benaderen. Van elke instromende huurder maken we een betalingsprofiel. In dat profiel wordt de betaalhistorie van de huurder bijgehouden. Signaleert het systeem een betalingsachterstand, dan bepaalt het op basis van de betaalhistorie welke actie moet worden ondernomen. We benaderen huurders dan vroegtijdig per sms, e-mail of robotcall. Het voordeel van die geautomatiseerde processen is dat huurders met een eenmalige betalingsachterstand weinig aandacht vergen van onze medewerkers. Die kunnen hun aandacht daardoor richten op de mensen die onze hulp hard nodig hebben. Voor de implementatie van het verbetertraject hebben we in 2020 een tijdelijke extra medewerker ingeschakeld, zodat het lopende werk gewoon kon doorgaan.

Preventiemaatregelen

Hulp aan huurders met een betalingsachterstand proberen we zo vroeg mogelijk te bieden. Samen met Avres doen we bijvoorbeeld het project 'vroegsignalering' voor huurders die schulden hebben bij meerdere instanties. Samen met Avres brengen we die huurders een huisbezoek. Huurders met schulden komen daardoor sneller in een hulpverleningstraject en er is eerder zicht op de totale omvang van de schuldenproblematiek. Het geeft huurders ook meer inzicht in hun problematiek. Vanaf 2021 gaat de gemeente de leiding nemen in de vroegsignalering, op basis van de nieuwe Wet gemeentelijke schuldhelpverlening.

Verder proberen we de huurbetaling zo laagdrempelig mogelijk te maken. We gebruiken bijvoorbeeld QR-codes, waardoor mensen hun huur nog tijdens het contact met ons kunnen voldoen. In 2020 deden we ook een vakantiegeldactie: huurders konden bij de uitbetaling van hun vakantiegeld (een deel van) hun betalingsachterstand inlopen.

Een instrument om schuldenproblematiek vroegtijdig aan te pakken, is de budgetcoach. Die helpt huurders op ons verzoek hun financiële situatie inzichtelijk te krijgen. De budgetcoach kijkt ook mee naar besparingsmogelijkheden en bijvoorbeeld toeslagen en subsidies waar mensen recht op hebben. In 2020 zetten we 67 keer een budgetcoach in.

Schulden door corona

In het verslagjaar hebben we extra scherp gelet op alle huurders die door corona tegen een betalingsachterstand aanliepen. Met hen dachten we actief mee over oplossingen; in feite was iedere casus maatwerk. Dankzij die snelle aanpak hebben we voor verschillende huurders iets kunnen betekenen.

Ontruimingen

Ons uitgangspunt is dat we ontruimingen willen voorkomen. Voor die tijd willen we huurders zelf helpen of doorverwijzen naar passende hulpverlening. Toch zijn ontruimingen niet altijd te voorkomen. In 2020 waren er 23 aanzeggingen. Er vonden drie ontruimingen plaats vanwege een huurschuld. Dit betrof 2 woningen (waarvan 1 niet bewoond) en 1 garage. Een huurder leverde zelf de sleutel in voordat het tot een ontruiming kwam.

Passend toewijzen

Wettelijk staat vast dat 95% van de huurtoeslaggerechtigden een woning toegewezen moet krijgen met een huurprijs onder een vastgesteld maximum. Wij behaalden in 2020 een percentage van 99,33, waarmee we ruimschoots voldeden aan de norm en zorgden dat zo veel mogelijk huishoudens woonruimte kregen die past bij hun budget.

Leegstand

We proberen leegstand in onze woningen zo veel mogelijk te beperken, om de beschikbaarheid te optimaliseren en de kosten te beheersen. Als een bewoner verhuist, blijft een woning altijd even leeg voor het noodzakelijk onderhoud. We hebben een doelstelling om de leegstandsderving binnen de perken te houden (zie tabel 1.5). In 2020 stond een woning gemiddeld 24 dagen leeg als een huurder was vertrokken. Een deel van die tijd hadden we nodig omdat het verhuurproces onder invloed van corona was aangepast (zie ook hoofdstuk 4). Daardoor duurde het proces van bezichtiging en verhuur langer dan voorheen. Desondanks behaalden we onze doelstelling.

Ook proefwoningen (dus ter beschikking van de aannemer) en onbewoonbare woningen (zoals twee woningen in de Nieuwstad) tellen mee in het leegstandscijfer. Een deel van de woningen die leegstaan vanwege aankomende sloop wordt zodra de vergunning is verstrekt tijdelijk verhuurd. Er zijn dan dus wel inkomsten van die woning, maar minder dan voorheen.

Indicator	Doelstelling	Gerealiseerd 2020
Leegstandsderving (excl. Projecten/sloop)	< 1,0%	0,48%
Leegstandsderving projecten/sloop	< 0,5%	0,31%

Tabel 1.5: leegstand

2. Woningen

2020 stond in het teken van het opnieuw richten van onze strategische koers. In aansluiting daarop hielden we ook onze portefeuillestrategie tegen het licht. Deze strategie is een ambitieuze en tegelijkertijd realistische visie op waar we met ons vastgoed naartoe willen, passend bij onze financiële mogelijkheden. Net als bij de strategische koers keken we vooral naar wat de stad Gorinchem nodig heeft. Uiteraard maakten we dankbaar gebruik van de informatie die voor de woonvisie is opgehaald uit alle lagen van de Gorcumse samenleving.

Portefeuillestrategie

Een belangrijke wijziging in onze portefeuillestrategie: van een krimpdoelstelling zijn we gegaan naar een (beperkte) groei-doelstelling. Dat betekent niet dat we simpelweg woningen bijbouwen. In de eerste plaats ligt er niet alleen een kwantitatieve doelstelling. We zien dat ons aanbod niet op alle vlakken goed aansluit bij de vraag. Zo is er extra aandacht nodig voor jongeren, huishoudens met kinderen en kwetsbare mensen met een zorg- of begeleidingsbehoefte.

Ook merken we dat de wijken waar een groot deel van onze sociale huurwoningen staat (Haarwijk, Gildenwijk en Lingewijk) de afgelopen jaren eenzijdiger zijn geworden. Daarnaast concentreert de sociale woningbouw zich voornamelijk in het westelijk deel van de stad. Wij geloven in de kracht van veelzijdige wijken. Spreiding van sociale woningbouw over de stad en een mix van woningtypen voor verschillende woonmilieus dragen hieraan bij. Ondanks de groei-doelstelling blijven we dus ook woningen verkopen, gecompenseerd door nieuwbouw of eventueel uitruilen.

Peildatum	Aantal woningen in bezit
31-12-2019	6.634
31-12-2020	6.525

Tabel 2.1: woningbezit Poort6

In tabel 2.2 staat de verdeling van onze woningen over de prijsklassen, afgezet tegen onze streefpercentages. Die zijn vastgesteld op basis van woningmarktonderzoek en gegevens uit Woongaard.

Huurprijsklasse	31-12-2020	31-12-2020 %	Wensportefeuille 2030
Goedkoop (tot €432,51)	688	11%	9%
Betaalbaar laag (€432,52 - €619,01)	3809	58%	50%
Betaalbaar hoog (€619,02 - €663,40)	908	14%	14%
Duur (€663,41 - €737,14)	938	14%	25%
> Liberalisatiegrens (> €737,14)	182	3%	3%
Totaal aantal wooneenheden	6.525	100%	

Tabel 2.2: woningvoorraad naar huurprijsklasse

De wensportefeuille is in september 2020 vastgesteld. De komende jaren wordt eraan gewerkt om de wensportefeuille in 2030 te gaan realiseren. In de meerjarenbegroting 2022-2031 wordt een overzicht opgenomen waarin de verwachte verschuiving per jaar tussen de verschillende huurprijsklassen zal verlopen. In de jaarrekening over 2021 zal de verwachte verschuiving over 2021 worden afgezet tegen de werkelijke verschuiving.

Projecten

- In de Wijnkoperstraat bereiden we uitgebreid onderhoud of sloop/nieuwbouw voor. We betrokken huurders vroegtijdig bij dit proces. Door corona loopt dat proces helaas vertraging op. In 2020 hadden we eenmaal een bijeenkomst via Teams met bewoners.
- In de Haarwijk onderzochten we de woon- en bouwtechnische staat van 166 woningen. We combineerden dit project met de Wijnkoperstraat en een mogelijke kans in Gorinchem Oost.
- We onderzochten zestien portiekwoningen in de Johan van Egmondstraat op woon- en bouwtechnische staat. Ook dit project combineerden we met de Haarwijk en de Wijnkoperstraat.
- In de Van Zomerenlaan en omgeving rondde we de sloopwerkzaamheden af. Ook hier gingen we met bewoners in gesprek over de toekomst van het gebied. Omdat een bijeenkomst ter plaatse vanwege corona geen optie was, werkten we met een filmpje en een digitale reactiemogelijkheid.
- In de Gildenwijk bereiden we de komst van een warmtenet voor. In 2030 moeten onze woningen hier voorbereid zijn op deze duurzame warmtebron. Dat betekent dat we ze voor die tijd goed geïsoleerd moeten hebben naar label B. De werkzaamheden aan de eerste woningen werden in 2020 voorbereid.

Vastgoedsturing

In onze nieuwe strategische koers hebben we de wens uitgesproken om meer aan vastgoedsturing te gaan doen. Eind 2020 beschreven we in een projectplan hoe we vastgoedsturing in onze bedrijfsvoering integreren. De portefeuillestrategie vormt hiervoor de basis. We kiezen voor een integrale benadering, waarbij we alle afdelingen van onze organisatie betrekken. Het resultaat van de vastgoedsturing is: integrale complexplannen die een bijdrage leveren aan de gewenste ontwikkeling van ons vastgoed op de langere termijn. #WIJ willen samenwerken aan krachtige wijken die zorgzaam, veilig en leefbaar zijn. Dat kan alleen als we samen met onze partners in de stad scherp kijken wat die wijken precies nodig hebben. In 2020 hebben we de werving voor een adviseur vastgoedsturing opgestart.

Werkateliers

In 2020 organiseerden we rondom onze plannen in de Haarwijk en Gildenwijk een aantal werkateliers met onder meer de gemeente, zorgpartijen en HP6. We haakten aan bij de structuurvisie van de gemeente en combineerden die met data over allerlei kenmerken van de wijk, zoals leefbaarheid, gezondheid, leeftijdscategorieën, hittestress en wateropvang. In de ateliers keken we gezamenlijk: herkennen we dit? Concreet ontwikkelen we op basis van de werkateliers een kansencarta om het woningbouwprogramma vorm te geven.

Onderhoud

Planmatig onderhoud

In ons planmatig onderhoud hadden we in voorgaande jaren vaak te maken met een overschrijding van het budget. In 2019 zagen we dankzij een ingezet verbeterplan voor het eerst verbetering in die situatie. Ook in 2020 liepen we goed in de pas met de begroting: het werk werd voor 98% uitgevoerd zoals begroot. Vanaf maart kregen we wel te maken met de coronamaatregelen, waardoor we binnenwerkzaamheden on hold moesten zetten. We haalden daarom een aantal buitenwerkzaamheden naar voren, en haalden de binnenwerkzaamheden na de zomer in. Daardoor heeft onze onderhoudsplanning nauwelijks geleden onder corona.

Dagelijks service- en mutatieonderhoud (DSMO)

Voor het dagelijks onderhoud werken we sinds 2018 met één vaste onderhoudspartner. Bewoners waarderen het werk van onze partner al twee jaar op rij goed. Het werk van onze partner werd in 2020 wel bemoeilijkt door corona. Van maart tot en met mei voerden de vaklieden alleen spoedreparaties uit, om zo min mogelijk bij huurders in huis te hoeven zijn. In de rustiger zomermaanden konden ze gelukkig een inhaalslag maken. Onze belangrijkste graadmeter voor de kwaliteit van de reparatie is de huurderswaardering. Huurders gaven in het coronajaar 2020 het rapportcijfer 7.8 voor het dagelijks onderhoud. Dat is zelfs 0.4 punt hoger dan in 2019.

Mutatieonderhoud

Sinds 2019 doen we geen mutatieonderhoud meer in bewoonde staat. We willen namelijk niet dat huurders overlast ervaren van de werkzaamheden in hun woning. Gewoonlijk doen we een eindopname met de vertrekkende huurders, om te bepalen wat er nog in de woning moet worden gedaan. In een deel van 2020 kon dat vanwege corona niet. Daarom lieten we huurders in de eerste lockdown zelf de eindopname doen, waarbij ze ons foto's stuurden om de staat van de woning te bepalen. Omdat dit vanaf foto's moeilijker is dan ter plaatse, hadden we soms meer werk dan voorzien aan de leegkomende woningen.

Soort onderhoud (x € 1,000,-)	Totaal 2020	DAEB 2020	niet-DAEB 2020	Totaal 2019	DAEB 2019	niet-DAEB 2019
<u>Planmatig onderhoud</u>						
Planmatig onderhoud	7.451	7.403	48	6.105	6.048	57
Contractonderhoud	921	919	2	649	647	2
	8.371	8.322	49	6.754	6.696	59
<u>Niet planmatig onderhoud</u>						
Mutatieonderhoud	2.049	2.048	1	1.833	1.833	-
Reparatieverzoeken	2.105	2.079	26	2.760	2.735	25
	4.154	4.128	26	4.593	4.568	25
Totaal	12.525	12.450	75	11.347	11.264	84

Tabel 2.3: totale onderhoudskosten

- Sinds 2019 stuurt Poort6 met succes strak op de uitvoering van het voorgenomen planbare onderhoud. We hebben vanaf het begin van de coronacrisis in nauwe samenwerking met onze co-makers en huurders afwegingen gemaakt wat kan wel en wat kan niet. Dit heeft ertoe geleid dat we in 2020 ons voorgenomen planmatig onderhoud op één groot project na gerealiseerd hebben. Tijdens de voorbereiding realiseerden we ons dat het project (Wilhelminaplein) op een markante plek langs de stadswal ligt. In de grootschalige aanpak was geen rekening gehouden met een vernieuwde eigentijdse uitstraling. Samen met bewoners en de gemeente (welstand) hebben we een plan gemaakt om het gebouw de uitstraling te geven die het verdient. Om hier voldoende aandacht aan te besteden hebben we het project een jaar opgeschoven. Het resultaat is dat er 18% onderschrijding op het planmatig onderhoud is
- Het dagelijks-, service- en mutatieonderhoud (DSMO) blijft met een afwijking van min 1 % keurig binnen de begroting. Onderling zijn er verschuivingen. We zagen dat er minder uitgaven waren op het gebied van asbestsaneringen en keukens, badkamers en toiletten. De kosten voor mutatie- en reparatieonderhoud stegen ten opzichte van de begroting.

Duurzaamheid

Het is onze ambitie dat ons bezit in 2050 volledig CO2-neutraal is. Als tussendoel willen we in 2030 onze woningen zó goed hebben geïsoleerd (label B) dat ze geschikt zijn voor een alternatieve, duurzame warmtebron. Dat mes snijdt aan twee kanten: we dragen bij aan een groenere toekomst en we beperken de totale woonlasten van onze huurders.

- We maakten 378 woningen energiezuiniger met betere isolatie. Zo isoleerden we bergingen onder woongebouwen en brachten we verbeterd dubbelglas aan (HR++glas). De aanpak van 80 woningen aan het Wilhelminaplein hebben we uitgesteld, waardoor we het streven van 458 niet behaalden.
- In 2020 spraken we de ambitie uit om al onze eengezinswoningen die daarvoor geschikt zijn, te voorzien van zonnepanelen. We selecteerden om te beginnen 371 woningen voor een pilot, waarvan een deel na nader onderzoek niet geschikt bleek voor de plaatsing van panelen. Van de 278 aangeschreven woningen hebben we inmiddels 186 woningen voorzien van zonnepanelen. We besparen hiermee ongeveer 237.000 kg CO2-uitstoot per jaar. Dit staat gelijk aan 1893 vluchten tussen Amsterdam en Londen. We houden er rekening mee dat de totale woonlasten niet stijgen maar gelijk blijven of afhankelijk van het energiegebruik dalen. Deze pilot wordt in 2021 geëvalueerd, waarna we onze strategie voor het totale bezit bepalen.

Zorgvastgoed

Poort6 verhuurde in 2020 aan vijf partijen zorgvastgoed:

- ASVZ
- Philadelphia Zorg
- Syndion
- De Hoop
- Het Leger des Heils

In totaal ging het om 115 verhuureenheden

3. Leefbaarheid

Het verslagjaar stond vooral in het teken van de coronapandemie. Dit maakte ontmoeten en in gesprek zijn met bewoners een stuk lastiger. Toch bleven we nabij op afstand. We hielden telefonisch contact en waar nodig gingen op een veilige manier in gesprek. We bleven als Poort6 nadrukkelijk zichtbaar in de wijken en in complexen. Juist in deze tijd is dat extra belangrijk. Hoewel fysiek ontmoeten vaak niet mogelijk was, waren de lijntjes met onze professionele partners kort. We organiseerden bij verschillende complexen activiteiten waar mensen op afstand van konden genieten, zoals een zanger, een grote kerstboom en het uitdelen van oliebollen en kerststukjes. Voor het wijkgericht werken startten we met een expeditie om te zoeken naar een vorm die past bij Poort6.

Wijkteams op expeditie

In 2020 gingen we op bezoek bij een aantal collega-corporaties die al wat verder zijn met wijkgericht werken. Daar zagen we wat de meerwaarde is als huurders zo veel mogelijk dezelfde gezichten zien in de wijk. Hoe we onze eigen wijkteams precies gaan vormgeven, bepalen we in 2021.

Projecten

Buurtbemiddeling

We werken nog steeds met buurtbemiddeling. Als er onenigheid is tussen burens treedt een onafhankelijke partij op als bemiddelaar. ElkWelzijn coördineert dit. Er waren dit jaar 60 aanmeldingen, waarvan er 52 in aanmerking kwamen voor buurtbemiddeling. Hiervan zijn 36 casussen opgelost. Jammer genoeg kwam het, om verschillende redenen, bij dertien zaken niet tot een oplossing. En drie zaken uit 2020 lopen nog. Het ervaren van geluidsoverlast stond in 2020 met stip op één bij de buurtbemiddelingsgesprekken.

Rozenobel

Wijkcentrum Rozenobel is in 2020 volledig verzelfstandigd. Er is een bestuur en de wijkbewoners zijn nu zelf verantwoordelijk voor de activiteiten in het centrum. Door corona lagen de activiteiten in 2020 jammer genoeg stil.

Wonen en zorg

In de Piazzaflat hebben we in 2020 heel veel gedaan om het gebouw leuker te maken voor alle bewoners. We trokken een beleidsmedewerker wonen en zorg aan, die samen met bewoners en professionals onderzocht aan welke activiteiten en diensten precies behoefte is in het gebouw. We begonnen met de aanpak van de recreatiezaal, die we samen met bewoners een meer huiskamerachtige sfeer gaven. We werven ook een 'leefbaarheidshuurder' die samen met bewoners nadenkt over het sociale leven in het gebouw. Op basis van de opgedane ervaringen zetten we deze aanpak op den duur ook in te zetten in andere complexen.

Hennepconvenant

In 2020 tekenden we het hennepconvenant. Dit is een regionale afspraak tussen gemeenten, politie, woningcorporaties en andere partijen. Het convenant maakt het makkelijker om informatie uit te wisselen, zodat we gezamenlijk sneller en efficiënter kunnen optreden tegen hennepkwekerijen in onze woningen.

Overlastmeldingen

Bij leefbaarheid hoort ook de beheersing van ervaren overlast. In 2020 ontvingen we 949 sociaal-beheermeldingen. Dat is inclusief veertig casussen die zijn besproken in het lokale zorgnetwerk. Het aantal meldingen is aanzienlijk hoger dan in 2019. Door corona zien we pieken en dalen in het aantal meldingen. Naarmate bewoners meer en langer aan huis zijn gebonden door de maatregelen vanwege corona lopen de irritaties sneller op. Normaalgesproken leiden eenvoudige zaken meestal niet tot een formele melding, omdat onze wijkbeheerders en huismeester in de wijk aanwezig zijn. Zij lossen die zaken meteen op. In coronatijd wordt er vaker telefonisch gemeld en dus ook vastgelegd.

We zetten buurtbemiddeling in om tot oplossingen te komen. Complexere overlastsituaties pakken we meestal zelf op. Daarbij werken we nog steeds nauw samen met onze netwerkpartners.

- Er waren dit jaar geen ontruimingens wegens overlast. Mede met het oog op corona maakten we met de gemeente Gorinchem afspraken om uitzetting te voorkomen.
- Er was één burgemeesterssluiting in 2020. De sluiting vond plaats op basis van strafbare feiten die vanuit de woning plaatsvonden (handel in harddrugs en softdrugs en een vuurwapen in de woning). Deze sluiting leidde ook tot een contractontbinding met de huurder. De huurder heeft vrijwillig opgezegd zonder juridische procedure.

Woonfraude

In 2020 ontvingen we vijftien meldingen van woonfraude. Op basis van onderzoek bleken negen meldingen niet gegrond. Na onderzoek hebben vijf huurders hun huurcontract opgezegd omdat er sprake was van woonfraude/ onrechtmatige bewoning.

Er is in 2020 één rechtszaak geweest die tot ontruiming heeft geleid. Een rechtszaak uit 2019 leidde begin 2020 tot ontruiming. Deze huurder is in hoger beroep gegaan en de zaak loopt nog.

In totaal kwamen door aanpak van woonfraude in 2020 dus zeven woningen vrij voor woningzoekenden.

Bewonersontmoetingen

We willen de ontmoeting tussen huurders zo veel mogelijk aanmoedigen en faciliteren. Er zijn zeventien bewonerscommissies die bewoners bijeen brengen en de leefbaarheid in hun buurt bewaken. Daarnaast werken we nauw samen met zeven activiteitencommissies in seniorencomplexen en vrijwilligers die projecten oppakken rondom leefbaarheid. Dit is de kern van #WIJ, maar jammer genoeg werd het contact met bewoners door corona juist beperkt in het verslagjaar.

Corona-activiteiten

Gedurende 2020 kregen we van huurders signalen dat sommige mensen gevoelens van eenzaamheid hadden door de beperkingen die de coronamaatregelen met zich meebrachten. We hebben op verschillende manieren geprobeerd onze huurders iets leuks te brengen:

- Samen met de gemeente en een dansschool organiseerden we op kleine schaal dansdemo's.
- In de Lindeborg, Kromme Akkers en Piazzaflat organiseerden we een optreden van een zanger.
- We deelden op verschillende plekken bloemen uit aan huurders.
- We bezorgden zelfgemaakte knuffels bij de pasgeboren baby's van onze huurders
- Met kerst gingen we langs de deuren bij onze actieve huurders met een brief en een presentje.

Wijkkar

We schaften in het verslagjaar een wijkkar aan: een rijdende huiskamer waarmee we de wijk in kunnen om onze huurders te ontmoeten. De wijkkar is helemaal ingericht en klaar om te gaan, maar staat vanwege corona nog op onze parkeerplaats. Zodra het weer kan, gaan we ermee op pad.

Huiskamer in het Kremlin

In het kader van wijkgericht werken willen we onze eigen ontmoetingsplekken in de buurt laagdrempeliger en gezelliger maken, zodat huurders makkelijker bij ons binnenlopen. In Kremlin I richtten we een 'huiskamer' in. De bedoeling is dat huurders hier binnenlopen met een vraag of opmerking of gewoon een kop koffie, en dat nieuwe huurders hier hun contract kunnen tekenen. Door corona kan de huiskamer jammer genoeg nog niet worden gebruikt.

Contact met bewonerscommissies

Het contact met de bewonerscommissies was door corona moeilijker te onderhouden. Telefonisch hebben we wel contact onderhouden en we hebben op verschillende manieren geprobeerd de commissies een hart onder de riem te steken.

4. Dienstverlening

De basis van #WIJ is een persoonlijke dienstverlening, dicht bij de huurder. In het jaar dat we hiermee flink uit de startblokken wilden, brak het coronavirus uit. Dat betekende dat we moesten improviseren om op afstand nabij te zijn. Zo besloten we in maart al snel om onze telefonische bereikbaarheid te verruimen, zodat we in elk geval op die manier onze huurders te woord konden staan. We hoorden iets vaker gemopper van huurders, maar als we kijken naar de klanttevredenheid over het hele jaar, dan zijn weer gelukkig over het algemeen in geslaagd om onze huurder goed te helpen.

Klanttevredenheid	Gemiddeld 2018	Gemiddeld 2019	Gemiddeld 2020
Nieuwe huurders	7,5	7,4	7,4
Vertrokken huurders	6,8	7,7	7,5
Reparatieverzoeken	7,4	7,4	7,8

Tabel 4.1: ontwikkeling van de huurderstevredenheid in 2020

Nieuwe huurders

Sinds eind 2019 werken we in het verhuurproces met één vaste verhuurmakelaar per huurder. We zien dat huurders die persoonlijke aandacht waarderen. Tegelijkertijd haperde het mutatieproces wel hier en daar in 2020. Doordat de eindopname een deel van het jaar door de vertrekkende huurder zelf werd gedaan, liet de opleverstaat soms te wensen over. En de levering van bijvoorbeeld keukens liep weleens vertraging op. Dit zagen we met name later in het jaar terug in de tevredenheidscijfers.

Vertrekkende huurders

Ook onder vertrekkende huurders nam de tevredenheid over onze dienstverlening wat af. Dat leidde na een hoge waardering aan het begin van het jaar tot een iets lager gemiddelde dan het voorgaande jaar. Dit komt vooral doordat vertrekkende huurders meer werk hadden aan de bezichtigingen, die nu gespreid moesten plaatsvinden.

Reparatieverzoeken

De tevredenheid over de afhandeling van reparatieverzoeken bleef eigenlijk vrijwel het gehele verslagjaar hoog. Dat is een compliment voor onze vaklieden en onze onderhoudspartner, die zich tussen maart en mei moest beperken tot alleen noodreparaties. De daardoor ontstane achterstand kon vanaf de zomer worden ingelopen, zonder negatieve gevolgen voor de huurderstevredenheid.

Laagdrempelige dienstverlening

Ook al konden we onze huurders niet altijd in levenden lijve ontmoeten, toch investeerden we in 2020 verder in laagdrempelige ontmoetingsplekken voor ons en onze huurders. We werkten verder aan de inrichting van ons kantoor als een plek waar mensen zich welkom en op hun gemak voelen. In Kremlin I creëerden we een 'huiskamer' als wijkkantoor en zodra de maatregelen het toelaten kunnen we op pad met onze wijkkar (zie ook hoofdstuk 3).

Klachtenafhandeling

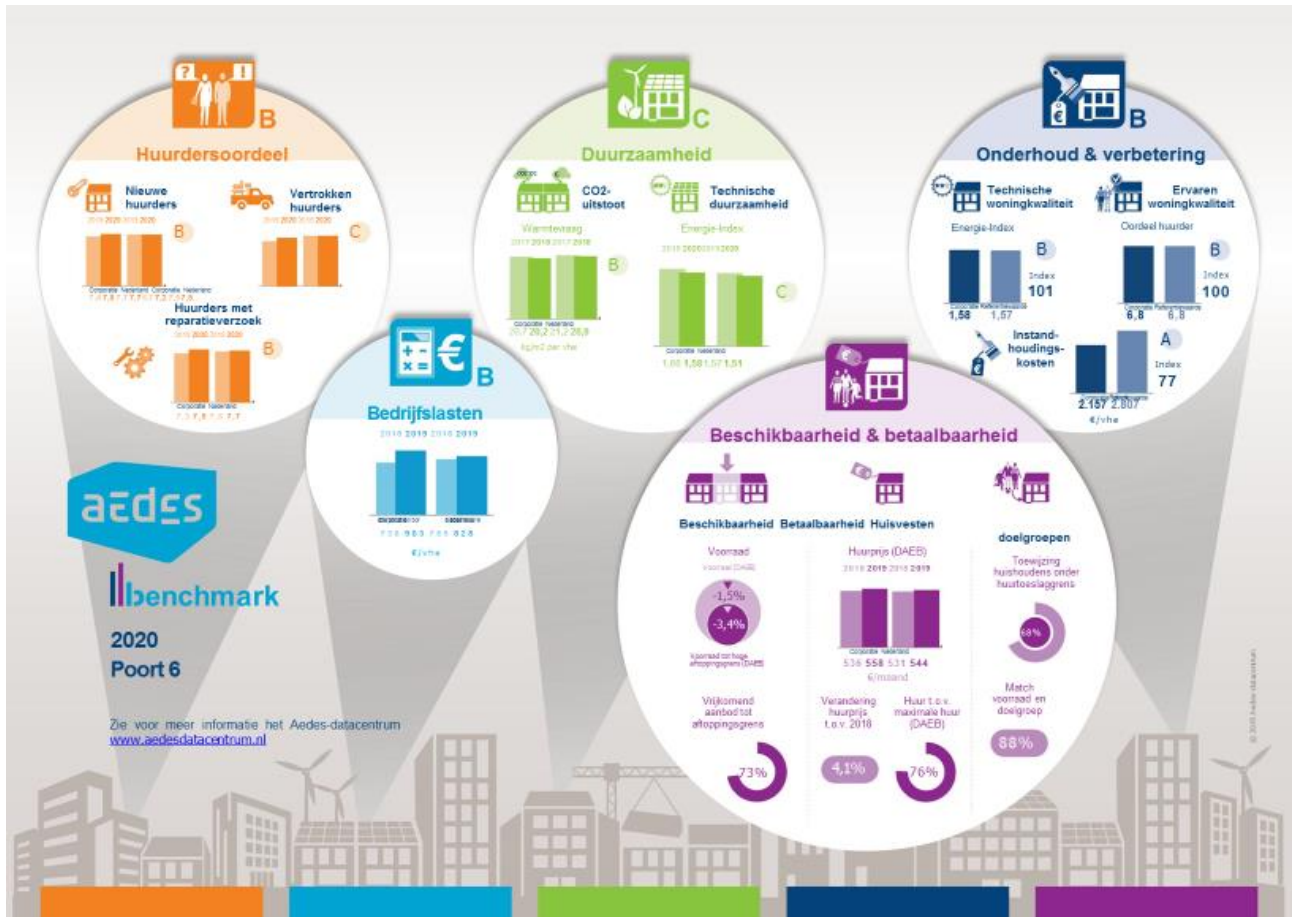
Poort6 ontving in 2020 zestien klachtenformulieren over de volgende onderwerpen:

- Schoonmaak complexen/algemene ruimtes: 2
- Overlast: 1
- Leefbaarheid: 1
- Onderhoud: 10
- Huuropzegging/huurtoewijzing: 2

Bij de Geschillencommissie Zuid-Holland Zuid kwam één klacht binnen. Deze had betrekking op ongemak dat was ontstaan bij onderhoud. Deze zaak had vrij eenvoudig tussen huurder en Poort6 opgelost kunnen worden zonder tussenkomst van de geschillencommissie. Een leerpunt voor de toekomst!

Aedes Benchmark

De benchmark 2020 laat klanttevredenheidscijfers zien waar we trots op zijn. De cijfers zijn (opnieuw) verbeterd ten opzichte van vorig jaar. Waar Poort6 vorig jaar nog een C-score had, hebben we dat nu verder opgetrokken naar een B-score. We blijven hard werken om de cijfers stabiel te houden en verder te verbeteren.



Bron: Aedes Benchmark

De score op bedrijfslasten is gedaald van een A vorig jaar, naar een B dit jaar. Hierbij zijn twee zaken belangrijk om op te merken: de manier waarop de bedrijfslasten worden berekend én de ambities van de corporatie. In onze organisatiestrategie hebben we opgenomen:

“Via de expeditie ‘dat werkt’ gaan we concreet kwaliteiten en kwantiteiten in beeld brengen. Qua kwantiteit (organisatiebreed) willen we aansluiten bij het gemiddelde van de Aedes benchmark. Indien we relatief veel fte’s inzetten, dan moet die meerwaarde ook blijken uit (bovengemiddelde) prestaties, dan wel een substantiële en wezenlijke ontwikkeling van een bepaald prestatiegebied.”

De energie-index is verder verbeterd naar 1,58 wat gelijk staat aan energielabel C. We blijven hiermee achter op het sectorgemiddelde. De komende jaren wordt er fors ingezet om het woningbezit te verduurzamen. We sorteren voor op een CO2 neutrale voorraad en zorgen ervoor dat woningen zo ver zijn dat ze kunnen worden aangesloten op een duurzame warmtebron. Daarom investeren we komende jaren fors in het verbeteren van de energielabels van de woningen. De geplande investeringen hebben een volume van 3,5 miljoen (duurzaamheid algemeen) en 4,4 miljoen (zonnepanelen).

Net als vorig jaar zijn de geharmoniseerde instandhoudingskosten relatief lager dan het landelijk gemiddelde. In hoeverre wij onderhoud en investeringen efficiënter of minder efficiënt uitvoeren is lastig te destilleren uit deze gegevens. Het slechts beperkt toerekenen van personeel naar deze post zou hier in een rol kunnen spelen. Daarnaast wijzigen de scores behorende bij het prestatieveld

onderhoud en verbetering regelmatig. Dat maakt een goede vergelijking ten opzichte van voorgaande jaren of ten opzichte van het landelijk gemiddelde lastig.

Het onderdeel beschikbaarheid is erg afhankelijk van het beleid dat de corporatie voert, passend bij de lokale opgave. In 2019 en 2020 hebben we onze strategische koers en portefeuillestrategie herijkt, dat heeft geleid tot nieuwe ambities voor wat betreft de beschikbaarheid van woningen. Over het jaar 2019 (het jaar van deze benchmark) is dus nog beleid uitgevoerd, dat hoorde bij de vorige strategische koers en portefeuillestrategie. Ook in de volgende Aedes benchmark zijn straks nog geen resultaten zichtbaar van onze nieuwe koers. De portefeuillestrategie wordt in 2021 (verder) geïmplementeerd. De eerste resultaten zijn op zijn vroegst pas zichtbaar in de Aedes Benchmark van 2022.

De verandering in huurprijs ten opzichte van het afgelopen jaar geeft een vertekend beeld. Dat komt door verschillen in invoermethodes door de jaren heen.

5. Besturing

Algemeen

De allereerste rechtsvoorganger van stichting Poort6 is opgericht bij notariële akte van 4 april 1946.

Het statutaire en feitelijke vestigingsadres van de stichting is:

Schelluinsestraat 3
4203 NJ te Gorinchem

Het KvK nummer van Stichting Poort6 is: 23032248.

De stichting is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting, zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Poort6 heeft geen verbindingen met financiële belangen. Wel is er een bestuurlijk belang in de stichting Lingeurcht. Poort6 en Rivas hebben beiden een 50% bestuurlijk belang.

Interne besturing

In #WIJ schrijven we dat we werken met hart en hoofd. Dat betekent dat we ons werk niet doen vanuit ons systeemdenken, maar vanuit de vragen en behoeften van onze huurders. Iedereen binnen onze organisatie is taakvolwassen. Eigenaarschap staat centraal, vanuit een organisatie die richting, ruimte en vertrouwen geeft. Leiderschap binnen Poort6 is situationeel en dienend.

Governance

P6 committeert zich aan de Aedes Governancecode 2020. Alles dat hierin beschreven wordt is toegepast en uitgevoerd op 2 zaken na in het kader van "pas toe":

- *1.1 Bestuur en RvC hebben een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden. Het realiseren van maatschappelijke waarde op lange termijn staat daarbij voorop. De visie gaat in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge samenwerking in rollen. De RvC beschrijft hierin zijn rollen (werkgever, toezichthouder en klankbord) en taakuitoefening als intern toezichthouder.*
Er zijn nu nog 2 aparte visies, de gezamenlijke visie op bestuur en toezicht zou in 2020 worden opgesteld en uitgewerkt. Wegens corona is deze themasessie een aantal keer uitgesteld moeten worden, inmiddels is deze wel gehouden en wordt de visie naar verwachting op 22 juni 2021 in de RvC vastgesteld.
- *2.6: Het bestuur brengt ten minste eenmaal per jaar verslag uit aan de RvC over de bij de corporatie ingediende klachten. In dit verslag geeft het bestuur een toelichting op de aard van de klachten, de mate waarin diverse klachten een gemene deler hebben en hoe de klachten zijn opgevolgd. In het jaarverslag wordt hiervan een samenvatting opgenomen.*
Het proces rondom klachtenmanagement en -rapportages wordt nog verder uitgekristalliseerd. Verwachting is dat er eind 2021 verslag aan de RvC kan worden uitgebracht.

In 2020 leverden we een aantal kaders en beleidsstukken op, om aan te sluiten op de eisen vanuit wet- en regelgeving en de governancestructuur:

- geactualiseerd investeringsstatuut
- rendementsbeleid
- risicomanagementsbeleid
- geactualiseerd treasurystatuut
- nieuwe procuratieregeling

Intern toezicht

Met de Raad van Commissarissen zijn in 2020 de reguliere overleggen gevoerd. Gedetailleerde informatie hierover staat in het jaarverslag van de RvC.

Extern toezicht

Extern toezicht is er van het ministerie van BZK, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Dit is een vorm van verticaal toezicht; waar nodig leggen we kwesties aan hen voor of doorlopen we een goedkeuringstraject..

Huurdersorganisatie HP6

Poort6 ziet HP6 als een belangrijke (gespreks)partner. In 2020 waren er vijf vergaderingen. Ook stonden er enkele themabijeenkomsten op de planning, die als gevolg van corona helaas niet allemaal zijn doorgegaan. Er zijn digitale sessies georganiseerd rondom de strategische koers, het warmtenet en de evaluatie van het huurbeleid. Poort6 heeft bewondering voor de voortvarendheid waarmee de leden van HP6 zich het digitaal vergaderen hebben eigen gemaakt.

Er werden zes adviesaanvragen beoordeeld:

- huurverhoging 2020
- incassobeleid sociaal incasseren
- portefeuillestrategie
- strategische koers
- zelf klussen beleid
- duurzaamheidsvisie

In het reguliere overleg overlegden wij behalve over de strategische koers en de nieuwe portefeuillestrategie onder meer over de pilot toewijzen woningen aan gezinnen, #WIJ goeddoen Gorcum, de klachtenprocedure, kwartaalrapportages, klanttevredenheid en de begroting.

Samenwerking met belanghouders

Met de gemeente en HP6 voeren we periodiek bestuurlijk overleg. Kern van dit overleg vormen de prestatieafspraken: zowel het maken van nieuwe afspraken als de uitvoering van lopende afspraken. In 2020 werkten we samen met HP6 en de gemeente Gorinchem aan het formuleren van langjarige prestatieafspraken. De basis hiervoor werd in 2019 gelegd met de vaststelling van de Woon-en transformatievisie en de woningmarktanalyse van begin 2020.

In 2020 investeerden we verder veel in het bestuurlijke netwerk in de gemeente. Er zijn afspraken gemaakt over de wijze van overleg en de frequentie tussen Poort6, gemeente en huurdersorganisatie. De onderwerpen waarop afspraken zijn gemaakt zijn: variatie in woningaanbod, veilige en leefbare en zorgzame stad en duurzaamheid en kwaliteit van wijken en woningen.

Vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie

Elke vier jaar is iedere woningcorporatie verplicht een maatschappelijke visitatie uit te voeren. Een onafhankelijke partij onderzoekt dan hoe we maatschappelijk presteren. In 2020 is de visitatie van Poort6 over de jaren 2016-2019 gedaan door Ecorys, een onafhankelijk en geaccrediteerd bureau. De cijfers zijn sterk verbeterd ten opzichte van de vorige visitatieperiode. Ter vergelijking:

	2012 – 2015	2016 - 2019
Presteren naar opgaven en ambities	6,6	7,2
Presteren volgens belanghebbenden	6,8	7,7
Presteren naar vermogen	6,1	7,0
Governance	6,6	7,0

De uitkomst van de visitatie is een erkenning van het harde werk van de organisatie en biedt tegelijkertijd ruimte voor en zicht op verbetering, groei en verdere aanscherping. De boodschap die we van onze belanghouders meekrijgen: ze zijn blij met de ingeslagen koers, de verbeterde communicatie, het meer sociale gezicht en de vernieuwde samenwerking. De waardering die daaruit blijkt, doet ons goed, zeker van hen voor wie we het doen: onze huurders.

6. Organisatie

2020 was een jaar dat anders verliep dan we van tevoren hadden gedacht. We kwamen voor veel coronagerelateerde hindernissen te staan en moesten steeds op zoek naar oplossingen om in verbinding te blijven. Met elkaar, met onze huurders en onze partners. Want we wilden maar één ding: nabij blijven. Ook al dwong de situatie ons om afstand te houden. En wat hebben we met elkaar veel voor elkaar gekregen. Al vloggend, bellend en MS-Teamsend vanuit huis, op kantoor en in de wijk.

In #WIJ formuleerden we onze ambities: we werken met ons hart en met ons hoofd. We blijven op expeditie gaan en leren door te doen. Gedurende het jaar zijn we steeds meer in de geest van onze nieuwe koers gaan werken. Dit mondde uit in een expeditie wij(k)teams, om te bepalen hoe we het wijkgericht werken in onze organisatie willen inrichten. We kozen ervoor om onze organisatie in de klassieke 'driepoot' te houden, maar wel met een andere grondslag. Meer horizontaal en vooral samen. Om scherp te krijgen wat dit vraagt van onze kwalitatieve en kwantitatieve personeelsbezetting wordt in 2021 gestart met expeditie 'dat werkt'.

Personele formatie en bezetting

In de personele bezetting probeerden we in de loop van 2020 beter aan te sluiten op de ambities in #WIJ. In de werving en selectie zetten we meer in op de maatschappelijke drijfveren van kandidaten. We vulden ook een aantal vacatures op tijdelijke basis in, zodat we meer tijd hebben om te bepalen welk profiel we bij een bepaalde functie precies zoeken. Dat is terug te zien in de vrij hoge inhuurkosten. De formatieve ruimte is in 2020 nauwelijks gewijzigd.

Personele formatie	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020
Totaal formatie	66,40	64,51	64,01	63,24	62,91

Tabel 6.1: personele formatie

Personeelsbeleid

In 2020 was er veel aandacht voor persoonlijke ontwikkeling. Door corona kon een aantal al geplande werkinhoudelijke trainingen niet doorgaan. We zien dat mensen wat meer uit hun formele rol komen en wat vrijer door de organisatie bewegen, bijvoorbeeld bij het oppakken van projecten.

Gesprekscyclus

In 2020 gingen we aan de slag met een andere gesprekscyclus. De traditionele beoordelingsgesprekken laten we voortaan achterwege, en die vervangen we door een doorlopende, informele dialoog. De structurele invoering van deze nieuwe vorm werd in 2020 doorkruist door corona, maar managers hebben de dialoog met medewerkers wel gevoerd. Juist door het werken op afstand werd de noodzaak van intensieve gesprekken over de persoonlijke voortgang extra gevoeld.

Loopbaanontwikkelingsbudget

Medewerkers maakten ook in 2020 mondigesmaat gebruik van hun loopbaanontwikkelingsbudget. Waarschijnlijk is dit te wijten aan corona, want veel opleidingen en trainingen gingen niet door. Daarbij heeft het niet de voorkeur om trainingen op het gebied van zelfontplooiing digitaal te volgen.

Arbo

Verzuim

Een groot punt van zorg voor ons is het ziekteverzuim. Dat is erg hoog, namelijk ultimo 2020 11,04% (2019: 8,50%). Analyse laat zien dat het vooral gaat om langdurig zieken waarbij de oorzaak van de ziekte niet-werkgerelateerd is. Dus onze beïnvloedingsmogelijkheden zijn heel beperkt. Door middel van inhuur vangen we de ergste klappen op. We zijn natuurlijk in goed overleg met de bedrijfsarts om waar mogelijk kansen op herstel en re-integratie te benutten.

Vitaliteit

Net als veel mensen brachten onze medewerkers in 2020 extra veel tijd thuis achter hun beeldscherm door. We hebben onze mensen in de gelegenheid gesteld om bureaustoelen, beeldschermen en

laptops van kantoor te lenen voor de thuiswerkplek. Daarnaast hebben we filmpjes gedeeld over vitaal blijven tijdens zittend thuiswerk. In onze kantine besteedden we extra aandacht aan gezonde maaltijden en in onze binnentuin realiseerden we een moestuin voor medewerkers.

Integriteit en vertrouwenspersonen

In 2020 hebben we het nieuw geformaliseerde integriteitsbeleid bestendigd. Belangrijk aspect is het voeren van de dialoog over integriteitsdilemma's.

Hoewel volgens Bureau Integriteit één vertrouwenspersoon passend is bij onze organisatiegrootte, hechten we eraan om een mannelijke en een vrouwelijke (interne) vertrouwenspersoon te hebben. Twee medewerkers volgden in 2020 de opleiding tot vertrouwenspersoon. De externe vertrouwenspersoon waarover we ook beschikken, heeft in 2020 geen situaties voorgelegd gekregen.

Ondernemingsraad

De directeur-bestuurder voerde zes maal overleg met de ondernemingsraad. In december vond er een artikel-24-overleg plaats, in aanwezigheid van de remuneratiecommissie. Ook voerde de OR een informeel overleg met de voltallige Raad van Commissarissen. Er zijn dit jaar vier instemmingsaanvragen ingediend bij de OR. Op drie van de aanvragen is instemming verleend:

- intern en extern uitzetten van de vacature financial controller;
- rechtstreeks toewijzen vacature medewerker digitale informatievoorziening en facilitaire zaken;
- verplichte vrije dagen.

De OR heeft geen instemming verleend op het beloningsbeleid. Hierover zijn gedurende het jaar meerdere gesprekken gevoerd. Eind 2020 is alsnog overeenstemming bereikt waarna de instemmingsaanvraag opnieuw is voorgelegd.

Daarnaast heeft de bestuurder twee adviesaanvragen voorgelegd aan de OR:

- strategische koers
- invoering nieuw ERP

De OR heeft positief geadviseerd over de strategische koers, waarbij zij haar zorg heeft uitgesproken over de kwalitatieve en kwantitatieve personeelsbezetting van Poort6. Daarnaast heeft zij aandacht gevraagd voor borging van de formele procesgang bij eventuele organisatieaanpassingen. Ten aanzien van de invoering van het nieuwe ERP heeft de OR nog geen advies uitgebracht.

Control

De interne beheersing van Poort6 is ingericht volgens het 'three lines of defense' denkmodel. Hierbij wordt de eerste lijn gevormd door de directeur-bestuurder, het management en de medewerkers van de organisatie. Zij zijn primair verantwoordelijk voor de beheersing van de risico's binnen hun verantwoordelijkheidsgebieden. De tweede lijn wordt gevormd door medewerkers die gericht zijn op de ondersteuning van de eerste lijn en invulling geven aan de beheersing van risico's. De (onafhankelijke) controller is dan verantwoordelijk voor de invulling van de derde lijn. Invulling van dit 'denkmodel' is afhankelijk van de omvang en impact van de diverse aandachtsgebieden en vormt geen doel op zich. We zoeken actief het tegengeluid en de tegenkracht op door de control vroeg in het proces te betrekken en de onafhankelijk controller een plek aan de MT tafel te geven. Gesprekken met de onafhankelijk controller en de bestuurssecretaris zorgen voor integrale en inclusieve stukken.

Kerntaken van de controller zijn:

- gevraagd en ongevraagd advies geven;
- toezien op het functioneren van het beheerssysteem;
- wezenlijke financiële besluiten beoordelen (o.a. investeringsnotities);
- het auditjaarplan samenstellen en uitvoeren.

ICT

In 2020 maakten we de keus voor ons nieuwe ERP, het systeem dat al onze processen ondersteunt. In 2021 willen we de implementatie van dit systeem voltooien. Daaraan gekoppeld ontwikkelen we

een nieuwe website en een nieuw huurdersportaal, waarvoor we in 2020 een partner contracteerden. Hiermee geven we een impuls aan onze (online) dienstverlening.

Ook in het verslagjaar vervingen we de hardware van onze werkplekken. De nieuwe hardware moet ons nog beter ondersteunen bij het tijd- en plaatsonafhankelijk werken. Daarmee sluiten we aan op ons eerder geïntroduceerde flexibele werkplekconcept.

AVG en databeveiliging

In 2020 implementeerden we een nieuwe techniek om onze data AVG-proof te maken. Dankzij die techniek voldoet nu ongeveer 80% van onze documenten aan de AVG-eisen. Nieuwe documenten worden uiteraard op een AVG-correcte manier opgeslagen.

Communicatie

2020 was een druk jaar voor de afdeling communicatie. Vanaf maart zorgden we voor bewonerscommunicatie over de coronamaatregelen en de gevolgen voor onze dienstverlening. Ook intern zorgden we voor de verbinding. Eerst door medewerkers te ondersteunen bij het digitaal (thuis)werken, later door dat thuiswerken ook leuker te maken. We startten bijvoorbeeld een medewerkersblog, waarin collega's vertelden hoe ze er thuis bijzaten en waar ze mee bezig waren. Ook organiseerden we digitale lunchbijeenkomsten, schreven 'corona-updates' en organiseerden een kerstquiz met borrelpakket voor alle collega's. Richting huurders organiseerden we ook bliken van waardering, zoals een bloemetje aan huis en een optreden van een zanger. Andere activiteiten:

- In het voorjaar organiseerden we de lancering van de nieuwe strategische koers #WIJ. De coronaregels stonden toen toe dat we dat deels fysiek konden doen en deels online.
- De projectcommunicatie rond de sloop van de Van Zomerenlaan en omgeving vroeg veel aandacht.
- We ondersteunden in de communicatie rondom de verkoop van ons oude kantoor aan de Groenmarkt.
- We hielpen de wijkkar ontwikkelen, met een ontwerp bedrukt in #WIJ stijl.

Een aantal incidenten vroeg om onze inzet:

- Er was brand in de Munterflat.
- Balkons van een complex in de Vroedschapswijk bleken een mogelijke constructiefout te hebben.
- In de Haarwijk brak een brand uit, waarbij helaas een bewoonster overleed.

Daarnaast verzorgde de afdeling de reguliere communicatiemiddelen:

- bewonersblad Repoorter
- een digitale nieuwsbrief voor belanghouders
- de inzet van social media

7. Financiën

We willen ons werk nu en in de toekomst zo goed mogelijk blijven doen. Daarvoor is het belangrijk dat ons eigen huishoudboekje op orde is en voldoet aan alle uitgangspunten en normen in de sector. Daarbij staat de betaalbaarheid van onze woningen voorop. De verhoging van de huren – en daarmee het vergroten van de inkomsten – beperken we daarom tot maximaal inflatievolgend.

Marktwaaarde

Sinds de introductie van de nieuwe Woningwet in 2016 waarderen we ons vastgoed op basis van de marktwaaarde in verhuurde staat. Hoe we die berekening precies maken, staat voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Poort6 past de zogenoemde full-versie van het waarderingshandboek toe. Dat houdt in dat we een externe taxateur inschakelen en ons bezit op complexniveau taxateren. Dat levert een nauwkeuriger beeld op dan een taxatie volgens de basisversie van het waarderingshandboek. Het voordeel: deze vorm van taxeren levert betere beleidsinformatie op en dus betere vastgoedsturing.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

Net als in 2019 is de waarde van ons vastgoed in 2020 gestegen. Die positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een overspannen koopmarkt; de toegenomen vraag zorgde voor een leegwaardegroei per m2 van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hierin mede een bepalende factor. Daartegenover stond een negatieve ontwikkeling van de marktwaaarde door sloop en verkoop van woningen. De marktwaaarde van onze woningportefeuille nam toe met ruim 8%, naar € 935 miljoen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaaarde

De beleidswaaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtsmodel van de Aw en het WSW. In 2020 stelden het WSW en de Aw een definitief normenkader vast, dat bestaat uit de volgende elementen:

Kengetal	Toelichting
ICR	De rentedekkingsgraad of interest coverage ratio (ICR) geeft aan hoe vaak de verschuldigde rente kan worden betaald uit de operationele kasstroom (exclusief rente). De minimale norm is 1,4.
Solvabiliteit	Het vermogen van een organisatie om op lange termijn te voldoen aan haar betalingsverplichtingen. Dit is de verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen (gebaseerd op beleidswaaarde). De solvabiliteit moet minimaal 15% bedragen.
Loan to value	De loan to value geeft de verhouding weer tussen de omvang van de leningportefeuille en de waarde van de vastgoedportefeuille (grondslag beleidswaaarde). Het WSW stelt als norm dat de leningportefeuille niet meer dan 85% mag bedragen van de beleidswaaarde
Dekkingsratio & Onderpandratio	De dekkingsratio geeft de verhouding weer tussen de omvang van de leningportefeuille en de marktwaaarde. Door het WSW is als norm gesteld dat deze niet meer dan 70% mag zijn. De onderpandratio heeft betrekking op de marktwaaarde van het onderpand waarop het WSW-hypotheek heeft gevestigd versus de marktwaaarde van de leningportefeuille. Poort6 heeft het volledige bezit in exploitatie ondergebracht als onderpand. De dekkingsratio en onderpandratio zijn dus gelijk aan elkaar. De grenswaarde van de onderpandratio is gelijk aan die van de dekkingsratio op maximaal 70%.

De bepaling van de marktwaaarde en de beleidswaaarde van het vastgoed in exploitatie is geen exacte wetenschap. Om aan de eisen voor verslaglegging te voldoen, moeten we deze waardering wel opnemen in het jaarverslag. Daarom maakt het bestuur elk jaar een schatting.

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 551 miljoen naar € 560 miljoen. De grootste stijging komt door de stijging van de marktwaarde.

In 2020 heeft Poort6 een ander pakket in gebruik genomen voor de beleidswaarde-berekening. Het effect hiervan bedraagt +/- € 43,3 miljoen. De oorzaak van dit effect is nader onderzocht om eventuele fouten in de conversie uit te sluiten. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is geweest van fouten en het verschil te verklaren is door een verschil in de rekenmethodiek tussen de beide pakketten. Verder wordt de ontwikkeling van de beleidswaarde enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes die door Poort6 zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef)huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

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

De beleidswaarde wordt gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat. Die waarde zouden we alleen te gelde kunnen maken als we al ons vastgoed verkopen. Dat doen we natuurlijk niet, want we hebben dat vastgoed nodig om onze taak uit te voeren: sociale huurwoningen verhuren. De marktwaarde geeft dus geen realistisch beeld van ons vermogen. Voor de beleidswaarde wordt daarom niet gekeken naar de ontwikkelingen op de markt, maar naar de ontwikkelingen binnen onze eigen organisatie. Welke invloed heeft ons beleid op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer, op de waarde van ons vastgoed? Op basis van die inschatting wordt de beleidswaarde bepaald.

Het bestuur van Poort6 heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat we met ons huidige beleid niet of pas in de verre toekomst kunnen realiseren. Deze inschatting is in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit: ongeveer € 375 miljoen.

De belangrijkste verschillen tussen beleidswaarde en marktwaarde zijn:

Beleidswaarde	Marktwaarde
Na mutatie wordt huur geharmoniseerd naar streefhuur (eigen beleid)	Na mutatie wordt huur geharmoniseerd naar markthuur
Doorexploteer-scenario oneindige exploitatie	Uitpond- of doorexploteer-scenario
Onderhoudskosten op basis van eigen onderhoudsbegroting	Onderhoudskosten op basis van normbedragen uit de markt
Beheerlasten op basis van eigen begroting	Beheerlasten op basis van normbedragen uit de markt

Deze 4 afslagen zorgen ervoor dat de beleidswaarde veel lager is dan de marktwaarde in verhuurde staat. In tabel 7.1 zijn de verschillen tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde inzichtelijk gemaakt.

Wijze van waarden	Waarde x € 1 miljoen
Marktwaarde in verhuurde staat:	935
+/- effect Beschikbaarheid Doorexploteer i.p.v. uitponden	+ 20
-/- effect Betaalbaarheid Streefhuur i.p.v. markthuur	- 257
-/- effect Kwaliteit Eigen Onderhoudskosten i.p.v. normbedragen	- 87
-/- effect Beheer Eigen Beheerlasten i.p.v. normbedragen	- 51
= Waarde bezit o.b.v. Beleidswaarde	560

Tabel 7.1: waardering bezit. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaglegging.

Doordat de marktwaarde in verhuurde staat veel hoger ligt dan de beleidswaarde, hebben we op papier een groot vermogen. In realiteit ligt dit vermogen vast in onze stenen. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de waarde op basis van de historische kostprijs is op de balans opgenomen als 'herwaarderingsreserve'. In lijn met onze maatschappelijke opdracht blijven de woningen in ons bezit. De herwaarderingsreserve zal daarom maar gedeeltelijk worden omgezet in geld.

De ratio's van Poort6 zijn goed (ruim boven de gestelde normen), waardoor de levensvatbaarheid en financierbaarheid niet in gevaar zijn.

Overzicht kasstromen per verhuureenheid per maand

In het volgende overzicht worden de kasstromen uitgedrukt per verhuureenheid per maand, zo kan de huurder zien hoe zijn huur wordt besteed.

Ontvangsten en uitgaven per VHE	2020	2019
Ontvangsten		
Huurontvangsten	543	522
Overige ontvangsten	36	36
Totaal ontvangsten	579	559
Uitgaven		
Onderhoud	145	123
Werkorganisatie Poort6	94	99
Belastingen	84	80
Rente	89	101
Overige uitgaven	44	38
Totaal uitgaven	456	442
Operationele kasstromen	123	117
Verkoopontvangsten	111	379
Investeringen	-64	-69
Aflossing leningen	-85	-317
Saldo	85	110

Analyse van het resultaat ten opzichte van de functionele begroting

In de begroting 2020 is een positief resultaat van € 3,5 miljoen geprognosticeerd. Het werkelijke jaarresultaat over 2020 bedraagt € 85 miljoen positief. Dit is een afwijking van € 81,5 miljoen positief.

(bedragen X € 1.000)	Begroot	Realisatie	Verschil
Huuropbrengsten	45.832	46.237	405
Opbrengsten servicecontracten	2.779	2.596	-183
Lasten servicecontracten	-2.779	-2.511	268
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.760	-3.912	848
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.296	-14.509	1.787
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.185	-7.699	486
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.591	20.201	3.611
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	1.372	1.372
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-951	-951
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-
Netto gerealiseerd resultaat vastgoed in ontwikkeling	-	421	421
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.890	8.128	5.238
Directe lasten verkoop	-	-180	-180
Toegerekende organisatiekosten	-34	-41	-7
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.238	-5.964	-3.726
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	618	1.944	1.326
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.929	-3.235	11.694
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.261	76.068	63.807
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-	250	250
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-2.668	73.083	75.751
Opbrengst overige activiteiten	375	531	156
Kosten overige activiteiten	-516	-710	-194
Netto resultaat overige activiteiten	-141	-179	-38
Overige organisatiekosten	-156	-1.341	-1.185
Leefbaarheid	-806	-706	99
Bedrijfsresultaat	13.438	93.423	79.985
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	69	69
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.207	-7.145	62
Saldo financiële baten en lasten	-7.207	-7.076	131
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	6.231	86.347	80.116
Belastingen	-2.687	-1.325	1.362
RESULTAAT NA BELASTINGEN	3.544	85.022	81.478

De belangrijkste afwijkingen (groter dan € 0,5 miljoen) worden als volgt verklaard:

Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudslasten zijn ongeveer € 1,8 miljoen lager dan begroot als het gevolg van:

- Uitgelopen werkzaamheden € 0,2 miljoen.
- Gekozen uitstel uitvoering Wilhelminaplein in verband met uitstraling van het complex. Deze werkzaamheden worden in 2021 uitgevoerd. De begrote kosten bedragen € 0,5 miljoen.

- De uitgaven aan de VvE Goudoeverstraat zijn op advies van de accountant (Baker Tilly) ten laste van 2019 genomen en vallen derhalve vrij in 2020. Hiermee was een bedrag van € 0,3 miljoen gemoeid.
- De bijdrage van de VvE's zijn € 0,5 miljoen lager dan begroot.
- De toegerekende organisatiekosten zijn € 0,3 miljoen lager dan begroot door een andere toerekeningsmethode.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De onrendabele investeringen zijn ongeveer € 11,7 miljoen lager dan begroot doordat besluitvorming over projecten later in de tijd worden genomen. Het grootste deel namelijk € 9,3 miljoen wordt veroorzaakt door het later in de tijd opstarten van de duurzaamheidsinvesteringen. Daarnaast betreft het voor € 0,8 miljoen de verbouwing van de N. Beetshof en voor € 1,6 miljoen de nieuwbouw van de D.F. Pauwstraat in combinatie met de nieuwbouw van de Van Zomerendaan.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn € 63,8 miljoen hoger uitgekomen. De voornaamste oorzaak is de enorme stijging van de marktwaaarde van het vastgoed door de zeer gunstige marktontwikkelingen. De begroting is samengesteld op basis van de voorgeschreven parameters (3,4%) zoals gepubliceerd in de "leidraad economische parameters 2020". De werkelijke stijging in 2020 van het vastgoed is uitgekomen op gemiddeld 9,2%. Het verschil tussen de beide parameters veroorzaakt de grote afwijking.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het netto verkoopresultaat valt € 1,3 miljoen hoger uit dan begroot. Dit komt door de hogere opbrengst uit de verkoop van de woningen enerzijds veroorzaakt doordat er meer woningen zijn verkocht en anderzijds door een hogere netto opbrengst per woning.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten en overige organisatiekosten

Er heeft in 2020 een andere kostentoekening plaatsgevonden dan in 2019 en in de begroting van 2020 was toegepast. In de jaarrekening zijn de vergelijkende cijfers over 2019 aangepast. Het verschil met de begroting blijft echter in stand. Er is € 0,3 miljoen minder toegerekend aan onderhoudsactiviteiten en € 0,9 miljoen aan verhuur en beheeractiviteiten. Er is € 1,2 miljoen meer toegerekend aan overige organisatiekosten. In de jaarrekening wordt uitgebreid toegelicht waarom deze wijziging is doorgevoerd.

Belastingen

De afname van de latente belastingvordering van de vennootschapsbelasting is € 1,4 miljoen lager dan ingeschat bij het opstellen van de begroting doordat het werkelijk gerealiseerd fiscale resultaat lager is dan het begrote fiscale resultaat.

Financiële Ratio's

Op de belangrijkste financiële indicatoren scoorde Poort6 in 2020 als volgt:

Indicator	WSW-ratio	Realisatie 2020	Realisatie 2019
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,4	2,37	2,20
Loan to value (LTV) (beleidswaarde)	< 85%	37,0%	38,9%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15%	60,4%	58,0%
Dekkingsratio marktwaaarde	< 70%	30,0%	31,9%

Tabel 7.2: de belangrijkste financiële indicatoren

- Een indicator voor de liquiditeit is de Interestdekkingsratio (ICR). De norm voor de ICR bedraagt minimaal 1,4. We voldoen meerjarig ruimschoots aan deze norm. De komende jaren sturen we strak op de realisatie van de operationele kasstromen.

- De LTV beleidswaarde en solvabiliteit beleidswaarde ontwikkelden zich in 2020 gunstig. Dit komt door de daling van de leningportefeuille en de relatief hoge beleidswaarde. Voor de LTV blijven we ruim binnen de norm van 85%. Ook de solvabiliteit zit ruim boven de norm van 15%.

Toekomstparagraaf

In de meerjarenbegroting 2021-2025 zijn dezelfde indicatoren (uitgaand van de huidige strategische koers en huidige portefeuillestrategie) als volgt opgenomen:

Indicator	Norm	2020 realisatie	2021 MJB	2022 MJB	2023 MJB	2024MJB	2025 MJB
Rentedekkingsgraad (ICR)	>1,4	2,37	2,1	2,7	3,0	2,8	2,8
Loan-to-value (LTV) beleidswaarde	<85%	37,0	35,7	38,1	41,7	43,8	44,8
Solvabiliteit (beleidswaarde)	>15%	60,4	59,2	57,9	54,8	54,6	52,7
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	30,0	30,1	31,1	31,8	31,4	30,5

Tabel 7.3: de meerjarenprognose voor de belangrijkste financiële indicatoren

Door het grotere investeringsvolume in de MJB na 2021 neemt de Loan-to-Value toe en de solvabiliteit af, mede doordat er leningen worden aangetrokken om de investeringen te financieren.

Treasurystatuut

Het Treasurystatuut (financierings- en beleggingsbeleid) voldoet aan de Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierin is geregeld dat we geen near-bankingactiviteiten mogen verrichten en zijn specifieke bepalingen opgenomen over het soort beleggingen dat mag worden gedaan. Poort6 maakt geen gebruik van derivaten. Prijsrisico (risico op toekomstige prijsstijgingen) en kredietrisico's worden niet afgedekt.

Poort6 heeft in 2020 het treasurystatuut herijkt dat op 9 maart 2020 door de RvC is goedgekeurd. Er wordt vanaf 2021 gewerkt met een treasurycommissie die wordt ondersteund door Thésor.

Beleggingen

Poort6 beheerde in 2020 geen beleggingsportefeuille, maar zette wel overtollige liquide middelen uit. Deze tijdelijke liquide middelen zijn op de spaarrekening bij de Rabobank gezet.

Onrendabele investeringen

We hebben een projectenportefeuille ingerekend van circa € 340 miljoen in de meerjarenbegroting. Volgens de richtlijnen voor de Raad voor de Jaarverslaggeving moeten onrendabele investeringen worden afgeboekt in het jaar dat het besluit hiertoe genomen is. Poort6 hanteert hiervoor het criterium intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd.

Verbindingen

Het verbindingsstatuut is vernieuwd in 2020 en goedgekeurd door de RvC op 15 september 2020. Poort6 heeft 1 verbinding:

- Stichting Lingeburcht. Betreft projectontwikkeling en verhuur. Geen financiële deelname; wel bestuurlijke zeggenschap voor 50%. En een garantstelling van € 750.000.

Financiële continuïteit

De financiële continuïteit wordt op kwartaalbasis beoordeeld in de kwartaalrapportage. Hiermee wordt geborgd dat indien de financiële continuïteit op enig moment in gevaar dreigt te komen, dat er direct kan worden bijgestuurd.

VvE's

Poort6 neemt deel in 13 verenigingen van eigenaren (VVE's). In 7 VVE's bezit Poort6 de meerderheid van het stemrecht in de algemene vergadering van eigenaren. De totale omvang van het belang van Poort6 in deze verenigingen is op de omvang van Poort6 als geheel van een te verwaarlozen betekenis. Poort6 past daarom de mogelijkheid toe om consolidatie achterwege te laten op basis van artikel 407 lid 1a BW2, titel 9).

Overzicht eenheden 1-1-2020 Verkoop Aankoop Sloop Nieuwbouw Herclassificatie Overig 31-12-2020 in exploitatie

Woningen

DAEB	6.566	-19	3	-89	-	-1	6.460
niet-DAEB	68	-4	-	-	-	1	65
Totaal	6.634	-23	3	-89	-	-	6.525

MOG/ZOG

DAEB	75						75
niet-DAEB	1						1
Totaal	76	-	-	-	-	-	76

BOG

DAEB	17					2	19
niet-DAEB	91	-3					88
Totaal	108	-3	-	-	-	2	107

Parkeergelegenheden

DAEB	17					-17	-
niet-DAEB	389					17	405
Totaal	406	-	-	-	-	-1	405

Totaal VHE's

	7.224	-26	3	-89	-	-	7.113
DAEB	6.675	-19	3	-89	-	-18	6.554
niet-DAEB	549	-7	-	-	-	18	559
	7.224	-26	3	-89	-	-	7.113

Poort6 verwerkt de jaarlijkse bijdrage in de VVE's (inclusief bijdrage onderhoudsfonds) als last in de winst-en-verliesrekening.

Overzichten kengetallen

Overzicht eenheden in exploitatie	1-1-2020	Verkoop	Aankoop	Sloop	Nieuwbouw	Herclassificatie	Overig	31-12-2020
Woningen								
DAEB	6.566	-19	3	-89	-	-3		6.458
niet-DAEB	68	-7	-	-	-	3		64
Totaal	6.634	-26	3	-89	-	-	-	6.522
MOG/ZOG								
DAEB	75							75
niet-DAEB	1							1
Totaal	76	-	-	-	-	-	-	76
BOG								
DAEB	17							17
niet-DAEB	91							91
Totaal	108	-	-	-	-	-	-	108
Parkeergelegenheden								
DAEB	17					-17		-
niet-DAEB	389					17	1	407
Totaal	406	-	-	-	-	-	1	407
Totaal VHE's	7.224	-26	3	-89	-	-	1	7.113
DAEB	6.675	-19	3	-89	-	-20	-	6.550
niet-DAEB	549	-7	-	-	-	20	1	563
	7.224	-26	3	-89	-	-	1	7.113

Andere kengetallen

Financiële kengetallen	Norm	2020	2020 DAEB	2020 niet-DAEB	2019	2019 DAEB	2019 niet-DAEB
Totaal							
ICR	>1,4	2,37	2,21	-	2,20	2,10	-
LTV beleidswaarde (%)	<85%	37,01%	38,48%	0,00%	38,87%	40,42%	0,00%
Solvabiliteit beleidswaarde (%)	>15%	60,43%	61,88%	69,33%	57,96%	58,29%	70,80%
Solvabiliteit marktwaarde (%)		75,44%	76,34%	70,38%	72,38%	72,38%	73,70%
Dekkingsratio (%)	<70%	29,99%	30,85%	0,00%	31,91%	32,89%	0,00%
Onderpandratio	<70%	29,99%	30,85%	0,00%	31,91%	32,89%	0,00%
Rentabiliteit eigen vermogen (Resultaat / gem. EV)		12,11%	12,11%	12,71%	11,87%	11,87%	8,54%
Rentabiliteit vreemd vermogen (Rentelasten / gem. VV)		2,88%	3,03%	0,00%	3,16%	3,31%	0,01%
Rentabiliteit totaal vermogen (resultaat voor belastingen + rentelasten / gem. TV)		9,85%	9,55%	9,17%	9,27%	9,08%	5,63%
Eigen vermogen per verhuureenheid		114.463	113.974	49.693	99.064	99.064	63.002
Totaal huuropbrengsten per verhuureenheid		6.500	6.816	2.825	6.021	6.517	3.170
Onderhoudskosten per woning (excl. Toegerekende kosten)		1.841	1.888	1.182	1.669	1.715	1.228
Personeelslasten (incl. inleen) per woning		671	662	1.615	645	636	1.487
Rentelasten per woning		1.095	1.179	-	1.277	1.336	-
Verhuurderheffing per woning		1.106	825	-	1.051	776	-

Overige kengetallen	2020	2019
Kwaliteit		
Kosten niet-planmatig onderhoud per (gewogen) VHE	1.247	906
Kosten planmatig onderhoud per (gewogen) VHE	619	990
Totale kosten onderhoud per (gewogen) VHE	1.866	1.896
Het verhuren van woningen		
Mutatiekans	6,38%	6,26%
Aantal mutaties (woningen)	416	420
Aantal eerste verhuur (woningen)	0	6
Totaal aantal verhuurd (woningen)	416	426
Huurachterstand in % van de jaarhuur totaal bezit	1,23%	2,00%
Leegstandserving in % van de jaarhuur totaalbezit	0,79%	0,91%

Tabel 7.5: kengetallen

Label	Energielabel - EI	2020	2019
Label A++	$EI \leq 0,6$	0,1%	0,0%
Label A+	$0,6 < EI \leq 0,8$	2,5%	2,3%
Label A	$0,8 < EI \leq 1,2$	23,1%	18,1%
Label B	$1,2 < EI \leq 1,4$	23,6%	22,8%
Label C	$1,4 < EI \leq 1,8$	31,4%	33,7%
Label D	$1,8 < EI \leq 2,1$	9,4%	14,4%
Label E	$2,1 < EI \leq 2,4$	5,7%	4,4%
Label F	$2,4 < EI \leq 2,7$	1,5%	1,7%
Label G	$EI > 2,7$	2,7%	2,7%

Tabel 7.6: verdeling energielabel over het woningbezit

Risicomanagement

In oktober 2020 is een nieuw Beleidskader risicomanagement Poort6 samengesteld, waaraan ook een zogenoemd Uitvoeringsdocument is toegevoegd. Hierin worden de risico's beschreven op strategisch, tactisch en operationeel niveau zoals die door Poort6 worden waargenomen en beoordeeld en die ons maatschappelijk (en financieel) presteren bedreigen. Deze beoordeling vormt de basis voor ons handelen (lees: het nemen van maatregelen die de kans op dan wel de omvang van een bedreiging die zich manifesteert, verkleint).

De top 5 van concrete strategische risico's zoals Poort6 die ten tijde van het opstellen van de begroting onderkent, is als volgt samengesteld:

1. Impactvolle en/of ongewisse bestuurlijke/politieke besluitvorming.

Door corona zijn vanuit de Rijksoverheid, maar ook op gemeentelijke niveau diverse ondersteuningsmaatregelen nodig voor diverse doelgroepen. Het risico bestaat dat overheden andere keuzes moeten maken dan voorheen was voorzien. Dit kan ten koste gaan van bijvoorbeeld nieuwbouw projectontwikkeling, maar ook leiden tot hogere lasten voor Poort6 (denk aan tarieven voor de OZB bijvoorbeeld). Overigens speelt dit risico ook op andere domeinen waar de overheid door middel van (plotse) ingrepen tot snelle beleidsveranderingen wil komen (milieu, duurzaamheid, etc.). We moeten hier alert op zijn. Begin 2021 heeft de regering een regeling ingevoerd waarbij de huurverhoging van sociale huurwoningen in 2021 niet kan worden verhoogd. Tevens is er een regeling ingevoerd waarbij mensen die niet passend wonen conform de daarvoor geldende normen een huurverlaging kunnen krijgen.

De impact van dit risico op het resultaat in de komende 10 jaar wordt per kwartaal gemonitord in de kwartaalrapportage en mocht dit nodig zijn dan worden er maatregelen genomen zodat Poort6 voldoet aan financiële normen zoals gesteld door de Autoriteit Wonen en het WSW.

2. Uitvoerbaarheid MIP.

Nieuwbouwontwikkeling van bijvoorbeeld de Van Zomerendaal/Pauwstraat laten door allerlei oorzaken (waaronder ook aanpassingen in wet- en regelgeving) een lange doorlooptijd zien. Vertraging in voor het 1^e project heeft mogelijk gevolgen voor de herhuisvesting van de vervolgprojecten. Het risico bestaat dat ook andere (herstructurerings-)projecten te maken krijgen met dit soort omstandigheden. Dit kan de uitvoering van het MIP en dus de (toekomstige) beschikbaarheid van woningen onder druk zetten. Een kanttekening bij de uitvoerbaarheid van projecten is de actualiteit rondom de stikstofproblematiek, PFAS en de Wet natuurbescherming. Voor deze laatste hebben we inmiddels een procedure ontwikkeld, echter de vrijstellingsverlening door het bevoegd gezag verloopt grillig. CO2 en PFAS kennen landelijk veel aandacht en onzekerheden. De impact van het Natura 2000-gebied ten Oosten van Gorinchem op bouwactiviteiten, wordt op dit moment onderzocht door de gemeente Gorinchem. Maar ook zij is afhankelijk van de nog niet duidelijke landelijke maatregelen.

De impact van dit risico op het resultaat is beperkt omdat het met name een faseringskwestie is omdat activiteiten dan later in de tijd worden gerealiseerd.

3. Te ambitieuze duurzaamheids- en/of onderhoudsplannen.

De ontwikkeling van het warmtenet is een ambitieus plan waar meerdere partijen bij betrokken zijn. Het risico bestaat dat er onvoorziene omstandigheden optreden, waardoor de fasering en realisatie in gevaar komt. In het ergste geval wordt het zelfs helemaal op de lange baan geschoven. Alternatieven zijn voorhanden in de vorm van individuele warmtepompen of collectieve hybride ketels. Hoewel het aardgasvrij (label)gereed maken hiermee geen vertraging oploopt, kan onze ambitie om 900 woningen voor 2030 aardgasvrij te maken dan wel vertragen.

De impact van dit risico op het resultaat is beperkt omdat het met name een faseringskwestie is omdat activiteiten dan later in de tijd worden gerealiseerd.

4. Uitvoerbaarheid Jaarplannen.

Zoals eerder genoemd, is ons jaarplan zeer ambitieus. Door allerlei omstandigheden kan de realisatie onder druk komen te staan. Corona is een van deze variabelen. Maar ook de slagvaardigheid van de gemeente en andere partners kan de gewenste ontwikkelingen klemzetten, doordat uitvoeringsprocessen stagneren. De implementatie van ons nieuw ERP-systeem vraagt zeer veel inzet van ons allen; capaciteit die we dus niet altijd elders kunnen aanwenden. Een integrale, evenwichtige beoordeling van al onze plannen in relatie tot een strakke sturing die nauw toeziet op alle relevante onzekere factoren, houdt dit risico beperkt.

5. Onderschatting impact corona.

Corona is op dit moment waarschijnlijk de meest zichtbare onzekere variabele in onze bedrijfsvoering. Door corona staan onze werkprocessen onder druk. We kunnen niet werken zoals we gewend zijn. We passen ons aan maar we merken ook dat alles meer tijd kost en moeizamer gaat. Nog los van het sociale aspect, het met elkaar in verbinding staan. Ook onze samenwerkingspartners hebben hieronder te lijden. Afstemming van processen, samenwerking etc. vergen veel meer energie. Dat zet de realisatie van alle ambities (op het gebied van investeringen, onderhoud, duurzaamheid, klantgestuurd werken, ontwikkeling vitale coalities, etc.) onder druk. Het is onbekend hoe lang deze situatie nog voortduurt. Door allerlei maatregelen proberen we de effecten van deze manifeste bedreiging op onze bedrijfsvoering zo beperkt mogelijk te houden. Maar dat er effecten zijn, is onmiskenbaar. Overigens staan de financiële resultaten niet onder druk. Wij verwachten dat corona weinig tot geen nadelig effect heeft op de huurinkomsten.

Voor alle door ons geïnventariseerde risico's zijn, beheersingsmaatregelen samengesteld die qua uitvoering zijn geborgd in de P&C-cyclus. De effectiviteit van die maatregelen wordt periodiek beoordeeld.

8. Verslag van de Raad van Commissarissen

2020 was alweer een bijzonder jaar om toezicht te houden, maar om een heel andere reden dan het jaar ervoor. Begin vorig jaar werd de wereld overvallen door een pandemie, met gevolgen voor de hele samenleving. In maart ging het land op slot voor een 'intelligente lockdown'. Geen handen schudden, anderhalve meter afstand houden tot elkaar, thuiswerken, online vergaderen, geen bezoek ontvangen, horeca gesloten. Hoewel we aanvankelijk nog dachten dat dit 'even volhouden' betekende, bleek het een zaak van de lange adem, die veel uithoudings- en doorzettingsvermogen vraagt van iedereen. Waar in de zomer versoepelingen mogelijk werden, bleken in het najaar de teugels toch weer een stuk strakker te moeten worden aangetrokken.

De bewezen bereikbaarheid en veerkracht in de organisatie van Poort6 is groot. Er zijn veel innovatieve ideeën ontstaan over de omgang met huurders en de oplossing van dagelijkse problemen. Het is mooi om te zien dat de organisatie tot heel veel in staat is. Complimenten voor het managementteam dat constant manieren bedacht om zoveel mogelijk contact te onderhouden met de medewerkers en onderlinge contacten stimuleert. Van een dagelijkse blog, opbeurende mails van de bestuurder, en een wandel- en beweeg-app tot een online quiz met borrelpakket.

Het vraagt van iedereen aanpassen en volhouden. En dat valt zeker niet altijd mee. Vooral niet als je een organisatie in beweging aan het brengen bent. Met een nieuwe strategische koers en portefeuillestrategie, die ondanks alles volgens plan in 2020 zijn vastgesteld. Een knappe prestatie van de directeur-bestuurder en het management om met aandacht voor de mens ook de ingezette beweging vast te houden. De raad van commissarissen kijkt niet alleen naar bestuur en management, maar zeker ook naar alle medewerkers die invulling wisten te geven aan de nieuwe koers.

Tot halverwege 2020 was de oude koers nog van kracht, waardoor we tussentijds soms tegen zaken aanliepen die 'schuurden'. In afwachting van die nieuwe koers hebben we daarom meer dan ooit een doorlopende dialoog met de organisatie gevoerd. Vaak via online sessies en richting de zomer kon dat gelukkig af en toe weer even 'live'. Onze beslissingen wogen we telkens in het licht van de koers die in ontwikkeling was.

Ook dit jaar heeft de interim-bestuurssecretaris de raad weer prima ondersteund bij de voorbereiding van de vergaderingen, themasessies en zelfevaluatie, de borging van de werkgeversrol richting de bestuurder, het selectieproces van een nieuwe accountant, de opstart van de vierjaarlijkse visitatie en bijbehorende bureaukeuze. Halverwege 2020 is een advies voor de bestuurlijke ondersteuning uitgewerkt en besproken in zowel het MT als de RvC. Op basis van dit advies is na de zomer een nieuwe directiesecretaresse geworven en aangesteld. Na een inwerkperiode wordt in 2021 de werving van een vaste bestuurssecretaris opgestart. Tot die tijd blijft de interim-bestuurssecretaris de raad en de organisatie ondersteunen.

Toezicht in 2020

De eerste helft van 2020 stond voor Poort6, en daarmee ook voor ons als raad van commissarissen, voor een belangrijk deel in het teken van de ontwikkeling van de nieuwe strategische koers en een nieuwe portefeuillestrategie. De focus in dit traject lag op de thema's klantwaarde, publieke waarde en organisatiewaarde. Het proces om te komen tot de strategische koers was opgedeeld in verschillende fases en duurde tot halverwege 2020. De raad is in het verslagjaar op een prettige, intensieve en constructieve wijze bij dit proces betrokken geweest.

In 2020 kwam de raad van commissarissen zes keer bijeen voor een reguliere vergadering. Daarnaast is er viermaal een themasessie georganiseerd: driemaal is de raad meegenomen in en betrokken bij de portefeuillestrategie en de strategische koers. Daarnaast waren er sessies over het woningmarktonderzoek, het rendementsbeleid en het warmtenet. Het in september geplande werkbezoek in wijken en buurten is vanwege corona geannuleerd. Ook later in het jaar vonden bestuur en raad dit gezien de omstandigheden niet gepast. Verder was er ook op andere momenten

regelmatig contact tussen de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder, het management, medewerkers, huurdersorganisatie HP6 en de ondernemingsraad.

Er heeft één vergadering in het kader van de Wet op de ondernemingsraden plaatsgevonden tussen de raad van commissarissen en de ondernemingsraad van Poort6 (artikel 24 WOR). De voltallige raad voerde eenmaal overleg met huurdersorganisatie HP6. De beide huurderscommissarissen woonden tweemaal een bestuurlijk overleg van HP6 bij. Daarnaast sprak de auditcommissie in het kader van de jaarrekening eenmaal met de oude accountant BakerTilly en eenmaal in het kader van de begroting met de nieuwe accountant Mazars.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Poort6 is een financieel gezonde organisatie. Als basis voor het financieel gezond blijven, worden de door de Aw en WSW voorgeschreven ratio's gehanteerd. Daarnaast werkt de organisatie op operationeel niveau met maandelijkse managementrapportages. Met de nieuwe strategische koers als kapstok is vervolgens hard gewerkt aan het herijken of vernieuwen van flankerende financiële beleidskaders zoals een kader voor risicomanagement, het treasurystatuut, het investeringsstatuut, het verbindingsstatuut, de procuratieregeling en het rendementsbeleid. De auditcommissie is op meerdere momenten betrokken als klankbord voordat de stukken ter goedkeuring aan de RvC werden aangeboden.

De cijfers uit de Aedes-benchmark en de USP-klantmetingen laten over het algemeen een mooie verbetering zien ten opzichte van de meting in 2019. De cijfers die nieuwe en vertrokken huurders geven, variëren van ruim voldoende tot goed. Ook de beoordeling van reparatieverzoeken laat mooie cijfers zien. Meer aanwezig zijn in de wijk, en de wijzigingen in beleid, processen en aansturing die de organisatie heeft doorgevoerd, werpen hun vruchten af. Er is gesproken over het feit dat de bedrijfslasten ten opzichte van de benchmark wat hoger zijn. Dit heeft te maken met het toerekenen van kosten, inhuur in relatie tot ziekte en de organisatieontwikkeling. Met elkaar willen we kosten en prestaties goed blijven monitoren.

Er was al jaren een hoog bedrag aan betalingsachterstanden van huurders. Pas in november 2019 werden de oorzaak en werkelijke omvang hiervan duidelijk. Niet alleen voor de organisatie, maar ook voor de RvC was dit reden om te reflecteren op hoe dit soort zaken in de toekomst eerder boven water te krijgen is. Er is een verbetertraject gestart onder begeleiding van een gespecialiseerd bureau, met als insteek stabiliseren en zoveel mogelijk uitstaande vorderingen innen.

De auditcommissie heeft in het verslagjaar de voortgang van het traject huurincasso intensief gemonitord via rapportages en presentaties. De raad is via de vergaderverslagen van de auditcommissie en de kwartaalrapportages op de hoogte gehouden.

De effecten van de coronacrisis op de bedrijfsvoering zijn regelmatig onderwerp van gesprek geweest, zowel in de auditcommissie als tijdens de RvC-vergaderingen. Poort6 is een financieel stabiele organisatie met een stabiele inkomende kasstroom. Het gros van de huurders betaalt gewoon zijn huur. Wel ziet men bijkomende effecten: het aantal verhuizingen en opzeggingen neemt af en de leegstand neemt toe. Er is ingestoken op de vroegtijdige dialoog met huurders die geraakt worden door de corona-crisis en met hen zijn maatwerkafspraken gemaakt.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De aanpak van de huurincasso-problematiek stemt de raad van commissarissen positief. Het traject heeft bovendien geleid tot een visie op huurincasso gericht op het sociaal incasseren van de huur. Dat proces is niet alleen efficiënt en kostenbewust, maar levert ook een optimaal financieel rendement voor Poort6. Er wordt ingezet op vroegsignalering en preventie, maar ook op het bieden van heldere kaders voor huurders.

Met de nieuwe strategische koers in de hand werd verder gewerkt aan de vitale coalities, gericht op de klant en de maatschappelijke opgave in de stad. Ondanks corona heeft de organisatie zich ingespannen om mogelijkheden te vinden om toch contact te onderhouden met partners en belanghouders. Het traject kreeg de naam #WIJ, goeddoen in Gorkum. Aan de hand van een centraal thema werd daarbij steeds casuïstiek besproken.

Maatschappelijke visitatie 2016 - 2019

Een selectiecommissie bestaande uit twee afgevaardigden van de RvC, de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris koos het visitatiebureau. Er is een zorgvuldig proces doorlopen, waarbij op basis van een programma van eisen en gerichte thema's is doorgevraagd, om zo een goed beeld te krijgen van de verschillende bureaus. Hoewel die elkaar niet veel ontlepen, werd Ecorys met een meer pragmatische aanpak als meest passend gezien bij het stadium van ontwikkeling van Poort6. Uit het visitatierapport blijkt dat de met #WIJ ingezette beweging duidelijk zichtbaar is. De belanghouders zijn blij met de ingeslagen koers, de verbeterde communicatie, het meer sociale gezicht en de vernieuwde samenwerking. De uitkomst van de visitatie is een bekroning van het harde werken van de organisatie en biedt tegelijkertijd ruimte voor en zicht op verbetering, groei en verdere aanscherping.

Governance en risicomangement

De inbedding van de rol van onafhankelijk controller en bestuurssecretaris hebben de processen rondom besluitvorming, governance, interne beheersing en control verstevigd. Er wordt actief gestuurd op het halen van deadlines, de kwaliteit van stukken, integrale beleidsvorming, en de opvolging van de aanbevelingen en verbeterpunten die voortkwamen uit audits. Er is ook meer aandacht voor soft controls, integriteit en frauderisico's.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De omvang, samenstelling en activiteiten van de raad zijn gekoppeld aan de deskundigheid en achtergrond van de leden. Om goed toezicht te kunnen houden op het werk van Poort6 kent de raad van commissarissen een uitgebalanceerde samenstelling met verschillende expertises. Om deze balans te bewaken, wordt gewerkt met een uitgebreide profielschets. Hierin zijn de eisen opgenomen met betrekking tot de competenties, kennisgebieden en onafhankelijkheid van de leden van de raad en met betrekking tot de diversiteit in de samenstelling. Een (her)benoeming van een lid van de raad gebeurt op basis van deze profielschets.

De samenstelling van de raad van commissarissen, inclusief zittingstermijnen, de rolverdeling binnen de raad, (neven)functies, deskundigheden en behaalde permanente-educatiepunten, is als volgt:

Harold Willems (1964)

Voorzitter RvC / lid remuneratiecommissie

Benoemd per 1 maart 2019, huidige termijn tot 1 maart 2023, herbenoembaar

- Hoofdfunctie: bestuurder Rechtbank Zeeland-West Brabant
- Relevante nevenfuncties: lid RvC OostWestWonen op Goeree Overflakkee, lid commissie aanbeveling & beroep VTW, lid geschillencommissie Reizen en Wonen, voorzitter commissie van bezwaar & beroep Dongemond College
- Deskundigheidsprofiel uit profielschets: governance, juridische zaken, HRM en organisatieontwikkeling
- PE-punten in 2020: 11

Minko de Weerd - Hoeve (1979)

Vicevoorzitter RvC, voordracht huurdersorganisatie HP6

Benoemd per 14 januari 2014, huidige termijn tot 14 januari 2022, niet herbenoembaar

- Hoofdfunctie: manager Ontwikkeling Brabant Wonen
- Relevante nevenfuncties: -
- Deskundigheidsprofiel uit profielschets: volkshuisvesting
- PE-punten in 2020: 5

Aad de Jonge (1955)

Voorzitter remuneratiecommissie, voordracht huurdersorganisatie HP6

Benoemd per 31 augustus 2017, huidige termijn tot 31 augustus 2021, herbenoembaar

- Hoofdfunctie: gepensioneerd (voormalig zorgbestuurder)
- Relevante nevenfuncties: Voorzitter de Hoeven Energie, Trainer Samen Dementievriendelijk, vrijwilliger Stichting EnergieRijk Houten en Opgewekt Houten
- Deskundigheidsprofiel uit profielschets: wonen en zorg, HRM en organisatieontwikkeling, energietransitie
- PE-punten in 2020: 24

Dylan Dresens (1973)

Voorzitter auditcommissie

Benoemd per 1 maart 2019, huidige termijn tot 1 maart 2023, herbenoembaar

- Hoofdfunctie: algemeen directeur FlexFront Groep
- Relevante nevenfuncties: -
- Deskundigheidsprofiel uit profielschets: financiën en control, woningmarkt, HRM en organisatieontwikkeling
- PE-punten in 2020: 8

Marjan Klein (1972)

Lid auditcommissie

Benoemd per 31 augustus 2017, huidige termijn tot 31 augustus 2021, herbenoembaar

- Hoofdfunctie: eigenaar en procesmanager van De Gebiedsontwikkelaar, Gorinchem
- Relevante nevenfuncties: lid (huurderscommissaris) RvC Stichting Trivire Dordrecht
- Deskundigheidsprofiel uit profielschets: vastgoed gebiedsontwikkeling, financiën
- PE-punten in 2020: 13

Commissies

De raad van commissarissen heeft een remuneratiecommissie en een auditcommissie. De taak van deze commissies is om besluitvorming over specifieke vraagstukken voor de raad van commissarissen voor te bereiden en/of hierover te adviseren.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie komt met voorstellen aan de raad over de (her)benoeming, vergoeding en arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder en de commissarissen. Zij voert tevens de functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder. In het verslagjaar kwam de commissie drie keer bij elkaar. Naast het artikel-24-overleg voerde de remuneratiecommissie een informeel overleg met de OR.

Eind 2020 startte de remuneratiecommissie samen met de bestuurssecretaris het proces voor de herbenoeming van twee zittende commissarissen, de heer De Jonge en mevrouw Klein. Omdat de heer De Jonge voorzitter is van de remuneratiecommissie treedt hij met ingang van 1 januari 2021 tijdelijk terug uit de commissie. Tot aan het moment van herbenoeming wordt hij vervangen door mevrouw Minko de Weerd.

Auditcommissie

Deze commissie is onder meer belast met het toezicht op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverschaffing door Poort6, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant en de relatie met de externe accountant. Zij adviseert de raad van commissarissen over deze onderwerpen.

De commissie is in het verslagjaar zes keer bijeen geweest. Bij de vergaderingen van de auditcommissie waren ook de directeur-bestuurder, de bestuurssecretaris, de controller en de manager bedrijfsvoering aanwezig. De accountant is tweemaal aanwezig geweest. Geïnspireerd door het seminar 'de rol van de auditcommissie' van het SOM, is de auditcommissie in het verslagjaar gestart met een werksessie samen met de bestuurder, bestuurssecretaris, manager bedrijfsvoering en controller. Aan de hand van een aantal punten is een gezamenlijke visie gevormd en zijn werkafspraken gemaakt met als doel verder te professionaliseren.

Elk jaar is er een aantal vaste onderwerpen dat wordt besproken in de auditcommissie. Zoals de jaarrekening 2019 en de begroting voor 2021. Ook worden gedurende het jaar de inkomsten en uitgaven van Poort6 gemonitord via de kwartaalrapportages en afgezet tegen de begroting. Dit jaar was er bijzondere aandacht voor de herijking van de diverse financiële beleidskaders, het traject huurincasso en de keuze voor een nieuw ERP-systeem. In de auditcommissie is ook dit jaar aandacht geweest voor de doorontwikkeling van het risicomanagement, het interne controleplan en de benodigde doorontwikkeling van de afdeling Financiën.

Omdat Poort6 vanaf 2020 wordt aangemerkt als 'OOB' (organisatie van openbaar belang) en BakerTilly hierdoor zijn opdracht voor Poort6 vroegtijdig beëindigde, heeft de auditcommissie zich in het eerste halfjaar bezig gehouden met de accountantsselectie. Er is een zorgvuldig proces doorlopen, waarbij op basis van een programma van eisen en gerichte thema's is doorgevraagd om een goed beeld te krijgen van de bureaus. Poort6 is een organisatie in ontwikkeling. Dit vraagt om een accountant die hier een 'plus' in kan brengen, een accountant die meedenkt en daarin mee kan ontwikkelen. Met de aanvullend ingewonnen referenties en een verdiepend gesprek is de keuze voor Mazars gefundeerd en weloverwogen.

De onafhankelijk controller heeft per 1 augustus de overstap gemaakt naar de functie teamleider financiën & control. Vanaf augustus is de positie van onafhankelijk controller op interim-basis ingevuld voor twee dagen per week.

Permanente educatie (PE)

De leden van de raad van commissarissen zijn allen lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties). Dit jaar vond de educatie gehinderd door corona veelal digitaal plaats. Soms werden bijeenkomsten verzet of vervielen in het geheel. Zoveel als mogelijk woonden commissarissen in het verslagjaar verschillende workshops/bijeenkomsten bij, van onder meer de VTW. Door middel van dit soort workshops/bijeenkomsten houden de leden van de raad hun kennis op peil en blijven ze op de hoogte van de actuele ontwikkelingen binnen de branche. Hiermee geven zij ook invulling aan de te behalen PE-punten.

Zelfevaluatie 2020

De zelfevaluatie over 2020, onder begeleiding van de bestuurssecretaris, vond plaats op 25 januari 2021. In de sessie is met behulp van de methodiek 'het spel der ongeschreven regels' gekeken naar de onderlinge dynamiek en onderliggende patronen aan de hand van praktijkvoorbeelden of situaties die zich in het verslagjaar hebben voorgedaan. Vervolgens heeft de directeur-bestuurder haar reflectie op het afgelopen jaar gedeeld.

De raad concludeert dat er sprake is van een open, prettige en ontspannen manier van communiceren. Er wordt zorgvuldig naar elkaar, de bestuurder en andere aanwezigen geluisterd. Extra inspanningen worden zonder aarzelen geleverd. Hoewel er goede discussies worden gevoerd en er sprake is van gezamenlijke besluitvorming, wil de raad in 2021 investeren in het verder structureren van de gezamenlijke beeld- en oordeelsvorming. Ook willen de leden elkaar actief uitdagen om het gesprek te blijven voeren over soft controls.

Rooster van aftreden

Naam	Functie	Profiel	Commissie	Sinds	Aftredend per	Herbe- noem baar Ja/Nee
De heer J.H. Willems	Voorzitter	juridisch, bestuurlijk	Remuneratie	1 maart 2019	28 februari 2023	JA
De heer D. Dresens	Lid	financieel, regionale binding	voorzitter Auditcommissie	1 maart 2019	28 februari 2023	JA
Mw. J. de Weerd-Hoeve (*)	Lid	volkshuisvestelijk, vastgoedontwikkeling		14 januari 2014	14 januari 2022	NEE
De heer A. de Jonge (*)	Lid	zorg, duurzaamheid, bestuurlijk	Voorzitter Remuneratie commissie	31 augustus 2017	31 augustus 2021	JA
Mevrouw M. Klein	Lid	vastgoed, gebiedsontwikkeling, regionale binding	Auditcommissie	31 augustus 2017	31 augustus 2021	JA

(*) benoemd op voordracht van HP6.

Werkgeversrol bestuurder

Als onderdeel van de jaarlijkse evaluatie van haar functioneren heeft de directeur-bestuurder feedback opgehaald bij het MT, huurdersorganisatie HP6 en de ondernemingsraad. De raad heeft vervolgens haar functioneren besproken. Op basis hiervan voerde de remuneratiecommissie met de directeur-bestuurder een evaluatiegesprek over 2020. De uitkomsten hiervan zijn met de raad van commissarissen gedeeld en geaccordeerd. De raad is zeer positief over de wijze waarop de directeur-bestuurder haar taak vervult.

Er zijn afspraken met de directeur-bestuurder gemaakt over een te volgen opleiding en te behalen PE-punten, die echter als gevolg van corona vertraging hebben opgelopen. Daarnaast heeft de remuneratiecommissie naar de beloning van de directeur-bestuurder gekeken. De remuneratiecommissie heeft in 2020 de bezoldigingsafspraken met de bestuurder herijkt en een nieuw voorstel voorbereid dat de RvC op 7 december heeft vastgesteld. De bezoldiging van de directeur-bestuurder is conform de Wet normering topinkomens. In de jaarrekening komt dit onderwerp uitgebreid aan bod onder 'Bezoldiging bestuurder en commissarissen'. Voor de volledigheid volgt hieronder tot slot nadere persoonsinformatie over de directeur-bestuurder van Poort6.

Marjie Buursink-van Benthem (1975)

Benoemd per 17 september 2018, huidige termijn tot 16 september 2022, herbenoembaar

- Hoofdfunctie: directeur-bestuurder
- Relevante nevenfuncties: voorzitter bestuur Stichting Stadscamping Tilburg, secretaris van Stichting Behoud Frankische Driehoek Hasseltplein
- PE-punten in 2018: -
- PE-punten in 2019: 26
- PE-punten in 2020: 10 (gestart met TIAS opleiding, 92 PE punten)
- Minimaal te behalen PE-punten 2018 – 2020: 81
- Bezoldiging: € 149.495,61 (categorie F)

Besluitenlijst RvC 2020

	Datum vergadering	Agenda-punt	Onderwerp	Besluit
1	09-03-2020	4.1	Geactualiseerd Treasurystatuut	De RvC keurt op advies van de auditcommissie het voorliggende geactualiseerde Treasurystatuut goed.
2	09-03-2020	5.1	Presentatie voortgang en richting van Zomerenlaan	De RvC begrijpt de dilemma's vanuit het oude rendementsbeleid en investeringsstatuut, de voortgang van het project mag hier echter niet onder lijden. De gepresenteerde keuzes en overwegingen zijn navolgbaar, de startnotitie kan verder worden uitgewerkt en ingebracht in de volgende RvC.
3	22-06-2020	4.1	Jaarstukken 2019	De Raad neemt kennis van de door BakerTilly opgestelde managementletter en accountantsverklaring. Voorts verleent de RvC op advies van de Auditcommissie goedkeuring aan het jaarverslag en de jaarrekening 2019 en verleent toestemming tot openbare publicatie en verstrekking aan de Autoriteit Woningcorporaties. <u>Déchargeverlening</u> De Raad van Commissarissen verleent de directeur-bestuurder décharge voor het door haar gevoerde bestuur over de stichting Poort6 en de tot de stichting behorende onderneming over het boekjaar 2019. De Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder verlenen de Raad van Commissarissen décharge voor het door hen uitgeoefende toezicht op de stichting Poort6 en de tot de stichting behorende onderneming over het boekjaar 2019.
4	22-06-2020	4.2	Strategische Koers	De RvC keurt de strategische koers, met daarin ook de nieuwe missie en visie verwoord, goed. De RvC geeft de directeur-bestuurder opdracht tot het verder uitwerken van het volgende facetbeleid in lijn met deze koers: • Portefeuillestrategie • Risicomanagement • Organisatieplan Het investeringsstatuut en het rendementsbeleid zijn meer impliciet afgeleid en worden in de geest van de nieuwe strategische koers uitgewerkt. Daarnaast wordt de directeur-bestuurder verzocht deze koers herkenbaar terug te laten komen in de jaarlijkse kaderbrief en begroting.
5	22-06-2020	4.3	Accountantskeuze	De RvC besluit op basis van het advies van de selectiecommissie en de Auditcommissie Mazars aan te stellen als accountant voor de aankomende periode van 4 jaar.
6	22-06-2020	4.4	Visitatie 2016-2019, bureaukeuze	De RvC besluit op basis van het advies van de selectiecommissie Ecorys te benoemen tot visitor voor de visitatie over de periode 2016 - 2019.
7	22-06-2020	4.5	Voorgenomen verkoop Groenmarkt 8 – 8a	De RvC verleent goedkeuring aan het voornemen tot verkoop van de Groenmarkt 8 en 8 A te Gorinchem tegen marktconforme condities op basis van de voorgelegde aanpak
8	15-09-2020	4.1	Portefeuillestrategie 2021 - 2030	De RvC keurt, op advies van de Auditcommissie, de portefeuillestrategie 2021 – 2030 goed onder voorwaarde van een positief advies van HP6 dat na afloop van de RvC vergadering wordt opgehaald.
9	15-09-2020	4.2	Investeringsstatuut	De RvC keurt het nieuwe Investeringsstatuut op advies van de auditcommissie goed.
10	15-09-2020	4.3	Verbindingsstatuut	Op advies van de auditcommissie keurt de RvC het verbindingsstatuut goed.
11	26-10-2020	4.1	Investeringsbesluit Warmtenet Gildenwijk	De RvC is op meerdere momenten meegenomen in het traject en uitgebreid geïnformeerd. Mede gelet op alle adviezen en contra-expertises voelt de RvC comfort op voorliggend investeringsbesluit. De RvC complimenteert de organisatie met de voorbereiding en de kwaliteit van het stuk. De voorzitter houdt in het kader van de besluitvorming in een virtuele vergadering (via MS Teams) een stemmingsronde. De RvC keurt hiermee, op advies van de Auditcommissie, het investeringsbesluit Warmtenet Gildenwijk goed.
12	26-10-2020	4.2	Procuratiereglement	De voorzitter houdt in het kader van de besluitvorming in een virtuele vergadering (via MS Teams) een stemmingsronde. De voorzitter concludeert dat de RvC het procuratiereglement unaniem goedkeurt met in acht name van het advies van de auditcommissie om de voorwaarde te stellen dat jaarlijks een evaluatie plaatsvindt die in de auditcommissie besproken en gemonitord wordt

13	07-12-2020	4.1	Jaarplan en begroting 2021	De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de bespreking in de auditcommissie en keurt het jaarplan en de begroting voor 2021 op advies van de auditcommissie goed
14	07-12-2020	4.2	Visitatierapport 2016-2019	De RvC keurt het visitatierapport goed en stelt de concept bestuurlijke reactie namens RvC en directie vast. Beiden worden na goedkeuring door de SVWN vrijgegeven voor publicatie en verzending aan de toezichthouder Aw.
15	07-12-2020	4.3	Prestatieafspraken 2021-2025, inclusief jaarschijf	De RvC keurt de voorliggende meerjaren prestatieafspraken en jaarschijf 2021 goed.
16	07-12-2020	4.4	Proces van herbenoeming 2 commissarissen en vaststellen Reglement RvC bijlage A en B	De RvC stelt het Rooster van aftreden 2021 (Bijlage B van het Reglement RvC) vast, evenals het profiel RvC (Bijlage A van het Reglement van de RvC). De RvC besluit dat de voorzitter van de remuneratiecommissie met ingang van 1 januari 2021 tijdelijk terugtreedt uit de remuneratiecommissie en wordt vervangen tot aan het moment van herbenoeming door een andere commissaris. Na herbenoeming wordt de positie als voorzitter van de remuneratiecommissie direct weer opgepakt. Tot slot neemt de RvC kennis van de voorgestelde procedure van herbenoeming en geeft opdracht aan de bestuurssecretaris voor begeleiding/ ondersteuning hierbij.

Jaarrekening 2020

Balans per 31 december 2020 (na resultaatbestemming)

Ref	Activa (bedragen X € 1.000)	2020	2019
	Vaste activa		
	Vastgoedbeleggingen		
1.1	DAEB vastgoed in exploitatie	909.200	838.957
1.2	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	25.792	25.777
2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.548	676
3	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.196	30.241
		<u>966.736</u>	<u>895.651</u>
	Materiële vaste activa		
4	onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.772	1.896
	Financiële vaste activa		
5	Deelneming	1	1
6	Latente belastingvorderingen	5.733	7.058
		<u>5.734</u>	<u>7.059</u>
	Totaal vaste activa	<u>974.242</u>	<u>904.606</u>
	Vlottende activa		
7	Vorraden		
	Vastgoed bestemd voor verkoop	517	1.380
		<u>517</u>	<u>1.380</u>
8	Vorderingen		
9	Huurdebiteuren	457	523
10	Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
11	Overige vorderingen	165	165
	Overlopende activa	4	37
		<u>626</u>	<u>725</u>
12	Liquide middelen	14.151	6.865
	Totaal vlottende activa	<u>15.294</u>	<u>8.970</u>
	Totaal activa	<u>989.536</u>	<u>913.576</u>

Ref Passiva (bedragen X € 1.000)	2020	2019
13 Eigen vermogen		
13.1 Overige reserves	178.772	163.554
13.2 Herwaarderingsreserve	567.758	497.700
	746.530	661.254
Voorzieningen		
14 Voorziening onrendabele investeringen	-	-
15 Overige voorzieningen	-	426
	-	426
Langlopende schulden		
16 Leningen kredietinstellingen	199.937	207.096
17 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	28.876	30.171
	228.813	237.267
Kortlopende schulden		
18 Schulden aan kredietinstellingen	7.158	7.254
19 Schulden aan leveranciers	1.823	887
20 Belastingen en premies sociale verzekeringen	319	402
21 Schulden ter zake van pensioenen	-	-
22 Overlopende passiva en overige schulden	4.893	6.086
	14.193	14.629
Totaal passiva	989.536	913.576

Winst- en verliesrekening over 2020

Ref (bedragen X € 1.000)	2020	2019
23 Huuropbrengsten	46.237	45.238
24 Opbrengsten servicecontracten	2.596	2.420
25 Lasten servicecontracten	-2.511	-2.556
26 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.912	-4.187
27 Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.255	-13.487
28 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.699	-7.385
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.456	20.043
29 omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.372	-
29 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-951	-
29 Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto gerealiseerd resultaat vastgoed in ontwikkeling	421	-
30 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.128	33.144
30 Directe lasten verkoop	-180	-242
30 Toegerekende organisatiekosten	-41	-44
30 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.964	-30.733
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.943	2.125
31 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.235	-3.713
32.1 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	76.068	66.462
32.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	250	-89
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	73.083	62.660
33 Opbrengst overige activiteiten	531	449
33 Kosten overige activiteiten	-710	-608
Netto resultaat overige activiteiten	-179	-159
34 Overige organisatiekosten	-1.341	-1.305
35 Leefbaarheid	-706	-644
Bedrijfsresultaat	93.677	82.720
36 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	69	3
37 Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.145	-8.474
Saldo financiële baten en lasten	-7.076	-8.471
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	86.601	74.249
38 Belastingen	-1.325	-165
RESULTAAT NA BELASTINGEN	85.276	74.083

Kasstroomoverzicht over 2020

Directe methode (bedragen X € 1.000)	2020	2019
Huurontvangsten	46.339	45.257
Vergoedingen	2.856	2.778
Overige ontvangsten	144	383
Rente ontvangsten	62	-
Totaal ingaande operationele kasstromen	49.401	48.418
Personeel	-4.710	-4.749
Onderhoudsuitgaven	-12.410	-10.673
Overige bedrijfsuitgaven	-8.596	-8.794
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-34	-39
Verhuurderheffing	-5.325	-5.098
Leefbaarheid externe uitgaven	-213	-153
Vennootschapsbelasting	-	-
Rente uitgaven	-7.617	-8.770
Totaal uitgaande operationele kasstromen	-38.905	-38.276
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.496	10.142
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongel.	6.023	30.587
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	2.110	2.263
Verkoopontvangsten grond	1.363	-
Tussentelling ingaande kasstroom (des-)investerings	9.496	32.850
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-639	-1.046
Aankoop huur woongelegenheden	-668	-
Aankoop VOV woongelegenheden	-1.498	-1.840
Uitgaven woningverbeteringen	-2.385	-2.871
Investerings overig	-66	-28
Externe kosten verkoop	-196	-212
Tussentelling uitgaande kasstroom (des-)investerings	-5.452	-5.997
Kasstroom uit (des-)investerings	4.044	26.853
Aflossingen geborgde leningen	-7.254	-27.476
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.254	-27.476
Toename / afname geldmiddelen	7.286	9.519
Aansluiting geldmiddelen		
stand 1 januari	6.865	-2.654
mutatie geldmiddelen	7.286	9.519
stand 31 december	14.151	6.865

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Toegelaten instelling

Poort6, gevestigd aan de Schelluinsestraat 3 te Gorinchem, is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Poort6 is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 23032248. De jaarrekening is opgemaakt d.d. 22 juni 2021.

Wet- en regelgeving

Poort6 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 topinkomens ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016)' in het bijzonder. De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Stelselwijziging

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie

Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Poort6 "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Conform RJ 645.202. en RJ 645.504 heeft Poort6 deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De stelselwijziging heeft invloed op het resultaat bij projecten die worden gekwalificeerd als "ingrijpende verbouwing". In 2020 waren er geen projecten die voldoen aan deze kwalificatie en daardoor heeft de stelselwijziging geen effect op het resultaat in 2020. Deze stelselwijziging heeft impact op de jaarrekeningposten DAEB vastgoed in exploitatie, niet-DAEB vastgoed in exploitatie, lasten onderhoudsactiviteiten en niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Voor Poort6 heeft dit geen impact op het netto resultaat, eigen vermogen.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie

Poort6 waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed. Poort6 heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Groepsverhoudingen

Poort6 heeft geen verbindingen welke geclassificeerd worden als groepsmaatschappijen.

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 markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Poort6 de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Salderen

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

Wijziging vergelijkende cijfers

De vergelijkende cijfers zijn bij een aantal posten aangepast. Hieronder zijn deze presentatie wijzigingen kort benoemd;

Kostenverdeelstaat

Toerekening van indirecte kosten zijn in 2020 geactualiseerd en meer in lijn gebracht met de "Handleiding toepassen functionele model W&V door SBR wonen. Ten behoeve van het inzicht en vergelijkbaarheid zijn vergelijkende cijfers 2019 aangepast. In de onderstaande tabel wordt de aanpassing van de vergelijkende cijfers nader toegelicht.

Effect wijziging kostenverdeelstaat (bedrag x € 1.000)	Was 2019	Wordt 2019	Vershil
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.694	4.044	650
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.550	2.416	134
Verkoop vastgoedportefeuille	52	44	8
Resultaat overige activiteit	309	295	14
Overige organisatiekosten	255	1.270	-1.015
Kosten omtrent leefbaarheid	982	773	209
Totaal	8.842	8.842	-

Corona

In beginsel zien wij onze organisatie niet als een verhoogd risicogebied met betrekking tot het coronavirus. Wij verwachten dat de impact op Poort6 beheersbaar blijft. Dit gezien de aard van onze activiteiten, verwachte doorlopende inkomensstroom en beheersbaarheid van onze uitgaven. Wij hebben een impactanalyse opgesteld met betrekking tot het coronavirus en going concern. Door voortdurend de actuele ontwikkelingen te blijven monitoren en hierop adequaat in te blijven spelen, wordt verwacht dat geen externe steun nodig is tijdens deze pandemie. De ontwikkelingen zijn op dit moment echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

1. DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

DAEB-vastgoed heeft betrekking op woningen met een gereguleerd huurcontract, maatschappelijk vastgoed en een (gering) deel van de parkeerplaatsen in exploitatie. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed (BOG – MOG – ZOG) dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet (conform bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen). Niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB vastgoed in exploitatie valt.

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het 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 Poort6 maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB 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

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Poort6 hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingscomplexen. 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 15 jaar.

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winsten-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”.

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 doorexplotieerscenario 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 woningwaarderings-stelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB 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 “Overige waardeveranderingen”.

Onderhoud

In de kostprijs van het onderhoud worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan (verwerkingswijze tot en met de jaarrekening 2019). De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Alle overige onderhoudskosten werden tot en met boekjaar 2019 direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Poort6 “Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie” in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikel 14a) en is als volgt.

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

(einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

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

Verbetering

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

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

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

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

Ingrijpende verbouwing

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

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, dan wel 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. Een investeringsvoorstel wordt samengesteld, 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). 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 onderbouwd te worden waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing. Indien niet wordt voldaan aan bovenstaande criteria, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeellementen de reguliere lijn voor 'Onderscheid onderhoud en verbeteringen'. Dit is verwerkt als een stelselwijziging in de jaarrekening 2020, zie paragraaf stelselwijziging op pagina 6 van de jaarrekening.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde 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 waarde peildatum een onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde vastgoed in exploitatie

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

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Poort6. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Stap 1: Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Stap 2: Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Poort6 hanteert in haar beleid een streefhuur % ten opzichte van de maximaal redelijke huur.

- Stap 3: Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Poort6 hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - Een meerjaren onderhoudsbegroting op basis van “eeuwigdurende” exploitatie is gehanteerd als basis voor het bepalen van de toekomstige onderhoudslasten;
 - Voor de splitsing tussen onderhoudsbestedingen en investeringen voor combinatie projecten is aansluiting gezocht bij de vastgestelde meerjaren begroting van Poort6 welke overeenkomen met de uitgangspunten van de ingediende prospectieve informatie (dPi).
 - De financiële vertaling van de toekomstige onderhoudslasten hebben plaatsgevonden op basis van een onderhoudsnorm per waarderingscomplex.
 - Bij het bepalen van de toekomstige onderhoudslasten is rekening gehouden met de herziene definities voor onderhoud en beheer vanaf verslagjaar 2020.
- Stap 4: 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 exploitatie bezit’ in de resultatenrekening. Poort6 hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - De directe en indirecte kosten welke direct zijn te relateren aan verhuur- en beheeractiviteiten zijn opgenomen in de beleidswaarde.
 - De directe en indirecte beheerkosten zijn gebaseerd op de vastgestelde meerjarenbegroting 2021 van Poort6. Dit kostenniveau is representatief voor de langjarige toekomstige beheernorm.
 - In het functionele model van de winst-en-verliesrekening van Poort6 zijn de indirecte en directe beheerkosten nog niet gesplitst naar verhuur- & beheeractiviteiten en onderhoudslasten. In de beleidswaarde is deze splitsing wel opgenomen en zijn de niet-vastgoed gerelateerde kosten niet opgenomen.
 - De financiële vertaling van de toekomstige beheerlasten naar de beleidswaarde heeft plaatsgevonden op basis van één beheernorm per (gewogen) verhuureenheid.

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

Poort6 heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunt	2020	2019
Gemiddelde verhouding streefhuur versus maximaal redelijke huur	83,3%	87,1%
Gemiddelde onderhoudsnorm	€ 1.928	€ 1.848
Gemiddelde norm voor beheerlasten	€ 973	€ 994

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151. Poort6 heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Belangrijkste wijzigingen in de uitgangspunten voor 2020 zijn:

- Actualisatie van de meerjaren-onderhoudsbegroting (norm voor onderhoud);
- Toerekening (kostenverdeelstaat) indirecte kosten naar de diverse bedrijfsfuncties van de winst-en-verliesrekening (effect op onderhoud- en beheernorm).

Voor omvang en impact van deze wijzigingen op de beleidswaarde wordt verwezen naar de toelichting van de post DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (paragraaf: beleidswaarde).

2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag bij rubriek vastgoedbeleggingen onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

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

In het geval per balansdatum sprake is van een investeringsverplichtingen (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) 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. Het nadelig (onrendabele top) verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ultimo 2020 heeft betrekking op de lopende projecten welke nog niet zijn opgeleverd. Opgeleverde projecten in 2020 zijn overgeboekt naar DAEB- en of niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Waardering van de opgeleverde projecten heeft plaatsgevonden op basis van de toegekende marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2020. Op basis van deze waarde is de definitieve onrendabele top verantwoord. Zie voor nadere uitsplitsing van deze onrendabele top de rubriek overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen in de winst-en-verliesrekening. In de waardering van de activa in ontwikkeling worden geen interne ontwikkelingskosten, overige indirecte en rentekosten toegerekend.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of –vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat.

Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Materiële vaste activa

4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

De lineaire afschrijvingstermijnen zijn als volgt:

- | | |
|----------------------------|---------|
| • Bouw | 50 jaar |
| • Verbeteringen | 25 jaar |
| • ICT en kantoorinventaris | 5 jaar |
| • Vervoermiddelen | 10 jaar |

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

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

Voor grond en gebouwen geldt dat over de grond niet wordt afgeschreven en dat voor het gebouw een afschrijvingstermijn geldt van 50 jaar en voor verbeteringen 25 jaar. Indien de actuele waarde van grond en gebouwen lager is dan de boekwaarde vindt afwaardering naar lagere actuele waarde plaats. De overige activa wordt lineair afgeschreven met een maximale termijn van 5 of 10 jaar. De grond en gebouwen zijn niet hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen en er rust geen pandrecht op ten behoeve van de bank.

Financiële vaste activa

5. Andere deelnemingen

Andere deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

6. Latente belastingvorderingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met eventuele 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.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Poort6, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Poort6 een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Voorraden

7. Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Tevens is hier grond bestemd voor de verkoop opgenomen. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

8-11. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

12. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

13. Eigen Vermogen

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzonderingen hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het positieve verschil tussen boekwaarde op basis van actuele waarde en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de

initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd, overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, 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.

14. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Een voorziening wordt gevormd indien Poort6 op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft 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. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde aangezien het effect van "tijdswaarde" gering is.

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.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de geactiveerde bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

15. Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Indien de tijdswaarde materieel is, wordt er verplicht gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende schulden

16. Leningen kredietinstellingen

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

17. Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

Stichting Poort6 heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

18-22. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde.

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, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

23. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg dit maximumpercentage 2,6%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

24-25. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

26. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

27. Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen. Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op het vastgoedonderhoud. Dit zijn naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

Onder onderhoudslasten 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.

28. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- verhuurderheffing.
- onroerendezaakbelasting.
- verzekeringskosten.

29. Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling

De post netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

30. Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

31. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

32. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar. Dit heeft dan betrekking op de vastgoedbeleggingen van activa in exploitatie en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

33. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

34. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

35. Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat een gedeelte van gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

36-37. Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

38. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de

winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

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.

Pensioenlasten

Poort6 heeft een pensioenregeling bij het SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de "verplichting aan pensioenuitvoerder benadering". In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Poort6 en worden in de balans opgenomen in een voorziening. De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van de rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Poort6 beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld. Ultimo 2020 (en 2019) waren er voor Poort6 geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. De kostenverdeelstaat dient een zo betrouwbaar mogelijke weergave te zijn van de werkelijkheid maar geen exactheid. Hierbij is de afweging belangrijk tussen enerzijds nauwkeurigheid en anderzijds de administratieve lasten die hiermee gepaard gaan. Middels deze kostenverdeelstaat worden de kosten van personeel, organisatie en afschrijving toegerekend naar de activiteiten zoals opgenomen in de functionele winst-en-verliesrekening.

In 2020 zijn de gehanteerde uitgangspunten voor het toerekenen van deze kosten geactualiseerd en op een aantal punten gewijzigd. Ten behoeve van het inzicht is gekozen om de vergelijkende cijfers 2019 op basis van dezelfde geharmoniseerde kostenverdeelstaat te presenteren. In de onderstaande tabellen is de kostenverdeelstaat weergegeven voor het toerekenen van de indirecte kosten voor 2020 en 2019.

Ten behoeve van het inzicht is tevens de tabel opgenomen zoals gehanteerd in de jaarrekening 2019. Zie ook paragraaf “Wijziging vergelijkende cijfers” bij de grondslagen van waardering in de jaarrekening.

KSV 2020-2019: rubrieken (in %)	Personeel	Organisatie	Afschrijving
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	45,7	45,7	45,7
Lasten onderhoudsactiviteiten	27,3	27,3	27,3
Verkoop vastgoedportefeuille	0,5	0,5	0,5
Resultaat overige activiteit	3,4	3,4	3,4
Overige organisatiekosten	14,4	14,4	14,4
Kosten omtrent leefbaarheid	8,7	8,7	8,7
Totaal	100,0	100,0	100,0

De onderstaande kostenverdeling is gehanteerd in de jaarrekening 2019.

KSV 2019 (JRK 2019) (in %)	Personeel	Organisatie	Afschrijving
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	53,4	53,4	53,4
Lasten onderhoudsactiviteiten	29,2	29,2	29,2
Verkoop vastgoedportefeuille	0,6	0,6	0,6
Resultaat overige activiteit	3,5	3,5	3,5
Overige organisatiekosten	2,0	2,0	2,0
Kosten omtrent leefbaarheid	11,3	11,3	11,3
Totaal	100,0	100,0	100,0

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Toelichting behorende tot de balans per 31 december 2020

1. DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (bedragen X € 1.000)				
	2020	2019	2020	2019
	DAEB	DAEB	Niet-DAEB	Niet-DAEB
Marktwaaarde per 1 januari	838.957	785.259	25.777	40.775
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Investerings	1.761	4.124	9	75
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-4.016			
Overboeking van voorraad	816			
Herclassificatie	-588	445	588	-445
Desinvestering en buitengebruikstelling	-2.099	-14.318	-2.281	-14.837
Overige waardeverandering		-2.806	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	74.369	66.253	1.698	209
Saldo mutaties	70.243	53.698	14	-14.998
Marktwaaarde per 31 december	909.200	838.957	25.792	25.777

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	DAEB	DAEB	Niet-DAEB	Niet-DAEB
Woongelegenheden	894.093	824.110	15.988	14.988
Zorgeenheden	11.608	6.924	-	617
MOG	2.892	7.150	576	-
BOG	607	627	3.231	4.522
Parkeerplaatsen	-	146	5.997	5.650
Marktwaaarde per 31 december	909.200	838.957	25.792	25.777

Marktwaaarde

Bij het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaaarde bepaalt de marktwaaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploitatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel.
- 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 welke afkomstig zijn vanuit het “handboek modelmatig waardering 2020 en zijn voorgeschreven.

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025..
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Looninflatie	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW -	€ 1.534	€ 1.534	€ 1.534	€ 1.534	€ 1.534
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW -	€ 1.184	€ 1.184	€ 1.184	€ 1.184	€ 1.184
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid -	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal) -	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW - uitponden	€ 986	€ 986	€ 986	€ 986	€ 986
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW - uitponden	€ 748	€ 748	€ 748	€ 748	€ 748
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid - uitponden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal) - uitponden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 423	€ 423	€ 423	€ 423	€ 423
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 415	€ 415	€ 415	€ 415	€ 415
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Belastingen, verz en overige zakelijke lasten (% vd WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,2%	1,2%	1,0%	0,5%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%	0%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexpluiten	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%	7,1%
Mutatiekans bij uitponden	7,7%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Disconteringsvoet doorexpluiten:	6,02%	6,02%	6,02%	6,02%	6,02%
Disconteringsvoet uitponden:	6,02%	6,02%	6,02%	6,02%	6,02%

Parameters BOG en MOG	2021	2022	2023	2024	2025..
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - BOG	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - MOG	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00
Mutatieonderhoud per m ² bvo - BOG	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m ² bvo - MOG	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - BOG/MOG	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet doorexploiteren - BOG	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%	6,06%
Disconteringsvoet doorexploiteren - MOG	6,03%	6,03%	6,03%	6,03%	6,03%

Parameters parkeerplaatsen	2021	2022	2023	2024	2025..
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 54,00	€ 54,00	€ 54,00	€ 54,00	€ 54,00
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 179,00	€ 179,00	€ 179,00	€ 179,00	€ 179,00
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 28,00	€ 28,00	€ 28,00	€ 28,00	€ 28,00
Beheerkosten – garagebox	€ 39,00	€ 39,00	€ 39,00	€ 39,00	€ 39,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	6,02%	6,02%	6,02%	6,02%	6,02%
Disconteringsvoet uitponden:	6,02%	6,02%	6,02%	6,02%	6,02%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2021	2022	2023	2024	2025..
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	6,03%	6,03%	6,03%	6,03%	6,03%

Inschakeling taxateur

Het vastgoed in exploitatie is in 2020 middels een markttechnische update gewaardeerd ten aanzien van de BOG-MOG-ZOG-portefeuille en parkeervoorzieningen. De woningen zijn eveneens middels een markttechnische update gewaardeerd, met uitzondering van één complex. Dit complex betreft nieuwbouw wat eind 2019 is opgeleverd en is volledig getaxeerd in 2020. In 2020 zijn geen nieuwbouw complexen opgeleverd. 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 Poort6 en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Poort6 heeft voor haar vastgoedbezit 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.

Woningen	
Vrijheidsgraad	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: bij de complexen waar taxateur een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch acht. In die gevallen is de door taxateur vastgestelde exit yield als vrijheidsgraad gehanteerd.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2020 beter passend.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij de complexen waar erfpacht van toepassing is.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

BOG/MOG/ZOG	
Vrijheidsgraad	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur(stijging)	De markthuur is wel als vrijheidsgraad gebruikt, de markthuurstijging niet. Toelichting taxateur gebruik markthuur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: taxateur acht een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. Door taxateur vastgestelde exit yields zijn als vrijheidsgraad gebruikt.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing

Parkeergelegenheden	
Vrijheidsgraad	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij het parkeercomplex van de opdrachtgever.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2020 beter passend.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingselementen bepaling marktwaarde

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het (commercieel) vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Hypothecaire zekerheden

Het sociaal vastgoed in exploitatie is gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het WSW kan op eerste verzoek hypotheek vestigen op het ingezette onderpand. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de "Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen" opgenomen.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het bezit in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 1.089,1 miljoen (2019: € 1.035,5 miljoen).

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Poort6 is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Poort6 en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuurlast wordt vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 535,2 miljoen (2019 € 530,3 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 24,4 miljoen (2019 € 21,1 miljoen).

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

Beleidswaarde (bedragen X € 1.000)	2020	2020	2020	2019	2019	2019
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaaarde per 31 december	909.200	25.792	934.992	838.957	25.777	864.734
Afslag beschikbaarheid	18.702	983	19.685	-6.581	743	-5.838
Afslag betaalbaarheid	-255.927	-1.431	-257.358	-170.753	-4.553	-175.306
Afslag kwaliteit	-86.275	-635	-86.910	-79.747	-577	-80.324
Afslag beheer	-50.507	-288	-50.795	-51.591	-275	-51.866
Beleidswaarde per 31 december	535.193	24.421	559.614	530.285	21.115	551.400

De totale beleidswaarde is in 2020 toegenomen met een bedrag van € 8,2 miljoen. In de onderstaande verschillen analyse wordt dit effect nader toegelicht.

Verschillen analyse beleidswaarde (bedragen X € 1.000)	2020	2020	2020
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde 1 januari 2020	530.285	21.115	551.400
Af: effect wijziging software	-48.231	4.928	-43.303
Beleidswaarde 1 januari 2020	482.054	26.043	508.097
Wijziging niet-woningen	373	-3.250	-2.877
Effect voorraadmutaties	-1.580	-650	-2.230
Effect rekenmethodiek	-4.646	-	-4.646
Effect gewijzigde objectgegevens	11.016	237	11.254
Effect gewijzigde parameters	55.993	1.705	57.698
Effect bijgesteld beleid	-8.016	335	-7.681
Totaal toename beleidswaarde 2020	53.140	-1.623	51.517
Totaal beleidswaarde per 31 december 2020	535.194	24.420	559.614

Toelichting verschillen analyse

- In 2020 heeft Poort6 een ander pakket in gebruik genomen voor de beleidswaarde-berekening. Het effect hiervan bedraagt -/- € 43,3 miljoen. De oorzaak van dit effect is nader onderzocht door Poort6 om eventuele fouten in de conversie uit te sluiten. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is geweest van fouten en het verschil te verklaren is door een verschil in de rekenmethodiek tussen de beide pakketten.
- De voorraadmutaties (sloop, verkoop en opgeleverde nieuwbouw) zorgen voor een afname van de beleidswaarde van -/- € 2,2 miljoen. Dit komt door de verkochte eenheden in 2020 (26) en de gesloopte eenheden (89).
- De wijziging van de rekenmethodiek resulteert in een daling van de beleidswaarde van -/- € 4,6 miljoen. Dit komt door de aftopping van de beleidshuur op de liberalisatiegrens.
- De gewijzigde objectgegevens hebben met name betrekking op de gerealiseerde huurverhoging en huurharmonisatie wat resulteert in een hogere aanvangshuur (positief effect). De toename van de woz-waarde (beschikking 2020) zorgt voor een toename van met name de verhuurderheffing. Totaal effect hiervan op de beleidswaarde bedraagt € 11,2 miljoen positief.
- De parameters voor verhuurderheffing (toename beleidswaarde € 13,7 miljoen), WOZ-waardeontwikkeling (toename € 5,4 miljoen) en de disconteringsvoet (toename beleidswaarde € 37,4 miljoen) zijn in 2020 gewijzigd. De resterende € 1,2 miljoen is het gevolg van wijzigingen in macro-economische parameters. In zijn totaliteit heeft dit een positief effect op de beleidswaarde van € 57,7 miljoen.
- In 2020 is het meerjaren onderhoudsbeleid, beheernorm en vertaling meer-hurenbeleid geactualiseerd en aangepast. Dit heeft een substantieel effect op de omvang van de beleidswaarde. De gemiddelde norm voor onderhoud (2020: € 1.928 en 2019: € 1.848 is gestegen, wat leidt tot een verlaging van de beleidswaarde van € 16,8 miljoen. De norm voor beheer (2020: € 973 en 2019: € 994) is gedaald (toename € 4,3 miljoen) en de gemiddelde streefhuur is gestegen (effect € 5,5 miljoen). Daarnaast is de erfpacht aangepast (effect -/- € 0,7 miljoen).

De gehanteerde uitgangspunten voor het bepalen van de beleidswaarde en de gepresenteerde afslagen zijn opgenomen in de grondslagen van deze jaarrekening. Zie voor nadere toelichting hiervan paragraaf "1. Vastgoed in exploitatie" (beleidswaarde) zoals opgenomen in de grondslagen van balanswaardering van de post vastgoedbeleggingen.

Aangezien de Wet eenmalige huurverlaging onderdeel was van Belastingplan 2021 die in december 2020 door de Eerste Kamer is aangenomen is behoort deze wet tot de vastgestelde regelgeving die in de beleidswaarde in beginsel moet worden betrokken. Echter, de impact zal gering zijn waardoor deze naar verwachting niet materieel zal zijn.

Het Besluit huurbevriezing (motie kamer d.d. 9 februari 2021, uitvoering door minister via besluit d.d. 17 februari 2021) was geen vastgestelde regelgeving ultimo 2020 en behoort op grond daarvan in principe niet tot de regelgeving die in de bepaling van de beleidswaarde wordt betrokken. Dit besluit geeft op zich geen nadere informatie over de feitelijke situatie per balansdatum (motie en besluiten waren er toen nog niet) echter beperken wel het handelen van de corporaties bij de huurverhoging 2021. Verwachte impact is overigens beperkt omdat ook de verhuurderheffing zal worden aangepast ter compensatie. De minister heeft namelijk aangegeven dat het kabinet verhuurders compenseert via de verhuurderheffing. Ze maakt daarvoor structureel 200 miljoen euro vrij. Die compensatie was in de motie niet geregeld.

Sensitiviteitsanalyse

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de woongelegenheden gewaardeerd volgens de DCF-methode, een sensitiviteitsanalyse opgenomen. In de onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Uitgangspunt - parameter	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1 miljoen)	
		2020	2019
Streefhuur per maand	€ 25,00 hoger per vhe	- € 33,6	33,1
Disconteringsvoet	0.50 % hoger	- € 57,3	-53,3
Lasten onderhoud per jaar	€ 100,00 hoger per vhe	- € 21,0	-19,8
Lasten beheer per jaar	€ 100,00 hoger per vhe	- € 20,5	-19,6

2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (bedragen X € 1.000)

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	676	595
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	1.093	1.311
Overboeking van vastgoed in exploitatie	4.016	-1.219
Overboeking naar planmatig onderhoud	-2	-
Overboeking naar voorraad	-	-
Overige waardeveranderingen	-3.235	-10
Saldo	1.871	82
Boekwaarde per 31 december	2.548	676

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ultimo 2020 heeft betrekking op de lopende projecten welke nog niet zijn opgeleverd. De opgeleverde projecten zijn overgeboekt naar DAEB- en of niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Waardering van de opgeleverde projecten heeft plaatsgevonden op basis van de toegekende marktwaarde in verhuurde staat. Op basis van deze waarde is de definitieve onrendabele top verantwoord. Zie voor nadere uitsplitsing van deze onrendabele top de rubriek overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen in de winst-en-verliesrekening. In de waardering van de activa in ontwikkeling worden geen interne ontwikkelingskosten, overige indirecte en rentekosten toegerekend.

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2020	2019
Verkrijgingsprijs	27.673	29.473
herwaardering	2.567	2.628
Boekwaarde per 1 januari	30.241	32.101
	-	-
<i>Mutaties in het boekjaar</i>	-	-
Overdracht inzake verkoop activa & passiva	-2.379	-1.800
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	1.335	-61
Totaal mutaties in boekjaar	-1.045	-1.861
	-	-
Verkrijgingsprijs	25.294	27.673
herwaardering	3.902	2.567
Boekwaarde per 31 december	29.196	30.241

Sinds 2015 worden geen woningen meer verkocht in Koopgarant. In 2020 zijn 12 woningen teruggekocht, waarvan er 9 woningen doorverkocht zijn. In totaal zijn er nu nog 161 woningen met een terugkoopplicht. Voor deze woningen bestaat de verplichting om ze, bij verkoop door de kopers, terug te kopen. De marktwaarde wordt vastgesteld door een onafhankelijke taxateur. Stichting Poort6 dient bij terugkoop Koopgarant 80% van de marktwaarde te betalen, verkoop heeft in het verleden ook tegen 80% marktwaarde plaatsgevonden. In geval van winst of verlies is de verdeling 70%, 62,5%, 60% en 55% voor de looper en respectievelijk 30%, 37,5, 40% en 45% voor Poort6. Bij aanvang wordt gewerkt met een taxatie.

Bij Verzekerd Kopen is de terugkoopprijs afhankelijk van de waardeontwikkeling. In beginsel geldt dat 80% van de waardevermeerdering of 50% van de waardevermindering voor rekening van de koper komt. Voor de daadwerkelijke terugkoopwaarde wordt uiteindelijk rekening gehouden met de verkregen aankoopkorting.

4. Activa ten dienste van exploitatie	2020	2019
Stand per 1 januari		
Aanschafprijs	6.529	6.497
Cumulatieve afschrijvingen	-4.633	-4.321
Boekwaarde per 1 januari	1.896	2.176
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	94	37
Des-investerings	-439	-5
Afschrijvingen	-218	-312
Afschrijvingen des-investerings	439	-
Saldo	-124	-280
Stand per 31 december		
Aanschafprijs	6.183	6.529
Cumulatieve afschrijvingen	-4.411	-4.633
Boekwaarde per 31 december	1.772	1.896
Uitsplitsing boekwaardes		
Grond en gebouwen	1.459	1.517
Inventaris	126	133
Vervoermiddelen	11	35
Overig	176	210
Boekwaarde per 31 december	1.772	1.896

Voor grond en gebouwen geldt dat over de grond niet wordt afgeschreven en dat voor het gebouw een afschrijvingstermijn geldt van 40 jaar. Indien de actuele waarde van grond en gebouwen lager is dan de boekwaarde vindt afwaardering naar lagere actuele waarde plaats. De overige activa wordt lineair afgeschreven met een maximale termijn van 5 jaar. De grond en gebouwen zijn niet hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen en er rust geen pandrecht op ten behoeve van de bank.

5-6. Financiële vaste activa	2020	2020	2020	2019	2019	2019
	1-jan	Mutatie	31-dec	1-jan	Mutatie	31-dec
<i>Latente belasting</i>						
waarderingsverschillen	525	65	590	880	-354	525
Verrekenbaar verlies	6.533	-1.390	5.143	6.344	189	6.533
Totaal latenties	7.058	-1.325	5.733	7.223	-165	7.058
 Deelneming woningnet	 1	 -	 1	 1	 -	 1
Totaal overig	1	-	1	1	-	1
 Totaal FVA	 7.059	 -1.325	 5.734	 7.224	 -165	 7.059

Poort6 heeft een deelneming in Woningnet NV omdat Poort6 in een samenwerkingsverband met 13 andere corporaties gebruik maakt van de software van Woningnet NV voor de woonruimteverdeling.

De latente belastingvordering waarderingsverschillen is ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van de activa en passiva inzake de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze

jaarrekening. De waarderingsverschillen betreft de waardering van leningen. Per 31 december 2019 bedraagt de latentie op de leningen € 0,5 miljoen. De nominale latentie op de leningen is € 0,7 miljoen en loopt nog tot 2037.

De nominale waarde van de belastinglatentie verliescompensatie bedraagt € 5,4 miljoen (2019 € 6,9 miljoen). Het disconteringspercentage voor het contant maken is 3,35%. Het totale verrekenbare verlies per 31-12-2020 bedraagt € 21,6 miljoen. De looptijd van de verliesverrekening is tot en met 2023.

Een eventuele latentie voor vastgoed in exploitatie is niet gevormd omdat de berekening bij contant maken op nihil uitkomt.

Een eventuele latentie voor fiscaal afschrijvingspotentieel is niet gevormd omdat de berekening bij contant maken naar nihil tendeert.

Ook een eventuele latentie inzake renteaftrekbepierking vanwege ATAD zal niet worden gevormd omdat deze bij contant maken naar nihil tenderen als gevolg van een realisatiemoment ver in de toekomst. De latentie op het vastgoed is vanwege de geringe omvang op nihil gesteld.

VLOTTENDE ACTIVA

7. Voorraden	2020	2019
Teruggekochte koopgarantwoningen	517	603
Grondpositie	-	777
Totaal voorraden	517	1.380

De voorraad teruggekochte koopgarantwoningen betreft 3 woningen die in 2020 zijn teruggekocht. De verwachting is dat deze woningen binnen een jaar worden verkocht tegen de huidige balanswaarde. De grond betreft de grondlocatie Bagijnenwalstraat die in 2020 is verkocht.

Vorderingen	2020	2019
Huurdebiteuren	457	523
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	165	165
Overlopende activa	4	37
Totaal vorderingen	626	725

De reële waarde van de vorderen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

8. Specificatie huurdebiteuren	2020	2019
Huurvorderingen	571	951
Voorziening dubieuze huurvorderingen	-114	-428
Totaal huurdebiteuren	457	523

De huurdebiteuren hebben betrekking op de nog niet betaalde huurvorderingen ultimo boekjaar. In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag opgenomen van € 265.000 met een resterende looptijd van langer dan 6 maanden. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken. In 2019 was er sprake van achterstanden in verband met een faillissement van een deurwaarder. In 2020 zijn alle dossiers

opgepakt, waardoor de achterstanden fors zijn teruggelopen. Gevolg is dat de voorziening ook fors is afgenomen.

9. Specificatie belastingen en premies sociale verzekeringen	2020	2019
Omzetbelasting	-	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-

10. Specificatie overige vorderingen	2020	2019
Vorderingen kopers Eendenplas	41	41
Overige vorderingen	124	123
Totaal overige vorderingen	165	165

specificatie overige vorderingen

Debiteuren (niet) actieve contracten	194	186
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-70	-63
Totaal overige vorderingen	124	123

11. Specificatie overlopende activa	2020	2019
Woonlastenfonds gemeente	-	30
Gemeente Gorinchem doorberekening Companen	-	4
Diverse leveranciers nota's	4	3
Totaal overlopende activa	4	37

12. Liquide middelen	2020	2019
Rekening courant banken	8.908	615
Spaarrekening	5.243	6.250
Totaal liquide middelen	14.151	6.865

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking en zijn direct opvraagbaar. Poort6 heeft een kredietfaciliteit van € 6 miljoen bij de BNG bank. Daarnaast heeft Poort6 een lening met een flexibele hoofdsom van € 5 miljoen, waarvan € 1 miljoen verplicht moet worden opgenomen, bij de BNG bank.

PASSIVA

13. Eigen vermogen	2020	2019
Stand per 1 januari	661.254	587.171
Resultaat boekjaar	85.276	74.083
Stand per 31 december	746.530	661.254

Eigen vermogen	2020			2019		
	Herwaarderings	Overige reserves	Totaal	Herwaarderings	Overige reserves	Totaal
1 januari	497.700	163.554	661.254	453.071	134.100	587.171
Resultaat boekjaar	-	85.276	85.276	-	74.083	74.083
Waarvan ongerealiseerd	75.608	-75.608		56.896	-56.896	-
Realisatie uit hoofde van verkoop/sloop	-5.550	5.550	0	-12.267	12.267	-
31 december	567.758	178.772	746.530	497.700	163.554	661.254

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Poort6 is geen bepaling opgenomen m.b.t. de bestemming van het resultaat.

Voorstel bestemming resultaat boekjaar 2020

Het bestuur stelt de raad van commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 85 miljoen geheel ten gunste van het eigen vermogen te brengen. Dit voorstel is vooruitlopend op het besluit van de rvc in de jaarrekening 2020 verwerkt. Van het resultaat is € 15 miljoen toegevoegd aan de overige reserves en een bedrag van € 70 miljoen toegevoegd aan de herwaarderingsreserve.

Eigen vermogen

Per 31 december 2020 is in totaal € 568 (2019 € 498) miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen, zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs bepaald per waarderingscomplex. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 362 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Poort6. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

14. Voorziening onrendabele investering en herstructurering	2020	2019
Stand per 1 januari	-	70
Toevoeging	-	-
Onttrekking	-	-70
Vrijval	-	-
Stand per 31 december	-	-

De voorziening onrendabele investering en herstructurering heeft betrekking op de negatieve boekwaarde van lopende investeringsprojecten in nieuwbouw en bestaande complexen. Deze heeft naar verwachting een looptijd van korter dan één jaar.

15. Overige voorzieningen	2020	2019
Loopbaanontwikkelingstraject		
Stand per 1 januari	165	157
Toevoeging	-	16
Onttrekking	-8	-8
Vrijval	-157	-
Stand per 31 december	-	165
Jubilea		
Stand per 1 januari	138	134
Toevoeging	-	4
Onttrekking	-	-
Vrijval	-138	-
Stand per 31 december	-	138
Langdurig zieken		
Stand per 1 januari	123	59
Toevoeging	-	65
Onttrekking	-	-
Vrijval	-123	-
Stand per 31 december	-	123

Gezien de aard van de voorzieningen is gebleken dat voor deze zaken geen voorziening nodig is omdat naar verwachting de kosten die eventueel ten laste van deze voorziening zouden worden gebracht een relatief gelijkmatig verloop over de jaren heen vertoont. Zodoende zullen de eventuele kosten ten aanzien van de loopbaanontwikkeling, jubilea en langdurig zieken rechtstreeks ten laste van de verlies- en winstrekening worden gebracht.

16. Leningen kredietinstellingen	2020	2019
Schulden aan kredietinstellingen		
Stand per 1 januari	214.350	241.826
Af: aflossingen	-7.254	-27.476
Stand per 31 december	207.096	214.350
Af: aflossingsverplichting volgend boekjaar	-7.158	-7.254
Totaal schulden aan kredietinstellingen	199.937	207.096
 Vervalkalender leningen kredietinstellingen	 2020	 2019
Aflossing < 1 jaar	-7.158	-7.254
Aflossing 2-5 jaar	-23.159	-22.813
Aflossing >= 5 jaar	-176.779	-184.282
Totaal lening portefeuille	-207.096	-214.350
 Samenstelling leningen kredietinstellingen	 2020	 2019
Basisrente leningen	-	-
Vastrentende leningen	-207.096	-214.350
Overig	-	-
Totaal lening portefeuille	-207.096	-214.350
 Opbouw lening portefeuille	 2020	 2019
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	171.451	178.380
Nationale waterschapsbank N.V.	30.645	30.970
Monuta Verzekeringen N.V.	5.000	5.000
Totaal lening portefeuille	207.096	214.350

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat de leningenportefeuille is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten en de Nationale Waterschapsbank N.V. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden.

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het herzieningsmoment. In de onderstaande tabel is voor ultimo 2020 het moment van aflossing, eindaflossing en renteconversie weergegeven voor de komende vijf jaar.

Jaar	Aflossing	Eind Aflossing	Rente Conversie
2021	-7.158	-	21.981
2022	-7.378	-319	20.292
2023	-8.277	-1.000	-
2024	-7.504	-	12.197
2025	-7.739	-	9.064

Zekerheden

De leningen overheid en kredietinstellingen is voor € 207 miljoen (2019: € 214 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de geborgde leningen heeft Poort6 zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een WOZ waarde van € 1.089,1 miljoen (2019: € 1035,5 miljoen), niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Gemiddeld rentepercentage

Het gemiddelde rentepercentage van de lening portefeuille bedraagt 3,35% (2019: 3,55 %).

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020 10,13 jaar (2019 9,44 jaar).

Reële waarde

De marktwaarde van de lening portefeuille bedraagt ultimo 2020 € 280 miljoen (2019: € 276 miljoen). De marktwaarde van de leningen wordt berekend door de kasstromen contant te maken tegen de 6-maands swapcurve. De opslag op de swapcurve is vastgesteld op 0,11%. Deze opslag is afgeleid van de duration van de leningportefeuille, welke ultimo 2020 circa 10 jaar bedraagt.

17. Verplichtingen uit hoofde onroerende zaken VOV	2020	2019
Verplichtingen ontstaan bij overdracht	27.625	29.407
Cumulatieve waardeveranderingen	2.547	2.594
Boekwaarde per 1 januari	30.171	32.001
	-	-
Afname a.g.v. teruggekochte woningen VOV	-2.357	-1.782
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	1.062	-47
Totaal mutaties in boekjaar	-1.295	-1.830
	-	-
Verplichting ontstaan bij overdracht	25.268	27.625
Cumulatieve waardeveranderingen	3.608	2.547
Boekwaarde per 31 december	28.876	30.171

Kortlopende schulden	2020	2019
Schulden aan kredietinstellingen	7.158	7.254
Schulden aan leveranciers	1.823	887
Belastingen en premies sociale verzekeringen	319	402
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Overlopende passiva en overige schulden	4.893	6.086
Totaal kortlopende schulden	14.193	14.629

18. Schulden aan kredietinstellingen	2020	2019
aflossingsverplichting volgend boekjaar	7.158	7.254
Totaal schulden aan kredietinstellingen	7.158	7.254
19. Schulden aan leveranciers	2020	2019
Schulden aan leveranciers	1.823	887
Totaal schulden aan leveranciers	1.823	887
20. Specificatie belastingen en premies sociale verzekeringen	2020	2019
Omzetbelasting	196	283
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	123	119
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	319	402
21. Schulden ter zake van pensioenen	2020	2019
Pensioenen	0	0
Totaal pensioenen	0	0
22. Specificatie overlopende passiva en overige schulden	2020	2019
Nog te betalen rentekosten leningen	3.821	4.282
Te verrekenen servicekosten	246	429
Vooruitontvangen huren	264	266
Saldo vakantiedagen	178	138
Accountantscontrole	-	35
planmatig onderhoud	76	-
Overige transitorische posten	127	818
Energie afrekeningen gas	181	118
Totaal overige schulden	4.893	6.086

In 2019 is onder de transitorische posten een bedrag van € 588.000 opgenomen als schuld aan een VvE voor het uitvoeren van energetische maatregelen.

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

De primaire financiële instrumenten van Poort6, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten van de groep of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Poort6 heeft geen afgeleide financiële producten (derivaten) afgesloten.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Poort6 zijn, het rente- en kasstroomrisico en overig prijsrisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

Rente- en kasstroomrisico

Renterisico is het risico dat de reële waarde van toekomstige kasstromen van een financieel instrument fluctueert als gevolg van wijzigingen in markrentetarieven. Het door Poort6 gelopen risico wegens fluctuaties in de markrentes heeft voornamelijk betrekking op de variabele rentende langlopende verplichtingen van Poort6. Poort6 beheerst haar renterisico door een evenwichtige portfolio van vast- en variabele rentende opgenomen leningen aan te houden.

Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Erfpachtverplichting

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 74.000 tot het jaar 2037. € 60.000 heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 45.000 een looptijd van meer dan 5 jaar heeft.

Onderhoudsverplichting

Poort6 heeft voor het dagelijks onderhoud (service- en onderhoudsverzoeken) inclusief KCC werkzaamheden een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst is op 1-1-2021 opnieuw afgesloten voor de periode van 4 jaar. Voor planmatig onderhoud (RGS-contract) is een raamcontract geldig voor 5 jaar, waarbij elk jaar opnieuw een aannemingsovereenkomst wordt afgesloten. Daarnaast zijn er contracten voor onderhoud (CV, lift, riool etc.) afgesloten voor een periode van 3-4 jaar.

Werkplekken

Voor de ICT-hardware is voor elke werkplek een "Device as a Service" (DaaS) overeenkomst afgesloten. De verplichting is aangegaan voor 48 maanden en bedraagt € 0,17 miljoen.

Persoonsgebonden loopbaanbudget

Conform artikel 10.4 van de cao Woondiensten hebben de werknemers van Poort6 recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. De toekomstige uitgaven ten aanzien van dit budget worden niet in de balans opgenomen maar in het betreffende jaar van de uitgave verantwoord in winst- en verliesrekening.

Huurovereenkomst Printers / kopieerapparaten

Er is een huurovereenkomst voor printers/kopieerapparaten met een restant looptijd van 2 maanden, tot en met 28-2-2021. De verplichting bedraagt € 8.000.

Garanties en borgstelling WSW

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen is borging van het WSW verkregen tot een bedrag van € 207,1 miljoen. De obligoverplichting aan het WSW bedraagt € 8,0 miljoen.

Garantie en rekening-courant Stichting Lingeburcht

Indien er sprake is van een ontoereikendheid van middelen bij de stichting Lingeburcht in Gorinchem hebben stichting Poort6 en Rivas Zorggroep zich garant gesteld voor een bedrag van € 1.5 miljoen (ieder voor € 0,75 miljoen). Stichting Poort6 heeft bestuurlijke deelname in de Stichting Lingeburcht.

Wet keten aansprakelijkheid

Poort6 maakt voor haar werkzaamheden gebruik van onderaannemers. Poort6 maakt bij haar onderaannemers gebruik van de BTW verleggingsregeling wat inhoudt dat Poort6 de verschuldigde BTW afdraagt aan de fiscus. Poort6 betaalt daarnaast de verschuldigde loonheffingscomponent op de g-rekening van de onderaannemers. De verwachting is dat een mogelijke claim vanuit de wet keten aansprakelijkheid ook nihil is.

Recht van hypotheek

Tot zekerheid voor de voldoening van de verplichtingen jegens Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW'), voortvloeiende uit het Reglement van deelneming WSW, in verband met alle leningen welke door Poort6 onder borging van WSW zijn aangetrokken, heeft WSW Poort6 verzocht aanvullende zekerheid te verstrekken, bestaande uit een recht van hypotheek en pand. In verband hiermee zijn WSW en Poort6 een overeenkomst van lastgeving met privative werking, als bedoeld in art. 7:423 BW, aangegaan om een recht van pand en hypotheek te vestigen, zulks tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van Poort6 jegens WSW, voortvloeiende uit huidige verbintenissen van Poort6 tot voldoening van een geldsom uit hoofde van geldleningen of anderszins, waarvoor WSW borg staat, alsmede uit huidige door WSW ten behoeve van verleende borgstellingen, en tot een maximumbedrag dat gelijk staat aan het saldo waarvoor WSW borg staat voor de verplichtingen van Poort6 voortvloeiend uit voornoemde overeenkomsten van geldlening, zulks tot en voor een bedrag van maximaal € 211 miljoen te vermeerderen met rente, boete en kosten, begroot op 20% van dit bedrag, derhalve in totaal voor een bedrag van € 253 miljoen en voorts tot gelijke zekerheid, voor zover toepasselijk bij voorbaat, een recht van pand te verlenen op de roerende zaken, rechten en inventaris (zoals nader omschreven in een door Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. opgestelde akte van hypotheek en pand). Poort6 heeft een onherroepelijke volmacht aan WSW verleend om namens Poort6 het vorenbedoelde recht van hypotheek en pand te vestigen voor zover de voornoemde last met privative werking rechtsgevolg mocht ontberen.

Saneringsheffing

Diverse corporaties zijn de afgelopen jaren in financiële problemen gekomen. Deze corporaties worden door het WSW financieel geholpen met saneringssteun. Deze saneringssteun wordt geheven bij alle corporaties. De maximale saneringsheffing bedraagt 5% van de jaarhuuromzet. Voor Poort6 betekent dit een maximale heffing van circa € 2,3 miljoen per jaar. Jaarlijks bepaalt het WSW of en zo ja voor welk percentage de heffing wordt opgelegd. Voor 2020 is het niet nodig gebleken om de heffing op te leggen. In de jaren 2021 tot en met 2025 wordt rekening gehouden met 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar, conform de "Leidraad economische parameters dPi 2020". In bedragen betreft het € 0,45 miljoen in 2021 oplopend tot € 0,49 miljoen in 2025.

Pensioenlasten

Poort6 heeft een pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds (SPW). De beleidsdekkingsgraad van het SPW bedraagt per ultimo 2020 103,1% (2019: 110,7%). De geschatte beleidsdekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse Bank (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens de DNB is 125%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Om die reden heeft het SPW een herstelplan ingediend bij de DNB welke in 2016 is goedgekeurd. SPW verwacht hierbij binnen 7 jaar weer een afdoende dekkingsgraad te hebben.

Aan het personeel is een pensioen toegezegd op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling. Voor de pensioenregeling betaalt Poort6 verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappij. Behalve de betaling van premies heeft Poort6 geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. Poort6 heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.

- De regeling kent zowel een partner- als wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast

Toelichting behorende op de winst- en verliesrekening over 2020

23. Huuropbrengsten	2020	2019
Woningen en woongebouwen DAEB	44.836	43.979
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	743	995
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	110	180
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	876	857
Derving wegens leegstand	-366	-420
Derving wegens overige redenen	38	-353
Totaal huuropbrengsten	46.237	45.238

De huuropbrengst is ten opzichte van voorgaand jaar toegenomen met € 1 miljoen. De toename wordt met name veroorzaakt door de algemene huurverhoging van 1 juli 2020 van 2,6% (2019: 1,7%). De gemiddelde huurprijs van de woongelegenheden als percentage van de maximaal redelijke huur bedraagt per 31 december 2020 75,62%.

De afname van de huren bij woningen en woongebouwen niet DAEB en onroerende zaken niet zijn woningen DAEB is het gevolg van de verkopen in 2019.

Het verschil tussen 2019 en 2020 in derving wegens overige redenen wordt veroorzaakt door de vrijval van een groot deel van de voorziening huurdebiteuren.

24. Opbrengst service contracten	2020	2019
Vergoedingen	2.632	2.469
Derving als gevolg van leegstand en oninbaarheid	-36	-49
Totaal opbrengst service contracten	2.596	2.420

25. Lasten service contracten	2020	2019
Lasten service contracten	-2.511	-2.556
Totaal lasten service contracten	-2.511	-2.556

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde cq werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien nodig aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurder met betrekking tot de levering en diensten over het voorgaande jaar. De nog af te rekenen servicekosten zijn in mindering gebracht in de post opbrengst vergoedingen.

26. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2020	2019
Toegerekende personeelskosten	-2.514	-2.457
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.247	-1.587
Overige lasten	-151	-143
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.912	-4.187

De toegerekende kosten voor personeel en overige organisatie hebben betrekking op de activiteiten welke gericht zijn op de verhuur van woningen en overige verhuureenheden. In de overige lasten zijn de kosten voor VvE-bijdragen opgenomen.

Toegerekende organisatiekosten

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

Toegerekende organisatiekosten	2020	2019
Salarissen	-3.237	-3.470
Sociale lasten	-556	-582
Pensioenen	-565	-512
inhuur	-1.177	-838
ziekengeld	37	28
Subtotaal lonen & salarissen	-5.498	-5.374
Afschrijvingen	-184	-277
Overige personeelskosten	144	-440
Huisvestingskosten	-134	-149
Automatiseringskosten	-1.081	-998
Advies	-568	-603
Overige bedrijfslasten	-905	-1.001
Subtotaal overige bedrijfslasten	-2.728	-3.468
Totaal organisatiekosten	-8.226	-8.842

De organisatiekosten zijn toegerekend aan de onderstaande activiteiten:

Lasten verhuur en beheer	-3.761	-4.044
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.247	-2.416
Lasten behorende tot netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-41	-44
Overige organisatiekosten	-1.185	-1.270
Kosten leefbaarheid	-719	-773
geactiveerde productie	-150	-161
overige activiteiten	-125	-134
Totaal organisatiekosten	-8.228	-8.842

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2020 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Poort6, omgerekend naar het aantal vaste fte's, 57,9 (2019: 60,4).

Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht.

Accountantshonoraria (x € 1.000,-)	2020	2019
Baker Tilly	24	84
Mazars	56	
	80	84

Met ingang van van het boekjaar 2020 is de accountant Mazars.

27. Lasten onderhoudsactiviteiten	2020	2019
Planmatig onderhoudskosten	-7.197	-6.105
Contractonderhoud	-921	-649
Mutatie onderhoud	-2.049	-1.833
Reparatie onderhoud	-2.105	-2.760
Dekking onderhoudsdienst	263	276
Toegerekende personeelskosten	-1.501	-1.468
Toegerekende overige organisatiekosten	-745	-948
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-14.255	-13.487

De kosten van planmatig onderhoud hebben betrekking op regulier gepland onderhoud en onderhoudskosten inzake duurzaamheidsprojecten. Bij de uitvoering van duurzaamheidsprojecten is rekening gehouden met gepland onderhoud op de korte termijn.

De dekking onderhoudsdienst heeft betrekking op de interne directe uren van de vaklieden welke onderdeel uitmaken van met name de reparatiekosten.

28. Overige directe lasten exploitatie bezit	2020	2019
Verhuurderheffing	-5.359	-5.136
Gemeentelijke belastingen	-1.823	-1.835
Erfpacht	-4	-4
Verzekeringen	-250	-168
Overige directe exploitatielasten	-263	-242
Totaal overige directe lasten exploitatiebezit	-7.699	-7.385

De verhuurderheffing in 2020 is toegenomen als gevolg van de stijging van de WOZ-waarde. De post verzekeringen laat een forse stijging zien als gevolg van een aantal calamiteiten in 2020 waar Poort6 het eigen risico heeft betaald.

29. Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	2020	2019
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.372	-
Boekwaarde verkocht vastgoed in ontwikkeling	-777	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-174	-
Netto gerealiseerd resultaat vastgoed in ontwikkeling	421	-

Dit betreft de grondlocatie Bagijnenwalstraat die in 2020 is verkocht

30. Netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen	2020	2019
Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie	6.019	30.593
Opbrengst verkopen vastgoed niet in exploitatie	2.109	2.551
AF: verkoopkosten	-180	-242
Totaal verkoopopbrengst	7.948	32.902
Boekwaarde verkopen bestaand bezit in exploitatie	-4.380	-28.675
Boekwaarde verkopen bestaand bezit niet in exploitatie	-1.584	-2.058
Toegerekende personeelskosten	-27	-27
Toegerekende overige organisatiekosten	-14	-17
Totaal	-6.005	-30.777
Netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen	1.943	2.125

Aantal verkochte verhuureenheden

Aantal verkopen vastgoed in exploitatie	26	229
Aantal verkopen teruggekochte koopgarantwoningen	9	9
Totaal aantal verkochte eenheden	35	238

In 2019 zijn 148 woningen verkocht in een zogenoemde mixportefeuille. Daarnaast bevatte de mixportefeuille 8 bedrijfsruimtes en 54 parkeerplaatsen/ scootmobielplekken/bergingen en 1 'huiskamer'.

31. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
Nieuwbouw & Renovatie	-3.235	-511
Duurzaamheid	-	-2.806
Overige investeringen van geringe omvang	-	-396
Totaal overige waardeveranderingen	-3.235	-3.713

De overige waarde veranderingen van investeringen betreft het verschil tussen de verwachte netto investering (stichtingskosten) en de verwachte marktwaarde in verhuurde staat van investering. Verantwoording van de overige waarde verandering geschiedt op moment van interne formalisatie en externe communicatie.

Bij oplevering van nieuwbouwprojecten wordt de definitieve waarde verandering bepaald op basis van de netto stichtingskosten en getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat. Ten aanzien van de duurzaamheidsinvesteringen wordt verondersteld dat deze geen of een gering effect hebben op de marktwaarde in verhuurde staat en derhalve zijn deze als volledig onrendabele verwerkt. De onrendabele top bij nieuwbouw/renovatie betreft het sloop-nieuwbouwproject van Somerenlaan.

32.1 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	2020	2019
DAEB vastgoedbeleggingen	74.370	66.253
niet-DAEB vastgoedbeleggingen	1.698	209
totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	76.068	66.462

De niet-gerealiseerde waardeverandering van de DAEB en Niet-DAEB vastgoedbeleggingen heeft betrekking op de toename van de marktwaarde in verhuurde staat welke ten gunste komt van het resultaat. De positieve waarde ontwikkeling wordt vooral veroorzaakt door een stijging van de waarde van het bezit in exploitatie.

32.2 Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	2020	2019
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.335	-61
Verplichtingen uit hoofde onroerende zaken VOV	-1.062	-47
Resultaat terugkoop-verkoop	-23	19
totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	250	-89

De niet-gerealiseerde waardeverandering van het vastgoed VOV heeft betrekking op de toename van de marktwaarde welke ten gunste komt van het resultaat. Het resultaat terugkoop-verkoop is het gevolg van het verkopen van de teruggekochte woningen.

33. Netto resultaat overige activiteiten	2020	2019
Opbrengsten		
Serviceabonnementen	295	224
Diensten derden	102	90
Uren op projecten eigen productie	134	135
Totaal opbrengsten	531	449
Kosten		
Lasten serviceabonnementen	-395	-315
Overige lasten	-40	1
Toegerekende personeelskosten eigen productie	-151	-160
Toegerekende personeelskosten	-83	-81
Toegerekende overige organisatiekosten	-41	-53
Totaal kosten	-710	-608
Totaal netto resultaat overige activiteiten	-179	-159

Het serviceabonnement betreft huurdersonderhoud.

34. Overige organisatiekosten	2020	2019
Overige organisatiekosten	-157	-35
Toegerekende personeelskosten	-791	-770
Toegerekende overige organisatiekosten	-393	-500
Totaal overige organisatiekosten	-1.341	-1.305

35. Kosten omtrent leefbaarheid	2020	2019
Leefbaarheidskosten	-266	-181
Toegerekende personeelskosten	-202	-160
Toegerekende overige organisatiekosten	-238	-303
Totaal kosten leefbaarheid	-706	-644

36. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2020	2019
Overige rentebaten	69	3
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	69	3

37. Rentelasten en soortgelijke kosten	2020	2019
rentelasten	-7.145	-8.474
Totaal rentelasten	-7.145	-8.474

38. Belastingen	2020	2019
Mutatie latentie belastingen	-1.325	-165
Totaal belastingen	-1.325	-165

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

Het verschil tussen het commerciële en fiscale resultaat wordt in de onderstaande tabellen gespecificeerd.

	2020	2019
Commercieel resultaat voor belastingen	86.601	74.248
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-76.318	-66.374
Vrijval disagio langlopende leningen	-178	-193
Onderhoudslasten vs verbeteringen	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.235	3.328
Fiscale afschrijvingen	-3.000	-2.019
Correctie fiscaal verkoopresultaat	-2.326	-356
ATAD regeling	1.841	2.749
Dotatie voorzieningen	-426	76
Saneringssteun	-	-
Niet aftrekbare gedeelte gemengde kosten/overig	27	12
Subtotaal	-77.144	-62.778
Totaal fiscaal resultaat	9.457	11.470
Mutatie compensabele verliezen	-9.457	-11.470
Totaal belastbaar bedrag	-	-

In de onderstaande tabel is het verloop in effectieve belastingdruk van commercieel naar fiscaal weergegeven. De effectieve belastingdruk is 1,53% in 2020 (2019 0,22%) en kan als volgt worden gespecificeerd.

samenstelling winst- en verliesrekening	2020 VpB grondslag	2019 VpB grondslag
Commercieel resultaat	86.601	74.248
Vershil commerciële & fiscale waardering	-77.144	-62.778
Inzet fiscale faciliteit compensabel verlies	-9.457	-11.470
Resultaat boekjaar	0	0
Belasting voorgaande jaren	0	3.177
Dotatie belastinglatenties	-1.324	-3.342
	-1.324	-165
Effectieve belastingdruk	-1,53%	-0,22%

Het verschil tussen commerciële & fiscale waardering in de bovenstaande tabel van € 77 miljoen vennootschapsbelasting heeft betrekking op gepresenteerde verschillen in hiervoor gepresenteerde tabel "aansluiting tussen commercieel en fiscaal resultaat".

In de jaarrekening wordt een inschatting van de vennootschapsbelasting opgenomen. Nadien wordt de concept aangifte en definitieve aangifte ingediend en verwerkt.

Toelichting kasstroomoverzicht

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking en zijn direct opvraagbaar.

Bezoldiging van de directie en de commissarissen

Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Poort6. Het voor Poort6 toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 168.000 (Klasse F).

Bezoldiging leidinggevende topfunctionaris

Gegevens 2020	
bedragen x € 1	M. Buursink
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	127.149
Beloningen betaalbaar op termijn	22.559
<i>Subtotaal</i>	<i>149.708</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	168.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	149.708
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2019	
bedragen x € 1	M. Buursink
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	116.427
Beloningen betaalbaar op termijn	20.642
<i>Subtotaal</i>	<i>137.069</i>
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	137.069
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

De totale bezoldiging aan de Raad van Commissarissen bedroeg € 60.703 (2019: € 47.171). Er zijn geen functionarissen die in 2020 een bezoldi

ging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WPOT (Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens) of WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Ook zijn er in 2020 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Toeziethoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020				
bedragen x € 1	Dhr. J.H. Willems	Dhr. D. Dresens	Mw. J. de Weerd-Hoeve	Dhr. A. de Jonge
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	16.490	11.050	11.050	11.063
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800	16.800	16.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	16.490	11.050	11.050	11.063
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019				
bedragen x € 1	Dhr. J.H. Willems	Dhr. D. Dresens	Mw. J. de Weerd-Hoeve	Dhr. A. de Jonge
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/03 -31/12	01/03 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	10.720	7.147	8.577	8.577
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.372	13.581	16.200	16.200

Gegevens 2020				
bedragen x € 1		Mw. M. Klein		
Functiegegevens		Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2020		01/01 - 31/12		
Bezoldiging				
Bezoldiging		11.050	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		16.800		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		-	-	-
Bezoldiging		11.050	-	-
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019				
bedragen x € 1		Mw. M. Klein	Dhr. J.J. van Eijk	J. de Hoog
Functiegegevens		Lid	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2019		01/01 - 31/12	01/01 - 28/02	01/01 - 28/02
Bezoldiging				
Bezoldiging		8.577	2.144	1.429
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		16.200	3.928	2.619

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 heeft woningcorporatie Poort6 onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Grondslagen voor splitsing DAEB & niet-DAEB activiteiten

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: balans DAEB en niet-DAEB, winst-en-verliesrekening DAEB en niet-DAEB en kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB. Bij het opstellen van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht is samengesteld op basis van de uitgangspunten zoals toegepast bij het goedgekeurde scheidingsvoorstel.
- De activa en passiva posten welke betrekking hebben op de niet-DAEB tak zijn toegerekend naar de niet-DAEB balans.
- Opbrengsten en kosten worden daar waar mogelijk direct toegerekend naar de niet-DAEB tak. Dit heeft betrekking op de huuropbrengsten en onderhoudslasten.
- Niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten worden verdeeld op basis van een verdeelsleutel (aantal vhe's DAEB en niet-DAEB rekening houdend met de kostenfactor). De verdeelsleutel is DAEB 97,6% en niet-DAEB 2,4%.
- De herwaarderingsreserve van de niet-DAEB portefeuille wordt bepaald per waarderingscomplex van de niet-DAEB vastgoedportefeuille.
- De administratie van de niet-DAEB tak wordt beheerd door de DAEB-tak waarbij de transacties lopen via de DAEB-tak en vervolgens extracomptabel worden verwerkt in de verantwoording.

DAEB-Balans per 31 december 2020 (na resultaatbestemming)

Activa (bedragen X € 1.000) DAEB	2020	2019
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	909.200	838.957
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.548	676
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.494	18.199
	<u>929.242</u>	<u>857.832</u>
Materiële vaste activa		
onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.772	1.820
Financiële vaste activa		
Deelneming	1	1
Latente belastingvorderingen	5.598	6.776
Aandelen, cert. van aandelen en andere vormen van deeln in groepsmij	27.977	34.588
	<u>33.576</u>	<u>41.365</u>
Totaal vaste activa	<u>964.590</u>	<u>901.017</u>
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	517	152
	<u>517</u>	<u>152</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	446	502
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	161	158
Overlopende activa	4	35
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>611</u>	<u>696</u>
Liquide middelen	12.151	-
Totaal vlottende activa	<u>13.279</u>	<u>848</u>
Totaal activa	<u>977.869</u>	<u>901.865</u>

Passiva (bedragen X € 1.000) DAEB	2020	2019
Eigen vermogen		
Overige reserves	178.772	163.554
Herwaarderingsreserve	567.758	497.700
	746.530	661.254
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	-	-
Overige voorzieningen	-	409
	-	409
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	199.937	207.096
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	17.269	18.148
	217.206	225.244
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	7.158	7.254
Schulden aan leveranciers	1.780	851
Belastingen en premies sociale verzekeringen	311	386
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overlopende passiva en overige schulden	4.777	5.837
Schulden aan groepsmaatschappijen	107	630
	14.133	14.958
Totaal passiva	977.869	901.865

DAEB-Winst- en verliesrekening over 2020

(bedragen X € 1.000) DAEB	2020	2019
Huuropbrengsten	44.646	43.498
Opbrengsten servicecontracten	2.535	2.323
Lasten servicecontracten	-2.452	-2.454
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.820	-4.020
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.133	-13.221
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.644	-7.271
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	19.132	18.855
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto gerealiseerd resultaat vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.375	15.931
Directe lasten verkoop	-99	-204
Toegerekende organisatiekosten	-40	-43
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.734	-15.169
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.502	515
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.235	-3.713
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	74.370	66.253
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	174	-27
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	71.309	62.513
Opbrengst overige activiteiten	518	436
Kosten overige activiteiten	-693	-584
Netto resultaat overige activiteiten	-175	-148
Overige organisatiekosten	-1.309	-1.253
Leefbaarheid	-689	-618
Bedrijfsresultaat	89.770	79.863
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.145	-8.472
Saldo financiële baten en lasten	-7.145	-8.469
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	82.625	71.394
Belastingen	-1.325	-154
Resultaat uit deelnemingen	3.976	2.843
RESULTAAT NA BELASTINGEN	85.276	74.083

DAEB-Kasstroombegroting over 2020

Directe methode (bedragen X € 1.000) DAEB	2020	2019
Huurontvangsten	44.744	43.527
Vergoedingen	2.789	2.686
Overige ontvangsten	141	368
Rente ontvangsten	-	-
Rente ontvangsten interne lening	-	320
Totaal ingaande operationele kasstromen	47.674	46.901
Personeel	-4.599	-4.567
Onderhoudsuitgaven	-12.305	-10.265
Overige bedrijfsuitgaven	-8.393	-8.468
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-34	-38
Verhuurderheffing	-5.325	-5.098
Leefbaarheid externe uitgaven	-208	-147
Vennootschapsbelasting	-	-
Rente uitgaven	-7.617	-8.770
Rente uitgaven interne lening	-	-
Totaal uitgaande operationele kasstromen	-38.481	-37.353
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.193	9.548
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongel.	3.515	15.648
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	865	776
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
Verkoopontvangsten bestaande huur herclassificatie	588	-
Desinvesteringen overig	-	-
Dividend van niet-DAEB	10.586	-
Tussentelling ingaande kasstroom (des-)investeringen	15.554	16.424
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-639	-1.046
Aankoop huur woongelegenheden	-668	-
Aankoop VOV woongelegenheden	-848	-672
Aankoop bestaande huur herclassificatie	-	-
Uitgaven woningverbeteringen	-2.385	-2.751
Investeringen overig	-66	-28
Externe kosten verkoop	-106	-196
Dividend naar DAEB	-	-
Tussentelling uitgaande kasstroom (des-)investeringen	-4.712	-4.693
Kasstroom uit (des-)investeringen	10.842	11.731
Ontvangsten overig	-	-337
Interne lening	-	8.530
Tussentelling ingaande kasstroom FA	-	8.193
interne lening	-	-
Aflossingen geborgde leningen	-7.254	-27.476
Tussentelling uitgaande kasstroom FA	-7.254	-27.476
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.254	-19.283
Toename / afname geldmiddelen	12.781	1.996
Aansluiting geldmiddelen		
stand 1 januari	-630	-2.626
mutatie geldmiddelen	12.781	1.996
stand 31 december	12.151	-630

Niet-DAEB Balans per 31 december 2020 (na resultaatbestemming)

Activa (bedragen X € 1.000) Niet DAEB	2020	2019
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	25.792	25.777
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.702	12.042
	<u>37.494</u>	<u>37.819</u>
Materiële vaste activa		
onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	76
Financiële vaste activa		
Deelneming	-	-
Latente belastingvorderingen	135	282
	<u>-</u>	<u>-</u>
	135	282
Totaal vaste activa	<u>37.629</u>	<u>38.177</u>
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	1.228
	<u>-</u>	<u>1.228</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	11	21
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-
Overige vorderingen	4	7
Overlopende activa	-	1
Vorderingen op groepsmaatschappijen	107	630
	<u>122</u>	<u>659</u>
Liquide middelen	2.000	6.865
Totaal vlottende activa	<u>2.122</u>	<u>8.752</u>
Totaal activa	<u>39.751</u>	<u>46.929</u>

Passiva (bedragen X € 1.000) Niet-DAEB

Eigen vermogen

Overige reserves	14.591	24.748
Herwaarderingsreserve	13.386	9.840
	27.977	34.588

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen	-	-
Overige voorzieningen	-	17
	-	17

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	11.607	12.024
	11.607	12.024

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	43	35
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8	16
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overlopende passiva en overige schulden	116	249
	-	-
	167	300

Totaal passiva

39.751	46.929
---------------	---------------

Niet-DAEB Winst- en verliesrekening over 2020

(bedragen X € 1.000) Niet-DAEB	2020	2019
Huuropbrengsten	1.591	1.740
Opbrengsten servicecontracten	61	97
Lasten servicecontracten	-59	-102
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-92	-167
Lasten onderhoudsactiviteiten	-122	-266
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-55	-114
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.324	1.188
omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.372	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-951	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto gerealiseerd resultaat vastgoed in ontwikkeling	421	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.753	17.213
Directe lasten verkoop	-81	-38
Toegerekende organisatiekosten	-1	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.230	-15.564
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	441	1.610
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.698	209
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	76	-62
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	1.774	147
Opbrengst overige activiteiten	13	13
Kosten overige activiteiten	-17	-24
Netto resultaat overige activiteiten	-4	-11
Overige organisatiekosten	-32	-52
Leefbaarheid	-17	-26
Bedrijfsresultaat	3.907	2.856
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	69	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-2
Saldo financiële baten en lasten	69	-2
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	3.976	2.854
Belastingen	-	-11
RESULTAAT NA BELASTINGEN	3.976	2.843

Niet-DAEB Kasstroomoverzicht over 2020

Directe methode (bedragen X € 1.000) Niet-DAEB	2020	2019
Huurontvangsten	1.595	1.730
Vergoedingen	67	92
Overige ontvangsten	3	15
Rente ontvangsten	62	-
Rente ontvangsten interne lening	-	-
Totaal ingaande operationele kasstromen	1.727	1.837
Personeel	-111	-182
Onderhoudsuitgaven	-105	-408
Overige bedrijfsuitgaven	-203	-326
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-1
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven	-5	-6
Vennootschapsbelasting	-	-
Rente uitgaven	-	-
Rente uitgaven interne lening	-	-320
Totaal uitgaande operationele kasstromen	-424	-1.243
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.303	594
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongel.	2.508	14.939
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	1.245	1.487
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	1.363	-
Verkoopontvangsten bestaande huur herclassificatie	-	-
Desinvesteringen overig	-	-
Dividend van niet-DAEB	-	-
Tussentelling ingaande kasstroom (des-)investeringen	5.116	16.426
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-	-
Aankoop huur woongelegenheden	-	-
Aankoop VOV woongelegenheden	-650	-1.168
Aankoop bestaande huur herclassificatie	-588	-
Uitgaven woningverbeteringen	-	-120
Investeringen overig	-	-
Externe kosten verkoop	-90	-16
Dividend naar DAEB	-10.586	-
Tussentelling uitgaande kasstroom (des-)investeringen	-11.914	-1.304
Kasstroom uit (des-)investeringen	-6.798	15.122
Interne lening	-	337
Tussentelling ingaande kasstroom FA	-	337
interne lening	-	-8.530
Aflossingen ongeborgde leningen	-	-
Tussentelling uitgaande kasstroom FA	-	-8.530
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	-8.193
Toename / afname geldmiddelen	-5.495	7.523
Aansluiting geldmiddelen		
stand 1 januari	7.495	-28
mutatie geldmiddelen	-5.495	7.523
stand 31 december	2.000	7.495

Ondertekening van de Jaarrekening

De jaarrekening van Poort6 is opgesteld door het bestuur op 22 juni 2021.

Origineel getekend door:

Marije Buursink



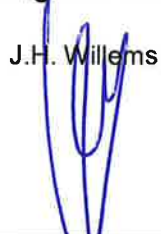
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 22 juni 2021.

Origineel ondertekend door:

J.H. Willems



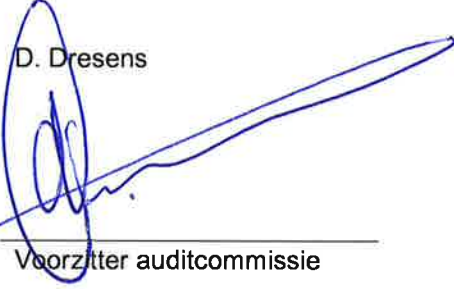
Voorzitter

J. de Weerd-Hoeve



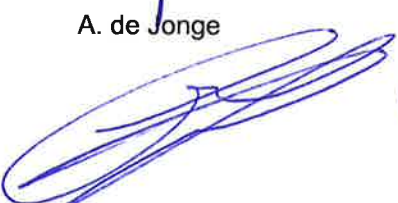
Vice-voorzitter

D. Dresens



Voorzitter auditcommissie

A. de Jonge



Commissaris

M. Klein



Commissaris

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Poort6 zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Poort6

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Poort6 te Gorinchem gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Poort6 op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020;
2. de winst- en verliesrekening over 2020; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Poort6 zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 9,1 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,47 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1% van de som van de huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, verkoopopbrengst vastgoedportefeuille en opbrengst overige activiteiten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 274.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 935,0 miljoen hetgeen neerkomt op 94% van het balanstotaal van Stichting Poort6.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Poort6 waardeert het gehele bezit volgens de full-versie van het handboek modelmatig waarderen als toegelicht op pagina 48 tot en met 50 van de jaarrekening.

Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Conform de vereisten uit het waarderingshandboek heeft Stichting Poort6 een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateur is aangesteld door het bestuur en voert zijn werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de markthuur(stijging), exit yield, leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, mutatie- en verkoopkans en onderhoudslasten belangrijke aannames die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde aannames bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen, waarderingsmethodiek en uitgangspunten ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de inputdata, zoals bijvoorbeeld huurprijzen, oppervlakedata, mutatiegraad, etc. getoetst, hebben wij de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten geëvalueerd.

Uit onze controle blijkt dat de bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, de waarderingsmethodiek en de waarderingsuitkomsten aanvaardbaar zijn.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Poort6 gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.

Bij het bepalen van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, hetgeen significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

De door Stichting Poort6 gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening. Stichting Poort6 heeft in haar jaarrekening ook de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij het bepalen van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling zoals toegelicht in de jaarrekening getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde normatieve uitgangspunten zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat bepalen van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

Uit onze controle blijkt dat de bij het bepalen van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag; en
- de overige gegevens.

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 22 juni 2020 benoemd als accountant van Stichting Poort6 vanaf de controle van het boekjaar 2020.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Apeldoorn, 22 juni 2021

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA