



Jaarverslag 2017

Stichting Poort6 Gorinchem





POORT6

Inhoudsopgave

Bestuursverslag 2017	2
Voorwoord.....	3
De Missie en Visie van Poort6.....	4
1. Huurders	5
2. Woningen	9
3. Leefbaarheid	13
4. Dienstverlening	15
5. Besturing.....	17
6. Organisatie	20
7. Financiën.....	22
Verslag van de Raad van Commissarissen	30
Besluitenlijst RvC vergaderingen 2017	38
Jaarrekening 2017	39
Toelichting op de jaarrekening.....	45
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	45
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	46
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat.....	50
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	53
Toelichting op de onderscheiden posten van de balans.....	54
Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening.....	74
Overige toelichtingen	83
Overige gegevens.....	87



Bestuursverslag 2017

Voorwoord

2017 was het eerst eerste jaar waarin we onze nieuwe strategische koers ten volle in praktijk brachten. Dat hield in dat onze focus helemaal was gericht op betaalbaarheid van onze woningen en goede dienstverlening aan onze huurders.

Hoopvol

Het klanttevredenheidsonderzoek dat we in 2017 lieten uitvoeren, stemt hoopvol: we scoren stabiel een 7. Het medewerkerstevredenheidsonderzoek dat we in het verslagjaar ook lieten uitvoeren, laat zien dat we een goede ploeg hebben staan met de juiste houding om onze ambities voor de komende jaren waar te maken.

Betaalbaarheid

Aan de betaalbaarheid van onze woning hebben we ook hard getrokken. We herijkten het huurbeleid, updateten ons verkoopbeleid en voerden een bescheiden huurverhoging door. Daarmee zijn huurders en woningzoekenden uit onze primaire doelgroep ook de komende jaren verzekerd van een fatsoenlijke, betaalbare huurwoning. Daarbij zijn we als organisatie financieel gezond, zodat we ruimte hebben om te investeren – de komende jaren vooral in de duurzaamheid van onze woningvoorraad.

Klus geklaard

Voor René Wiersema nam daarmee in 2017 het gevoel toe dat zijn klus bij Poort6 was geklaard. Vanwege het aanvaarden van een nieuwe “klus” in het openbaar bestuur besloot hij om afscheid te nemen van onze corporatie. Zijn taken zijn overgenomen door mij als tijdelijke waarnemer. Ondertussen is Poort6 op zoek naar een opvolger die de corporatie weer een paar stappen verder kan brengen.

Bedankt

Het afgelopen jaar is heel intensief samengewerkt met onze maatschappelijke partners. Vooral het overleg met huurdersvereniging HP6 kreeg in 2017 een impuls. Ik wil, mede namens oud-bestuurder René Wiersema, al onze samenwerkingspartners hartelijk danken voor hun prettige en constructieve inzet. Samen hebben we gezorgd voor huizen en buurten die schoon, heel en veilig zijn.

Natuurlijk bedank ik ook alle medewerkers, het management en de Raad van Commissarissen voor hun inzet en voor de prettige samenwerking.

Gorinchem, 26 juni 2018
Gerrit Breeman, 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

Poort6 biedt goede en betaalbare woningen in Gorinchem voor onze doelgroep. Dat doen we nu en in de toekomst.

Onze visie

Poort6 draagt maximaal bij aan de volkshuisvestelijke opgave door een bij de opgave passende woningportefeuille te verhuren, te sturen op rendement en financieel gezond te zijn. Onze huurders zijn tevreden over onze dienstverlening en onze keuzes zijn duidelijk, uitlegbaar en transparant voor onze belanghouders. Bij ons handelen staan onze kernwaarden centraal. Onze kernwaarden zijn: samenwerkingsgericht, omgevingsbewust en oplossingsgericht.

1. Huurders

Inleiding

Poort6 richtte zich ook in 2017 op iedereen die moeite heeft op de vrije markt aan een woning te komen. Onze primaire doelgroep bestaat uit mensen met een inkomen onder de wettelijk vastgestelde grens van € 36.165 (prijspeil 2017). Daarnaast zien we dat het voor mensen met een middeninkomen (tot € 40.349 prijsspeil 2017) steeds moeilijker is om in hun woonbehoefte te voorzien. Die groep heeft het zwaar op de woningmarkt, want een koopwoning is financieel vaak buiten bereik, terwijl ze te veel verdienen voor sociale huur. Behalve voor deze groepen zijn we er ook voor mensen die om uiteenlopende redenen extra hulp nodig hebben op de woningmarkt.

Huisvesting primair

De overheid stelt eisen aan de toewijzing van woningen aan verschillende inkomensgroepen. In 2017 hebben we ruimschoots voldaan aan de norm (zie tabel 1.1).

Doelgroepen	Realisatie 2017	Norm 2017		Realisatie 2016
% Inkomen < € 36.165	96,22%	> 80%		98,08%
% Inkomen tussen € 36.165 en € 40.349	3,59%	< 10%	< 20%	1,92%
% Inkomen > € 40.349	0,17%	< 10%		0 %
Geen inkomen ingevuld	0			1

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

Huisvesting statushouders

Iedere Nederlandse gemeente moet van overheidswege jaarlijks een vooraf bepaald aantal statushouders huisvesten. Daarvoor werken de gemeenten samen met woningcorporaties. Omdat Poort6 de enige woningcorporatie in Gorinchem is, nemen wij de huisvesting van statushouders volledig voor onze rekening. Statushouders huisvesten we niet via het woonruimteverdelingssysteem Woongaard, maar via directe bemiddeling. Daardoor, en door goede samenwerking met de gemeente, sloten we 2017 af met een voorstand in de toewijzing van statushouders. Zie tabel 1.2.

Doelgroepen	Norm 2017	Realisatie 2017
Voorstand op 1 januari 2017		11
Taakstelling eerste halfjaar	27	32
Taakstelling tweede halfjaar	21	20
Totaal	48	63
Voorstand op 1 januari 2018		15

Tabel 1.2: toewijzing aan statushouders

Huisvesting urgenten

Het kan gebeuren dat mensen door persoonlijke omstandigheden met spoed een woning nodig hebben. Het precieze aantal van deze zogenoemde woonurgenten is natuurlijk niet vooraf te

voorspellen. Daarom formuleren we onze doelstelling voor de huisvesting van woonurgenten als volgt: we willen iedereen die zich via de gemeente als woonurgent meldt, binnen een acceptabele tijd huisvesten, zonder dat dit negatieve gevolgen heeft voor de beschikbaarheid van onze woningen in het algemeen. In 2017 hebben we die doelstelling behaald:

Aantal urgenten 2017	Gehuisvest	Waarvan binnen 6 maanden	Nog te huisvesten (6 maanden nog niet verstreken)
Totaal urgenten 42, waarvan 3 urgenten die de urgentie verzilverd hebben in een andere gemeente en 3 urgenten waarvan urgentie is vervallen ivm weigering passende aanbieding.	30	30	6

Tabel 1.3: huisvesting urgenten

Beschikbaarheid

We hadden in 2017 in Gorinchem te maken met een vrij ontspannen woningmarkt. Afhankelijk van de eigen eisen en wensen kan een ingeschreven woningzoekende in onze gemeente soms al binnen 7 maanden een woning vinden. Over de hele linie bleven we met een gemiddelde wachttijd van 3,4 jaar ruim onder onze streeftijd van maximaal 4 jaar voor een sociale huurwoning. In eerdere jaren hadden we zelfs te maken met leegstand, met name van woningen voor 55-plussers. We concludeerden dat het label niet populair is, mede door de toenemende gezondheid en vitaliteit van mensen in die leeftijdsgroep. Daar speelden we op in door het aantal woningen met een 55-pluslabel te verminderen. In 2017 nam de leegstand daardoor behoorlijk af. In onze herijkte portefeuillestrategie namen we op dat we het aantal seniorenwoningen verder afbouwen, zodat onze voorraad beter aansluit bij de wensen van woningzoekenden.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een van de belangrijkste speerpunten in onze strategische koers. In 2017 hebben we de huren voor de lagere en middeninkomens alleen inflatievolgend verhoogd. In ons herijkte huurbeleid, in 2017 vastgesteld, gaan we nog een stap verder: huurders die op of boven de streefhuur zitten, krijgen vanaf 2018 0 procent huurverhoging. In het herijkte huurbeleid hebben we verder ons streefhuurbeleid bijgesteld. Door te kiezen voor een andere berekeningsmethodiek vlakken we toekomstige prijsstijgingen af, wat de betaalbaarheid op de lange termijn ten goede komt.

Prijsklasse	Huurprijs (prijspeil 2017)	Strategie	2017	2016
Goedkoop	< €414,02	8-10%	14,1%	15%
Betaalbaar	€414,02 - €635,05	63-67%	68,0%	71%
Duur	€635,05 - €710,68	25-26%	13,2%	11%
Geliberaliseerd	> €710,68	0-1%	4,7%	3%
Totaal			100,0%	100%

Tabel 1.4: woningvoorraad naar huurprijsklasse

Complexgewijze besparingen

In 2017 hebben we op complexniveau besparingen gerealiseerd door energiecontracten opnieuw uit te onderhandelen. Dat leverde een besparing op die huurders direct terugzien in hun servicekosten. Samen met huurders bekeken we hoe we de servicekosten nog meer zouden kunnen beperken. In complexen met een huismeester vroegen we bijvoorbeeld: welke dienstverlening verwacht u van ons? En wilt u dat we die inperken als dat een kostenbesparing voor u betekent? Op basis van die gesprekken houden we onze dienstverlening nog eens tegen het licht. Tot slot hebben we onderzocht of we ons onderhoud op eenzelfde manier resultaatgericht kunnen uitbesteden als we eerder met ons onderhoud hebben gedaan. In 2018 krijgt dat proces een vervolg.

Betalingsachterstanden

Om achterstanden in de betalingen beter te beheersen hebben we de volgende instrumenten ingezet:

- We hebben opnieuw de budgetcoach ingezet 59 nieuwe huurders hebben daar in 2017 gebruik van gemaakt.
- In het team incasso hebben we 24 uren per week extra ingezet. Die tijd hebben we vooral besteed aan huisbezoeken, zodat we beter weten wat voor problematiek er schuilgaat achter een (dreigende) betalingsachterstand.
- Met de gemeente en de sociale dienst oriënteerden we ons in 2017 op het project "Vroeg eropaf". Ook dit project is gericht op vroegsignalering van financiële problemen bij huurders.
- We hebben, mede dankzij het voorgaande, de huurverhoging zo veel mogelijk kunnen beperken. In 2017 hebben we de huur voor de lagere en middeninkomens met 0,6% (dus inflatievolgend) verhoogd. Huurdersvereniging HP6 stemde in met dit voorstel.

Passend toewijzen

Een belangrijk instrument om de betaalbaarheid te reguleren, is passend toewijzen. Wettelijk staat vast dat 95 procent van de huurtoeslaggerechtigden een woning toegewezen moet krijgen met een huurprijs onder een vastgesteld maximum. Ook in 2017 voldeden we aan die wettelijke norm. Zo zorgen we dat zo veel mogelijk huishoudens een woning betrekken die past bij hun huidige inkomensniveau.

Type huishouden	Toewijzings- inkomen	Norm 2017	Realisatie 2017
Eenpersoons	22.200	>95%	98,08%
Tweepersoons	30.150		100%
Drie- en meerpersoons	30.150		96,20%
Eenpersoonsouderen	22.200		100%
Tweepersoonsouderen	30.175		100%
Drie- en meerpersoonsouderen	30.175		100%
Totaal			98%

Tabel 1.5: passend toewijzen

Leegstand

Om de beschikbaarheid te maximaliseren en de betaalbaarheid te bevorderen, zet Poort6 in op minimale leegstand. Dat vertalen we naar een aantal concrete doelstellingen (zie tabel 1.6).

Indicator	Doelstelling	Gerealiseerd 2017
Leegstandserving (excl. Projecten/sloop)	< 1,0%	0,57%
Leegstandserving projecten/sloop	< 0,5%	0,44%
Aantal woningen dat direct wordt doorverhuurd	> 30%	38,7%

Tabel 1.6: leegstand

De leegstand hebben we vooral gereduceerd door meer aansluitend te verhuren. De keerzijde: mutatieonderhoud moet plaatsvinden terwijl de nieuwe bewoners de woning al hebben betrokken. De aanvankelijk mindere staat van onderhoud en het feit dat de werkzaamheden zelf soms als overlast worden ervaren, zorgen voor een lagere klanttevredenheid. Hier is het dus belangrijk dat we de gulden middenweg vinden tussen kostenbesparing en klanttevredenheid.

2. Woningen

Inleiding

Poort6 wil een woningportefeuille die past bij haar volkshuisvestelijke opgave. Dat betekent dat we voor onze doelgroep voldoende, betaalbare woningen hebben, die minimaal voldoen aan de wettelijke basiskwaliteit.

Portefeuillestrategie

De belangrijkste uitgangspunten van onze portefeuillestrategie zijn ongewijzigd:

- Het terugbrengen van de omvang van de woningvoorraad naar ongeveer 6.600 sociale huurwoningen in 2020, waarvan 8 tot 10% in de categorie goedkoop en 63 tot 67% in de categorie betaalbaar. Zie voor de voortgang tabel 2.1.
- Het realiseren van een evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding.
- Financiële continuïteit.

Peildatum	Aantal woningen in bezit
31-12-2016	6.928
31-12-2017	6.868

Tabel 2.1: woningbezit Poort6

In 2017 herijkten we twee onderdelen van onze portefeuillestrategie: het streefhuurbeleid en het verkoopbeleid.

Streefhuurbeleid

In ons streefhuurbeleid staat beschreven hoe we de huurprijs van een woning bij mutatie opnieuw bepalen. Voorheen deden we dat op basis van het Woningwaarderingstelsel (WWS). Een aantal jaar geleden is het WWS aangepast: een woning met een lager energieverbruik mocht een hogere huurprijs hebben. De komende jaren investeren we veel in de verduurzaming van onze woningvoorraad. Die woningen zouden volgens WWS dan een dermate hoge huurprijs krijgen, dat ze buiten bereik van onze primaire doelgroep komen. Om dat te voorkomen, kiezen we nu voor een andere methodiek, waarbij het type woning, de locatie en de grootte de belangrijkste criteria zijn. Daarnaast toppen we meer woningen af op de vastgestelde aftoppingsgrenzen.

Verkoopbeleid

In samenspraak met de gemeente en HP6 actualiseerden we in 2017 onze verkoopvijver. Uit het woningbehoefteonderzoek bleek dat de verwachte krimp in de gemeente minder sterk is dan eerder gedacht en bovendien langzamer gaat. Daarop hebben we de aantallen en soorten woningen die in de verkoop gaan, aangepast. Het overeengekomen verkoopprogramma bestaat uit een mix van verkoop bij mutatie en complexgewijze verkoop. In beide gevallen richten we ons op woningen die niet passen in onze kernvoorraad van betaalbare woningen voor de primaire doelgroep.

Onderzoek

- Van Zomerendaan/D.F. Pauwstraat: voor deze 89 woningen hebben we een toekomstvisie opgesteld. De studie naar het renoveren van de D.F. Pauwstraat is afgerond. Hieruit blijkt dat renovatie financieel niet haalbaar is. De huur van de (tijdelijke) bewoners is opgezegd, met als

doel om in de loop van 2018 te gaan slopen. In de loop van 2018 wordt het eerste investeringsvoorstel ter advies voorgelegd aan de Raad van Commissarissen.

- De onderzoeksfase voor 6 woningen in Dalem is afgerond. In augustus is het besluit genomen om de 6 seniorenwoningen te vervangen voor 6 eengezinswoningen.
- Er zou gestart worden met een haalbaarheidsstudie naar de woningen in Wijnkoperstraat. Door hoge werkdruk zijn in 2017 de randvoorwaarden voor het project nog niet opgesteld, waardoor het geheel doorschuift naar 2018.

Onderhoud

Met ons onderhoud willen we:

- minimaal voldoen aan de wettelijke eisen;
- de onderhoudstoestand van de buitenzijde van de woningen op het gewenste niveau houden (minimaal niveau 3, conform NEN 2767);
- de woningen aan de binnenzijde laten voldoen aan de met de onderhoudspartners overeengekomen kwaliteitseisen en normen (volgens de methode 'Kwaliteit in Balans');
- storingen snel verhelpen (zie hoofdstuk 'dienstverlening');
- woningen bij verhuur laten voldoen aan de kwaliteitseisen van Poort6;
- verduurzaming integreren in de onderhoudscyclus.

Hernieuwd onderhoudsbeleid

In 2017 werkte een werkgroep Onderhoudsbeleid binnen Poort6 aan een update van ons kwaliteitsbeleid. Voorheen was de kwaliteit van voorzieningen in onze woningen heel algemeen beschreven. In het vernieuwde beleid is die beschrijving juist heel nauwkeurig. We hebben het bijvoorbeeld niet meer over 'lichte beschadigingen' aan een aanrechtblad, maar over een maximaal percentage van het oppervlak dat beschadigd mag zijn. Die nauwkeurigheid biedt ons én de huurder houvast bij het al dan niet uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden. In de loop van 2018 wordt het beleid formeel vastgesteld.

Soort onderhoud (x € 1.000)	Realisatie 2016	Begroting 2017	Realisatie 2017
Planmatig onderhoud regulier	1.654	3.430	-2.892
Investerings (CV en MV)	113	0	0
Binnenpakketten	441	842	333
Planmatig onderhoud - Projecten (Kremlin I, Kremlin II en Schelluinsevlief)	1.600	4.819	4.388
Onderhoudskosten VvE's	318	321	321
Bijzonder onderhoud	295	0	93
Contractonderhoud	959	423	611
Reparatieverzoeken	1.324	1.979	2.074
Mutatieonderhoud	1.214	957	559
Dynamisch mutatieonderhoud	1.072	886	470
Asbestsanering	527	460	487
Overig onderhoud	143	0	100
-/- vergoeding derden	-11	0	0
-/- uren eigen dienst	-247	-221	-294
Totaal	-9.402	13.896	12.034

Tabel 2.2: totale onderhoudskosten

Toelichting bij de onderhoudskosten

- Kosten voor regulier planmatig onderhoud zijn lager dan begroot door onder meer het doorschuiven van het onderhoud aan complex Kennelweg (jaaroverschrijdend project) en Ph. de Schonestraat (regulier onderhoud) naar 2018. Voor een aantal verkoopcomplexen (Tuighuis en Beurs) waren ingrepen gepland die niet worden uitgevoerd. Hierdoor valt een begroot bedrag vrij van € 0,5 mln.
- Binnenpakketten: dit betreft voornamelijk keukens, badkamers en toiletten. Hierbij zijn we bij de uitvoering afhankelijk van de instemming van bewoners. Hierdoor valt een bedrag vrij.
- De kosten van het planmatig onderhoud – projecten vallen lager uit doordat het groot onderhoud van Kremlin I en Schelluinsevlief is vertraagd. De voorbereiding van het groot onderhoud en verbetervoorstellen kostten meer tijd dan gepland. Beide projecten worden in 2018 afgerond.
- Het onderhoudskostendeel van de VvE-bijdrage wordt vanaf 2017 verantwoord als onderhoudskosten.
- De kosten van reparatieverzoeken vallen € 0,1 mln hoger uit. Hier is geen sluitende verklaring voor te vinden. De fluctuatie van het aantal klachten en kosten per klacht zorgen hier voor afwijkingen.
- Mutatieonderhoud: Na analyse is gebleken dat deze post voor 2017 te hoog was geprognostiseerd. Hierbij geldt de kanttekening dat inschatting van het aantal mutaties en de kosten per mutatie per jaar behoorlijk kunnen fluctueren.
- Dynamisch mutatieonderhoud: Kent een forse onderschrijding. De belangrijkste reden hiervoor is dat in 2016 een scherpe analyse is uitgevoerd met als resultaat dat er scherper wordt gestuurd op kostbare vervangingen bij mutatie. Deze analyse is gemaakt nadat de begroting 2017 was vastgesteld. Deze afwijking was heel 2017 bekend.
- Asbestsanering: beleid is om woningen asbestveilig te verhuren en te voldoen aan de verplichting om in 2024 alle daken vrij te hebben van asbest. In 2017 zijn conform begroting daken van bergingen gesaneerd. De kosten zijn opgesplitst in asbestverwijdering planmatig en asbestverwijdering bij mutatie.
- Overig onderhoud: is de verantwoording van verkoop gereed of verhuur gereed maken van woningen bij mutatie.
- De totale onderhoudskosten uitgaande van 6.868 woningen bedroegen in 2017 gemiddeld € 1.748 per woning.

Nieuwbouw en renovatie

- Nieuwbouw: In februari zijn de laatste 11 van de 58 nieuwbouwwoningen in de laatste fase van het project Zandvoort Midden opgeleverd.
- Sloop: Als onderdeel van de laatste fase van het project Zandvoort Noord, zijn 14 woningen aan de Jacob van der Ulftstraat in 2018 gesloopt. Het bijbehorende stuk grond is verkocht aan de ontwikkelaar.
- Renovatie: Kremlin I: De werkzaamheden in de woningen en portieken zijn afgerond. De onderhandelingen om tot een optimaal scenario voor de buitenzijde te komen, hebben veel tijd in beslag genomen. In 2018 ronden we dit project af, inclusief de herinrichting van de binnenterreinen.
- Renovatie: in Kremlin II (Gildenwijk) werd in januari de aannemingsovereenkomst getekend. Voor de kerst hebben we het project met een hoge bewonerstevredenheid afgerond.
- Renovatie Schelluinsevlief: na het informeren van huurders en het organiseren van inloopdagen in de modelwoning is meer dan 70% van de huurders akkoord met onze plannen voor de Schelluinsevlief. De uitvoering is gepland van april tot en met eind juni 2018. Het betreft zowel de woningen als de bedrijfsruimtes. Voor de bedrijfsruimtes start een verhuurcampagne.

- Valkeniers-/Kennelweg: Voor deze 126 portiekwoningen is met De Kwaasteniet een plan ontwikkeld met onderhouds- en verbetermaatregelen. In 2017 zijn de plannen uitgewerkt en is een modelwoning gerealiseerd. Inmiddels is 70% van de huurders akkoord. De uitvoering start in april 2018 en de oplevering is gepland in oktober 2018.
- Transformatie: ASVZ heeft de huur opgezegd van complex Danshof. Het doorgebroken zorggebouw wordt weer omgebouwd tot 10 eengezinswoningen. De omgevingsvergunning is aangevraagd en de aanbesteding is gepland in maart 2018.
- In 2017 is besloten om in de kern van Dalem 6 seniorenwoningen te slopen en op deze locatie 6 nieuwe eengezinswoningen te bouwen. Na overleg met welstand is het plan op een paar kleine onderdelen aangepast.

Verkoop

Om de wensportefeuille te realiseren, hebben we in 2017 een aantal woningen verkocht.

Bedrijfsonroerendgoed stoten we conform de wens van de overheid af. Ook in dat segment hebben in 2017 verkopen plaatsgevonden:

- In totaal zijn 68 'losse' woningen verkocht. 57 woningen zijn uit de verhuur verkocht (waarvan 43 appartementen in de Stalkaarsenflat die nog in ons bezit waren, in één transactie zijn verkocht). Daarnaast zijn 11 voormalige Koopgarant- en Verzekerd Kopen woningen opnieuw verkocht.
- De bedrijfspanden en bovengelegen woningen Achter de Kerk 4 en 5 in de binnenstad zijn verkocht.

Duurzaamheid

In 2017 stelden we onze ambities op het gebied van duurzaamheid bij: we willen dat alle woningen in de kernvoorraad in 2023 minimaal energielabel C hebben, en over de hele linie gemiddeld label B. Eind 2017 gold dat voor 67% van de woningen. Een aanzienlijke verbetering ten opzichte van 2016 (stand toen: 62%), vooral dankzij de oplevering van Kremlin II. Daarmee schuiven we op in de richting van de doelstelling uit het Convenant Energiebesparing Huursector (in 2012 door Aedes, Vastgoedbelang, Woonbond en het Ministerie gesloten). Een noodzakelijke inhaalslag waarmee we van een achterstandspositie opschuiven naar de middengroep.

De komende jaren investeren we fors in de verdere verduurzaming van ons woningbezit. Die woningverbeteringen betalen we voor een groot deel uit onze eigen middelen. Zo werken we niet alleen aan onze duurzaamheidsdoelstellingen, maar ook aan de betaalbaarheid van onze woningen. Zie ook de paragraaf in dit hoofdstuk over het streefhuurbeleid.

Zorgvastgoed

Poort6 verhuurt aan vijf partijen zorgvastgoed:

- ASVZ
- Rivas Zorggroep
- Philadelphia Zorg
- Syndion
- De Hoop

In totaal gaat het om 131 verhuureenheden.

In 2017 zijn met al deze partijen afspraken gemaakt over passend toewijzen, meestal in de vorm van een aanhangsel bij het huurcontract. Gedurende het jaar hebben we met de zorgpartijen overlegd over de toekomstige ontwikkelingen in de vraag naar zorgvastgoed.

3. Leefbaarheid

Inleiding

Behalve aan onze woningen werken we ook aan de directe leefomgeving van onze woningen. Alle inspanningen gericht op het schoon, heel en veilig houden daarvan, noemen we leefbaarheidsprojecten. Met de medewerkers vanuit kantoor plus de huismeesters en wijkbeheerders werken we aan leefbaarheid. Wat we op leefbaarheidsgebied mogen doen, is wettelijk afgebakend. Om toch te kunnen zorgen voor leefbare buurten, werken we samen met maatschappelijke partners. Om ons takenpakket overzichtelijk te houden, hebben we tien zogenoemde hotspots aangewezen. Dat zijn de straten en buurten waarop we ons met leefbaarheidsinitiatieven focussen.

Projecten

In nauwe samenwerking met maatschappelijke partners initiëren we projecten die onze buurten leefbaarder maken, en we participeren in projecten van anderen. De projecten waarin we in 2017 actief waren:

- **Ondersteuning activiteitencommissies in verschillende complexen**
- **De (signa)lerende organisatie** – Als gevolg van regeringsbeleid blijven mensen met een zorgvraag langer thuis wonen. Dat betekent dat we ook in Gorinchem vaker te maken krijgen met overlast van bijvoorbeeld verwarde mensen. Poort6 heeft een belangrijke signalerende rol om dit soort overlast in de woonomgeving te beperken. Dit project is gericht op het versterken van de signalerende functie van de wijkbeheerders/huismeesters en andere medewerkers die veel klantcontacten hebben.
- **Kamers met Kansen** – Maximaal 14 jongeren in de leeftijd van 18 tot 27 krijgen 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. De bezettingsgraad bleef in 2017 redelijk stabiel.
- **WeHelpen** – Poort6 is ambassadeur van deze online marktplaats voor dienstverlening van bewoners aan bewoners. We nemen ook deel aan de werkgroep achter het project.
- **Dienstencentrum De Rozenobel** – De Rozenobel is een dienstencentrum in het hart van de Gorinchemse Haarwijk. Hier worden structureel activiteiten georganiseerd voor buurtbewoners. Poort6 is eigenaar van het gebouw en is actief om het dienstencentrum, net als gemeenschapshuis De Bogerd, door te ontwikkelen naar een buurthuis in zelfbeheer.
- **Klussendienst** – circa 300 huurders en 300 niet-huurders hebben een abonnement op de klussendienst. Poort6 financiert dit project met € 25.000. In 2017 voerden we gesprekken met de mede-initiatiefnemers Rivas en gemeente omdat de Woningwet verbiedt om financieel bij te dragen voor niet-huurders. Het doel is om de Klussendienst over te dragen aan een nieuwe stichting.

Overlast en buurtbemiddeling

Bij leefbaarheid hoort ook de beheersing van ervaren overlast. In 2017 ontvingen we 693 sociaal-beheermeldingen, tegenover 973 in 2016. Over de afhandeling van deze meldingen hebben we geen klachten ontvangen. In oktober is Poort6 samen met de gemeente gestart met Buurtbemiddeling. Acht getrainde vrijwilligers gaan in gesprek met huurders die last van elkaar hebben. De bedoeling is dat mogelijke conflicten zo in de kiem gesmoord worden.

Woonfraude

Het gebruik van een woning voor bijvoorbeeld wietteelt of prostitutie is niet alleen verboden, maar heeft ook een negatief effect op de omgeving. Daarom voert Poort6 een lik-op-stukbeleid. In 2017 hebben we gelukkig geen (2016 waren het er zes) huurcontracten vanwege woonfraude beëindigd.

Participatie

Op het gebied van participatie zijn nieuwe initiatieven gestart om in contact te komen met onze huurders. Met portiekgesprekken hebben we huurders aan het Wilhelminaplein en de Tiende Penninglaan bezocht. Met huurders in de Rozenobel, Schuttershof, Piazzaflat en de Boogflat hebben we gesproken over het opstellen van een nieuw takenpakket voor de huismeester. Op de dag van het huren op 7 oktober hebben zo'n 450 huurders ons eerste huurdersevent bezocht. Dat smaakt naar meer!

4. Dienstverlening

Inleiding

De afgelopen jaren hebben we er hard aan gewerkt om de dienstverlening aan onze huurders op een goed niveau te krijgen. Om te bepalen hoe we presteren, houden we regelmatig klanttevredenheidsonderzoeken. De uitkomsten van die onderzoeken vinden we een belangrijke indicator voor het succes van onze organisatie. In 2017 zagen we na een aanvankelijke stijging de klanttevredenheid op sommige punten wat afvlakken. Onze analyse is dat onze huurders 'gewoon tevreden' zijn over onze dienstverlening. Over het algemeen doen we wat we moeten doen, maar huurders zijn niet vaak positief verrast. In 2017 hebben we ons voorgenomen dat we de verwachtingen van onze huurders nu juist wel willen gaan overtreffen.

Klanttevredenheid

Sinds januari 2016 meten we op drie procesmomenten standaard de klanttevredenheid: bij nieuwe huurders, huurders die vertrekken en huurders die een reparatieverzoek hebben laten afhandelen. Allemaal krijgen ze een digitale enquête die door professionals van USP is opgesteld, conform de Aedes benchmark. De uitkomst laten we ook analyseren door USP en het bureau geeft ons vervolgens adviezen over de kritische succesfactoren. Op basis daarvan scherpen we onze dienstverlening aan. Dat heeft in 2017 geleid tot een stijging van de klanttevredenheid waarna we op de onderdelen Nieuwe huurders en Reparatieverzoeken in het tweede halfjaar iets van de stijging hebben ingeleverd. (zie tabel 4.1).

Klanttevredenheid	Cumulatief 2017	Medio 2017	Eind 2017	Cumulatief 2016
Nieuwe huurders	7,3	7,5	7,0	6,8
Vertrokken huurders	6,8	6,5	7,0	6,0
Reparatieverzoeken	7,1	7,2	7,0	7,0

Tabel 4.1: ontwikkeling van de huurderstevredenheid in 2017

Nieuwe huurders

De daling van de tevredenheid van nieuwe huurders schrijven we toe aan onze inzet op aansluitend verhuren. De sleutel direct laten overgaan van de oude bewoner naar de nieuwe, scheelt ons kostbare leegstandsdagen. Die besparing komt ten goede van de betaalbaarheid van onze woningen. Jammer genoeg betekent aansluitend verhuren ook dat nieuwe huurders in een woning komen waarin nog geen mutatieonderhoud is uitgevoerd. Dat ervaren zij soms als teleurstellend. Daar komt bij dat ze in hun verhuisperiode de aannemer alsnog over de vloer hebben voor het mutatieonderhoud. Die werkzaamheden kunnen worden ervaren als overlastgevend. In 2018 gaan we op zoek naar het goede evenwicht tussen kostenbesparing en klanttevredenheid bij mutaties.

Reparatieverzoeken

Tot en met 2017 werkten we voor reparatieverzoeken met twee vaste onderhoudspartijen en een callcenter dat de afspraken inplande. Die werkwijze leverde ons zekerheid en kostenefficiëntie op. Voor huurders was het systeem jammer genoeg niet altijd betrouwbaar. Daarom hebben we begin 2018 besloten om na de zomer van 2018 verder te gaan met één onderhoudspartner. Huurders zullen vanaf het najaar 2018 ook direct naar die aannemer kunnen bellen, zonder tussenkomst van een callcenter. Daarmee hopen we de klanttevredenheid bij reparatieverzoeken weer te laten stijgen.

Digitale dienstverlening

We zetten in op 24/7 dienstverlening, via het digitale kanaal MijnPoort6. Hier kunnen huurders heel veel zaken direct zelf regelen. Op dit moment heeft ongeveer 17% van de huurders digitaal als voorkeurskanaal. Het gebruik ligt hoger: eind 2017 had MijnPoort6 ongeveer 3.000 actieve gebruikers. Ons doel is uiteraard om dit aantal in 2018 verder te vergroten. Het aantal (unieke) bezoekers van onze website ligt gemiddeld rond de 900 per week, met uitschieters naar 1.200 per week. Na de introductie in 2015, hebben we 2016 en 2017 gebruikt om de plooiën in het systeem glad te strijken:

- Huurders met een reparatieverzoek kunnen nu zelf een datum en dagdeel kiezen waarop de monteur langskomt.
- Huurders kunnen alle contactmomenten met Poort6 bekijken en volgen.
- Alle correspondentie (brieven en mails) zijn nu terug te vinden in MijnPoort6.
- Binnen MijnPoort6 kunnen huurders hun voorkeurskanaal kiezen (digitaal of post).
- Formulieren die op de website worden ingevuld, komen nu direct als taak bij de juiste afdeling terecht.

Klachtenafhandeling

Onze klachtenprocedure is in 2016 herzien. In 2017 hebben we volgens deze nieuwe procedure gewerkt, waarbij een interne klachtencoördinator spelverdeler, procesbewaker en adviseur is. We zien dat het aantal klachten in 2017 is afgenomen (in totaal 131 versus 221 in 2016), mede doordat we onze primaire processen beter op orde hebben. Wel hebben we geconcludeerd dat zowel de registratie van het aantal klachten, als de monitoring van de afhandeling, niet afdoende zijn.

Concrete verbeterpunten zijn:

- Klachtenregistratie: meer scherppte in zwaarte van meldingen/klachten en in de aard ervan. De definitie van wat een klacht (of een melding) is maakt hier onderdeel van uit.
- Klachtenafhandeling: In plaats van snelheid van afhandeling nadruk op kwaliteit van afhandeling.
- Leren en verbeteren: Door te leren van gemaakte 'fouten' en zo nodig de processen te verbeteren, de kwaliteit van de dienstverlening verbeteren. Hier ligt een directe relatie met het klanttevredenheidsonderzoek dat USP periodiek uitvoert.

Voor 2018 is de doelstelling dat meer dan 75% van de klachten naar tevredenheid wordt afgehandeld.

ZAV-beleid

In 2017 namen we ons ZAV-beleid (het beleid met betrekking tot zelf aangebrachte voorzieningen) onder de loep. De centrale vraag was hoe we dit beleid klantgericht konden maken. Daarover overlegden we met HP6. Daarnaast gingen we langs bij bewoners die een ZAV-aanvraag hadden gedaan om te vragen naar hun ervaringen. Daaruit concludeerden we dat zowel het ZAV-beleid op zichzelf, als de manier waarop wij hier in de praktijk mee omgaan, aandacht behoeven: huurders vinden niet altijd dat we onze beslissing goed kunnen motiveren. Het proces om te komen tot een betere manier van omgaan met zelf aangebrachte voorzieningen loopt door in 2018.

5. Besturing

Inleiding

2017 was het eerste jaar waarin we volop volgens onze nieuwe strategische koers 2017-2020 hebben gewerkt. Centraal in die koers staan betaalbaarheid en dienstverlening. In 2017 vertaalden we die koers naar een werkbaar bedrijfsplan. Samen met de procesbeschrijvingen die we in het verslagjaar maakten, geeft dat plan medewerkers houvast. Dat maakt het mogelijk om minder van bovenaf te sturen en meer vanuit de werkprocessen.

Interne sturing

Meer bottom-up en minder top-down besturen vraagt een andere werkhouding en ander gedrag van medewerkers. Aan die aspecten hebben we daarom ook in 2017 aandacht besteed. In het in 2017 uitgevoerde medewerkerstevredenheidsonderzoek hebben we specifiek gevraagd naar die cultuuraspecten die ruimte scheppen voor het nemen van de eigen verantwoordelijkheid. De mooie resultaten van dat onderzoek, gecombineerd met de stabiele score in het klanttevredenheidsonderzoek 2017, laten zien dat we op de goede weg zijn.

Governance

Poort6 heeft zich als lid van Aedes gecommitteerd aan de bepalingen uit de Governancecode woningcorporaties. Uitgangspunt is dat Poort6 de Governancecode naleeft. Op een aantal punten voldoet Poort6 hier nog niet of niet geheel aan, maar er wordt wel aan gewerkt om dit in 2018 volledig te realiseren. De stand van zaken en de geplande acties gepland voor 2017 zijn, onderverdeeld naar de principes uit de code, als volgt:

Principe 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht

- Het bestuur en de RvC hebben wel een visie op besturen en toezicht houden. De contouren voor toezicht zijn schriftelijk vastgelegd. De visie op besturen zal volgen bij de benoeming van een nieuwe bestuurder in 2018 of 2019.
- Het bestuur heeft begin 2018 gerapporteerd aan de RvC over de ingediende klachten in 2017.

Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.

- De strategische koers 2017-2020 is eind 2016 vastgesteld. De uitwerking hiervan in een ondernemingsplan is in 2017 tot stand gekomen. De RvC heeft het ondernemingsplan in november 2017 goedgekeurd. In dit ondernemingsplan worden maatschappelijke, operationele en financiële doelen benoemd en verder uitgewerkt.

Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak

- Het beloningsbeleid voor bestuurder en RvC staat vermeld op de website van Poort6,
- De profielschetsen van de RvC-leden zijn geactualiseerd in het kader van de werving van nieuwe RvC leden in 2017. De procedure voor het benoemen van twee nieuwe RvC-leden is in 2017 afgerond..
- Er is een introductieprogramma voor nieuwe commissarissen is in 2017 schriftelijk vastgelegd..
- De RvC bespreekt, naast de gebruikelijke collectieve zelfevaluatie, vanaf 2018 ten minste jaarlijks het functioneren van individuele leden van de RvC.

Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen

- Poort6 heeft veel aandacht voor en contacten met haar belanghouders. Belanghouders en belanghebbenden hebben in het voorjaar 2017 uitgebreid mee kunnen praten over uitwerking van de strategische koers in het bedrijfsplan.
- Het zgn. stakeholdermanagement over de interactie met het maatschappelijk middenveld is in 2017 geformaliseerd door te bepalen dat er jaarlijks een stakeholdersmeeting komt.

Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten.

- In 2017 is aandacht geven aan het versterken van de zogenoemde soft controls. De focus lag daarbij op het versterken van het integriteitsdenken door middel van zogenoemde dilemmatrainingen die door alle medewerkers zijn gevolgd.
- Met de vertrekkend accountant heeft een exit-gesprek plaatsgevonden. Vanaf de jaarrekening 2017 is er vanwege de maximale termijn van Deloitte als accountant een accountantswissel geweest. Baker Tilly Berk is nu onze nieuwe accountant.

Governance audit

In de nazomer van 2017 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een governance audit bij ons uitgevoerd. Op hoofdlijnen was de Aw tevreden met de staat van besturing en toezicht. Op enkele kleinere punten voldeed Poort6 nog niet geheel aan de eisen die de Aw vanuit de Woningwet op de corporatie projecteert. Op genoemde punten hebben we inmiddels actie ondernomen.

Intern toezicht

Met de Raad van Commissarissen zijn in 2017 de reguliere overleggen gevoerd. Gedetailleerde informatie hierover staat in het bijgevoegde 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. In 2017 ging het om:

- Verkoop van onze laatste appartementen in de Stalkaarsenflat. Hiervoor heeft de Aw toestemming gegeven.
- Ondersteuning van de Klussendienst. Poort6 is met de Aw overeengekomen dat we uit het bestuur stappen en alleen nog voor onze eigen huurders financieel bijdragen.
- Het WSW heeft onze bedrijfsrisico's beoordeeld. Daaruit concludeerde het WSW opnieuw dat ons risicoprofiel 'laag' is.

Aedes Benchmark

In november 2017 verscheen de Aedes Benchmark. Daarin wordt geconcludeerd dat onze bedrijfslasten per woning verder dalen bij een stabiele klanttevredenheid. In de benchmark werden in het verslagjaar een aantal nieuwe indicatoren opgenomen waarover nog geen langjarige resultaten bekend zijn. Daarover rapporteren we in een volgend jaarverslag.

Samenwerking met belanghouders

Onze belanghouders zijn onze huurders, vertegenwoordigd door HP6, en de gemeente Gorinchem. In lijn met de professionalisering van onze organisatie, zien we enerzijds dat het contact met de gemeente zakelijker verloopt. Anderzijds zien we een verdieping van het overleg met HP6. Over belangrijke onderwerpen als het huurbeleid hebben we vier tot vijf keer overleg, waarbij HP6 echt mede richting geeft aan de uiteindelijke beleidsvorming. De huurdersvereniging gaf in 2017 zelf ook aan dat ze merkt dat er echt iets gebeurt met haar suggesties.

Natuurlijk hebben we ook in 2017 met gemeente en HP6 om de tafel gezeten voor de prestatieafspraken. Dit leidde op 13 december tot een getekende set van afspraken.

De bestuurlijke contacten met de gemeente Gorinchem verliepen in het tweede halfjaar van 2017 stroef. De gemeente was volop bezig met het formuleren van een nieuwe Woonvisie, in de totstandkoming waarvan de corporatie een beperkte rol kreeg. Deze procesgang was naar onze indruk terug te zien in het resultaat. De concept woonvisie is begin 2018 na een beraad & advies sessie van de gemeenteraad voorlopig geparkeerd. Wij wachten af op welke wijze het nieuwe college van burgemeester en wethouders dit traject hervat.

Informele participatie

Behalve via de formele weg willen we ook graag informeel van gedachten wisselen met zo veel mogelijk huurders. Daarvoor gebruikten we in 2017 onder meer de portiekgesprekken, waarin we op complex- en projectniveau met huurders in gesprek gingen. We organiseerden daarnaast ons eerste Huurdersevent. Zo'n 450 huurders grepen die gelegenheid aan om in een informele setting al hun vragen en opmerkingen met ons en verschillende samenwerkingspartners te delen.

Nevenfuncties bestuurder

De bestuurder René Wiersema was actief als bestuurslid in de stichting Excellent conceptueel bouwen en als adviseur bij de stichting Binnenstadsmanagement Gorinchem. Beide rollen kenden geen bezoldiging en conflicteerden niet met zijn werkzaamheden bij Poort6.

6. Organisatie

Inleiding

In onze strategische koers hebben we opgenomen dat onze bedrijfsvoering slim en sober is. Dat betekent dat we dingen uitbesteden als een externe partij die efficiënter kan doen en waar mogelijk processen automatiseren. Op het gebied van personeel voegden we daar in 2017 aan toe: professioneel en flexibel. De focus verschuift steeds meer naar de ontwikkeling van onze medewerkers, zodat we met het team dat we hebben, optimaal kunnen presteren.

Personele formatie en bezetting

De personele bezetting van Poort6 was in 2017 redelijk stabiel (zie tabel 6.1 voor de formatie ten opzichte van eerdere jaren). We hebben nu een formatie die past bij het huidige aantal verhuureenheden. Het is de bedoeling dat met de afname van het aantal woningen, het aantal fte ook afneemt. We sturen er actief op dat deze krimp geen gedwongen ontslagen met zich meebrengt.

Personele formatie	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017
Totaal formatie	74,76	65,33	66,40	64,51

Tabel 6.1: personele formatie

Het aantal vast ingevulde formatieplaatsen was eind 2017 58,5. De resterende fte's werden deels flexibel ingevuld. Een ander deel was bewust vacant gelaten om te bepalen welke formatieomvang we nodig hebben om optimaal te presteren.

Wet Banenafpraak

In 2017 nam Poort6 één medewerker aan op basis van de wet Banenafspraken en quorum arbeidsbeprekten. Voor diegene creëerden we een aangepaste functie. We vinden het belangrijk om op deze manier ook met ons personeelsbeleid een sociaal resultaat te bereiken. In 2018 willen we daarom graag nog een medewerker met een arbeidsbeperking aannemen.

Personeelsbeleid

In ons personeelsbeleid gaan we uit van de individuele kwaliteiten van iedere medewerker. We verwachten van medewerkers eigen initiatief en een groot verantwoordelijkheidsgevoel. Daar hoort bij dat we die kwaliteiten versterken, onder meer met trainingen. Daarnaast past bij deze uitgangspunten een bepaalde stijl van leidinggeven: een die ruimte creëert en eigen initiatief beloont. Die uitgangspunten hebben we vastgelegd in een nieuw personeelsbeleid dat in 2018 wordt geformaliseerd. Uit het eind 2017 uitgevoerde medewerkerstevredenheidsonderzoek bleek al dat medewerkers ervaren dat er naar hen wordt geluisterd, dat ze zelfstandig kunnen opereren.

Arbo

In 2017 maakten we een begin met de evaluatie en update van ons Arbobeleid. Helaas hebben we nog steeds te maken met een relatief groot aantal langdurig zieken. De oorzaak van dit ziekteverzuim ligt buiten de invloedssfeer van Poort6, maar we namen wel maatregelen om uitval op de lange termijn te voorkomen. Daartoe focusten we op gezondheid en gezondheidsmanagement.

We willen dat al onze medewerkers tot 67 jaar en 3 maanden met veel plezier en gezond bij Poort6 kunnen werken. Daarvoor hebben we in 2017 onder meer de volgende maatregelen genomen:

- We hebben een bedrijfszorgplan ingevoerd.

- Medewerkers kregen een vrij besteedbaar gezondheidsbudget. Hiervan is in 2017 goed gebruikgemaakt.

Vertrouwenspersonen

Hoewel volgens Bureau Integriteit één vertrouwenspersoon passend is bij onze organisatiegrootte, hechten we eraan om een mannelijke en een vrouwelijke vertrouwenspersoon te hebben. De externe vertrouwenspersoon heeft in 2017 geen situaties voorgelegd gekregen.

Veiligheid en integriteit

We zijn blijvend alert op veiligheid binnen de organisatie. Het protocol veilige dienstverlening is in 2017 aangescherpt en blijvend onder de aandacht gebracht. Ook aan integriteit hebben we de nodige aandacht besteed, onder meer met workshops.

ICT

In 2017 zetten we in op het stabiliseren en optimaliseren van de bestaande ICT-infrastructuur. Door kennisdeling maakten we medewerkers bekender met alle mogelijkheden van de gebruikte applicaties. Daarnaast startten we in het verslagjaar met functioneel beheer; de link tussen de business en ICT. Zo willen we het maximale halen uit de middelen die ons ter beschikking staan.

We tuigden in 2017 ook het beheer van de ICT-infrastructuur op. We zetten een functioneel beheerder in, wezen kerngebruikers aan en belegden het informatiebeheer binnen de organisatie. Met twee andere woningcorporaties onderzochten we hoe we tot een integratie van onze eigen systemen zouden kunnen komen, om zo de efficiency te vergroten.

Online veiligheid

We lieten in 2017 een audit doen op de veiligheid van onze informatiesystemen. Uit de audit kwam een aantal maatregelen voort die we meteen hebben geïmplementeerd of hebben laten implementeren door de leveranciers. Uiteraard voldoen we ook aan de meldplicht datalekken.

Communicatie

Ons team Communicatie ondersteunt de afdelingen Vastgoed en Stad en Buurt en speelt een belangrijke rol bij het meer – en op andere manieren – betrekken van huurders bij ons beleid. Op basis van de strategische koers hebben we in 2017 bijvoorbeeld een klantvisie opgesteld, waarin het belangrijke thema dienstverlening een praktische invulling kreeg.

De inzet van het team richtte zich in 2017 onder meer op:

- ondersteuning bij vastgoedprojecten, onder meer met de organisatie van de goed ontvangen portiekgesprekken;
- communicatie rondom de warmtewet;
- de organisatie van het Huurdersevent;
- ondersteuning bij de lancering van buurtbemiddeling;
- de uitgave van het papieren bewonersblad Repoorter, dat in 2017 in een nieuw jasje werd gestoken;
- de uitgave van een digitale nieuwsbrief voor belanghouders.

Beloning topfunctionarissen

De beloning van topfunctionarissen is opgenomen in de jaarrekening.

7. Financiën

Inleiding

Voor de continuïteit van onze dienstverlening is het belangrijk dat inkomsten en uitgaven blijvend met elkaar in evenwicht zijn. Betaalbaarheid van onze woningen is ons belangrijkste speerpunt de komende jaren. Het verhogen van de huren – en daarmee het vergroten van de inkomsten – willen we daarom zo veel mogelijk beperken. Het beheersen en waar mogelijk reduceren van de bedrijfskosten heeft dus onze prioriteit.

Marktwaarde

Met de introductie van de nieuwe Woningwet is ook de wijze van waardering van het vastgoed aangepast: vanaf 2016 gebeurt dit op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. De berekening moet worden uitgevoerd conform het voorgeschreven 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Poort6 past de full-versie van het waarderingshandboek toe. In de jaarrekening is ook de bedrijfswaarde van het bezit opgenomen. Belangrijkste verschillen tussen bedrijfswaarde en marktwaarde zijn:

Bedrijfswaarde	Marktwaarde
Na mutatie wordt huur geharmoniseerd naar streefhuur (eigen beleid)	Na mutatie wordt huur geharmoniseerd naar markthuur
Doorexploiteer-scenario tot einde levensduur (tenzij gelabeld voor verkoop)	Uitpondscenario (na mutatie wordt woning verkocht)
Exploitatieperiode tot einde (technische) levensduur	Exploitatieperiode 15 jaar, met een 'eindwaarde'
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

Daarnaast heeft Poort6 te maken met het begrip 'volkshuisvestelijke waarde'. Dit is de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij wél rekening wordt gehouden met het streefhuurbeleid en het doorexploiteren van de woningen tot einde levensduur. Deze verschillen zorgen ervoor dat de marktwaarde in verhuurde staat veel hoger is dan de bedrijfswaarde van het vastgoed. In onderstaande tabel zijn de verschillen tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de bedrijfswaarde inzichtelijk gemaakt. Hierbij is ook de 'beleidswaarde' benoemd.

Wijze van waarderen	Waarde x € 1 miljoen
Marktwaarde in verhuurde staat:	755
-/- effect uitponden i.p.v. doorexploiteren en markthuur i.p.v. streefhuur	<u>66</u>
= Beleidswaarde (volkshuisvestelijke waarde)	689
-/- Onderhoudskosten en beheerlasten o.b.v. normbedragen en overige verschillen	<u>325</u>
= Bedrijfswaarde	364
-/- Ongerealiseerd deel van de bedrijfswaarde	<u>-16</u>
= Waarde bezit o.b.v. historische kostprijs (zonder afschrijvingen)	380

Tabel 7.1: waardering bezit

Doordat de marktwaarde in verhuurde staat veel hoger ligt dan de bedrijfswaarde, is op papier het eigen vermogen veel hoger. Dit vermogen ligt vast in de stenen. Poort6 is letterlijk 'steen'rijk. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de waarde op basis van de historische kostprijs is op de balans opgenomen als 'herwaarderingsreserve'. Poort6 heeft als corporatie de doelstelling de primaire doelgroep te huisvesten. De woningen blijven in bezit van Poort6 en worden niet verkocht. De herwaarderingsreserve zal daarom nooit 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.

Analyse van het resultaat ten opzichte van de functionele begroting

In de begroting 2017 is een positief resultaat van € 16,4 miljoen geprognosticeerd. Het werkelijke jaarresultaat over 2017 bedraagt € 40,3 miljoen positief. Dit is een afwijking van € 23,9 miljoen positief.

De belangrijkste afwijkingen zijn:

• Lasten onderhoud	€ 0,5 miljoen positief
• Onrendabele investeringen (MVA)	€ 1,7 miljoen positief
• Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	€ 17,6 miljoen positief
• Huuropbrengsten	€ 0,4 miljoen positief
• Overige directe operationele lasten	€ 3,1 miljoen positief
• Netto verkoopresultaat	€ 0,7 miljoen negatief
• Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ 0,6 miljoen negatief
• Resultaat overige activiteiten	€ 0,3 miljoen negatief
• Overige organisatiekosten	€ 0,7 miljoen negatief
• Belastingen	€ 2,2 miljoen positief

Lasten onderhoud

De analyse van de onderhoudsuitgaven is opgenomen in hoofdstuk 2: Woningen. Aanvullend hierop is dat aan personeelslasten en overige organisatiekosten € 1,4 miljoen hoger is dan begroot. Het totale voordeel op de onderhoudslasten van derden is € 1,9 miljoen (zie hoofdstuk 2).

Onrendabele investeringen materiële vaste activa

De onrendabele investeringen zijn ongeveer € 1,7 miljoen lager dan begroot. Door de stelselwijziging in 2016 is een groot gedeelte van deze lasten toen al genomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn € 17,6 miljoen hoger uitgekomen. De voornaamste oorzaak is de stijging van de marktwaarde van het vastgoed. Deze marktwaarde is vooral gestegen door de zeer gunstige marktontwikkelingen.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn € 0,4 miljoen hoger dan begroot. Dit komt vooral door een lagere huurderiving.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn hoger dan begroot door de hogere toerekening van personeelslasten en overige organisatiekosten. Dit verschil is voornamelijk ten gunste van de overige directe operationele lasten gekomen.

Overige directe operationele lasten

De overige directe operationele lasten zijn aanzienlijk lager door een andere toerekening van personeelslasten en overige organisatiekosten. Met name aan onderhoud is juist meer doorberekend.

Netto verkoopresultaat

Het netto verkoopresultaat heeft op een omzet van € 6,7 miljoen een € 0,7 miljoen negatiever resultaat ten opzichte van de begroting opgeleverd.

Lasten overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn € 0,7 miljoen hoger door de hogere toerekening van personeelslasten en overige organisatiekosten. Zie lasten verhuur en beheeractiviteiten.

Belastingen

Het voordeel van € 2,2 miljoen komt door correcties over de jaren 2014 tot en met 2016. De grootste oorzaak hiervoor is het fiscale boekverlies op de verkopen van de woningen in de Torenflat..

Financiële indicatoren

Op de belangrijkste financiële indicatoren scoorde Poort6 in 2017 als volgt:

Indicator	WSW-ratio	Realisatie 2016	Realisatie 2017
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,4	2,03	1,99
Rente- en aflossingsdekkingsratio (DSCR)	> 1,0	1,37	1,44
Loan to value (LTV)	< 75%	68,78%	68,42%
Solvabiliteit (marktwaarde)	> 40%	60,06%	63,50%
Solvabiliteit (bedrijfswaarde)	> 20%	28,81%	29,07%
Dekkingsratio	< 50%	27,47%	25,63%

Tabel 7.2: de belangrijkste financiële indicatoren

- Het solvabiliteitspercentage bedraagt per 31 december 2017 63,52%, op basis van de marktwaarde van het vastgoed. De meerjarenprognose voor het solvabiliteitspercentage laat een stijgende trend zien. Hiermee voldoet Poort6 ruim aan de gestelde norm.
- De LTV bedrijfswaarde en solvabiliteit bedrijfswaarde zijn wat gunstiger dan vorig jaar. Dit komt doordat de omvang van de leningportefeuille is gedaald. Poort6 blijft voor de LTV met 68,42% ruim binnen de norm van 75%.
- Een indicator voor de liquiditeit is de Interestdekkingsratio (ICR). De norm voor de ICR bedraagt minimaal 1,4. Poort6 voldoet meerjarig ruimschoots aan deze norm. Poort6 stuurt de komende jaren strak op de realisatie van de operationele kasstromen.

Aedes Benchmark

In november 2017 zijn de benchmarkresultaten gepresenteerd over het jaar 2017. Poort6 scoort met € 944 netto beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe minder goed dan het landelijk gemiddelde (€ 787). De bedrijfslasten van Poort6 zijn sterk gereduceerd ten opzichte van boekjaar 2013 (€ 1.357). In het kader van betaalbaarheid voor onze huurders blijft voortgezette aandacht voor kostenreductie de komende jaren een speerpunt.

Toekomstparagraaf

In de meerjarenbegroting 2018-2022 zijn dezelfde indicatoren als volgt opgenomen:

Indicator	Norm	2018	2019	2020	2021	2022
Rentedekkingsgraad (ICR)	>1,4	1,64	2,16	2,50	2,50	2,60
Rente- en aflossingsdekkingsratio (DSCR)	>1,0	1,31	0,98	1,55	1,60	1,53
Loan to Value (LTV)	<75%	67,9%	68,8%	65,5%	63,1%	61,1%
Solvabiliteit (marktwaarde)	>40%	63,4 %	64,9 %	65,8%	66,5	67,9 %
Solvabiliteit (bedrijfswaarde)	>20%	29,6%	31,1%	31,6%	34,1%	35,8%
Dekkingsratio	<50%	24,2%	22,6%	20,4%	19,6%	18,2%

Tabel 7.3: de meerjarenprognose voor de belangrijkste financiële indicatoren

Investerings

Vanaf 2018 gaat Poort6 investeren in de complexen Kremlin I (restant), Schelluinsevlief, Irenelaan/Margrietstraat, Kennelweg/Valkeniersweg. Daarnaast is het project Van Zomerendaan/D.F. Pauwstraat in voorbereiding. Alle projecten zijn opgenomen in de meerjaren(investerings)begroting.

Schuldenlast per woning verminderen

Poort6 wil de schuldenlast per woning de komende jaren verder verminderen. Investerings in bestaand bezit en nieuwbouw willen we financieren uit de verkoopopbrengsten van woningen en uit de operationele kasstroom.

Kanttekening bij de meerjarenbegroting

Bij de indicatoren die de begrote financiële situatie in de jaren 2018 – 2022 weergeven, hoort een belangrijke kanttekening. Deze cijfers zijn gebaseerd op de huidige strategie en beleid en de aannames die daarbij worden gedaan. Zo is een voorraadreductie vanaf 2021 ingerekend, waarover we met gemeentebestuur en huurdersvertegenwoordiging nog geen overeenstemming hebben. We zijn ook uitgegaan van verdergaande verlaging van bedrijfslasten en onderhoudskosten. Met nieuwe maatregelen vanuit Den Haag, zoals mogelijke bezuinigingen op de huurtoeslag, is ook geen rekening gehouden. De cijfers moeten dus met de nodige voorzichtigheid worden gehanteerd.

Treasurystatuut

Het treasurystatuut (financierings- en beleggingsbeleid) voldoet aan de Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierin is geregeld dat Poort6 geen near-banking activiteiten mag 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.

Beleggingen

Poort6 heeft in 2017 geen beleggingsportefeuille beheerd en/of overtollige liquide middelen uitgezet.

Onrendabele investeringen

We hebben een beperkte projectenportefeuille ingerekend 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 sluit hiervoor aan bij het moment van het nemen van het tweede investeringsbesluit.

Verbindingen

Poort6 heeft twee verbindingen:

- Woningnet N.V. Betreft verhuuractiviteiten voor woningzoekenden. Deelname 0,02%.
- Stichting Lingebruch. Betreft projectontwikkeling en verhuur. Geen deelname; wel bestuurlijke zeggenschap voor 50%.

Overzichten kengetallen

Aantal VHE's in exploitatie	Stand 1.1.2017	Nieuwbouw	Verkoop	Sloop	Overige Mutaties	Stand 31.12.2017
Woningen	6.930	11	59	14		6.868
Bedrijfsruimten	53				2	55
Winkels	13		1			12
Garages / parkeerplaatsen	442				33	475
Bergingen	56				3	59
Scotmobiel- en e-fietsplaatsen	222				12	234
Totaal verhuureenheden	7.716	11	60	14	50	7.703
Totaal kostenfactoren (gewogen aantal VHE's)	7.109					7.054

Tabel 7.4: aantal verhuureenheden

	2016	2017
Kwaliteit		
Kosten niet-planmatig onderhoud per (gewogen) VHE	763	1.312
Kosten planmatig onderhoud per (gewogen) VHE	823	746
Totaalkosten onderhoud per (gewogen) VHE	1.586	2.058
Het verhuren van woningen		
Mutatiegraad	7,53%	8,46%
Aantal mutaties (woningen)	522	581
Aantal eerste verhuur (woningen)	58	11
Totaal aantal verhuurd (woningen)	580	592
Huurachterstand in % van de jaarhuur van het totaalbezit	2,03	2,28
Leegstandsderiving in % van de jaarhuur van het totaalbezit	1,97	0,93
Financiële continuïteit		
Rentedekkingsgraad (ICR) (operationele kasstroom + rentelasten -/- rentebaten / operationele kasstroom)	2,03	1,99
Rentedekkingsgraad (ICR) (Gecorrigeerde som der bedrijfsopbrengsten / jaarlijkse bruto rente lasten) ¹	2,09	1,88
Rente- en aflossingsdekkingsratio (DSCR)	1,37	1,44
Loan to value (LTV)	68,78%	68,42%
Solvabiliteit (marktwaarde) (Eigen vermogen / Totaal vermogen)	60,06%	63,52%
Solvabiliteit (gecorrigeerd Eigen vermogen / gecorrigeerd totaal vermogen) ²	59,54%	63,01%
Solvabiliteit (bedrijfswaarde) (Eigen vermogen / Totaal vermogen)	28,81%	29,07%
Dekkingsratio (Leningportefeuille / WOZ-waarde)	27,47%	25,63%
Liquiditeitsratio (Vlottende activa / Vlottende passiva)	0,19	0,09
Rentabiliteit		
Rentabiliteit eigen vermogen (Resultaat / gemiddeld Eigen vermogen)	10,73%	8,20%
Rentabiliteit vreemd vermogen (Rentelasten / gemiddeld Vreemd vermogen)	3,09%	3,14%
Rentabiliteit totaal vermogen (Resultaat voor belastingen + rentelasten / gemiddeld Totaal vermogen)	7,78%	6,51%
Balans en winst- en verliesrekening		
Eigen vermogen per woning	68.023	74.485
Totaal huuropbrengsten per woning	6.399	6.629
Overige opbrengsten per woning	167	
Onderhoudskosten per woning (excl. toegerekende personeelskosten)	1.357	1.748

¹ De ICR wordt als volgt berekend: (Som der bedrijfsopbrengsten -/- overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille -/- netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille -/- som der bedrijfslasten +/- afschrijvingen +/- overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille) gedeeld door de rentelasten.

² De Solvabiliteit wordt als volgt berekend: (kapitaal +/- reserves -/- immateriële activa -/- deelnemingen -/- vorderingen op deelnemingen en groepsmaatschappijen -/- latente belastingvorderingen) gedeeld door (balanstotaal -/- immateriële activa -/- deelnemingen -/- vorderingen op deelnemingen en groepsmaatschappijen -/- latente belastingvorderingen).

	2016	2017
Personeels- en bedrijfslasten per woning	1.248	1.301
Rentelasten per woning	1.425	1.379
Verhuurderheffing / Belastingen per woning	930	1.006

Tabel 7.5: kengetallen

Risicomanagement

Poort6 besteedt expliciet aandacht aan risicomanagement. In 2017 is een project opgestart om hier weer een impuls aan te geven. Dit project loopt door tot 2018.

Risico-categorie	Risico	Kans	Impact	Beheersingsmaatregelen
Strategie	Doelstellingen uit de strategische koers en het jaarplan worden niet behaald	Middel	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> - Signalering via onder anderen MT-rapportage en RvC-rapportage. - Gerichtte sturing via MT-vergaderingen en bilateraal overleg. - Medewerkers worden uitgedaagd om verantwoordelijkheid te nemen voor het bereiken van de strategische doelen.
Operationeel	Onvoldoende inzicht in (technische) kwaliteit en conditie van complexen. Risico dat complexen qua constructie, bouwfysica of asbest onvoldoende kwaliteit en/of veiligheid bieden	Middel	Middel	<ul style="list-style-type: none"> - Jaarlijks worden conditiemetingen uitgevoerd. - Asbestbeleidsplan is gereed en in uitvoering. - Er is inzicht in risicocomplexen. Er worden specifieke onderzoeken uitgevoerd die periodiek geactualiseerd worden. - Vanaf 2017 wordt het technisch risicomanagement een plaats gegeven binnen het onderhoudsbeleid.
Operationeel	Nieuwbouwprojecten worden onvoldoende beheerst qua tijd, kwaliteit en geld	Laag	Middel	<ul style="list-style-type: none"> - Periodieke verantwoording in de MT-rapportage en RvC-rapportage. - Maandelijks overleg over de (financiële) projectvoortgang. - Beslisdocumenten (1^e en 2^e investeringsbesluit) worden voorafgaand aan uitvoering vastgesteld. - Projectrisico's worden gekwantificeerd in het investeringsbesluit.
Operationeel	Beheersing onderhoudskosten	Middel	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> - Opname onderhoudskwaliteit voorafgaand aan onderhoudsbegroting. - Continue monitoring op onderhoudsuitgaven.
Financieel	Niet realiseren begrote verkopen	Middel	Middel	<ul style="list-style-type: none"> - Maandelijks verkooprapportage inclusief vergelijking met begroting. Bij significante afwijkingen waar (en voor zover) nodig, gepaste verkoopbevorderende maatregelen nemen.
Financieel	In de woningvoorraad is sprake van veel, dan wel langdurige leegstand	Middel	Middel	<ul style="list-style-type: none"> - Periodieke monitoring van actuele leegstand en achterliggende oorzaken. Op basis daarvan passende maatregelen.

Risico-categorie	Risico	Kans	Impact	Beheersingsmaatregelen
Financieel	Inzicht in (dreigend) liquiditeitstekort ontbreekt waardoor Poort6 niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen	Laag	Hoog	<ul style="list-style-type: none"> - Liquiditeitsprognose (12 maanden vooruit) wordt maandelijks besproken in het MT. - Analyse budget versus realisatie wordt maandelijks besproken in het MT. - Maandelijks vindt afstemming plaats m.b.t. de liquiditeitsprognoses per project. - Sturing op ratio's is een vast onderdeel van de tussentijdse rapportages.
Financiële verslaggeving	Niet voldoen aan verslaggevingsregels	Laag	Hoog	- De jaarrekening, inclusief de onderbouwende analyses, wordt zowel intern getoetst als door de extern accountant beoordeeld en voorzien van een controleverklaring.
Wet- en regelgeving	Niet anticiperen op (toekomstige) veranderingen in regelgeving (zoals juridische/ administratieve splitsing, energielabels, asbest, governance)	Laag	Hoog	- Monitoring vindt plaats vanuit diverse geledingen en gremia.

Tabel 7.6: risicoanalyse



Verslag van de Raad van Commissarissen

Stichting Poort6 heeft een Raad van Commissarissen die tot taak heeft toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. De Raad fungeert ook als klankbord en gevraagd en ongevraagd adviseur voor het bestuur.

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de wijze waarop ze invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

De Raad van Commissarissen houdt onder meer toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- realisatie van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- proces van financiële verslaglegging;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Samenstelling Raad van Commissarissen eind 2017

Naam	Functie	Sinds	Aftredend per
Mevrouw J.M. van de Visch	voorzitter	16 februari 2011	30 april 2018 (herbenoemd 14 januari 2014 per 9 april 2014)
De heer W.P.J.M. van Dijk (*)	vicevoorzitter	13 april 2011	Afgetreden per 3 april 2017
De heer J.J. van Eijk	lid	13 februari 2012	28 februari 2019 (herbenoemd 2 maart 2015)
De heer J. de Hoog	vicevoorzitter	13 februari 2012	28 februari 2019 (herbenoemd 2 maart 2015)
Mevrouw J. de Weerd-Hoeve (*)	lid	14 januari 2014	14 januari 2022 (herbenoemd 27 november 2017 per 14 januari 2018))
Mevrouw M. Klein	Lid	31 augustus 2017	31 augustus 2021 (herbenoembaar)
De heer A. de Jonge (*)	Lid	31 augustus 2017	31 augustus 2021 (herbenoembaar)

(*) benoemd op voordracht van HP6

Commissiedeelname en (neven-)functies

Mevrouw J.M. van de Visch is lid van de remuneratiecommissie en overlegpartner OR en HP6. Voorheen was zij onder meer werkzaam als interimmanager en organisatieadviseur.

Nevenfuncties: bestuurslid Museum De Koperen Knop, bestuurslid PG Leader Polders met Waarden.

De heer W.P.J.M. van Dijk was voorzitter van de remuneratiecommissie en overlegpartner HP6.

Werkzaam als zelfstandig organisatieadviseur

Nevenfuncties: bestuurder Rode Kruis afdeling Tilburg, penningmeester, Stichting ontspanning en recreatie Tilburg (SORT), voorzitter stichting ABC Nederland (bestrijding laaggeletterdheid)

De heer J.J. van Eijk is voorzitter van de auditcommissie.

Werkzaam als Senior Vice President Capgemini BV

Geen nevenfuncties

De heer J. de Hoog is voorzitter van de remuneratiecommissie en overlegpartner OR.

Werkzaam als directeur bij Adviesbureau Transmissie te Gorinchem.
Nevenfunctie (tot 1 september 2017): docent recht Christelijke Hogeschool Ede

Mevrouw J. de Weerd-Hoeve is overlegpartner HP6 en lid van de auditcommissie.
Tot 1 januari 2018 werkzaam als Kwartiermaker Maatschappelijke Kamer bij Dudok Wonen
Geen nevenfuncties

De heer A. de Jonge is overlegpartner HP6.
Werkzaam als directeur-bestuurder van Inovum
Nevenfunctie: lid van de RvT van Pharos, kenniscentrum gezondheidsverschillen

Mevrouw M. Klein is in 2017 geen lid geweest van commissies.
Werkzaam als eigenaar en procesmanager van De Gebiedsontwikkelaar, Arkel
Nevenfunctie: lid van de RvC van Stichting Trivire in Dordrecht (huurderscommissaris)

De huurders

De Raad van Commissarissen heeft haar taak als toezichthouder uitgevoerd vanuit deze uitgangspunten:

- De belangen van de huurders staan voorop.
- We willen dat de bewoners in onze doelgroep nu en in de toekomst kunnen beschikken over een betaalbare, kwalitatief goede woning in een fijne en veilige buurt.

Onze besluiten en adviezen waren hierop gebaseerd.

De aandacht voor de wensen van onze huurders, uitgedrukt in klanttevredenheid, is in 2017 verbeterd. Vanuit de overtuiging dat dit nog beter kan, worden nog steeds verbeteracties doorgevoerd, met meer oog en oor voor onze doelgroep.

Strategische koers

In de loop van 2017 is de strategische koers voor de komende jaren verder uitgerold. Belangrijke wijziging in deze nieuwe koers is dat Poort6 haar blik vooral naar buiten zal richten, met een focus op verbetering van de klanttevredenheid.

Het onderwerp strategische koers is meerdere keren aan de orde geweest in de Raad van Commissarissen. In overleg tussen de directeur-bestuurder en de Raad is gekozen voor een traject met veel ruimte voor inbreng van medewerkers, huurdersvereniging en belanghouders. In 2017 bleek dat deze werkwijze recht doet aan de betrokkenheid van veel van onze huurders en relaties.

Besluiten

In een bijlage is het overzicht opgenomen van alle besluiten die de Raad in het verslagjaar nam.

Bijeenkomsten van de Raad van Commissarissen

- De Raad van Commissarissen heeft in 2017 zeven formele vergaderingen gehad. Daarnaast is er een aantal informele bijeenkomsten/werkbezoeken geweest, waarbij ook (een delegatie van) het management aanwezig was.
- De Raad van Commissarissen heeft één keer overleg gevoerd met de accountant.
- De Raad van Commissarissen, of een delegatie, heeft ook in 2017 periodiek overleg gevoerd met de Ondernemingsraad (twee keer) en de huurdersvereniging HP6 (twee keer). Deze gesprekken vonden plaats in een open en prettige sfeer.

Zelfontwikkeling

De leden van de Raad van Commissarissen zijn allen lid van de VTW (Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties). Zij hebben in het verslagjaar waar gewenst diverse workshops/bijeenkomsten van onder meer de VTW bijgewoond. 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.

Naam	PE-punten 2017	PE-punten totaal
De heer R.M. Wiersema (directeur- bestuurder)	30,5	87,5
Mevrouw J.M. van de Visch	5	46
De heer J.J. van Eijk	0	15
De heer J. de Hoog	5	44
Mevrouw J. de Weerd-Hoeve	9	19
De heer A. de Jonge	4	27
Mevrouw M. Klein	17	17

Zelfevaluatie 2017

In november 2017 evalueerde de voltallige RvC van Poort6 zonder de Bestuurder het eigen functioneren over 2017 (januari-november). Deze evaluatie maakt deel uit van een proces van herijking van de eigen visie op toezicht* (tijdlijn: oktober-december 2017). De evaluatie vond plaats onder externe begeleiding. In deze bijeenkomst is het afgelopen jaar geëvalueerd (een bijzonder jaar vanwege het vertrek van een commissaris en de komst van twee nieuwe commissarissen). Daarnaast is aandacht besteed aan teamvorming en de toekomst.

Gemaakte/besproken onderwerpen

Persoonlijk functioneren

- Individuele leden zitten goed in de materie.
- Commissarissen werken voortdurend aan het up-to-date houden van de benodigde kennis, kunde en vaardigheden (dit gaat verder dan PE-punten).
- De in 2017 gevolgde ministages zijn uitstekend bevallen.
- De aandacht voor de eigen kwaliteit draagt bij aan de 'groei' van de RvC.
- Binnen de RvC is afdoende aandacht voor de persoonlijke ontwikkeling van ieder van de leden.
- De RvC monitort of wordt voldaan aan de wettelijke eisen met betrekking tot PE en legt dit vast in de administratie van Poort6.

Commissies

- Auditcommissie
 - loopt goed;
 - is een kritische gesprekspartner met een oplossingsgerichte houding;
 - moet de functie control nog nader inbedden.
- Remuneratiecommissie
 - Remuneratie heeft stevig de aandacht.
 - Ontwikkelingen binnen de commissie zijn positief.
 - Aandacht voor HR in de Raad kan sterker.

Mutaties in de raad

- Het proces van vertrek en werving van commissarissen is goed verlopen.
- Er is geanticipeerd op het vertrek van de voorzitter in april 2018.

RvC als team

- RvC heeft als team een goed jaar achter de rug, er wordt veel tijd geïnvesteerd.
- Er is een goede bewaking van de teambalans (belangrijke rol voor de voorzitter) en vertrouwen in elkaars functioneren.
- Het functioneren van de RvC als team wordt versterkt door tijd in te ruimen voor de meer sociale kant van de RvC als team. Het zakelijke van de agenda biedt daar niet altijd de ruimte voor.
- De RvC acht het van belang goede maatschappelijke voelhorens te behouden als team.
- De man/vrouwverhouding van de RvC is meer in balans.
- De aandacht voor de huurder (en het zich kunnen verplaatsen in) is een verantwoordelijkheid voor de RvC in zijn totaliteit.

Agenda RvC

- Er is een goede stap gezet in de verdere integratie van thema's in de RvC-agenda; in 2018 wordt hiervoor bewust tijd ingeruimd.
- Het streven is een betere beheersing van de eigen agenda om meer tijd te kunnen besteden aan inhoudelijk thematische onderwerpen. Voorbeelden: De maatschappelijke opdracht van Poort6, externe legitimatie, strategische positionering, allianties.
- In aansluiting hierop heeft de RvC een toenemende zorg over het feit dat het steeds meer in processen en procedures moet denken en handelen (wetgeving/AW). Systeemdenken viert hoogtij (geïnitieerd door wet- en regelgeving). Bestuur en RvC dreigen daarin te worden meegezogen. Resultaat: Veel aandacht voor proces, minder voor inhoud. Belangrijk aandachtspunt voor 2018.
- De RvC streeft naar meer aandacht voor duurzaamheid en governance maakt inmiddels integraal onderdeel uit van de RvC agenda.

Opstelling RvC

- RvC is nog te vaak volgend op hetgeen wordt aangedragen; behoefte aan meer pro-activiteit.
- Samen, onder bewaking van ieders verantwoordelijkheid en bevoegdheid, wil de RvC tijdig optrekken met de bestuurder bij belangrijke thema's. De competenties van de RvC-leden kunnen daarbij ook worden benut.
- Er is behoefte aan de herijking van het visiedocument en aan hieraan daadwerkelijk een follow-up geven.

Commissies

De Raad van Commissarissen heeft een selectie- en remuneratiecommissie en een auditcommissie. De taak van deze commissies is om de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor te bereiden en de Raad in dezen te adviseren.

Selectie- en remuneratiecommissie

In het Reglement voor de selectie- en remuneratiecommissie zijn de taken en bevoegdheden van deze commissie omschreven. De commissie is onder meer belast met de selectie en de voorbereiding van de (her-)benoeming van de leden van de Raad van Commissarissen en de bestuurder van de stichting. Ook houdt de commissie zich bezig met het bezoldigingsbeleid voor de Raad van Commissarissen en de bestuurder, voert ze het jaarlijkse beoordelingsgesprek met de bestuurder en het jaargesprek met het oog op het vaststellen van de door de bestuurder te behalen doelstellingen.

Met het vertrek van commissaris de heer W. van Dijk in april is het voorzitterschap van de commissie overgedragen aan de heer J. de Hoog.

In het verslagjaar heeft de commissie zich beziggehouden met de werving en selectie van twee nieuwe commissarissen. Na een geslaagde fit & proper procedure bij de Autoriteit woningcorporaties konden in augustus de heer drs. A. de Jonge en mevrouw drs. M. Klein worden benoemd voor een eerste termijn van vier jaar. In het najaar volgde daarop nog de herbenoemingsprocedure van huurderscommissaris mevrouw M. de Weerd-Hoeve. In december kon zij worden herbenoemd voor een tweede en laatste termijn van vier jaar per 14 januari 2019, nadat eerder een positieve zienswijze was ontvangen van de Autoriteit woningcorporaties.

Auditcommissie

In het Reglement auditcommissie zijn de taken en bevoegdheden van de auditcommissie omschreven. Deze commissie is onder meer belast met het toezicht op de werking van de interne risicobeheersing- 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 controller en een of twee leden van het financieel management en/of de accountant aanwezig.

Elk jaar is er een aantal vaste onderwerpen die worden besproken in de auditcommissie. Zoals de goedkeuring jaarrekening 2016 en de begroting voor 2018. Ook worden gedurende het jaar de inkomsten en uitgaven van Poort6 afgezet tegen de begroting 2017. Dit wordt gerapporteerd via de zogenaamde RvC-rapportage. Deze rapportage wordt eerst besproken in de auditcommissie voordat deze wordt aangeboden aan de RvC. Ook bespreekt de auditcommissie zo'n vier keer per jaar de liquiditeitsprognose; een overzicht van de geldstroom (inkomsten en uitgaven) afgezet tegen de prognose.

Ook een vast onderdeel is de zogenaamde 'management letter' van onze accountant; de visie van de accountant op (operationele) zaken die verbetering behoeven. Deze management letter is uitvoerig besproken en de afgesproken acties worden via de RvC-rapportage gevolgd.

In het kader van de nieuwe Woningwet 2015 heeft de auditcommissie zich ook gebogen over een definitieve scheiding in DAEB- en niet-DAEB-woningen in 2016. In 2017 is deze scheiding voorgelegd aan de Autoriteit woningcorporaties en goedgekeurd.

Poort6 is voornemens groot onderhoud te realiseren aan de Kennelweg/Valkeniersweg én sloop en nieuwbouw te realiseren aan de Irenelaan in Dalem. Voor beide projecten is het eerste investeringsvoorstel/besluit voorbereid en besproken in de auditcommissievergadering, ter voorbereiding op de goedkeuring van de voorstellen binnen de Raad van Commissarissen.

De Woningwet schrijft ook voor dat wij maximaal acht jaar dezelfde accountant kunnen contracteren. Dat heeft ertoe geleid dat wij afscheid hebben genomen van Deloitte en een selectietraject hebben opgestart voor de werving van een nieuwe accountant. Als eerste is een programma van eisen opgesteld. Op basis van interviews met de verschillende accountants hebben we drie accountants verzocht een offerte in te dienen. Dit selectieproces heeft ertoe geleid dat Baker Tilly Berk onze nieuwe accountant is voor de komende jaren.

Toetsings- en toezichtskader

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn onder meer in de artikelen 5, 6, 11 en 18 van de statuten van Stichting Poort6 omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in een aantal reglementen.

Als kader voor toezicht en toetsing voor het uitvoeren van de toezichthoudende taken hanteert de Raad van Commissarissen:

Statuut / Reglement / Beleidsstuk	Status / datum vastgesteld
Toezichts- en toetsingskader (Visie op toezicht)	In RvC vergadering van 27-02-2017 vastgesteld
Reglement van de Raad van Commissarissen	In RvC vergadering van 27-02-2017 vastgesteld
Profielschets RvC	Op 27-02-2017 goedgekeurd (bijlage bij het Reglement van de Raad van Commissarissen)
Reglement voor de auditcommissie	Op 27-02-2017 vastgesteld (bijlage bij het Reglement van de Raad van Commissarissen)
Reglement voor de selectie- en remuneratiecommissie	Op 27-02-2017 vastgesteld (bijlage bij het Reglement van de Raad van Commissarissen).
Statuten	In RvC vergadering van 31-10-2016 vastgesteld
Besturingsfilosofie (visie op besturen)	Is onderdeel van het bedrijfsplan 2017-2020
Bestuursreglement	In RvC vergadering van 27-02-2017 vastgesteld
Procuratieregeling	In RvC vergadering van 31-08-2017 goedgekeurd
Reglement Financieel Beleid en Beheer	In RvC vergadering van 28-11-2016 goedgekeurd, herzien reglement conform Veegwet goedgekeurd in RvC vergadering van 27-11-2017
Prestatieafspraken 2018	Ondertekening geschiedt naar verwachting half december 2017
Strategische Koers 2017-2020	Goedgekeurd in RvC 28-11-2016
Bedrijfsplan 2017-2020 (ondernemingsplan)	Het bedrijfsplan 2017-2020 is goedgekeurd in de RvC vergadering van 27-11-2017
Meerjarenbegroting	Begroting 2018 (inclusief meerjarenbegroting 2018-2026) is goedgekeurd in RvC vergadering van 27-11-2017
Jaarplan	Jaarplan 2018 is goedgekeurd in RvC vergadering van 27-11-2017
Jaarverslag & Rekening	Jaarverslag en Jaarrekening 2016 zijn goedgekeurd in RvC vergadering van 26-06-2017
Treasurystatuut	Goedgekeurd in RvC vergadering van 28-11-2016
Calculatiestatuuut (Investerings-statuuut)	Goedgekeurd in RvC 31-08-2015; in verband met de overgang naar marktwaarde zal in 2018 een nieuw investeringsstatuuut opgesteld worden, goed te keuren in de RvC vergadering van 25-06-2018
Verbindingenstatuuut	Goedgekeurd in RvC 02-04-2012
Beleggingenstatuuut	Wordt in 2018 opgesteld
Visie en Missie	Is vertrekpunt voor strategische koers 2017-2020
Klantvisie	Is vermeld in strategische koers 2017-2020
Geldbeleid	Is uitgewerkt in bedrijfsplan 2017-2020

Statuut / Reglement / Beleidsstuk	Status / datum vastgesteld
Huurbeleid	Vastgesteld in 2011, is in 1 ^e kwartaal 2018 geactualiseerd en vastgesteld in de RvC vergadering van 17-01-2018
Portefeuillestrategie 2014-2013 (voorraadbeleid en verkoopbeleid)	Goedgekeurd in RvC 10-11-2014
Samenwerkingsovereenkomst tussen huurdersvereniging HP6 en Poort6	Samenwerkingsovereenkomst met HP6 is ondertekend op 15-07-2017
Overlegstructuur met gemeente Gorinchem (Belanghouders)	De overlegstructuur met de gemeente Gorinchem is vastgesteld op 03-07-2014
Het Nieuwe Poort6 (Organisatie)	Vastgesteld in de RvC vergadering van 12-12-2012
Plan van Aanpak Risicomanagement (Risicobeheer)	Vastgesteld in 2012 en geïmplementeerd via trimester-rapportages vanaf 2013
Integriteitscode en klokkenluidersregeling	Begin 2014 vastgesteld en geïmplementeerd

Extern toezichtskader

- Algemene wetgeving
- Woningwet 2015
- Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV)
- Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV)
- Governancecode woningcorporaties 2015
- Wetsvoorstel bestuur en toezicht
- Wet normering topinkomens
- Wet op de ondernemingsraden
- Wet op het overleg huurders verhuurder

Onafhankelijkheid en integriteit

De onafhankelijkheid van de leden van de Raad van Commissarissen is in overeenstemming met bepaling 3.27 van de Governancecode Woningcorporaties.

Besluitenlijst RvC vergaderingen 2017

Datum vergadering	Besluit
27-02-2017	De Raad van Commissarissen keurt, gelet op haar bevoegdheid volgens artikel 7 lid 4 sub i van de statuten, de verkoop van de resterende appartementen in De Stalkaarsen aan Beheersmaatschappij Wallaard Noordeloos BV goed.
27-02-2017	De Raad van Commissarissen stelt, gelet op haar bevoegdheid volgens artikel 12 lid 1 van de statuten, het Reglement van de Raad van Commissarissen met terugwerkende kracht tot 1 januari 2017 vast.
27-02-2017	De Raad van Commissarissen keurt, gelet op haar bevoegdheid volgens artikel 7 lid 4 sub d van de statuten, het bestuursreglement met terugwerkende kracht tot 1 januari 2017 goed.
27-02-2017	De Raad van Commissarissen stelt het toezicht- en toetsingskader conform de oplegger vast.
27-02-2017	De Raad van Commissarissen stelt de bezoldiging voor 2017 vast op € 8.577 voor leden van de RvC en € 12.865 voor de voorzitter. Genoemde bedragen zijn exclusief BTW en gelden op jaarbasis.
03-04-2017	De Raad van Commissarissen besluit de heer De Hoog te benoemen tot vicevoorzitter van de Raad en tot voorzitter van de remuneratiecommissie.
03-04-2017	De Raad van Commissarissen heeft begrip voor de argumentatie en keurt, gelet op artikel 7 lid 4 sub s van de statuten, de huurverhoging met ingang van 1 juli 2017 goed, inhoudende een verhoging van 0,6% voor alle sociale huurwoningen, met inachtneming van de in de oplegger benoemde beleidsregels en uitzonderingen.
22-05-2017	De Raad van Commissarissen keurt, gelet op artikel 7 lid 4 sub j van de statuten, het bod 2018 op de gemeentelijke woonvisie goed.
22-05-2017	De Raad van Commissarissen wijst op grond van haar bevoegdheid volgens artikel 25 lid 2 van de statuten Baker Tilly Berk aan als controlerend accountant van Poort6 voor de boekjaren 2017 tot en met 2020.
26-06-2017	De Raad van Commissarissen stelt, gelet op haar bevoegdheid conform artikel 25 leden 4 en 6 van de statuten, het jaarverslag en de jaarrekening 2016 van de stichting Poort6 vast. De jaarrekening 2016 van de stichting Poort6 sluit met een balanstotaal van € 784.655.874 en een positief resultaat na belastingen van € 47.991.013.
26-06-2017	De Raad van Commissarissen verleent de directeur-bestuurder décharge voor het door hem gevoerde bestuur over de stichting Poort6 en de tot de stichting behorende onderneming over het boekjaar 2016. De Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder verlenen de Raad van Commissarissen décharge voor het door hem uitgeoefende toezicht op de stichting Poort6 en de tot de stichting behorende onderneming over het boekjaar 2016.
26-06-2017	De Raad van Commissarissen stelt op grond van haar bevoegdheid volgens artikel 7 lid 4 sub q van de statuten het definitieve scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB vast.
31-08-2017	De RvC keurt het 1 ^e investeringsbesluit Kennelweg / Valkeniersweg goed.
31-08-2017	De RvC keurt het reglement financieel beleid en beheer goed.
31-08-2017	De RvC keurt de benoeming van de heer Van Hoeven als eerste en de heer Mertens als tweede plaatsvervangend directeur goed.
31-08-2017	De RvC keurt het procuratiereglement versie 2017.01 goed.
27-11-2017	De Raad van Commissarissen keurt, gelet op haar bevoegdheid volgens artikel 7 lid 4 sub s van de statuten, het bedrijfsplan 2017-2020 goed, met inachtneming van de adviezen die de bestuurder zal verwerken in de eindversie.
27-11-2017	De Raad van Commissarissen keurt, gelet op haar bevoegdheid volgens artikel 7 lid 4 sub l van de statuten, het jaarplan en de begroting voor 2018 goed.
27-11-2017	De Raad van Commissarissen keurt, gelet op haar bevoegdheid conform artikel 7 lid 4 sub j van de statuten, de prestatieafspraken 2018 goed en accepteert dat de leefbaarheidsactiviteiten die Poort6 in 2018 onderneemt, de wettelijke grens van € 126,25 (peiljaar 2017) per woning per jaar mogen overschrijden, indien er volgens alle drie de partijen voldoende aanleiding voor is.
27-11-2017	De Raad van Commissarissen keurt, gelet op haar bevoegdheid volgens artikel 7 lid 4 sub q van de statuten, de aanvulling van het reglement financieel beleid en beheer goed.
27-11-2017	De Raad van Commissarissen herbenoemt, conform artikel 11 van de statuten, mevrouw J. de Weerd-Hoeve per 14 januari 2018 voor een tweede zittingstermijn van vier jaar (tot en met 14 januari 2022) als lid van de Raad van Commissarissen van Stichting Poort6



Jaarrekening 2017

BALANS PER 31-12-2017 (na resultaatbestemming)

ACTIVA	Toe- lichtin g	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	718.269.146	694.153.900
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	37.088.885	37.901.672
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	34.059.209	34.820.393
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	864.201	264.745
Totaal vastgoedbeleggingen		<u>790.281.441</u>	<u>767.140.711</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	<u>2.415.894</u>	<u>2.634.641</u>
FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Andere deelnemingen	3.1	1.219	1.219
Latente belastingvorderingen	3.2	11.087.027	10.143.605
Overige vorderingen	3.3	69.060	85.660
Totaal financiële vaste activa		<u>11.157.306</u>	<u>10.230.484</u>
Totaal vaste activa		<u>803.854.641</u>	<u>780.005.836</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
VOORRADEN			
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	422.500	653.000
Overige voorraden	4.2	0	39.059
Totaal voorraden		<u>422.500</u>	<u>692.059</u>
VORDERINGEN			
Huurdebiteuren	5.1	748.737	748.047
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.2	0	476.489
Overige vorderingen	5.3	188.449	755.625
Overlopende activa	5.4	93.223	151.481
Totaal vorderingen		<u>1.030.408</u>	<u>2.131.643</u>
LIQUIDE MIDDELEN	6	<u>0</u>	<u>1.826.336</u>
Totaal vlottende activa		<u>1.452.908</u>	<u>4.650.038</u>
TOTAAL ACTIVA		<u>805.307.549</u>	<u>784.655.874</u>

PASSIVA	Toe- lichting	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
EIGEN VERMOGEN	7		
Overige reserves	7.1	123.918.398	106.871.365
Herwaarderingsreserve	7.2	<u>387.633.785</u>	<u>364.392.968</u>
Totaal eigen vermogen		<u>511.552.183</u>	<u>471.264.333</u>
VOORZIENINGEN	8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	8.1	797.000	3.948.000
Overige voorzieningen	8.2	<u>305.025</u>	<u>360.686</u>
Totaal voorzieningen		<u>1.102.025</u>	<u>4.308.686</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Leningen kredietinstellingen	9.1	241.825.853	249.176.114
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	<u>34.093.808</u>	<u>34.951.647</u>
Totaal langlopende schulden		<u>275.919.661</u>	<u>284.127.761</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	7.754.698	17.426.685
Schulden aan leveranciers	10.2	2.051.291	1.188.814
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	338.353	108.802
Schulden ter zake van pensioenen	10.4	0	10.741
Overige schulden	10.5	822.522	326.804
Overlopende passiva	10.6	<u>5.766.816</u>	<u>5.893.246</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>16.733.681</u>	<u>24.955.094</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>805.307.549</u>	<u>784.655.874</u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2017

functioneel model

	Toe- lichting	2017	2016
Huuropbrengsten	11	45.524.678	44.334.731
Opbrengsten servicecontracten	12.1	2.546.819	2.778.761
Lasten servicecontracten	12.2	-2.646.541	-2.728.692
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-3.897.060	-5.208.587
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-14.553.335	-11.275.444
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-7.328.250	-6.954.834
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		<u>19.646.310</u>	<u>20.945.935</u>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	3.761.742
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-3.761.742
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	16	<u>0</u>	<u>0</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		8.457.482	8.602.049
Toegerekende organisatiekosten		-176.861	-220.215
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-7.338.594	-9.933.164
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed	17	<u>942.027</u>	<u>-1.551.330</u>
Overige waardeveranderingen vastgoed	18.1	-816.272	-2.831.534
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	18.2	30.228.257	40.649.587
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	18.3	96.655	594.646
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	18.4	57.681	76.150
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		<u>29.566.320</u>	<u>38.488.849</u>
Opbrengst overige activiteiten		504.445	504.713
Kosten overige activiteiten		-572.839	-717.319
Netto resultaat overige activiteiten	19	<u>-68.394</u>	<u>-212.606</u>
Overige organisatiekosten	22	-1.352.587	-691.985
Leefbaarheid	23	-143.625	-175.739
Waardeveranderingen van financiële vaste activa		225.000	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren		0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		67.055	54.597
Rentelasten en soortgelijke kosten		-9.537.680	-9.925.257
Saldo financiële baten en lasten	24	<u>-9.245.625</u>	<u>-9.870.660</u>
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		39.344.427	46.932.463
Belastingen	25	943.422	1.081.772
Resultaat deelnemingen	26	0	-23.221
RESULTAAT NA BELASTINGEN		<u>40.287.849</u>	<u>47.991.013</u>

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2017

(directe methode)

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huurontvangsten	45.456	44.338
- <i>Zelfstandige huurwoningen</i>	43.745	42.494
- <i>Maatschappelijk onroerend goed</i>	1.080	1.132
- <i>Bedrijfsmatig onroerend goed</i>	319	404
- <i>Parkeervoorzieningen</i>	312	308
Ontvangst vergoedingen	3.044	2.850
Overige bedrijfsontvangsten	509	387
Renteontvangsten	57	3
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>49.066</u>	<u>47.578</u>
Erfpacht	4	4
Personeelsuitgaven	4.342	4.739
- <i>Lonen en salarissen</i>	2.169	2.346
- <i>Sociale lasten</i>	1.431	1.687
- <i>Pensioenlasten</i>	742	706
Onderhoudsuitgaven	11.537	9.448
Overige bedrijfsuitgaven	8.879	8.371
- <i>Overige Personeelskosten</i>	876	791
- <i>Overige Bedrijfskosten</i>	2.812	2.370
- <i>Servicekosten</i>	2.264	2.420
- <i>Belasting en Verzekeringen</i>	2.120	2.121
- <i>Overige kosten</i>	807	669
Renteuitgaven	9.714	10.060
Sectorspecifieke heffing	37	38
Verhuurderheffing	4.944	4.539
Leefbaarheid externe uitgaven	83	125
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>39.540</u>	<u>37.324</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>9.526</u>	<u>10.254</u>
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande woon- en niet-woonegelegenheden	6.493	8.068
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop	1.964	2.098
Verkoopontvangsten nieuwbouw woon- en niet-woonegelegenheden	122	3.827
Verkoopontvangsten grond	635	0
Desinvesteringsontvangsten overig	0	7
<i>Totaal ingaande kasstroom MVA</i>	<u>9.214</u>	<u>14.000</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw woonegelegenheden	218	10.178
Woningverbetering woonegelegenheden	2.390	4.975
Nieuwbouw verkoop gelegenheden	-160	4.084

Aankoop VOV woon gelegenheden	1.507	1.550
Aankoop grond	0	0
Investeringen overig	231	75
Externe kosten bij verkoop	107	307
<i>Totaal uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>4.293</u>	<u>21.169</u>
FVA		
Ontvangsten overig	750	204
Uitgaven overig	0	-1.889
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>750</u>	<u>-1.685</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	<u>5.671</u>	<u>-8.854</u>
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Aflossingen geborgde leningen	-17.427	-7.457
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-17.427</u>	<u>-7.457</u>
NETTO-KASSTROOM	<u>-2.230</u>	<u>-6.057</u>
Stand liquide middelen 1 januari	1.826	7.883
Stand liquide middelen 31 december	-404	1.826
NETTO-KASSTROOM	<u>-2.230</u>	<u>-6.057</u>

Het kasstroomoverzicht is een overzicht van de geldmiddelen die in de verslagperiode beschikbaar zijn gekomen, en van het gebruik dat van deze geldmiddelen is gemaakt. Een kasstroomoverzicht geeft inzicht in de ingaande en uitgaande geldstromen, ingedeeld naar de verschillende activiteiten categorieën. Uit het kasstroomoverzicht blijkt dat Poort6 overhoudt op de operationele activiteiten (het "dagelijkse huishoudboekje") en de investeringen grotendeels financiert met de verkoop van bezit.

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. Alle bedragen luiden in euro's tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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.

De stichting streeft er naar kwantitatief en kwalitatief passende huisvesting te bieden aan eenieder, waarbij primair de aandacht uitgaat naar degenen met lagere inkomens en secundair naar de doelgroep met een middeninkomen. Afgezien van het inkomen heeft de stichting een bijzondere taakstelling ten aanzien van starters, ouderen en bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een beperking alsook de maatschappelijke opvang voor dak- en thuislozen en vluchtelingen.

Groepsverhoudingen

Poort6 heeft geen verbindingen

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Stichting Poort6 is opgesteld in overeenstemming met het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Tevens wordt voldaan aan de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Continuïteit van de activiteiten

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Poort6.

De marktwaarde is als volgt te definiëren: marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een (oorspronkelijke) huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een (oorspronkelijke) huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat:
Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarderen

marktwaarde’).

Bij het toepassen van het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’ wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van de oorspronkelijke verkrijgings- of vervaardigingsprijs (exclusief afschrijving) en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. Voor een deel van de projecten is de onrendabele top (verschil tussen bedrijfswaarde en de historische kostprijs) in het verleden direct ten laste gebracht van de vervaardigingsprijs.

1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt in de balans ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs (exclusief afschrijving).

1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Afschrijving vindt plaats na ingebruikneming van de complexen. Indien van toepassing wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen.

2. Materiële vaste activa

2. 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.

3. Financiële vaste activa

3.1 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.

3.2 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latencies zijn gewaardeerd tegen contante waarde en hebben overwegend een langlopend karakter. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop en langlopende schulden. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

3.3 Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. 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.

5. 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.

6. 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.

7. Eigen Vermogen

7.2 Herwaarderingsreserve

De rechtspersoon vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige belanghouders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting (2^o investeringsbesluit) heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

8.2 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.

Voorziening voor arbeidsongeschiktheid

Voor de op balansdatum bestaande verplichtingen tot doorbetaling van de lonen en salarissen (inclusief werkgeverslasten) van het per balansdatum naar verwachting voor langere tijd arbeidsongeschikte personeel is een voorziening gevormd ter grootte van het naar verwachting in de toekomst verschuldigde bedrag. Aan arbeidsongeschikt personeel betaalde bedragen worden ten laste van deze voorziening gebracht.

9. Langlopende schulden

9.1 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.

9.2 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 terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd.

9.3 Overige langlopende schulden

De overige langlopende 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.

10. 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

11. 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 2017 bedroeg dit maximumpercentage 1,6%. 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.

12. 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.

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center;
- verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "27. Toerekening baten en lasten".

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op het vastgoedonderhoud. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "27. 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.

15. 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:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “27. Toerekening baten en lasten”.

16. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

17. 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).

18. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

19. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

20. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “27. Toerekening baten en lasten”.

21. Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “27. Toerekening baten en lasten”.

21. Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “27. Toerekening baten en lasten”.

22. Overige organisatiekosten

Dit betreft de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in “27. Toerekening baten en lasten”.

23. Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat 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.

24. 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.

25. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Poort6 heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2017 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. In 2017 is niet opgezegd.

Poort6 heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

26. Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Poort6 geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

27. Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van formatieplaatsen per activiteit.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. VASTGOEDBELEGGINGEN

1.1 DAEB EN NIET DAEB VASTGOED IN EXPLOITATIE

Een overzicht van vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	2017	2017	2017
	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
<i>1 januari 2017</i>			
Cumulatieve verkrijgings of vervaardigingsprijs	357.591.793	26.523.069	384.114.862
Cumulatieve herwaarderingen	336.562.107	11.378.603	347.940.710
Boekwaarde per 1 januari 2017	<u>694.153.900</u>	<u>37.901.672</u>	<u>732.055.572</u>
<i>Mutaties</i>			
Correctie 2016 verkrijgingsprijs	-30.975	65.987	35.012
Correctie 2016 herwaardering	30.975	-65.987	-35.012
Investeringen-uitgaven na eerste verwerking	3.149.804	47	3.149.851
Investeringen (herwaardering)	-3.017.138	0	-3.017.138
Buitengebruikstellingen en afstotingen (verkrijgingsprijs)	-2.634.633	-1.274.060	-3.908.693
Buitengebruikstelling en afstotingen (herwaardering)	-3.923.083	773.265	-3.149.818
Correctie 2017 verkrijgingsprijs	249.939	-249.939	0
Waardeontwikkeling marktwaarde	30.290.357	-62.100	30.228.257
Totaal mutaties	<u>24.115.246</u>	<u>-812.787</u>	<u>23.302.459</u>
<i>31 december 2017</i>			
Cumulatieve verkrijgings of vervaardigingsprijs	358.325.929	25.065.104	383.391.033
Cumulatieve herwaarderingen	359.943.218	12.023.781	371.966.999
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>718.269.146</u>	<u>37.088.885</u>	<u>755.358.031</u>

	2016	2016	2016
	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
<i>1 januari 2016</i>			
Cumulatieve verkrijgings of vervaardigingsprijs	349.600.780	38.226.105	387.826.885
Cumulatieve herwaarderingen	18.875.011	7.091.136	25.966.147
Boekwaarde per 1 januari 2016	368.475.791	45.317.241	413.793.032
Effect stelselwijzigingen	280.088.670	0	280.088.670
Boekwaarde per 1 januari 2016	648.564.461	45.317.241	693.881.702
<i>Mutaties</i>			
Investerings-opleveringen nieuwbouw	7.301.862	0	7.301.862
Overboeking van verkopen onder voorwaarden	155.585	0	155.585
Buitengebruikstellingen en afstotingen (verkrijgingsprijs)	-3.327.959	-7.841.511	-11.169.470
Buitengebruikstelling en afstotingen (herwaardering)	-3.440.760	4.677.067	1.236.307
Herclassificatie vastgoed in exploitatie	3.861.525	-3.861.525	0
Waardeontwikkeling marktwaarde	41.039.186	-389.600	40.649.586
Totaal mutaties	45.589.439	-7.415.569	38.173.870
<i>31 december 2016</i>			
Cumulatieve verkrijgings of vervaardigingsprijs	357.591.793	26.523.069	384.114.862
Cumulatieve herwaarderingen	336.562.107	11.378.603	347.940.710
Boekwaarde per 31 december 2016	694.153.900	37.901.672	732.055.572

Per 31 december 2017 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 371.966.999 Deze heeft voor € 359.943.218 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 12.023.781 op het niet-DAEB-vastgoed.

De waardeontwikkeling marktwaarde wordt hoofdzakelijk verklaard door een autonome stijging van de leegwaarde en door wijzigingen in de parameters waarmee de toekomstige kasstromen worden berekend.

De herwaardering op de investeringen van € -3.017.138 betreffen de renovatie complexen Kremlin I en II. De marktwaarde stijging van de renovaties is vrijwel nihil. Als gevolg hiervan wordt de volledige investering als marktwaardedaling verwerkt.

Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraad	Woongelegenheden	BOG/MOG	Parkeergelegenheden
Schematische vrijheid	niet toegepast	niet toegepast	niet toegepast
Markthuur	€ 4,25 - € 14,31 per m2 GBO	€ 12,40 - € 140,00 per m2 VVO	€ 300 - € 840 per jaar
Markthuurstijging	1,20% boven inflatie	0,0% - 2,0% boven inflatie	0,0% boven inflatie
Exit yield - doorexploiteren	indien toegepast: 5,86% - 9,86%	niet toegepast	6,50%
Exit yield - uitponden	indien toegepast: 5,42% - 10,29%	niet toegepast	6,75%
Leegwaarde	€ 900 - € 2.650 per m2 GBO	niet toegepast	€ 7.500 - € 20.500 per VHE
Disconteringsvoet - doorexploiteren	5,397% - 5,985%	7,430% - 12,355%	6,560% - 6,710%
Disconteringsvoet - uitponden	6,148% - 7,948%	niet van toepassing	6,560% - 6,710%
Onderhoud	€ 335 - € 1.643 per VHE	€ 2,25 - € 10,00 per m2 BVO	€ 43 - € 130 per jaar
Technische splittingskosten	niet toegepast	niet toegepast	niet toegepast
Mutatie- en verkoopkans	0% - 12%	einde looptijd contract: 12 – 456 maanden	4,33% - 10,22%
Bijzondere uitgangspunten	niet toegepast	niet toegepast	niet toegepast
Erfpacht	€ 0 - € 68	€ 187 - € 588	niet van toepassing
Exploitatiescenario	niet toegepast	niet toegepast	niet toegepast

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (wijk/postcode)	Type	Bouwjaar
Centrum (4201)	Eengezinswoning	< 1960
Gildewijk (4204)	Meergezinswoning	1960 - 1974
Haarwijk (4205)	Zorgeenheid (extramuraal)	1975 - 1989
Lingewijk (4206)	Bedrijfsonroerendgoed	1990 – 2004
Laag-Dalem (4207)	Maatschappelijk onroerend goed	> 2004
Hoog-Dalem (4208)	Parkeerplaats	
Dalem (4213)	Garagebox	

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging woon- en parkeergelegenheden	5,2%	8,0%	5,0%	2,0%	2,0%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,543%	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In het jaar dat niet wordt getaxeerd, wordt een markttechnische update of een aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. 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.

Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van Poort6 is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken 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 bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt opgegeven, toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Poort6 en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De bedrijfswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 337.862.000. (31.12.2016 € 357.544.000). De voornaamste oorzaak van de daling is gelegen in de lagere huurverhoging (denk aan passend toewijzen en stringenter toepassing aftoppingsgrenzen) , meer ingerekende sloopwoningen en minder ingerekende verkoopwoningen.

De bedrijfswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 € 26.350.000 (31.12.2016 € 30.051.000). Naast de huurfactor negatief speelt hier ook verkoop positief een rol.

De uitgangspunten voor de bedrijfswaardeberekening van het vastgoed in exploitatie zijn:

	2017	2016
Jaarlijkse huurverhogingen (boven inflatie)	1,0%	1,0%
Huurharmonisatie bij zittende huurders	0,5%	0,5%
Mutatiegraad	7%	7%
Jaarlijkse huurderving	1%	1%
Jaarlijkse stijging onderhoudskosten	2,5%	2,5%
Norm exploitatielasten per vhe		1.050
Jaarlijkse stijging exploitatielasten	1,6 - 2,5%	1,6 - 2,5%
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	50 jaar	50 jaar
Restwaarde grond (saldo baten en lasten)	5.000	5.000
Disconteringsvoet	5%	5%
Moment van discontering	Medio- numerando	medio- numerando

De onderhoudslasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de complexspecifieke onderhoudsbegroting van Poort6 voor de jaren 2017 t/m 2036. Vanaf 2037 wordt gebruik gemaakt van de normbedragen per type vastgoed conform de Vastgoed Taxatiewijzer.

Tabel ontwikkeling kosten en opbrengsten

Periode	Huurstijging in %	Prijsinflatie in %	Stijging loonkosten in %	Stijging kosten onderhoud	Stijging overige variabele lasten in %
2017	0,3%	1,4%	1,6%	1,6%	1,6%
2018	1,4%	1,4%	2,2%	2,2%	2,2%
2019	1,4%	1,5%	2,3%	2,3%	2,3%
2020	1,5%	1,6%	2,3%	2,3%	2,3%
2021	1,6%	1,8%	2,3%	2,3%	2,3%
2022	1,8%	1,8%	2,3%	2,3%	2,3%
2023 e.v.	2%	2%	2,5%	2,5%	2,5%

Tabel verkoopopbrengsten

De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen. Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke externe deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd. De verkopen worden voor een periode van vijf jaar in de bedrijfswaardewaardering betrokken.

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal verkopen	72	155	40	23	32
Opbrengstwaarde	€ 11.387.000	€ 25.662.000	€ 7.036.000	€ 4.534.000	€ 6.231.000
Oorspronkelijke marktwaarde	€ 8.917.000	€ 20.755.000	€ 4.338.000	€ 2.790.000	€ 3.718.000

De totale verkoopportefeuille voor complexgewijze verkopen en uitponden bedraagt 654 woningen.

Exploitatielasten

De exploitatielasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de begroting van Poort6. De exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.
- Indirecte exploitatielasten die betrekking hebben op het vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering. Poort6 heeft de totale indirecte exploitatie toegerekend op de verdeelsleutel van het aantal fte's dat betrekking heeft op vastgoed.
- Leefbaarheidsuitgaven.
- Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het vastgoed in exploitatie, die conform het wettelijk kader zijn geformaliseerd.
- Saneringsheffing.
- Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties.

Levensduur

De gehanteerde uitgangspunten bij de bepaling van de resterende economische levensduur zijn:

- Bij de geschatte resterende economische levensduur wordt rekening gehouden met marktomstandigheden, het kwaliteitsbeleid van de corporatie en de feitelijke staat van onderhoud. De levensduur vormt de basis voor de looptijd van de verwachte kasstromen.
- Jaarlijks wordt vastgesteld of aanpassing van de levensduurinschatting noodzakelijk is.
- Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt. De restantlevensduur wordt echter primair bepaald met inachtneming van de reguliere richtlijnbepalingen inhoudende dat een bijstelling van de gebruiksduur periodiek wordt vastgesteld. Indien de administratieve minimale restantlevensduur korter is/wordt dan 15 jaar, is bijzondere aandacht nodig voor een hernieuwde inschatting van de restantlevensduur. Het strategisch voorraadbeheer van Poort6 is in principe leidend.

Restwaarde

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de huidige vergelijkbare kavel of vierkante meterprijs voor een sociale huurwoning. Deze kavelprijs wordt geïndexeerd naar het einde van de levensduur en verminderd met verwachte sloopkosten en kosten van uitplaatsing. Indien feitelijk dan wel in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan die consequenties hebben voor de bestemming van de grond, dan wordt met deze gewijzigde bestemming in de waardering rekening gehouden.

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

De kasstroomgenererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van Poort6. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 6.768 (2016: 6.826) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 664 (2016: 668) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 972.173.000 (2016 € 988.678.000).

**1.2 ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT
ONDER VOORWAARDEN**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	33.324.605	34.913.673
Correctie cumulatieve verkrijgingsprijs	-121.232	
Cumulatieve herwaarderingen	1.495.788	-67.305
Correctie cumulatieve herwaardering	121.232	
Boekwaarde per 1 januari	<u>34.820.393</u>	<u>34.846.368</u>
<i>Mutaties</i>		
Toevoegingen/afname	-1.390.324	-1.589.068
Herwaarderingen	629.140	1.563.093
Totaal mutaties	<u>-761.184</u>	<u>-25.975</u>
<i>31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	31.813.049	33.324.605
Cumulatieve herwaarderingen	<u>2.246.160</u>	<u>1.495.788</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>34.059.209</u>	<u>34.820.393</u>
<i>Aard van de regeling</i>		
Verkopen	-6	-9
Verkocht ultimo boekjaar	134	140
<i>Verzekerd</i>		
Verkopen	-3	-2
Verkocht ultimo boekjaar	65	68

In 2015 is besloten geen woningen meer te verkopen in Koopgarant. In 2017 zijn 7 woningen teruggekocht. Van 2000 tot en met 2014 waren 229 woningen verkocht onder Koopgarant (155) en het product Verzekerd Kopen (74). In totaal zijn er nu nog 201 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 ook tegen 80% van de marktwaarde plaatsgevonden. In geval van winst of verlies is de verdeling respectievelijk 70%, 62,5%, 60% en 55% voor de koper en 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.

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur.

1.3 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	<u>264.745</u>	<u>707.264</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>264.745</u>	<u>707.264</u>
<i>Mutaties</i>		
Overboeking naar in exploitatie (nieuwbouw)	0	-7.301.862
Investeringen	6.964.733	13.939.635
Gedeelte Planmatig Onderhoud	-4.388.014	
Afboekingen onrendabele toppen	<u>-1.977.264</u>	<u>-7.080.291</u>
Totaal mutaties	<u>599.455</u>	<u>-442.518</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>864.201</u>	<u>264.745</u>
Aansluiting tussen onrendabele toppen en winst- en verliesrekening:		
Totaal afboekingen onrendabele toppen vastgoed io	1.977.264	7.080.291
Mutatie voorziening onrendabele investeringen vastgoed io (8.1)	<u>-3.151.000</u>	<u>-4.248.757</u>
Overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling (18.1)	<u>-1.173.736</u>	<u>2.831.534</u>

De afboekingen betreffen voornamelijk de renovaties Kremlin I en II. De specificatie is te vinden bij de post 18.1 overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

2 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Kantoorgebouw	1.634.071	1.692.410
Inventaris en ICT	491.341	683.243
Vervoermiddelen	89.793	121.192
Overig	<u>200.689</u>	<u>137.796</u>
Totaal onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>2.415.894</u>	<u>2.634.641</u>

De waardering vindt plaats tegen aanschafwaarde verminderd met lineaire afschrijvingen of lagere marktwaarde. Per 31 december 2017 is de marktwaarde van het kantoorgebouw ongeveer gelijk aan 31 december 2016, namelijk circa € 1,7 miljoen.

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>1 januari</i>		
Aanschafwaarde	7.128.291	7.100.385
Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	<u>-4.493.650</u>	<u>-3.551.633</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.634.641</u>	<u>3.548.753</u>

Aanpassing beginwaarde als gevolg van nihilwaardering en buitengebruikstelling

Aanschafwaarde	-692.807	0
Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	692.807	0

Mutaties

Investeringen	84.539	55.930
Desinvesteringen	0	-28.024
Afschrijvingen	-303.285	-959.313
Correctie afschrijvingen op desinvesteringen inclusief waardeveranderingen	0	17.296

Totaal mutaties	<u>-218.747</u>	<u>-914.112</u>
-----------------	-----------------	-----------------

31 december

Aanschafwaarde	6.520.022	7.128.291
Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	<u>-4.104.129</u>	<u>-4.493.650</u>

Boekwaarde per 31 december	<u>2.415.894</u>	<u>2.634.641</u>
-----------------------------------	-------------------------	-------------------------

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.1 ANDERE DEELNEMINGEN	<u>2017</u>	<u>2016</u>
- Woningnet	<u>1.219</u>	<u>1.219</u>
Totaal andere deelnemingen	<u>1.219</u>	<u>1.219</u>

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.

3.2 LATENTE BELASTINGVORDERINGEN

Latente belastingvordering waarderingsverschillen	2.326.836	2.204.572
Latente belastingvordering verliescompensatie	<u>8.760.191</u>	<u>7.939.033</u>
Totaal latente belastingvorderingen	<u>11.087.027</u>	<u>10.143.605</u>

Het verloop van de post latente belastingvordering waarderingsverschillen is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	2.204.572	2.475.369
Afloop	<u>122.264</u>	<u>-270.797</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>2.326.836</u>	<u>2.204.572</u>

Het verloop van de post latente belastingvordering verliescompensatie is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	7.939.033	6.586.464
<i>Mutaties</i>		
Fiscale winst	821.158	-1.548.645
Correcties 2014 en 2015		2.901.214
	<u>821.158</u>	<u>1.352.569</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>8.760.191</u>	<u>7.939.033</u>

De latente belastingvordering waarderingsverschillen is ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van de activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed dat voor verkoop is gelabeld en de waardering van leningen. Per 31 december 2017 bedraagt de actieve latentie op het vastgoed € 1.642.000 en op de leningen € 685.000. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 86.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie verliescompensatie bedraagt € 9.416.000 (2016 € 8.431.000).

Een eventuele latentie voor vastgoed in exploitatie is niet gevormd omdat de berekening bij contant maken op nihil uitkomt. De nominale verschillen zijn als volgt: De totale marktwaarde van het bezit is circa € 755 miljoen en de fiscale waarde van het bezit is circa € 850 miljoen. Dat is een verschil van € 95 miljoen.

3.3 OVERIGE VORDERINGEN	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Dit betreft een lening u/g aan Merwebolder à 8%, 25 jaar annuïtair. Het verloop in het boekjaar is als volgt::		
Boekwaarde per 1 januari	85.660	101.031
<i>Mutaties</i>		
Aflossingen	<u>16.600</u>	<u>15.371</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>69.060</u>	<u>85.660</u>

In 2017 is contractueel overeengekomen dat deze lening in 2018 in zijn geheel zal worden afgelost.

VLOTTENDE ACTIVA

4. VOORRADEN

4.1 VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Teruggekochte koopgarantwoningen	<u>422.500</u>	<u>653.000</u>
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	<u>422.500</u>	<u>653.000</u>

Vanaf 2016 worden teruggekochte koopgarantwoningen alleen nog in de vrije verkoop aangeboden. Per ultimo 2017 zijn 2 koopgarantwoningen teruggekocht en nog niet doorverkocht (2016: 4)

4.2 OVERIGE VOORRADEN	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Magazijnvoorraad cilinders en sleutels	0	39.059
Totaal overige voorraden	<u>0</u>	<u>39.059</u>

In 2017 is deze voorraad afgeboekt. Het gaat om relatief beperkte bedragen. Met ingang van 2017 worden de jaarlijkse ingekochte materialen ten laste van het resultaat gebracht. Deze inkoop is gelijkmatig.

5. VORDERINGEN

5.1 HUURDEBITEUREN	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Huurdebiteuren	1.093.963	955.939
Af: voorziening wegens oninbaarheid	345.226	207.892
Totaal huurdebiteuren	<u>748.737</u>	<u>748.047</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2017 is 2,28% van de nettojaarhuur (2016 2,03%).

5.2 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Loonheffing en pensioenpremie	0	0
Omzetbelasting	0	476.489
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>0</u>	<u>476.489</u>

5.3 OVERIGE VORDERINGEN	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Rekening-courant Stichting Lingeburcht	0	525.000
Vorderingen kopers Eendenplas	41.294	41.294
Overige vorderingen	147.155	189.331
Totaal overige vorderingen	<u>188.449</u>	<u>755.625</u>

De overige vorderingen zijn als volgt te specificeren:

- Debiteuren (niet) actieve contracten inzake incassokosten	8.581	11.912
- Debiteuren (niet) actieve contracten inzake div. werkzaamheden	182.687	125.106

- Debiteuren (niet) actieve contracten inzake meerwerk keukens	4.721	4.721
- Debiteuren (niet) actieve contracten inzake servicekosten	37.761	28.858
- Debiteuren (niet) actieve contracten inzake overige posten	17.536	17.613
	<u>251.286</u>	<u>188.209</u>
Af: voorziening wegens oninbaarheid	141.175	59.145
	<u>110.111</u>	<u>129.064</u>
- Debiteuren niet-contract gebonden, Stichting Lingeburcht	33.750	0
- Debiteuren niet-contract gebonden, De Molen Vastgoed	0	20.320
- Debiteuren niet-contract gebonden, Kwaasteniet	0	27.876
- Debiteuren niet-contract gebonden, Zwaluwe Bouw	0	5.528
- Debiteuren niet-contract gebonden, Gemeente Gorinchem	2.441	5.000
- Debiteuren niet-contract gebonden, overige debiteuren	853	1.543
Totaal overige vorderingen	<u>147.155</u>	<u>189.331</u>

Rekening-courant Stichting Lingeburcht

De rekening-courant Stichting Lingeburcht is in 2017 afgelost. Het rentepercentage was 4,5%
De einddatum is niet vastgesteld, de lening kan met een termijn van 3 maanden opgevraagd worden.

De leningen u/g (hypothecaire rentevrije leningen) inzake Kopersplan Eendenplas zijn - op verzoek van het Ministerie - in 2015 opgeëist bij de betreffende kopers. Vanwege de kortlopende aard (< 1 jaar) zijn deze verantwoord onder de overige vorderingen.

5.4 OVERLOPENDE ACTIVA	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Voorschotten deurwaarder	57.122	47.913
Huurdersvereniging Poort6	9.142	0
Stichting Lingeburcht	7.928	33.750
Diverse leveranciers, nota's voor 2017/2016	0	5.178
Parkeervergunningen	8.652	8.652
Diverse voorschotten en afrekeningen Energie	12	31.335
Overige	10.368	24.653
Totaal overlopende activa	<u>93.223</u>	<u>151.481</u>

Alle vlottende activa hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

6. LIQUIDE MIDDELEN	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Rekening-courant banken	<u>0</u>	<u>1.826.336</u>
Totaal liquide middelen	<u>0</u>	<u>1.826.336</u>

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking aan Poort6.

PASSIVA

7. EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen van de rechtspersoon is onder te verdelen in overige reserves en de herwaarderingsreserve

7.1 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	106.871.365	149.344.948
Effect stelselwijziging	0	-56.620.267
Stand per 1 januari na stelselwijziging	<u>106.871.365</u>	<u>92.724.681</u>
Resultaat boekjaar	40.287.849	47.991.013
Waarvan ongerealiseerd (waardeontwikkeling marktwaarde)	-30.228.257	-40.649.568
Realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	3.017.138	3.554.797
Mutatie herwaarderingsreserve	<u>3.970.302</u>	<u>3.250.442</u>
Stand per 31 december	<u>123.918.398</u>	<u>106.871.365</u>

7.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie is als volgt:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Stand per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	364.392.968	330.548.639
Realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	-3.017.138	-3.554.797
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	30.228.257	40.649.568
Mutatie herwaarderingsreserve	<u>-3.970.302</u>	<u>-3.250.442</u>
Stand per 31 december	<u>387.633.785</u>	<u>364.392.968</u>

De ongerealiseerde waardeverandering van de VoV-woningen, zijnde het positieve verschil tussen de boekwaarde van de VoV-woningen en de oorspronkelijke verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zou volgens de herzien RJ645 opgenomen moeten worden in de herwaarderingsreserve. Doordat verkrijging of vervaardiging in een ver verleden heeft plaatsgevonden is niet meer te achterhalen wat deze oorspronkelijke verkrijgings- of vervaardigingsprijs is. Om deze reden is het niet mogelijk om een uitsplitsing te maken in het gerealiseerde deel en het ongerealiseerde deel. De gehele waardeverandering is daarom verantwoord onder de overige reserves

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De jaarrekening 2016 is vastgesteld en goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 20 juni 2017. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor om van het resultaat over het boekjaar 2017 ten bedrage van positief € 40.288.000 een bedrag van € 17.047.000 ten gunste van de overige reserves en een bedrag van € 23.241.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is reeds in de voorliggende jaarrekening verwerkt.

8.1 VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Onrendabele top renovatieprojecten	797.000	3.948.000
Zandvoort Midden nieuwbouw	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal voorziening onrendabele investeringen	<u><u>797.000</u></u>	<u><u>3.948.000</u></u>

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

Stand per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	3.948.000	4.318.814
Effect stelselwijziging	<u>0</u>	<u>-149.422</u>
Stand per 1 januari na stelselwijziging	3.948.000	4.169.392
<i>Mutaties</i>		
Dotatie	0	3.948.000
Onttrekkingen	<u>-3.151.000</u>	<u>-8.196.757</u>
Saldo 31 december	<u><u>797.000</u></u>	<u><u>-79.365</u></u>
De specificatie per complex is:		
Kremlin I	797.000	2.589.000
Kremlin II	0	1.359.000
Zandvoort Midden	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal voorziening onrendabele investeringen	<u><u>797.000</u></u>	<u><u>3.948.000</u></u>

De voorziening is kortlopend en wordt voor beide complexen in 2017 afgewikkeld.

8.2 OVERIGE VOORZIENINGEN	<u>2017</u>	<u>2016</u>
voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	152.325	160.686
voorziening jubilea	142.000	138.000
voorziening langdurig zieken	10.700	42.000
voorziening asbestschade Weverstraat	<u>0</u>	<u>20.000</u>
Totaal overige voorzieningen	<u><u>305.025</u></u>	<u><u>360.686</u></u>

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	360.686	518.281
Dotatie	4.000	0
Onttrekkingen	-59.660	-157.595
Boekwaarde per 31 december	305.025	360.686

Alle overige voorzieningen zijn langlopend.

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1 LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN

2017

2016

Het verloop van deze post is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	266.602.799	274.059.835
Bij: Nieuwe leningen	0	0
Af: Aflossingen	17.426.685	7.457.036
Boekwaarde per 31 december	249.176.114	266.602.799
Waarvan kortlopend deel (< 12 maanden)	7.350.261	17.426.685
Totaal leningen kredietinstellingen	241.825.853	249.176.114
De marktwaarde van de leningen kredietinstellingen bedraagt:	302.966.000	331.036.000

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Borging door WSW

Per ultimo 2017 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 249.176.000 (2016: € 266.603.000) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2017 heeft Poort6 een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 9.545.000 (2016: € 10.264.000) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar renteherzieningsperiode en resterende looptijd:

Renteherzienings -periode	€	Resterende looptijd	€	Aflossingen	€
< 1 jaar	14.275.000	< 1 jaar (kortlopend)	318.000	< 1 jaar (kortlopend)	7.350.000
van 1 tot 5 jaar	76.269.000	van 1 tot 5 jaar	3.114.000	van 1 tot 5 jaar	24.510.000
van 5 tot 10 jaar	16.902.000	van 5 tot 10 jaar	10.135.000	van 5 tot 10 jaar	22.209.000
> 10 jaar		van 10 tot 15 jaar	34.352.000	van 10 tot 15 jaar	16.107.000
Geen renteaanpassing		van 15 tot 20 jaar	79.966.000	van 15 tot 20 jaar	51.554.000
	141.730.000	> 20 jaar	121.291.000	> 20 jaar	127.446.000
	249.176.000		249.176.000		249.176.000

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 7.350.000 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Het gemiddelde rentepercentage van de gehele leningportefeuille is 3,70% (2016 3,63%).

9.2 VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

2017

2016

Het verloop van deze post is als volgt:

1 januari

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	33.275.333	34.913.573
Correctie terugkoopverplichting bij overdracht	-71.960	
Vermeerderingen/verminderingen	1.676.314	658.695
Correctie vermeerderingen/verminderingen	71.960	

Boekwaarde per 1 januari

34.951.647

35.572.268

Mutaties

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	-1.390.324	-1.638.240
Vermeerderingen/verminderingen	532.485	1.017.619

Saldo mutaties

-857.839

-620.621

31 december

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	31.813.049	33.275.333
Vermeerderingen/verminderingen	2.280.759	1.676.314

Boekwaarde per 31 december

34.093.808

34.951.647

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

Zie voor de verdere toelichting op de VoV-portefeuille paragraaf 1.2

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

10.1 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Kortlopend deel van de langlopende schulden	7.350.261	17.426.685
Rekening-courant BNG Bank	404.437	
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u>7.754.698</u>	<u>17.426.685</u>

Met de BNG Bank is een rekening-courantovereenkomst gesloten met een kredietfaciliteit tot een maximum van € 6.000.000. De rekening-courantovereenkomst is voor onbepaalde tijd afgesloten.

10.2 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Crediteuren	2.051.291	1.188.814
Totaal schulden aan leveranciers	<u>2.051.291</u>	<u>1.188.814</u>

10.3 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Omzetbelasting	203.046	
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	135.307	108.802
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>338.353</u>	<u>108.802</u>

10.4 SCHULDEN TER ZAKE VAN PENSIOENEN	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Schuld aan pensioenfondsen SPW	0	10.741
Totaal schulden ter zake van pensioenen	<u>0</u>	<u>10.741</u>

10.5 OVERIGE SCHULDEN	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Gemeente Gorinchem inzake Zandvoort Midden	508.129	0
Eneco, afrekeningen gas en elektra	173.660	206.521
Claim Lingewijk	63.561	66.004

Personeelslasten reorganisatie	60.000	0
Asbestschade, weverstraat	0	31.107
Stichting Lingeburcht, afrekening 4e kwartaal	6.173	6.173
Deloitte VPB voorgaande jaren	11.0000	17.000
Totaal overige schulden	822.522	326.804

Claim Lingewijk is een verplichting aan bewoners op basis van een (te verwachten) gerechtelijke uitspraak en/ of minnelijke regeling.

10.6 OVERLOPENDE PASSIVA	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Niet vervallen rente	4.897.458	5.068.055
Te verrekenen servicekosten	410.475	346.028
Vooruit ontvangen huren	215.892	231.119
Saldo vakantiedagen	144.956	129.608
BTB Accountantscontrole	41.043	0
Diverse waarborgsommen	31.804	31.256
VvE Boogflat I en II	7.400	6.850
Verschuldigd onderhoud	0	52.684
Overige transitorische posten	17.787	27.646
Totaal overlopende passiva	5.766.816	5.893.246

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

STEP subsidie complex 232 woningen

Voor duurzaamheidsmaatregelen aan 232 woningen in Gorinchem is door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland een STEP subsidie van € 582.000 toegezegd. De beschikking voor definitieve toekenning is nog niet verstrekt. Zodra dit is gebeurd zal tot verwerking in de financiële administratie worden overgegaan.

Belastinglatentie

Bij de belastingdienst loopt nog een bezwaar tegen de aangifte vennootschapsbelasting 2014. Poort6 heeft een verzoek ingediend voor afboeking van sloopcomplexen. Dit verzoek is nog bij de belastingdienst in behandeling. Het standpunt van de belastingdienst over het af te boeken bedrag is nog onzeker. Daarom is dit latentiebedrag nog niet in de cijfers opgenomen. Het belastbare belastingbedrag zal maximaal € 20.000.000. Het belastingbedrag voor de verhoging van de latentie zal maximaal € 5.000.000.

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 79.000 tot het jaar 2037. € 75.000 heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 60.000 een looptijd van meer dan 5 jaar heeft.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en aankoop van woningen tot een bedrag van € 1.797.000 (2016 € 2.444.000). De verplichtingen betreffen renovatie Kremlin I, Sloop van Zomerendaan e.o. en restant Grondexploitatie Zandvoort. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode binnen een jaar ná balansdatum.

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Poort6 onderhoudsverplichtingen planmatig onderhoud aangegaan voor een totaal bedrag van € 243.000 (2016 € 223.000), waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Het betreft voor de helft onderhoud aan de Lindeborg. Voor de rest zijn het verschillende kleine opdrachten. Alle verplichtingen zullen binnen één jaar worden afgewikkeld.

Ook zijn er onderhoudsverplichtingen aangegaan onder de noemer van contractonderhoud. Dit betreft vooral onderhoud aan installaties (cv onderhoud, liftonderhoud, onderhoud automatische deuren etc.). Het totaalbedrag is € 611.000. Al deze verplichtingen zijn voor maximaal één jaar.

Overige verplichtingen uit hoofde van aangegane inkoopovereenkomsten

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van lopende inkoopovereenkomsten als volgt te specificeren:

Binnen één jaar	€ 747.000
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 770.000
Meer dan vijf jaar	€ 6.000

Garanties en borgstelling WSW

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen is borging van het WSW verkregen tot een bedrag van € 249.176.000. De obligoverplichting aan het WSW bedraagt € 9.545.000.

Garantie Stichting Lingeurcht

Indien er sprake is van een ontoereikendheid van middelen bij de Stichting Lingeurcht in Gorinchem hebben Stichting Poort6 en Rivas Zorggroep zich garant gesteld voor een bedrag van € 1.500.000 (ieder voor € 750.000).

Stichting Poort6 heeft bestuurlijke deelname in de Stichting Lingeurcht.

Fiscale eenheid

Stichting Poort6 vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met Poort6 Holding B.V., Poort6 Vastgoed B.V., Poort6 Projecten I B.V. en Poort6 Projecten II B.V. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Stichting Poort6 en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Alle bovengenoemde bv's zijn in 2016 opgeheven. Als de aanslag 2016 is vastgesteld zal er geen sprake meer zijn van een fiscale eenheid.

Pensioenregeling

Poort6 heeft voor haar werknemers een pensioenregeling bij het Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). SPW is een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Poort6 valt. De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan het bedrijfstakpensioenfonds en is een zogenaamde salaris-diensttijdregeling. De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar afgefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement. De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 25% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon

minus een franchise (ad € 13.878). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 101.519). De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 17,2% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord. 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. Ultimo 2017 (en 2016) waren er voor Poort6 geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie. Er bestaat geen enkele reglementaire of statutaire verplichting om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Ook bestaat er geen enkele aanspraak van aangesloten werkgevers op eventuele opgebouwde buffers. De dekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2017 volgens opgave van het fonds 116% (2016 109%). Op een langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 125,5%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen. Op basis van het uitvoeringsreglement heeft Poort6 bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

Claimrisico

Poort6 heeft het pand van het gezondheidscentrum aan de Colvenierstraat verkocht. In dit pand is een warmtepomp geïnstalleerd. Gebleken is dat hiervoor niet de juiste vergunning is verkregen. Het risico is aanwezig dat de installatie buiten gebruik moet worden gesteld en moet worden vervangen door een traditionele cv ketel, De juridische procedure die Poort6 heeft opgestart zal duidelijkheid gaan brengen over de afloop. Op dit moment is de uitkomst nog onzeker.

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 privaatieve 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 € 266.603.000 te vermeerderen met rente, boete en kosten, begroot op 20% van dit bedrag, derhalve in totaal voor een bedrag van € 319.924.000 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 privaatieve werking rechtsgevolg mocht ontberen.

Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

11. HUROPBRENGSTEN	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	43.585.340	42.883.022
Onroerende zaken niet zijnde woningen	<u>214.218</u>	<u>383.332</u>
	43.799.558	43.266.354
Af: Huurderving wegens leegstand	281.443	682.056
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	<u>290.048</u>	<u>235.149</u>
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	<u><u>43.228.067</u></u>	<u><u>42.349.149</u></u>
<i>Huuropbrengst niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.554.352	1.480.625
Onroerende zaken niet zijnde woningen	<u>900.122</u>	<u>839.623</u>
	2.454.475	2.320.248
Af: Huurderving wegens leegstand	149.945	216.060
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	<u>7.918</u>	<u>118.606</u>
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u><u>2.296.611</u></u>	<u><u>1.985.582</u></u>
Totaal huuropbrengsten	<u><u>45.524.678</u></u>	<u><u>44.334.731</u></u>

De huurderving wegens leegstand bedraagt 0,93% van de te ontvangen netto huur. Ten opzichte van vorig jaar (1,97%) is dit een duidelijke daling. De maatregelen om met name de project leegstand aanzienlijk terug te dringen hebben duidelijk succes opgeleverd.

12.1 OPBRENGSTEN SERVICE CONTRACTEN	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	2.594.653	2.879.640
Af:		
- Opbrengstenderving wegens leegstand	45.010	94.976
- Opbrengstenderving wegens overige redenen	<u>2.823</u>	<u>5.903</u>
	47.833	100.879
Totaal opbrengsten service contracten	<u><u>2.546.819</u></u>	<u><u>2.778.761</u></u>

12.2. LASTEN SERVICECONTRACTEN	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Levering water	139.302	146.438
Levering gas	877.002	867.532
Levering elektra	403.461	429.854
Kosten warmtemeter	80.962	59.501
Toegerekende personeelskosten huismeesters / wijkbeheerders	256.913	293.695
Tuinonderhoud	134.255	158.391
Schoonmaakkosten	570.905	583.889
Glasverzekering	61.038	53.433
Algemene ruimten en alarm	14.327	10.857
Toegerekende personeelskosten servicecontracten	86.731	102.912
Afschrijvingskosten (o.a. warmtemeters)	21.646	22.192
Totaal lasten servicecontracten	<u>2.646.541,46</u>	<u>2.728.692</u>
13. LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Toegerekende personeelskosten	1.672.000	2.393.470
Toegerekende overige organisatiekosten	1.203.717	1.803.942
Toegerekende personeelskosten leefbaarheid	460.768	401.707
Toegerekende overige organisatiekosten leefbaarheid	560.575	609.468
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>3.897.060</u>	<u>5.208.587</u>
14. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Planmatig onderhoud	3.224.574	2.208.091
Planmatig onderhoud Projecten Kremlin I en II	4.388.014	1.600.000
Onderhoudskosten VVE's	321.000	318.000
Bijzonder onderhoud	93.522	295.090
Contract onderhoud	610.971	959.417
Reparatieverzoeken	2.073.679	1.323.615
Kosten asbest	487.314	526.625
Mutatie onderhoud	558.640	1.213.738
Mutatiepakket	470.575	1.072.203
Servicekosten onderhoud	0	13.038
Overige onderhoudskosten	100.046	130.179
	<u>12.328.334</u>	<u>9.659.997</u>
Ontvangen vergoedingen	0	-11.329
Doorbelasting eigen personeel	-294.317	-246.721
	<u>12.034.017</u>	<u>9.401.947</u>
Toegerekende personeelskosten	1.486.326	1.024.858
Toegerekende overige organisatiekosten	1.032.992	848.639
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>14.553.335</u>	<u>11.275.444</u>

Bijzonder onderhoud betreft reparatie van het dak van 'De Bogerd' als gevolg van instorting en versteviging van de balkons in complex Lingebrucht.

**15. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN
EXPLOITATIE BEZIT**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Verhuurderheffing en Awheffing	4.980.897	4.538.902
Belastingen	1.928.188	1.901.564
Verzekeringen	135.152	152.082
Overige lasten	284.014	362.286
	<u>7.328.250</u>	<u>6.954.834</u>

In de overige lasten zijn de kosten voor VvE-bijdragen opgenomen.

**16. NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN
ONTWIKKELING**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Opbrengst verkopen projecten	0	3.761.742
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-3.761.742
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>0</u>	<u>0</u>

Dit betreft de nieuwbouw van 29 woningen in project Zandvoort Noord welke verkocht zijn aan een belegger.

**17. NETTOVERKOOPRESULTAAT
VASTGOEDPORTEFEUILLE**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>DAEB Vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	5.972.313	4.797.942
Af: direct toerekenbare kosten	81.340	122.044
Af: boekwaarde	5.042.836	6.944.169
	<u>848.137</u>	<u>-2.268.271</u>
<i>Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	521.750	3.526.000
Af: direct toerekenbare kosten	74.281	49.583
Af: boekwaarde	500.795	2.988.995
	<u>-53.326</u>	<u>487.422</u>
<i>Niet-DAEB Vastgoed Verkocht onder Voorwaarden</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.963.419	2.097.850
Af: boekwaarde	1.794.963	1.819.743

Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-Daeb vastgoed verkocht onder voorwaarden	168.456	278.107
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-Daeb vastgoed	<u>115.130</u>	<u>765.530</u>
	<u>963.267</u>	<u>-1.502.741</u>
Kosten eigen organisatie	<u>21.240</u>	<u>48.589</u>
Totaal netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	<u>942.027</u>	<u>-1.551.330</u>

18.1 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Vastgoed in ontwikkeling		
- Zandvoort Noord en Midden	-122.108	1.192.193
- Afboeking Kremlin I	502.645	5.034.722
- Afboeking Kremlin II	1.491.248	187.696
- Afboeking Schelluinsevlief	34.977	10.996
- Afboeking Bastion	1.231	13.843
- Afboeking van Zomerenlaan	0	494.559
- Afboeking oude plannen	0	146.282
- Afboeking sloop Irenelaan/Margrietlaan	16.470	
- Afboeking Kennelweg/Valkeniersweg	52.802	0
Totaal overige waardeveranderingen materiële vaste activa in ontwikkeling	<u>1.977.264</u>	<u>7.080.291</u>
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		
- Kremlin I	-1.792.000	-3.788.000
- Kremlin II	-1.359.000	1.359.000
- Zandvoort Midden	0	-1.819.757
Totaal mutatie voorziening	<u>-3.151.000</u>	<u>-4.248.757</u>
Overige waardeveranderingen		
- Afboeking sloopcomplex 623	1.514.879	0
- Afwikkeling grondexploitatie Zandvoort	475.129	0
Totaal overige waardeveranderingen	<u>1.990.008</u>	<u>0</u>
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>816.272</u>	<u>2.831.534</u>

Door de waardering op marktwaarde zijn investeringen in bestaande complexen (renovaties) vrijwel geheel onrendabel geworden. Deze investeringen worden als overige waardeveranderingen vastgoed afgeboekt. Slechts een klein gedeelte van de investeringen zal tot hogere marktwaarde leiden. Dit kan pas worden bepaald in het jaar van oplevering. Dan worden de taxaties hierop aangepast.

**18.2. NIET GEREALISEERDE
WAARDEVERANDERINGEN
VASTGOEDPORTEFEUILLE**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	30.290.357	41.039.187
Afname marktwaarde	-	-
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	<u>30.290.357</u>	<u>41.039.187</u>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	-	-
Afname marktwaarde	-62.100	-389.600
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>-62.100</u>	<u>-389.600</u>
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>30.228.257</u>	<u>40.649.587</u>

**18.3. NIET GEREALISEERDE
WAARDEVERANDERINGEN
VASTGOEDPORTEFEUILLE VERKOCHT ONDER
VOORWAARDEN**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Toename marktwaarde	96.655	594.646
Afname marktwaarde	-	-
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>96.655</u>	<u>594.646</u>

**18.4. NIET GEREALISEERDE
WAARDEVERANDERINGEN
VASTGOEDPORTEFEUILLE BESTEMD VOOR
VERKOOP**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Waardeverminderingen	-	-
Terugname waardeverminderingen	57.681	76.150
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	<u>57.681</u>	<u>76.150</u>

19. NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>Opbrengsten:</i>		
Opbrengsten serviceabonnement	214.764	205.370
Diensten Derden	112.056	158.847
Eigen Productie	177.625	140.496
	<hr/>	<hr/>
	504.445	504.713
<i>Lasten:</i>		
Lasten serviceabonnement	293.600	249.848
Overige lasten derden	10.484	6.364
Toegerekende personeelskosten eigen productie	112.526	101.801
Toegerekende overige organisatiekosten eigen productie	78.205	72.948
Toegerekende personeelskosten overige activiteiten	46.032	169.640
Toegerekende overige organisatiekosten overige activiteiten	31.992	116.717
	<hr/>	<hr/>
	572.839	717.319
	<hr/>	<hr/>
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	<u>-68.394</u>	<u>-212.606</u>

20. AFSCHRIJVINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	303.285	959.313
	<hr/>	<hr/>
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	<u>303.285</u>	<u>959.313</u>

In 2016 zijn ICT-uitgaven tot en met 2013 afgeboekt omdat Poort6 is overgeschakeld op een nieuw ICT-platform. Hierdoor zijn de lasten in 2016 € 656.000 hoger dan in 2017.

21. LONEN EN SALARISSEN, SOCIALE LASTEN EN PENSIOENPREMIËS	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruto salarissen	3.268.258	3.278.363
Sociale lasten	492.415	498.120
Pensioenlasten	499.350	511.806
Uitzendkrachten	599.857	623.025
Ontvangen ziekengelden	-21.114	-1.646
	<hr/>	<hr/>
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenen	<u>4.838.766</u>	<u>4.909.667</u>

Het gemiddeld aantal bij Stichting Poort6 werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Afdeling Klant & Service	10,81	9,69
Afdeling Stad & Buurt	15,22	15,05
Afdeling Vastgoed	16,65	17,53
Afdeling Bedrijfsondersteuning	5,56	6,86
Afdeling Financiën	6,89	7,25
Directie en afdeling Markt & Strategie	4,89	3,56
	<u>60,02</u>	<u>59,94</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

22. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Toegerekende personeelskosten	702.765	408.411
Toegerekende overige organisatiekosten	613.666	248.680
Overige kosten	36.156	34.894
Totaal overige organisatiekosten	<u>1.352.587</u>	<u>691.985</u>

23. LEEFBAARHEID	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Leefbaarheid niet cyclisch	143.625	175.739
Leefbaarheid cyclisch	0	0
Totaal leefbaarheid	<u>143.625</u>	<u>175.739</u>

HONORARIA EXTERNE ACCOUNTANT EN DE ACCOUNTANTSORGANISATIE	<u>2017</u>	<u>2016</u>
--	-------------	-------------

Onderstaand is conform de richtlijnen voor de verslaggeving een overzicht opgenomen van de door Deloitte in 2017 gefactureerde kosten.

Controle van de jaarrekening 2016	37.013	63.945
Andere controle opdrachten	22.990	15.125
Fiscale adviesdiensten en werkzaamheden	26.379	22.144
Totaal verantwoorde kosten Deloitte	<u>86.382</u>	<u>101.214</u>

Door Baker Tilly Berk over 2017 gefactureerde kosten

Controle van de jaarrekening 20117	54.353	-
Andere controle opdrachten	10.890	
Totaal verantwoorde kosten Baker Tilly Berk	65.243	-

Honoraria zijn tot en met 2016 verantwoord op basis van facturering. Vanaf 2017 zijn de honoraria opgenomen op basis van controle van het boekjaar. Eind 2017 is daarom een verschuldigde post van € 41.043 verwerkt.

24 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

24,1 WAARDEVERANDERINGEN VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deze opbrengst betreft een verhoging van € 225.000 op de vordering van de Stichting Lingeurcht. De vordering was afgeboekt naar € 525.000. Ultimo 2017 hebben wij de volledige vordering van € 750.000 ontvangen.

24.2 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rente Stichting Lingeurcht	33.750	33.750
Rente Merwebolder	6.853	8.082
Rente overige vorderingen	26.452	12.764
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	67.055	54.597

24.3 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rentelasten leningen kredietinstellingen	-9.472.292	-9.824.558
Disagio WSW	-45.527	-54.944
Overige rentelasten herfinancieringen	0	-41.114
Rentelasten rekening-courant	-19.862	-4.641
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-9.537.680	-9.925.257

25. BELASTINGEN

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Acute vennootschapsbelasting	0	0
Latente vennootschapsbelasting	943.422	1.081.772
Totaal belastingen	943.422	1.081.772

TOELICHTING VENNOOTSCHAPSBELASTING IN WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2017

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Commercieel resultaat voor belasting	39.355.427	46.909.229
Af:		
Fiscale afschrijving op agio leningen O/G	200.450	189.479
Afschrijvingen vastgoed	2.600.000	2.000.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	30.382.593	41.320.371
Bij:		
Overige waardeveranderingen	624.272	2.831.534
Verbeteringen vanuit planmatig onderhoud	100.000	0
Aftrekbeperking gemengde kosten	13.000	16.000
Minder afschrijving mva ten dienste van de exploitatie	-38.000	-12.334
Fiscaal resultaat	<u>6.871.656</u>	<u>6.234.579</u>
Vennootschapsbelasting:		
20% over € 200.000	40.000	40.000
25% over het meerdere (€ 6.671.656 resp € 0.034.579)	1.667.914	1.508.645
Totaal vennootschapsbelasting	1.707.914	1.548.645
Mutatie actieve latentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de komende 5 jaren met betrekking tot verkopen bestaand bezit	-154.000	249.000
Mutatie actieve latentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode t/m 2037 met betrekking tot de leningportefeuille o/g:	31.736	21.797
Mutatie actieve latentie doorverliescompensatie -correctie 2014 tm 2016	-2.529.072	-2.901.214
Totale vennootschapsbelasting in winst- en -verliesrekening	<u>-943.422</u>	<u>-1.081.772</u>

De aangifte is tot en met het jaar 2015 ingediend. De aangiftes tot en met 2013 zijn door de belastingdienst conform aangifte vastgesteld.

Het fiscaal resultaat 2017 is € 6.872.000 positief. Het totale verrekenbare verlies tot en met 2017 bedraagt € 37.665.000.

Hef effectieve tarief is -2,40%.

26. RESULTAAT DEELNEMINGEN	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bastion Ontwikkelingscombinatie VOF	0	-23.221
Totaal resultaat deelnemingen	<u>0</u>	<u>-23.221</u>

Overige toelichtingen

Wet Normering Topinkomens

Conform de “Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 17 november 2016, nr. 2016-0000678289, houdende wijziging van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014” is Poort6 ingedeeld in klasse F met 7.800 woningen en het aantal inwoners in Gorinchem tussen 14.000 en 375.000. De daarbij behorende maximale vergoeding bedraagt € 151.000.

De bezoldiging bestaat uit de volgende onderdelen:

- beloning (bruto jaarsalaris inclusief loon in natura zoals bijtelling lease auto, vakantiegeld en overige bruto loonbestanddelen);
- belaste vaste en variabele kostenvergoedingen (met uitzondering van vergoedingen/verstrekkingen die als eindheffingsbestanddeel zijn aangemerkt onder de werkkostenregeling);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals werkgeversbijdrage pensioen en dergelijke).

Het bezoldigingsmaximum is voor topfunctionarissen niet in dienstverband exclusief omzetbelasting. Ingeval het dienstverband korter dan een jaar en/of in deeltijd is, dient de bezoldigingsnorm naar rato te worden herrekend. Dit geldt voor de leden van de RvC.

Voor toezichthouders (RvC/RvT) geldt een afzonderlijke norm. De bezoldigingsnorm voor toezichthouders is wettelijk gesteld op 15% (voorzitter) en 10% (leden) van de voor Poort6 geldende bezoldigingsnorm exclusief btw.

Het schema beloningen topfunctionarissen is als volgt voor 2017:

bedragen x € 1	Dhr. R.M. Wiersema
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Nee
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	128.285
Beloningen betaalbaar op termijn	20.158
Subtotaal	148.443
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	151.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	148.443
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2016	
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 – 31/12

Deeltijdfactor 2016 in fte	1,0
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	128.797
Beloningen betaalbaar op termijn	15.544
Totale bezoldiging 2016	144.341

bedragen x € 1	Mw. J.M. van de Visch	Dhr. W.P.J.M van Dijk	Dhr. J.J. van Eijk	Dhr. J. de Hoog	Mw. J. de Weerd - Hoeve	Dhr. A. de Jonge	Mw. M. Klein
Functiegegevens	Voor- zitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 03/04	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	31/08 – 31/12	31/08 – 31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	12.982	2.165	8.577	8.577	8.577	3.574	3.574
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximu m VTW beroepsregel	17.440	2.962	11.625	11.625	11.625	3.917	3.917
Wettelijk maximum	22.650	3.847	15.100	15.100	15.100	5.087	5.087
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	12.982	2.906	8.577	8.577	8.577	3.574	3.574
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2016							
Aanvang en einde functievervulling in 2016	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	n.v.t.	n.v.t.
Beloning plus belastbare onkostenvergoedinge n	12.938	8.551	8.551	8.551	8.551	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0	0	0
Totale bezoldiging 2016	12.938	8.551	8.551	8.551	8.551	0	0

VPL-regeling

Poort6 draagt premies af in het kader van de wet VPL. VPL staat kort gezegd voor (VUT, Prepensioen en Levensloop).

Over de uitvoering van de VPL-regeling bestond onduidelijkheid. In diverse sectoren werd geprocedeerd over de hardheid van de aanspraken. In de corporatie sector geldt dat personeel dat geboren is na 1950 en na 1998 in de sector corporaties werkzaam is geworden geen recht hebben op een uitkering VPL. Deze casus deed zich voor bij de bestuurder van Poort6. Poort6 draagt VPL-premie af terwijl de bestuurder geen recht heeft op een VPL-uitkering. Hij is namelijk geboren na 1950 en na 1998 werkzaam geworden in de corporatiesector.

Sinds het boekjaar 2017 is duidelijk dat de VPL-premie over de bezoldiging van de bestuurder ook gemeld moet worden. In 2016 werd dit niet gedaan.

Beloning Directeur-bestuurder

In het contract met de directeur-bestuurder zijn geen variabele beloningscomponenten opgenomen. Ook zijn geen bonussen aan hem uitbetaald.

Op de premie voor de bestuurdersaansprakelijkheids-verzekering (ook voor de commissarissen) en de vergoeding van parkeerkosten bij het gebruik van de eigen auto en de vergoedingen voor maaltijdvertrekkingen wordt de werkkostenregeling toegepast, waardoor deze niet opgenomen zijn in de opstelling van de WNT.

Opmaken van de jaarrekening door de bestuurder

Gorinchem, 26 juni 2018

G. Breeman,
Bestuurder



Vaststellen van de jaarrekening door de Raad van Commissarissen

Gorinchem, 26 juni 2018

J.J. van Eijk
Voorzitter

J. de Hoog
Vicevoorzitter

J. de Weerd - Hoeve
Commissaris

A. de Jonge
Commissaris

M. Klein
Commissaris

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Stichting Poort6 is geen regeling betreffende de bestemming van het resultaat opgenomen. Alle middelen worden ingezet ten behoeve van de volkshuisvestelijke doelstelling van Stichting Poort6.

BALANS PER 31-12-2017 (na resultaatbestemming)

ACTIVA	Toe- lichting	31-12-2017	
		DAEB	NIET DAEB
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	718.269.146	
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1		37.088.885
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	20.403.350	13.655.859
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	864.201	
Totaal vastgoedbeleggingen		739.536.697	50.744.744
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	2.307.179	108.715
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	3		
Andere deelnemingen	3.1	1.164	55
Latente belastingvorderingen	3.2	10.588.111	498.916
Overige vorderingen	3.3	65.952	3.108
Interne lening		9.230.127	
Nettovermogenswaarde Niet-DAEB		28.087.372	
Totaal financiële vaste activa		47.972.726	502.079
Totaal vaste activa		789.816.602	51.355.538
VLOTTENDE ACTIVA			
VOORRADEN	4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	422.500	
Overige voorraden	4.2		
Totaal voorraden		422.500	0
VORDERINGEN	5		
Huurdebiteuren	5.1	715.044	33.693
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.2	0	0
Overige vorderingen	5.3	179.968	8.480
Overlopende activa	5.4	89.028	4.195
Totaal vorderingen		984.040	46.368
LIQUIDE MIDDELEN	6	0	0
Totaal vlottende activa		1.406.540	46.368
TOTAAL ACTIVA		791.223.142	51.401.906

PASSIVA	Toe lichting	31-12-2017	
		DAEB	NIET DAEB
EIGEN VERMOGEN	7		
Overige reserves	7.1	123.918.398	13.903.098
Herwaarderingsreserve	7.2	387.633.785	14.184.274
Totaal eigen vermogen		511.552.183	28.087.372
VOORZIENINGEN	8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	8.1	797.000	
Voorziening deelnemingen	8.2		
Overige voorzieningen	8.3	291.299	13.726
Totaal voorzieningen		1.088.299	13.726
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Leningen kredietinstellingen	9.1	241.825.853	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	20.445.380	13.648.427
Interne lening			9.230.127
Totaal langlopende schulden		262.271.233	22.878.554
KORTLOPENDE SCHULDEN	10	386.237	18.200
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	7.350.261	
Schulden aan leveranciers	10.2	1.958.983	92.308
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	323.127	15.226
Schulden ter zake van pensioenen	10.4	0	0
Overige schulden	10.5	785.508	37.013
Overlopende passiva	10.6	5.507.309	259.507
Totaal kortlopende schulden		16.311.426	422.254
TOTAAL PASSIVA		791.223.141	51.401.906

Accountants



Aan de Raad van Commissarissen van
Stichting Poort6

Baker Tilly Berk N.V.
Bijster 39
Postbus 3814
4800 DV Breda
T: +31 (0)76 525 00 00
F: +31 (0)76 525 00 50
E: breda@bakertillyberk.nl
KvK: 24425560
www.bakertillyberk.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017

Ons oordeel

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2017 van Stichting Poort6 te Gorinchem gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Poort6 per 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2017;
2. de winst- en verliesrekening over 2017;
3. het kasstroom overzicht over 2017; en
4. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 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 wet toezicht accountantsorganisatie (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag;
- Besluitenlijst RvC vergadering 2017;
- Overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 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 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 35 en 36 van de Woningwet.

C. 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 artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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 gereede 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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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.

Breda, 26 juni 2018
Baker Tilly Berk N.V.

Was getekend,

drs. R. Opendorp RA