



Jaarverslag 2018

Stichting Poort6 Gorinchem





Inhoudsopgave

Bestuursverslag 2018	2
Voorwoord.....	3
De Missie en Visie van Poort6.....	4
1. Huurders	5
2. Woningen	8
3. Leefbaarheid	12
4. Dienstverlening	14
5. Besturing.....	16
6. Organisatie	19
7. Financiën.....	21
8. Verslag van de Raad van Commissarissen	30
Jaarrekening 2018.....	39
Toelichting op de jaarrekening.....	45
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	45
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	47
Toelichting op de onderscheiden posten van de balans.....	55
Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening	82
Overige toelichtingen	90
Overige gegevens	95

Bestuursverslag 2018

Voorwoord

Voor Poort6 was 2018 een overgangsjaar. Directeur-bestuurder René Wiersema aanvaardde een nieuwe functie, waarna interim-directeur-bestuurder Gerrit Breeman zijn taken tijdelijk overnam. Bij mijn aantreden trof ik een financieel gezonde en goed georganiseerde corporatie aan. Voor hun inspanningen wil ik René en Gerrit dan ook bedanken.

Eigen stempel

Als nieuwe directeur-bestuurder druk ik natuurlijk mijn eigen stempel op Poort6. Ik zie het als mijn opdracht om van Poort6 een meer waardegestuurde corporatie te maken. Niet voor niets zochten de RvC en de organisatie naar een directeur-bestuurder met een volkshuisvesters-hart. Klantgericht werken en de verbinding zoeken met de stad zullen nog meer dan voorheen onze speerpunten zijn.

Eerste stappen

In 2018 hebben we de eerste stappen al gezet en is de focus meer verlegd naar onze klantgerichtheid. We betrokken onze huurders formeel en informeel bij ons dagelijkse werk. We vereenvoudigden beleid en maakten onze digitale dienstverlening nog laagdrempeliger. In 2019 zetten wij die ingezette veranderingen door en verankeren wij deze in onze strategische koers.

Bedankt

Binnen Poort6 ontmoette ik bij mijn aantreden heel veel medewerkers met hart voor de stad en voor de corporatie. Buiten onze organisatie leerde ik in korte tijd veel betrokken huurders en samenwerkingspartners kennen, waaronder de Huurdersvereniging Poort6 (HP6) en de gemeente. Ik wil hen allemaal hartelijk danken voor het welkom en voor hun prettige en constructieve inzet. Samen hebben we gewerkt aan prettig wonen in onze stad.

Gorinchem, 29 mei 2019

Marije Buursink, directeur-bestuurder

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

De Missie en Visie van Poort6

Poort6 is de woningcorporatie van Gorinchem.

Onze missie

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 2018 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 € 36.798 (prijsspeil 2018). Daarnaast zien we dat het voor mensen met een middeninkomen (tot € 41.056 prijspeil 2018) 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 2018 hebben we ruimschoots voldaan aan de norm (zie tabel 1.1).

Doelgroepen	Realisatie 2018	Norm 2018		Realisatie 2017
% Inkomen < € 36.798	94,61%	> 80%		96,22%
% Inkomen tussen € 36.798 en € 41.056	5,39%	< 10%		3,59%
% Inkomen > € 41.056	0%	< 10%	< 20%	0,17%

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

Huisvesting statushouders

De regering bepaalt jaarlijks hoe veel statushouders iedere gemeente moet opnemen. Daarvoor werken de gemeenten samen met woningcorporaties. Als enige woningcorporatie in Gorinchem 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, wisten we alle statushouders in 2018 te huisvesten. Zie tabel 1.2.

Doelgroepen	Norm 2018	Realisatie 2018
Voorsprong op 1 januari 2018		15
Taakstelling eerste halfjaar	27	9
Taakstelling tweede halfjaar	23	26
Totaal	50	50
Voorsprong op 1 januari 2019		0

Tabel 1.2: toewijzing aan statushouders

Huisvesting urgenten

Soms hebben mensen door persoonlijke omstandigheden met spoed een woning nodig. 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 2018 hebben we die doelstelling behaald:

Aantal urgenten 2018	Gehuisvest	Waarvan binnen 6 maanden	Nog te huisvesten (6 maanden nog niet verstreken)
39	30 (waarvan 1 door Fien Wonen)	30	3 nog te huisvesten 4 urgenties zijn vervallen 2 urgenties bij een andere gemeente

Tabel 1.3: huisvesting urgenten

Beschikbaarheid

Afhankelijk van de eigen eisen en wensen kan een actief woningzoekende in Gorinchem soms al binnen 11 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.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een van onze belangrijkste speerpunten. In 2018 hebben we daarom opnieuw een gematigde huurverhoging doorgevoerd. Uitgangspunt bij de huurverhoging was ons streefhuurbeleid. Als de huurprijs voor een woning al op de streefhuur zat, rekenden we 0 procent huurverhoging. Dat gold in 2018 voor ongeveer 17 procent van onze huurders. De huurverhoging voor de overige huurders bedroeg maximaal 1,7 procent; dat is 0,3 procentpunt boven de inflatie van 1,4 procent. In 2018 maakten we bij de huurverhoging voor het eerst geen onderscheid tussen sociale huurwoningen en de vrije sector.

Kostenbesparing

Met het oog op de betaalbaarheid van onze woningen proberen we ook onze kosten zo veel mogelijk te beheersen. In 2018 hebben we onder meer de contracten met twee schoonmaakbedrijven opnieuw uitonderhandeld. De besparing die dat oplevert, zien onze huurders in 2019 terug in hun servicekosten. We beperken de woonlasten van onze huurders ook door hun woningen energiezuiniger te maken, onder meer door beter te isoleren. Daarnaast sloten we nieuwe, goedkopere energiecontracten af. In het onderhoud bespaarden we verder door het aantal partners terug te brengen van drie naar één hetgeen tot prijsvoordeel leidde.

Betalingsachterstanden

Om achterstanden in de huurbetalingen beter te beheersen, hebben we in 2018 onder meer de budgetcoach ingezet. We startten bovendien de pilot 'screenen aan de voorkant', gericht op preventie. We nodigen nieuwe huurders uit voor een gesprek over hun financiële situatie en over de kosten die komen kijken bij een verhuizing, zoals de inrichting van de woning en eventueel dubbele huur. Zo maken we huurders bewust van de totale woonlasten bij de aanvaarding van een woning. Bovendien merken we tijdens het gesprek meteen of de nieuwe huurders op andere gebieden hulp of ondersteuning nodig hebben. In 2018 zien we onze inspanningen nog niet resulteren in een verlaging van de huurachterstanden. We realiseren ons dat hiervoor een aanlooptijd nodig is, die naar verwachting in 2019 zijn vruchten gaat afwerpen.

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 2018 voldeden we aan die wettelijke norm. Zo zorgen we dat zo veel mogelijk huishoudens een woning betrekken die past bij hun huidige inkomensniveau. Er is één uitzondering: dat zijn de tweepersoons-ouderen huishoudens. Hier

ligt het toewijzingspercentage onder de norm (91,67% versus 95%). De verklaring hiervoor is dat wij in deze toewijzingen vooruitlopen op het verwachte inkomen van deze groep huurders op het moment dat zij bijvoorbeeld AOW en/of pensioen krijgen.

Type huishouden	Toewijzings-inkomen	Norm 2018	Realisatie 2018
Eenpersoons	22.400	>95%	98,99%
Tweepersoons	30.400		98,46%
Drie- en meerpersoons	30.400		100,00%
Eenpersoonsouderen	22.400		100,00%
Tweepersoons-ouderen	30.400		91,67%
Drie- en meerpersoons-ouderen	30.400		100,00%
Totaal			98,86%

Tabel 1.5: passend toewijzen

Leegstand

Om de beschikbaarheid te maximaliseren en de betaalbaarheid te bevorderen, zet Poort6 in op minimale leegstand. Daarbij zoeken we wel de balans met de tevredenheid van huurders die een nieuw huis betrekken. Die woning moet schoon, heel en veilig worden opgeleverd. Dat vertalen we naar een aantal concrete doelstellingen (zie tabel 1.6) die ook grotendeels zijn gerealiseerd met uitzondering van de leegstandserving t.a.v. projecten – sloop. De derving ligt hier boven de doelstelling vanwege de leegstand Van Zomerenlaan / D.F. Pauwstraat.

Indicator	Doelstelling	Gerealiseerd 2018
Leegstandserving (excl. Projecten/sloop)	< 1,0%	0,62%
Leegstandserving projecten/sloop	< 0,5%	0,72%
Aantal woningen dat direct wordt doorverhuurd	> 30%	32,5%

Tabel 1.6: leegstand

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.
- De realisatie van een evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding.
- Financiële continuïteit.

Hoewel de cijfers het niet laten zien (zie tabel 2.1) hebben we in 2018 toch een grote stap gezet richting onze wensportefeuille. We bereidden namelijk de verkoop voor van ongeveer 150 woningen in een zogenoemde mixportefeuille. Dit zijn verschillende woningen die we in één keer verkopen. In 2018 vonden we een koper, in 2019 volgt de overdracht.

Peildatum	Aantal woningen in bezit
31-12-2017	6.868
31-12-2018	6.868

Tabel 2.1: woningbezit Poort6

Tabel 2.2 toont de procentuele verdeling van onze woningen over de prijsklassen en de streefpercentages (vastgesteld op basis van woningmarktonderzoek, gegevens uit Woongraad en rekening houdend met o.m. passend toewijzen, staatssteunregeling) die wij daarbij hanteren.

Huurprijscategorie	Wensportefeuille	Eind 2018	Eind 2017
Laag (tot €417)	8 – 10 %	13,32%	14,20%
Betaalbaar laag (€417 – €597)	47 – 49 %	55,89%	57,98%
Betaalbaar hoog (€597 - €640)	17 – 18 %	13,73%	12,69%
Duur (€640 - €710)	25 – 26 %	13,14%	11,36%
> liberalisatiegrens (> €710)	0 – 1 %	3,91%	3,77%
Totaal		100%	100%

Tabel 2.2: woningvoorraad naar huurprijsklasse

Bovenstaande tabel laat zien:

- Een afname van huren tot € 417 en € 597. Deze ontwikkeling is conform de wensportefeuille.
- Een toename van huren tot € 640 en € 710. Beide ontwikkelingen zijn eveneens conform de wensportefeuille.
- Een toename van huren boven € 710. Deze ontwikkeling is niet conform de wensportefeuille. Echter is deze ontwikkeling wel goed te verklaren door de nog niet afgeronde verkoop van de mixportefeuille. Woningen die in de mix-portefeuille zitten, worden niet meer afgetopt op de liberalisatiegrens.

Projecten

Poort6 kent op dit moment een relatief beperkte projectenportefeuille. Het overzicht hieronder geeft een opsomming van de lopende projecten in 2018. In 2019 wordt een aanzet gegeven voor een nieuwe strategische koers waarvan ook een nieuwe portefeuillestrategie deel uitmaakt.

- De nieuwbouw aan de Van Zomerendaal hebben we uitgesteld vanwege de aanwezigheid van beschermde diersoorten. Bij de provincie dienden we een ontheffingsaanvraag in. De start van de sloop is bijgesteld naar het vierde kwartaal van 2019. De laatste tijdelijke gebruikers van de woningen zijn in juni 2018 vertrokken.
- In Dalem bereidden we de bouw van zes woningen voor. Dit worden onze eerste gasloze woningen. In 2019 is de oplevering gepland.
- Aan de Kennelweg en Valkeniersweg renoveerden we 126 woningen. Deze woningen zijn verduurzaamd naar label B (EI tussen 1.21 en 1.4).
- Veertig woningen aan de Schelluinsevlief hebben we gerenoveerd en verduurzaamd naar een label B (EI 1.21-1.4). Dit was het eerste project waarbij we zonnepanelen plaatsten voor gebruik door de bewoners zelf.
- De renovatie van woningen in de Wijnkoperstraat bereidden we in 2018 voor. Deze woningen worden voor twintig jaar opgeknapt en verduurzaamd.

Onderhoud

Verbeterplan planmatig onderhoud

We hebben vaak te maken met een onderschrijding van het budget voor planmatig onderhoud. Daarom kozen we in 2018 voor een nieuwe aanpak die tot tastbare resultaten leidt in 2019. Bij het begroten van het planmatig onderhoud uit te voeren in 2019 maakten we meteen contractuele afspraken met twee onderhoudspartners. Daardoor hebben we beter zicht op de kosten. Bovendien weten we zeker dat het werk in de verwachte overspannen (bouw)markt kan worden uitgevoerd.

Dagelijks Service en Mutatie Onderhoud (DSMO)

In het laatste kwartaal van 2018 besloten we om voor het DSMO verder te gaan met één onderhoudspartner. Het doel van die keuze was tweeledig: we wilden kosten besparen en de klanttevredenheid verhogen. Met de gekozen partij maakten we concrete afspraken over de klanttevredenheid. Met succes. Uit enquêtes na reparatieverzoeken blijkt dat we in december 2018 een 7,7 scoorden, ten opzichte van een 7,0 in september.

Soort onderhoud (x € 1.000)	Realisatie 2017	Oorspronkelijke begroting 2018	Realisatie 2018
Planmatig onderhoud regulier	2.892	4.053	2.851
Investerings (CV en MV)	0	0	0
Binnenpakketten	333	1.015	489
Planmatig onderhoud - Projecten (Kremlin I, Kremlin II en Schelluinsevlief)	4.388	3.985	3.540
Onderhoudskosten VvE's	321	276	240
Bijzonder onderhoud	93		90
Contractonderhoud	611	485	538
Reparatieverzoeken	2.074	1.771	2.124
Mutatieonderhoud	559	653	610
Dynamisch mutatieonderhoud	470	454	669
Asbestsanering	487	414	349
Asbestsanering bij mutaties		378	
Overig onderhoud	100	50	100
-/- vergoeding derden	0		
-/- uren eigen dienst	-294	-269	-212
Totaal	12.034	13.265	11.388

Tabel 2.3: totale onderhoudskosten

Toelichting op de onderhoudscijfers

De onderhoudsbegroting voor 2018 bedroeg € 13,3 miljoen. De realisatie komt uit op € 11,4 miljoen. Het voordeel (ad € 1.9 miljoen), berekend conform de categoriale indeling en dus zonder toerekening van personele lasten) op de onderhoudsbegroting heeft geen invloed op de kwaliteit van de woning of de klanttevredenheid. Het verschil is een gevolg van de gedetailleerde uitwerking van de opgenomen werken in de begroting, waarbij we kritisch keken naar nut en noodzaak van het uit te voeren werk. Daarnaast is een aantal werkzaamheden die gepland waren voor 2018, doorgeschoven naar 2019. Dat heeft te maken met de overspannen markt, waardoor aannemers simpelweg geen tijd hebben. Die werkzaamheden hebben we voor 2019 contractueel vastgelegd om uitvoering te garanderen.

Toelichting per onderhoudssoort

- Kosten voor regulier planmatig onderhoud zijn lager dan begroot, onder meer doordat we het onderhoud aan verschillende complexen hebben doorgeschoven naar 2019. Dit in het kader van het verbeterplan planmatig onderhoud. Op basis van de contractafspraken voor 2019 hebben we ook werkzaamheden samengevoegd.
- Bij de binnenpakketten (keukens, badkamers en toiletten) zijn we afhankelijk van de instemming van bewoners. Van de driehonderd aangeschreven huurders koos iets minder dan de helft voor een vervanging – een lager percentage dan verwacht. In de begroting voor 2019 hebben we dit percentage naar beneden bijgesteld.
- De kosten van het planmatig onderhoud – projecten vallen lager uit doordat voor het groot-onderhoud aan de complexen Schelluinsevlief en Kennelweg/Valkeniersweg STEP-subsidie is toegekend. Los van die subsidie klopte de uitvoering nagenoeg met de begroting.

- De fluctuatie van het aantal klachten en de kosten per klacht zorgen bij de post reparatieverzoeken altijd voor afwijkingen.
- Mutatieonderhoud: door de contractafspraken met onze onderhoudspartner zijn de kosten in lijn met de begroting.
- Dynamisch mutatieonderhoud: de belangrijkste reden van de overschrijding is het aantal uitgevoerde badkamers, keukens en toiletten bij mutatie. In vergelijking met 2017 is dit aantal 32% hoger doordat er meer mutaties in oudere complexen hebben plaatsgevonden. Dit percentage is op voorhand moeilijk in te schatten.
- Asbestsanering: we willen woningen asbestveilig verhuren en voldoen aan de verplichting om in 2024 alle daken asbestvrij te hebben. In 2018 saneerden we conform begroting daken van bergingen. De kosten hiervan zijn ongeveer € 90.000. Overige kosten zijn gemaakt voor asbestverwijdering bij mutatie.
- Overig onderhoud: dit is de verantwoording van verkoopgereed of verhuurgereed maken van woningen bij mutatie.
- De totale onderhoudskosten, uitgaande van 7.055 verhuureenheden (gewogen), bedroegen in 2018 gemiddeld € 1.614 per woning. Afgelopen jaar lag dit bedrag op € 1.705 per woning (bij 7.054 gewogen verhuureenheden).

Duurzaamheid

Verduurzaming van onze woningportefeuille dient twee doelen. In de eerste plaats werken we zo aan een beter milieu. In de tweede plaats investeren we in duurzaamheid om zo de energielasten, en dus de totale woonlasten, te verlagen. Daarmee is het een manier om de betaalbaarheid van onze woningen te borgen. Concreet betekent dit dat we op termijn zo veel als mogelijk streven naar minimaal Energie Index Klasse tussen 1.21- 1.4 en voorsorteren op een gasloze gebouwde omgeving in 2050. Deze ambitie is financieel vertaald in het meerjaren investeringsprogramma. In 2018 hebben we in twee complexen in totaal 166 woningen opgeleverd waarbij de energieprestatie is verbeterd naar een Energie Index Klasse tussen 1.21 en 1.4. In beide complexen vervingen we ook de algemene verlichting door duurzame ledverlichting, waardoor de servicekosten dalen. In 2018 hebben we besloten om duurzaamheidsverbeteringen aan de schil van een gebouw zo veel mogelijk te combineren met schilderwerk. We hebben in dit jaar de voorbereiding afgemaakt om in 2019 ongeveer 1.100 woningen naar de energieklassen 1.21-1.8 te brengen.

Zorgvastgoed

Poort6 verhuurde in 2018 aan vijf partijen zorgvastgoed:

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

In totaal ging het om 131 verhuureenheden. In 2018 is een aantal contracten opgezegd door zorgpartijen en hebben andere partijen interesse getoond in het vastgoed. Dit vastgoed blijft daardoor ook de komende jaren beschikbaar voor kwetsbare groepen.

3. Leefbaarheid

Inleiding

Als woningcorporatie willen we bijdragen aan een leefomgeving die schoon, heel en veilig is. De overheid heeft wettelijk vastgelegd dat we aan leefbaarheidsprojecten een maximaal bedrag per woning per jaar mogen uitgeven. Die projecten moeten bovendien direct gerelateerd zijn aan ons eigen woningbezit. Om toch integraal aan leefbare buurten te kunnen werken, zoeken we de samenwerking op met maatschappelijke partners.

Projecten

- **Ondersteuning activiteitencommissies in verschillende complexen.**
- **De (signa)lerende rol** – 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. Overigens zorgt Poort6 er ook voor dat aan deze signalen een vervolg wordt gegeven.
- **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. In 2018 kwam een aantal plaatsen in dit woonproject vrij.
- **Housing First** – Er is een samenwerking met het Leger des Heils en Avres opgestart over de huisvesting van daklozen. Vanuit de gedachte dat een woning de basis vormt voor een goede herstart.
- **Buurtbemiddeling** – Na de start eind 2017 is het project Buurtbemiddeling volop ingezet in 2018 in samenwerking met ELK Welzijn. Er werken 5 vrijwilligers. In de loop van 2019 vindt er een evaluatie plaats van dit project en kunnen de resultaten worden beoordeeld.
- **Dienstencentrum De Rozenobel** – In 2018 onderzochten we intensief hoe we konden toewerken naar zelfbeheer van De Rozenobel. Drie wijkbewoners hebben hierin het voortouw genomen en een eerste voorstel geschreven. Op basis daarvan praten we in 2019 verder. Daarnaast is in 2018 een nieuw activiteitenaanbod gerealiseerd, dat beter is afgestemd op de vragen en behoeften van de wijk. Zo kwamen er een jongereninloop, een ouderkamer en een soepmiddag, waarbij mensen uit verschillende culturen samen koken en eten.
- **Spreekuur met de wijkagent** – In 2018 hebben we met de wijkagent voor de Gildenwijk en Kremlin I een gezamenlijk spreekuur opgezet. Dat vindt roulerend plaats in onze wijkkantoren in het werkgebied van de wijkagent. Het werk van onze wijkbeheerder en de wijkagent overlapt voor een deel, bijvoorbeeld als het gaat om burenoverlast. De gezamenlijke aanpak zorgt ervoor dat een melding meteen bij de juiste persoon terechtkomt.
- **Voorlichting babbeltucs** – In 2018 ontvingen we signalen dat vooral ouderen veel te maken kregen met babbeltucs. In een aantal voorlichtingsbijeenkomsten besteedden we aandacht aan dit thema.
- **Beursvloer** – Een initiatief van de Gorinchemse Uitdaging. De Gorinchemse Beursvloer is een maatschappelijke beurs waar gehandeld wordt in menskracht, materialen, diensten, adviezen en faciliteiten tussen maatschappelijke organisaties en bedrijven. Niet met geld, maar met gesloten beurzen. Voor Poort6 leverde de Gorinchemse Beursvloer mooie matches

op, waaronder het uitbreiden van het fietsenhok van Syndion in ruil voor een training voor onze mensen in de wijk.

Overlastmeldingen

Bij leefbaarheid hoort ook de beheersing van ervaren overlast. In 2018 ontvingen we 793 sociaal-beheermeldingen, tegenover 693 in 2017. Een toename doordat er meer kwetsbare doelgroepen in de wijk wonen. Over de afhandeling van deze meldingen hebben we geen klachten ontvangen. In 2018 hebben we wel één zogenoemde “burgemeesterssluiting” gehad van een pand dat wij verhuren. De huur van dat pand is in 2019 beëindigd.

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 2018 hebben we net als in 2017 geen huurcontracten beëindigd vanwege woonfraude.

Participatie

We proberen zo veel mogelijk projecten samen met onze huurders op te pakken. Jaarlijks houden we portiekgesprekken om van bewoners te horen hoe het gaat in hun woning en hun woonomgeving. In 2018 hielden we portiekgesprekken in Kremlin I en in de Lange Slagenstraat, een directe en laagdrempelige manier om met bewoners in contact te komen. Tijdens de gesprekken wordt dieper ingegaan om hun woonbeleving, ondersteund door een bewoner enquête. Hier komen mooie initiatieven uit voort en meer deelname aan bewonerscommissies.

In Kremlin I waren de portiekgesprekken gekoppeld aan het Gidsproject van de gemeente. Een eerste activiteit die daaruit voortkwam, zijn taallessen, die in samenwerking met Avres worden gegeven.

Kremlin I

In Kremlin I pakten we ook de binnentuinen aan. Omdat bewoners aangaven dat ze graag een ontmoetingsplek wilden, hebben we ook deze daarin een plek gegeven. Kunstenaar Jack Mildert ontwierp twee ontmoetingstafels, in de vorm van diamanten – een verwijzing naar het zestigjarig bestaan van het complex. In 2019 worden de tafels geplaatst.

Vijfde Uitgang

Bewoners van de Vijfde Uitgang kwamen in actie om iets te doen aan de verwaarloosde tuinen achter hun complex. Na overleg hebben wij de basis aangelegd. Tien enthousiaste bewoners houden zich bezig met de beplanting en met het onderhoud. Van de 32 bewoners betalen er 23 een klein maandelijks bedrag als bijdrage voor het onderhoud. Die samenwerking leidde tot veel onderling contact en kwam de sfeer in het complex ten goede.

4. Dienstverlening

Inleiding

De dienstverlening aan onze klanten is een belangrijk aandachtspunt. Onze huurders zijn over het algemeen 'gewoon tevreden' over wat we doen en hoe we het doen. We hebben ons voorgenomen om de verwachtingen van huurders vaker te overtreffen. Daar hebben we in 2018 op allerlei manieren aan gewerkt. Op kleine schaal, door mensen meer persoonlijke aandacht te geven. Maar ook in het groot, bijvoorbeeld door met onze onderhoudspartner concrete prestatieafspraken te maken op het gebied van klanttevredenheid. De resultaten van onze inspanningen meten we met regelmatige klanttevredenheidsonderzoeken. In de tweede helft van 2018 zagen we daarin meteen het resultaat van onze focus op klanttevredenheid: ten opzichte van 2017 scoorden we gemiddeld hoger. Zie tabel 4.1.

Klanttevredenheid	Gemiddeld 2017	Eind 2018
Nieuwe huurders	7,3	7,5
Vertrokken huurders	6,8	6,8
Reparatieverzoeken	7,1	7,4

Tabel 4.1: ontwikkeling van de huurderstevredenheid in 2018

Nieuwe huurders

Nieuwe huurders waren over het algemeen al tevreden over onze dienstverlening. In eerdere jaren zetten we sterk in op aansluitend verhuren. Dat betekende dat mutatieonderhoud (deels) plaatsvond op het moment dat de nieuwe huurders hun woning al hadden betrokken. Dat scheelde ons huurdervering door leegstand, maar was voor de nieuwe bewoners soms vervelend. In 2018 zochten we het evenwicht tussen minimalisering van de leegstand en het 'af' opleveren van de woning. We stapten daarom over naar een leegstand van maximaal zeven dagen bij mutatie, zodat we de woning schoon, heel en veilig konden opleveren.

Vertrokken huurders

Uit de tabel blijkt ook hoe moeilijk het is om de klanttevredenheid bij vertrokken huurders naar een hoger niveau te brengen. Bij beëindigen van het huurcontract is er vaak sprake van discussie over het opleverniveau van de woning. Met ons nieuwe Zelf Klussen beleid bieden we daarin meer helderheid. We gaan er vanuit dat dit in 2019 zal leiden tot een hogere klanttevredenheid.

Reparatieverzoeken

In 2018 stapten we over van drie onderhoudspartners – twee aannemers en een callcenter – naar één. Dat scheelt een aantal tussenstappen in het proces, waardoor we de foutmarge verkleinen. In het tweede halfjaar van 2018 zagen we dat terug in de klanttevredenheid.

Digitale dienstverlening

We zetten in op 24/7 dienstverlening, via het digitale kanaal MijnPoort6. Hier kunnen huurders heel veel zaken direct zelf regelen. In 2018 introduceerden we daarnaast de WocoAPP. Die ontwikkelden we samen met vier andere woningcorporaties, Stekademy en E-vontuur. Via deze app kunnen huurders makkelijk een vraag stellen of een reparatie melden. Ruim vierhonderd huurders maakten

eind 2018 al gebruik van de app, en dat aantal blijft groeien; gemiddeld komen er dagelijks twee nieuwe gebruikers bij.

Klachtenafhandeling

Bij de afhandeling van klachten is de rol van de interne klachtencoördinator in 2018 meer naar de achtergrond verschoven, terwijl de procesbewaking bij de afdelingen kwam te liggen. De nadruk kwam daarbij meer te liggen op de kwaliteit van de afhandeling, en niet op de snelheid. Bovendien zochten we meer afstemming met de aannemer, omdat die een belangrijke rol speelt bij de afhandeling van klachten, met name over het onderhoud.

In 2019 willen we komen tot een nieuwe klantvisie voor Poort6. Hierin nemen we ook een aanpassing van het klachtenproces mee. Uiteindelijk moet dat leiden tot een hogere klanttevredenheid, die zich hopelijk ook vertaalt in een (verdere) afname van de klachten.

Nieuw klusbeleid

In 2018 stelden we in nauwe samenwerking met Huurdersvereniging Poort6 (HP6) een nieuw klusbeleid (voorheen ZAV-beleid) op. In het nieuwe beleid zijn de regels aanzienlijk vereenvoudigd: in principe zijn huurders vrij om in hun huurwoning te klussen, tenzij er zwaarwegende redenen voor ons zijn om geen toestemming te geven. Bij een verhuizing mogen de zelf aangebrachte voorzieningen in principe blijven zitten. Met dit minder strenge beleid komen we tegemoet aan de wensen van huurders, die in het verleden aangaven dat het beleid ingewikkeld en niet altijd eenduidig was.

5. Besturing

Algemeen

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

Het statutaire en feitelijke vestigingsadres van de stichting is:

Schelluinsestraat 3
4203 NJ te Gorinchem

Het KvK nummer van Stichting Poort6 is 23032248.

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

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

Interne besturing

In 2018 had Poort6 drie opeenvolgende bestuurders. Na het vertrek van René Wiersema trad Gerrit Breeman aan als interim-bestuurder, waarna Marije Buursink het stokje definitief overnam. Daardoor was het verslagjaar een echt overgangsjaar. De strategische koers die we in 2017 vaststelden, was in 2018 leidend, maar wordt in 2019 herijkt. In de nieuwe koers zullen interne en externe verbinding en klantgericht werken een prominentere plek innemen.

Governance

Poort6 heeft zich als lid van Aedes gecommitteerd aan de bepalingen uit de Governancecode woningcorporaties. Uitgangspunt is dat Poort6 de Governancecode naleeft. In 2017 en 2018 werkten we aan een aantal actiepunten, zodat de naleving van de Governancecode op orde is. De stand van zaken was eind 2018 als volgt:

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

- De visie op toezicht is in oktober 2018 vastgesteld.
- Het bestuur rapporteert in 2019 aan de RvC over de ingediende klachten in 2018.

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

- De strategische koers 2017-2020 was in 2018 het uitgangspunt voor de besturing. Deze koers is uitgewerkt in het (meerjarig) bedrijfsplan 2017-2020 en in het jaarplan 2018. In het bedrijfsplan benoemen we maatschappelijke, operationele en financiële doelen en werken die verder uit. In 2019 herijken we de strategische koers. In dit kader is ook een vernieuwde P&C-cyclus ontwikkeld.

Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak

- Voor de werving van nieuwe RvC-leden zijn de profielschetsen geactualiseerd. In 2018 zijn op basis van deze nieuwe profielschetsen twee nieuwe RvC-leden aangesteld. Nieuwe RvC-

leden volgen een door Poort6 opgesteld introductieprogramma. In januari 2019 evalueerde de voltallige RvC zonder de directeur-bestuurder het eigen functioneren over 2018.

- De werving van een nieuwe bestuurder heeft conform de in 2017 vastgestelde profielschets plaatsgevonden.

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

- Poort6 heeft veel aandacht voor en contacten met haar belanghouders. In 2018 spraken HP6, de gemeente Gorinchem en Poort6 over een nieuw overlegcircuit. Toepassing en uitwerking vindt plaats in 2019. Verder heeft Poort6 regelmatig overleg met zorgpartijen.
- Door de bestuurswissel heeft er in 2018 geen algehele belanghoudersbijeenkomst plaatsgevonden. Wel zijn er in 2018 kennismakingsgesprekken gevoerd tussen belanghouders (waaronder huurders, zorgpartijen en de gemeente) en de nieuwe bestuurder.

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

- In 2018 is wederom aandacht geven aan het versterken van de zogenoemde soft controls. De focus lag daarbij weer op het versterken van het integriteitsdenken door middel van zogenoemde dilemmatrainingen die door alle medewerkers zijn gevolgd. Die lijn wordt ook in 2019 vervolgd.
- Vanaf de jaarrekening 2017 is Baker Tilly onze nieuwe accountant.
- In 2018 is nieuw risicobeheersingsbeleid vastgesteld.
- Het functieprofiel van de controller is in 2018 aangescherpt en als basis gebruikt voor de werving in 2019.

Principe 6: Bestuur en RvC passen het diversiteitsbeleid toe

Poort6 heeft aandacht voor de juiste verhouding vrouw/man bij de aanstelling van bestuurder en RvC-leden. De huidige bestuurder is een vrouw. Ook is er rekening gehouden met de juiste leeftijdsverdeling. Tevens wordt zoveel mogelijk een kwalitatief goed persoon aangesteld zonder onderscheid naar ras, geloof, etniciteit etc.

Intern toezicht

Met de Raad van Commissarissen zijn in 2018 de reguliere overleggen gevoerd. Gedetailleerde informatie hierover staat in het jaarverslag van de RvC.

Extern toezicht

Extern toezicht is er van het ministerie van BZK, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Dit is een vorm van verticaal toezicht; waar nodig leggen we kwesties aan hen voor of doorlopen we een goedkeuringstraject. In 2018 ging het om:

- goedkeuringstraject verkoop mixportefeuille;
- goedkeuringstraject vernieuwing statuten.

Aedes Benchmark

In november 2018 verscheen de jaarlijkse Aedes Benchmark. Het cijfer voor het afhandelen van reparatieverzoeken is redelijk stabiel. De cijfers voor nieuwe en vertrokken huurders fluctueren. De score op bedrijfslasten laat een mooie verbetering zien. Voor het eerst scoren we nu een B, wat betekent dat we rond het landelijk gemiddelde zitten.

Samenwerking met belanghouders

In voorgaande jaren was er op bestuurlijk en tactisch niveau periodiek overleg tussen de gemeente en Poort6. Daarnaast overlegden de gemeente en Poort6 ook met HP6, om te komen tot de jaarlijkse prestatieafspraken tussen de drie partijen. Het bestaan van die twee verschillende overlegcircuits vonden we allemaal niet langer wenselijk. Het bestuurlijk overleg voeren we daarom vanaf 2019 met alle drie de partijen. Kern van het overleg vormen de prestatieafspraken: zowel het maken van nieuwe afspraken als de uitvoering van lopende afspraken.

Informele participatie

Behalve via de formele weg willen we ook graag informeel van gedachten wisselen met zo veel mogelijk huurders. Dat doen we ieder jaar bijvoorbeeld tijdens de portiekgesprekken. Bestuurder Marije Buursink liep in 2018 bovendien mee met collega's in de wijken, om onze organisatie en onze huurders te leren kennen.

Nevenfuncties bestuurder

Marije Buursink is (onbezoldigd) voorzitter van het bestuur van de stadscamping Tilburg.

6. Organisatie

Inleiding

Onze bedrijfsvoering is slim en sober. We zoeken naar continue balans tussen kosten en waarde toevoegen.

Personele formatie en bezetting

De personele bezetting van Poort6 was in 2018 redelijk stabiel (zie tabel 6.1 voor de formatie ten opzichte van eerdere jaren).

Personele formatie	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2018
Totaal formatie	65,33	66,40	64,51	64,01

Tabel 6.1: personele formatie

Personeelsbeleid

In 2018 is ons nieuwe personeelsbeleid geformaliseerd. In dit nieuwe beleid ligt de nadruk op professionele ruimte, focus op de buitenwereld en de ontwikkeling van medewerkers. In werkbezoeken en kennisbijeenkomsten hebben we de verbinding met de buitenwereld nadrukkelijk opgezocht. We stimuleerden ook de deelname aan werkgroepen en het volgen van trainingen en opleidingen. Ook via intranet besteedden we aandacht aan de thema's uit het nieuwe personeelsbeleid en managers besteedden meer aandacht aan ontwikkelmogelijkheden in de periodieke voortgangsgesprekken.

Arbo

Onze Arbostructuur zetten we in 2018 opnieuw op, waardoor er nu een degelijke en duidelijke opbouw is. We herijkten onder meer ons beleid ten aanzien van ongewenst gedrag, herzagen de BHV-structuur en maakten werk van dynamische werkplekken. We gaven in het verslagjaar ook de aanzet tot nieuwe personeelsgesprekken, die de 'oude' beoordelingsgesprekken vervangen. De nieuwe gespreksopzet is meer dan voorheen toekomst- en samenwerkingsgericht.

Integriteit en vertrouwenspersonen

In 2018 hebben we ons integriteitsbeleid geëvalueerd en aangescherpt. In 2019 geven we in trainingen extra aandacht aan het aangescherpte beleid.

Hoewel volgens Bureau Integriteit één vertrouwenspersoon passend is bij onze organisatiegrootte, hechten we eraan om een mannelijke en een vrouwelijke (interne) vertrouwenspersoon te hebben. De externe vertrouwenspersoon heeft in 2018 geen situaties voorgelegd gekregen.

ICT

In 2018 lichtten we onze hele ICT-infrastructuur door op nut en noodzaak. Daarbij beoordeelden we zowel de hardware als de software kritisch. Door scherpe keuzes te maken konden we een besparing van ongeveer € 75.000 realiseren. Met onze leverancier Proxsys verlengden we het contract tot 2020.

We onderzochten in 2018 ook een mogelijke samenwerking met Fien Wonen en Tablis Wonen op het gebied van ICT. Gezamenlijke inkoop kan voordelen bieden, maar tot een concrete invulling zijn we in het verslagjaar nog niet gekomen. Begin 2019 zetten we die gesprekken voort.

AVG

Per mei 2018 hebben we de AVG op hoofdlijnen geïmplementeerd. De procedures en bewaartermijnen zijn inmiddels voor een groot deel in lijn met de AVG, maar het doorlichten en waar nodig verwijderen van opgeslagen gegevens is een enorme klus waar we ook in 2019 nog aan doorwerken.

Communicatie

De focus van Communicatie richtte zich in 2018 onder meer op:

- ondersteuning bij vastgoedprojecten;
- de uitgave van het papieren bewonersblad Repoorter;
- de uitgave van een digitale nieuwsbrief voor belanghouders;
- het opnieuw aankleden van de entree van ons kantoor, om tot een klantvriendelijker uitstraling te komen;
- de lancering van de WocoAPP;
- het officiële oplevermoment van de Lingewijk;
- portiekgesprekken.

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. 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 voortdurende aandacht.

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 in 2018 voor het eerst de beleidswaarde van het bezit opgenomen. Voorheen werd de bedrijfswaarde opgenomen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In 2018 trok de woningmarkt sterk aan ten opzichte van 2017. Daardoor nam de marktwaarde van onze woningportefeuille toe met bijna 10 procent, naar een waarde van € 826 miljoen.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de verder aangetrokken koopmarkt. De toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hierin mede een bepalende factor.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een kleine neerwaartse invloed gehad op de genoemde waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur (t.b.v. de marktwaardeberekening) positief is, blijft deze -in relatieve zin- achter ten opzichte van 2017. Dit door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke opgave op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur verschillende inschattingen. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en de beleidswaarde) is geen exacte wetenschap. Dit is de grootste post waarover het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde is pas in 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer over 2017 bepaald. Daarom kan in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde worden toegelicht.

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

Per 31 december 2018 is in totaal € 453 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de reserves begrepen (2017 € 388 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaglegging.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het beleid van Poort6. De mogelijkheden voor de corporatie om de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen zijn beperkt. Dat komt door wettelijke maatregelen en door maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. De doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor mensen die daarin niet zelf kunnen voorzien. Daarom zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel (kunnen) worden vervreemd. Daarnaast zal de huur bij mutatie slechts in uitzonderingssituaties worden verhoogd tot de markthuur. De werkelijke onderhouds- en beheerlasten zijn bovendien hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en de beheersituatie (i.c. de toerekening van de beheerlasten) van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst wordt gerealiseerd.

Het bestuur van Poort6 heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting is in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ongeveer € 299 miljoen.

Belangrijkste verschillen tussen beleidswaarde en marktwaarde zijn:

Beleidswaarde	Marktwaarde
Na mutatie wordt huur geharmoniseerd naar streefhuur (eigen beleid)	Na mutatie wordt huur geharmoniseerd naar markthuur
Doorexploiteer-scenario tot einde levensduur	Uitpond- of doorexploteerscenario
Onderhoudskosten op basis van eigen onderhoudsbegroting	Onderhoudskosten op basis van normbedragen uit de markt
Beheerlasten op basis van eigen begroting	Beheerlasten op basis van normbedragen uit de markt

Deze 4 afslagen hebben als gevolg dat de beleidswaarde veel lager is dan de marktwaarde in verhuurde staat. In onderstaande tabel zijn de verschillen tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde inzichtelijk gemaakt.

Wijze van waarden	Waarde x € 1 miljoen
Marktwaaarde in verhuurde staat:	826
-/- effect Beschikbaarheid Doorexpluiteren i.p.v. uitponden	78
-/- effect Betaalbaarheid Streefhuur i.p.v. markthuur	124
-/- effect Kwaliteit Eigen Onderhoudskosten i.p.v. normbedragen	60
-/- effect Beheer Eigen Beheerlasten i.p.v. normbedragen	37
= Waarde bezit o.b.v. Beleidswaarde	527

Tabel 7.1: waardering bezit

Doordat de marktwaaarde in verhuurde staat veel hoger ligt dan de beleidswaarde, is op papier het eigen vermogen veel hoger. Dit vermogen ligt vast in de stenen. Het verschil tussen de marktwaaarde in verhuurde staat en de waarde op basis van de historische kostprijs is op de balans opgenomen als 'herwaarderingreserve'. Poort6 heeft als corporatie de doelstelling de primaire doelgroep te huisvesten. De woningen blijven in bezit van Poort6 en worden niet verkocht. De herwaarderingreserve zal daarom in beginsel niet 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 2018 is een negatief resultaat van € 0,7 miljoen geprognosticeerd. Het werkelijke jaarresultaat over 2018 bedraagt € 75,6 miljoen positief. Dit is een afwijking van € 76,3 miljoen positief.

De belangrijkste afwijkingen zijn:

- | | |
|---|-------------------------|
| • Lasten onderhoud | € 0,9 miljoen positief |
| • Onrendabele investeringen (MVA) | € 15,3 miljoen positief |
| • Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed | € 63,6 miljoen positief |
| • Huuropbrengsten | € 0,2 miljoen positief |
| • Overige directe operationele lasten | € 0,4 miljoen positief |
| • Netto verkoopresultaat | € 2,5 miljoen negatief |
| • Lasten verhuur en beheeractiviteiten | € 0,5 miljoen positief |
| • Resultaat overige activiteiten | € 0,1 miljoen positief |
| • Overige organisatiekosten | € 0,3 miljoen positief |
| • Belastingen | € 2,7 miljoen negatief |
| • Renteresultaat | € 0,1 miljoen positief |

Lasten onderhoud

Het totale voordeel op onderhoud (berekend volgens de zogenoemde "functionele indeling", dus met toerekening van personele lasten) is € 0,9 miljoen.

Onrendabele investeringen materiële vaste activa

De onrendabele investeringen zijn ongeveer € 15,3 miljoen lager dan begroot. Door het doorschuiven van sloop en nieuwbouw aan de van Zomerlaan en D.F. Pauwstraat en door het doorschuiven van duurzaamheidsmaatregelen is het resultaat 2018 zo groot.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn € 63,6 miljoen hoger uitgekomen. De voornaamste oorzaak is de enorme stijging van de marktwaarde van het vastgoed. Deze marktwaarde is vooral gestegen door de zeer gunstige marktontwikkelingen wat tot uitdrukking is gekomen in een zeer hoge leegwaardestijging en een daling van de disconteringspercentages door het afnemen van risico's voor beleggers.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn € 0,2 miljoen hoger dan begroot. Dit komt vooral door de lagere verkopen in 2018 waardoor de huur door blijft lopen.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn lager dan begroot door de lagere toerekening van personeelslasten en overige organisatiekosten.

Overige directe operationele lasten

De overige directe operationele lasten zijn € 0,4 miljoen lager door met name een lagere verhuurdersheffing. Dit komt vooral doordat monumentenwoningen niet meer belast zijn voor de verhuurderheffing.

Netto verkoopresultaat

Het netto verkoopresultaat valt € 2,5 miljoen lager uit dan begroot. Dit komt door de eerdergenoemde lagere verkopen in 2018.

Lasten overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn € 0,3 miljoen lager door de lagere toerekening van personeelslasten en overige organisatiekosten. Zie lasten verhuur en beheeractiviteiten.

Belastingen

Het nadeel van € 2,7 miljoen komt door de hogere fiscale winst als gevolg van met name het lagere onderhoud. Door het toekomstig verlagen van het VPB-percentage wordt de Belastinglatentie bovendien lager.

Financiële indicatoren

Op de belangrijkste financiële indicatoren scoorde Poort6 in 2018 als volgt:

Indicator	WSW-ratio	Realisatie 2017	Realisatie 2018
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,4	1,99	2,02
Loan to value (LTV) (beleidswaarde)	< 75%	NVT	45,91%
Solvabiliteit (marktwaarde)	> 40%	63,52%	67,37%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 20%	NVT	50,30%
Dekkingsratio marktwaarde	< 70%	32,99%	29,28%

Tabel 7.2: de belangrijkste financiële indicatoren

- Het solvabiliteitspercentage bedraagt per 31 december 2018 67,37%, 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 beleidswaarde en solvabiliteit beleidswaarde zijn dit jaar voor het eerst van toepassing. De uitkomst van deze 2 ratio's is erg gunstig. Dit komt door de daling van de leningportefeuille en de relatief hoge beleidswaarde. Poort6 blijft voor de LTV met 45,91 % 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.

Toekomstparagraaf

In de meerjarenbegroting 2019-2023 zijn dezelfde indicatoren als volgt opgenomen:

Indicator	Norm	2019	2020	2021	2022	2023
Rentedekkingsgraad (ICR)	>1,4	2,30	2,57	2,48	2,46	2,43
Loan-to-value (LTV) beleidswaarde	<75%	44,4	42,6	40,1	39,6	37,7
Solvabiliteit (marktwaarde)	>40%	67,0	68,5	69,5	69,9	71,3
Solvabiliteit (beleidswaarde)	>20%	53,9	55,6	56,5	57,1	58,9
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	30,8	29,2	27,6	27,3	25,9

Tabel 7.3: de meerjarenprognose voor de belangrijkste financiële indicatoren

Aedes Benchmark

In november 2018 zijn de benchmarkresultaten gepresenteerd over het jaar 2018. Poort6 scoort met € 825 netto beïnvloedbare bedrijfslasten per verhuureenheid iets minder goed dan het landelijk gemiddelde (€ 764). De bedrijfslasten van Poort6 zijn sterk gereduceerd ten opzichte van boekjaar 2013 (€ 1.357). In het kader van betaalbaarheid voor onze huurders blijft aandacht voor kostenreductie de komende jaren een speerpunt. Dit heeft in elk geval geresulteerd in een stijging naar de B-categorie.

Investerings

Vanaf 2019 gaat Poort6 investeren in de complexen Kremlin I (restant), Irenelaan/Margrietstraat, en ééngezinswoningen Wijnkoperstraat. Daarnaast is het project Van Zomerenlaan/D.F. Pauwstraat in voorbereiding. Alle projecten zijn opgenomen in de meerjaren (investerings)begroting.

Schuldenlast per woning verminderen

Overeenkomstig het geldende bedrijfsplan stond afbouw van de schuldenlast per woning centraal. Vanaf 2021 zou de schuldenlast bij die beleidslijn333 stabiliseren op ongeveer € 33.000 per woning.

Kanttekening bij de meerjarenbegroting

Bij de indicatoren die de begrote financiële situatie in de jaren 2019 – 2023 weergeven, hoort een belangrijke kanttekening. Deze cijfers zijn gebaseerd op de huidige strategie en beleid en de aannames die daarbij worden gedaan. Ook met nieuwe maatregelen vanuit Den Haag, zoals mogelijke bezuinigingen op de huurtoeslag, is geen rekening gehouden. Daarnaast kan de interpretatie van de verdeling onderhoud - investeringen bij renovatieprojecten nog veranderen. Hierdoor kunnen met name de ratio's over de beleidswaarde anders uitpakken. 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 2018 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 Lingeburcht. Betreft projectontwikkeling en verhuur. Geen deelname; wel bestuurlijke zeggenschap voor 50%.

Overzichten kengetallen

Aantal VHE's in exploitatie	Stand 1.1.2018	Aankoop	Verkoop	Sloop	Overige Mutaties	Stand 31.12.2018
Woningen	6.868	5	8		3	6.868
Bedrijfsruimten	55				2	57
Winkels	12					12
Garages / parkeerplaatsen	475					475
Bergingen	59				-3	56
Scootmobiel- en e-fietsplaatsen	234				1	235
Totaal verhuureenheden	7.703	5	8		3	7.703
Totaal kostenfactoren (gewogen aantal VHE's)	7.054					7.054

Tabel 7.4: aantal verhuureenheden

	2017	2018
Kwaliteit		
Kosten niet-planmatig onderhoud per (gewogen) VHE	1.316	1.199
Kosten planmatig onderhoud per (gewogen) VHE	746	819
Totaalkosten onderhoud per (gewogen) VHE	2.062	2.018
Het verhuren van woningen		
Mutatiegraad	8,46%	6,87%
Aantal mutaties (woningen)	581	472
Aantal eerste verhuur (woningen)	11	0
Totaal aantal verhuurd (woningen)	592	472
Huurachterstand in % van de jaarhuur van het totaalbezit	2,28%	2,34%
Leegstandsderiving in % van de jaarhuur van het totaalbezit	0,93%	1,28%
Financiële continuïteit		
Rentedekkingsgraad (ICR) (operationele kasstroom + rentelasten -/- rentebaten / operationele kasstroom)	1,99	2,02
Rentedekkingsgraad (ICR) (Gecorrigeerde som der bedrijfsopbrengsten / jaarlijkse bruto rente lasten) ¹	1,94	2,08
Loan to value (LTV) (beleidswaarde)	NVT	46,33%
Solvabiliteit (marktwaarde) (Eigen vermogen / Totaal vermogen)	63,52%	67,37%
Solvabiliteit (gecorrigeerd Eigen vermogen / gecorrigeerd totaal vermogen) ²	63,01%	67,09%

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.

Solvabiliteit (beleidswaarde) (Eigen vermogen / Totaal vermogen)	NVT	49,88%
Dekkingsratio (Leningportefeuille / Marktwaaarde)	32,99%	29,28%
Liquiditeitsratio (Vlottende activa / Vlottende passiva)	0,09	0,20
Rentabiliteit		
Rentabiliteit eigen vermogen (Resultaat / gemiddeld Eigen vermogen)	8,20%	13,76%
Rentabiliteit vreemd vermogen (Rentelasten / gemiddeld Vreemd vermogen)	3,14%	3,13%
Rentabiliteit totaal vermogen (Resultaat voor belastingen + rentelasten / gemiddeld Totaal vermogen)	6,51%	10,33%
Balans en winst- en verliesrekening		
Eigen vermogen per woning	74.485	85.494
Totaal huuropbrengsten per woning	6.629	6.673
Onderhoudskosten per woning (excl. toegerekende personeelskosten)	1.748	1.658
Personeels- en bedrijfslasten per woning	1.301	1.333
Rentelasten per woning	1.379	1.318
Verhuurderheffing / Belastingen per woning	1.006	1.042

Tabel 7.5: kengetallen

Risicomanagement

Poort6 besteedt expliciet aandacht aan risicomanagement. In 2017 is een (voorlopig) risicobeheersingsmodel ontwikkeld dat ook in 2018 is toegepast. Dit model staat hieronder (schematisch) weergegeven. In het najaar van 2018 is de doorontwikkeling van dit model ter hand genomen die focust op een beheersingsstrategie die meer systematisch aansluit op de sturingsniveaus in de organisatie. Deze doorontwikkeling van het risicobeheersingsmodel wordt in 2019 voltooid.

Poort6 heeft de bereidheid om risico's en onzekerheden te accepteren. Soms worden beheersingsmaatregelen getroffen om de risico's te beperken. In andere gevallen worden risico's afgedekt.

Risico-categorie	Risico	Kans	Impact	Beheersingsmaatregelen
Strategie	Doelstellingen uit de strategische koers en het jaarplan worden niet behaald	Middel	Hoog	- Signalering via onder anderen MT-rapportage en RvC-rapportage. - Gerichte 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	Middel	Middel	- Jaarlijks worden conditiemetingen uitgevoerd. - Asbestbeleidsplan is gereed en in uitvoering. - Er is inzicht in risicocomplexen. Er worden specifieke onderzoeken uitgevoerd die periodiek geactualiseerd

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).

	complexen qua constructie, bouw fysica of asbest onvoldoende kwaliteit en/of veiligheid bieden			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	- 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	- Opname onderhoudskwaliteit voorafgaand aan onderhoudsbegroting. - Continue monitoring op onderhoudsuitgaven.
Financieel	Niet realiseren begrote verkopen	Middel	Middel	- Maandelijkse 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	- Periodieke monitoring van actuele leegstand en achterliggende oorzaken. Op basis daarvan passende maatregelen.
Financieel	Inzicht in (dreigend) liquiditeitstekort ontbreekt waardoor Poort6 niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen	Laag	Hoog	- 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

8. Verslag van de Raad van Commissarissen

Stichting Poort6 heeft een Raad van Commissarissen die tot taak heeft toezicht te houden op de directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder en is de werkgever van de directeur-bestuurder.

In dit onderdeel van het 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:

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

Samenstelling Raad van Commissarissen per 31 december 2018

Naam	Functie	Sinds	Aftredend per
De heer J.J. van Eijk	voorzitter	13 februari 2012	28 februari 2019 (herbenoemd 2 maart 2015 per 13 februari 2015)
De heer J. de Hoog	vicevoorzitter	13 februari 2012	28 februari 2019 (herbenoemd 2 maart 2015 per 13 februari 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 in 2018

De heer J.J. van Eijk is lid van de remuneratiecommissie.

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.

Geen nevenfuncties.

Mevrouw J. de Weerd-Hoeve is overlegpartner HP6 en voorzitter van de auditcommissie.

Werkzaam als Senior-Adviseur Ontwikkeling Brabant Wonen.

Geen nevenfuncties.

De heer A. de Jonge is overlegpartner HP6.

Tot 1-7-2018 directeur-bestuurder van Inovum. Vanaf 1-7-2018 gepensioneerd.

Nevenfunctie: tot 1-4-2018 lid van de RvT van Pharos, kenniscentrum gezondheidsverschillen.

Mevrouw M. Klein is lid van de auditcommissie.

Werkzaam als eigenaar en procesmanager van De Gebiedsontwikkelaar, Gorinchem.

Nevenfunctie: lid van de RvC van Stichting Trivire in Dordrecht (huurderscommissaris).

De huurders

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

- De belangen van de huurders staan voorop.
- Dat de bewoners in de doelgroep van Poort6 nu en in de toekomst kunnen beschikken over een betaalbare, kwalitatief goede woning in een fijne en veilige buurt.

De genomen besluiten en adviezen van de RvC waren hierop gebaseerd.

De aandacht voor de wensen van de huurders, zoals die o.a. tot uitdrukking komt in de klanttevredenheid, is 2018 verder toegenomen. Vanuit de overtuiging dat dit nog beter kan, worden nog steeds verbeteracties doorgevoerd, met meer oog en oor voor onze huurders. Bij de werving en selectie van de nieuwe directeur-bestuurder is een visie, kennis en ervaring op dit punt een belangrijk aandachtspunt geweest.

Bestuurswisseling en werving nieuwe RvC leden

Begin 2018 liet de directeur-bestuurder weten per maart een andere functie te hebben aanvaard. De RvC heeft toen allereerst gezocht naar een interim-directeur-bestuurder. Deze is gevonden in de heer G. Breeman die tot half september die rol heeft vervuld. Met ondersteuning van een extern bureau is de werving en selectie van een nieuwe directeur-bestuurder en (i.v.m. het volgens rooster aftreden van twee leden) twee nieuwe RvC leden ter hand genomen. Na een geslaagde fit & proper procedure bij de Autoriteit woningcorporaties is per 17 september mevrouw M. Buursink benoemd tot directeur-bestuurder. Na eveneens een geslaagde fit & proper procedure kunnen per 1 maart 2019 de heer J.H. Willems tot voorzitter en de heer D. Dresens tot lid worden benoemd voor een eerste termijn van vier jaar.

Bijeenkomsten van de Raad van Commissarissen

- De Raad van Commissarissen heeft in 2018 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 twee keer overleg gevoerd met de accountant, waarvan één keer zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder.
- De Raad van Commissarissen heeft in 2018 geen formeel overleg gevoerd met de Ondernemingsraad, wel met de huurdersvereniging HP6. Ook waren de twee huurdercommissarissen aanwezig op de ALV van HP6. De contacten tussen HP6 en de RvC vonden plaats in een open en prettige sfeer.
- De RvC is tijdens een themabijeenkomst en excursie geïnformeerd over de wijze waarop Poort6 werkt aan duurzaamheid. Ook is in een themabijeenkomst gesproken over de werkorganisatie van Poort6 in verleden, heden en toekomst.

Onderwerpen in de RvC

In de agenda van de RvC is onderscheid gemaakt tussen te bespreken onderwerpen en onderwerpen ter informatie. O.a. de volgende onderwerpen zijn aan de orde geweest.

In de RvC is in 2018 o.a. gesproken over:

- Het streefhuurbeleid en de wensportefeuille;
- Huurverhoging 2018;
- Klanttevredenheid
- Woonvisie en prestatieafspraken. De RvC is blij met de ontwikkeling waarbij ook HP6 hierin een belangrijke rol heeft;
- Jaarrekening 2017, managementletter, controleplan 2018 en begroting 2019;
- Diverse kwartaalrapportages en correspondentie met externe toezichthouders
- Aedes Benchmark;
- Project Van Zomerendaal;
- Het P&O beleidsplan;
- Plan van aanpak risicomanagement;
- Invulling van de controllersrol
- Verkoop (strategie) o.a. Groenmarkt;
- Het investeringsstatuut;
- Benoeming nieuwe directeur-bestuurder;
- Onderhouds- en kwaliteitsbeleid;
- Statutenwijziging;
- Beleid t.a.v. het financieel- en maatschappelijk rendement;
- Beleid t.a.v. zelf aangebrachte voorzieningen;
- Informatiebeveiliging;
- Protocol werving en selectie van directeur-bestuurder en RvC leden;

Besluiten

Hierna is het overzicht opgenomen van alle besluiten die de Raad in het verslagjaar nam.

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 2018	PE-punten totaal
De heer J.J. van Eijk	0	15
De heer J. de Hoog	5	44
Mevrouw J. de Weerd-Hoeve	4	26
De heer A. de Jonge	30	57
Mevrouw M. Klein	31	48

Zelfevaluatie 2018

In januari 2019 evalueerde de voltallige RvC van Poort6 zonder de directeur-bestuurder het eigen functioneren over 2018. Daarbij is ook de zelfevaluatie over 2017, die met behulp van een externe begeleider plaatsvond betrokken. Voorafgaand aan de bijeenkomst hebben alle RvC leden en de

directeur-bestuurder een door de VTW voor dit doel opgestelde vragenlijst ingevuld. N.a.v. het gesprek daarover zijn afspraken gemaakt en vastgelegd in een verslag. De voornaamste conclusies van de evaluatie over 2018 waren:

Er is sprake van een open, prettige en ontspannen manier van communicatie binnen de Raad. Hierbij is vertrouwen in elkaars kennis en kunde en waardering voor ieders inbreng. Er worden goede discussies gevoerd en er is sprake van gezamenlijke besluitvorming. De relatie met de (nieuwe) directeur-bestuurder is goed en transparant.

Op basis van de besprekpunten die in de zelfevaluatie aan de orde zijn geweest, zijn de volgende belangrijkste aandachtspunten voor 2019 geformuleerd:

- De huidige versie van de visie op toezicht wordt geactualiseerd;
- Besluitvormingspunten worden bij voorkeur in perspectief (van het jaarplan) of strategie van de organisatie geplaatst. Daarbij stelt de RvC zich na elke vergadering bewust de vraag: hebben wij vergaderd en besloten in het belang van Poort6;
- De adviserende rol van de RvC wordt samen met de directeur-bestuurder nader ingevuld;
- Beoordelings- en beloningsbeleid van de directeur-bestuurder wordt nader uitgewerkt.

Mutaties in de raad

Op 30 april 2018 liep de tweede termijn af van de voorzitter van de RvC mevrouw Van den Visch. Het voorzitterschap is tijdelijk overgenomen door de heer Van Eijk. In verband daarmee werd zijn voorzitterschap van de auditcommissie overgedragen aan het lid van die commissie, mevrouw De Weerd-Hoeve, en werd mevrouw Klein lid van de auditcommissie. De heer Van Eijk werd lid van de remuneratiecommissie.

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 directeur-bestuurder van de stichting. Ook houdt de commissie zich bezig met het bezoldigingsbeleid voor de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder, voert ze het jaarlijkse beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder en het jaargesprek met het oog op het vaststellen van de door de directeur-bestuurder te behalen doelstellingen.

In het verslagjaar heeft de commissie zich met name beziggehouden met (de begeleiding van) het proces rondom de werving, selectie en benoeming van de interim-bestuurder alsmede de nieuwe directeur-bestuurder en de zoektocht naar een tweetal nieuwe commissarissen.

Verder heeft de commissie in het kader van de Governance-agenda van Poort6 voorbereidingen getroffen voor het opstellen c.q. wijzigen van de volgende documenten:

- Reglement werving, selectie en (her)benoeming directeur-bestuurder
- Reglement werving, selectie en (her)benoeming RvC
- Profielschets directeur-bestuurder

- Profielschets leden RvC
- Evaluatieprocedure voor directeur-bestuurder

Begin 2019 heeft de commissie, vanwege de continuïteit aangevuld met een ander lid van de RvC, het jaarlijkse beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder in een 'light' variant gevoerd. Daarbij heeft de remuneratiecommissie informatie opgehaald bij HP6, de OR en de MT leden. Het gespreksverslag zal in de RvC-vergadering van maart worden besproken.

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 vijf 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 2017 en de begroting voor 2019. Ook worden gedurende het jaar de inkomsten en uitgaven van Poort6 afgezet tegen de begroting. 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.

In 2018 is in de auditcommissie tijdens meerdere vergadering aandacht geweest voor de doorontwikkeling van het risicomanagement. Hierbij is zowel gekeken naar de ontwikkeling van het risicomanagement in de organisatie, de rol van de RvC hierin en het risicomanagement beleid. De auditcommissie is meerdere malen door de organisatie geïnformeerd over de voortgang van de beheersing van de onderhoudskosten en procesbeschrijvingen.

Poort6 had begin 2018 een calculatiestatuuut gebaseerd op bedrijfswaarde. Doordat de marktwaarde de bedrijfswaarde vervangt is er een nieuw investeringsstatuuut opgesteld. Het investeringsstatuuut is besproken in de auditcommissie voordat de RvC het statuuut heeft goedgekeurd.

De controller heeft in 2018 de organisatie verlaten. In de auditcommissie is gesproken over de invulling van de ontstane vacature. In 2019 wordt de vacature uitgezet.

Visie op toezicht

In de vergadering van 29-10-2018 heeft de RvC de visie op toezicht geactualiseerd vastgesteld. De visie op toezicht is gepubliceerd [op de website van Poort6](#).

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 uitoefenen van de toezichthoudende taken hanteert de Raad van Commissarissen:

Statuut / Reglement / Beleidsstuk	Status / datum vastgesteld
Toezichts- en toetsingskader (Visie op toezicht)	Eind 2018 in RvC vergadering opnieuw 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 remuneratie-commissie	Op 27-02-2017 vastgesteld (bijlage bij het Reglement van de Raad van Commissarissen).
Statuten	In RvC vergadering van 29-10-2018 statutenwijziging 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 de Veegwet goedgekeurd in RvC vergadering van 27-11-2017
Prestatieafspraken 2019	Ondertekening is geschied op 13-12-2018
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 2019 (inclusief meerjarenbegroting 2019-2023) is goedgekeurd in RvC vergadering van 03-12-2018
Jaarplan	Jaarplan 2019 is goedgekeurd in RvC vergadering van 01-12-2018
Jaarverslag & Rekening	Jaarverslag en Jaarrekening 2017 zijn goedgekeurd in RvC vergadering van 26-06-2018
Treasurystatuut	Goedgekeurd in RvC vergadering van 28-11-2016
Investeringsstatuut	Goedgekeurd in RvC vergadering van 26-06-2018
Verbindingsstatuut	Goedgekeurd in RvC 02-04-2012
Financierings- en beleggingsstatuut	31-08-2015
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
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 15-07-2016
Overlegstructuur met gemeente Gorinchem	De overlegstructuur met de gemeente Gorinchem is eind 2018 gewijzigd in een structuur die meer aansluit bij het proces van de prestatieafspraken

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.

Onevenredigheden van de leden van de raad

Alle RvC leden hebben expliciet aangegeven dat er geen onevenredigheden zijn.

Besluitenlijst RvC vergaderingen 2018

Datum vergadering	Besluit
17-01-2018	De Raad van Commissarissen keurt, gelet op haar bevoegdheid conform artikel 7 lid 4 sub s van de statuten, de principes van het streefhuurbeleid en de gewenste huurprijssegmenten goed.
12-03-2018	De Raad van Commissarissen keurt, gelet op artikel 7 lid 4 sub s van de statuten, de voorgestelde huurverhoging variant c met ingang van 1 juli 2018 goed. Er wordt uitgegaan van een inflatievolgende huurverhoging van gemiddeld 1,4%, een minimale huurverhoging voor huren die onder de streefhuur zitten en een bevrozing van de huren die boven de streefhuur zitten.
12-03-2018	De Raad van Commissarissen keurt, gelet op artikel 7 lid 4 sub h en s van de statuten, de voorgestelde wijziging van de organisatorische hoofdstructuur van de werkorganisatie van Poort6 goed.
12-03-2018	De Raad besluit om in vervolg op de woningwet eens per jaar een half uur met de controller apart en een half uur met de accountant en controller samen, maar beide zonder directeur-bestuurder, te spreken.
26-06-2018	Met inachtneming van de verwijdering van de één na laatste alinea over de 360 gr. feedbackgesprekken op pag. 30 stelt de Raad van Commissarissen, gelet op haar bevoegdheid conform artikel 25 leden 4 en 6 van de statuten, het jaarverslag en de jaarrekening 2017 van de stichting Poort6 vast. De jaarrekening 2017 van de stichting Poort6 sluit met een balanstotaal van € 805.307.594,- en een positief resultaat na belastingen van € 40.287.849,-
26-06-2018	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 2017. 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 2017.
26-06-2018	De Raad van Commissarissen keurt, gelet op artikel 7 lid 4 sub j van de statuten, het bod 2019 op de gemeentelijke woonvisie goed.
26-06-2018	Met de toevoeging van de statuten bij de kaders (pag. 5) keurt de Raad van Commissarissen het Investeringsstatuut Poort6 goed.
26-06-2018	De leden van de Raad van Commissarissen besluiten om mevrouw M. Buursink als statutair directeur-bestuurder van Poort6 voor een periode van vier jaar, ingaande 17 september 2018, te benoemen.
27-08-2018	De Raad van Commissarissen keurt conform het bepaalde in artikel 7 lid 4 sub d van de statuten, de voorgestelde statutenwijziging van de Stichting Poort6 goed.
29-10-2018	De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan de verkoop van: 36 eengezinswoningen, 112 appartementen, 9 bedrijfsruimten, 35 parkeerplaatsen en 19 scootmobielplaatsen, te weten: 1. Kortendijk 4 appartementen; 2. Tolsteeg 4 appartementen; 3. Watertoren 9 appartementen; 4. Melkschuit 16 appartementen; 5. Langendijk 4 appartementen en 1 bedrijfsruimte; 6. Tinnegiertersteeg/Groenmarkt 5 appartementen en 2 bedrijfsruimten; 7. Het Groene Veld 36 eengezinswoningen; 8. Lingeburcht 42 appartementen, 1 bedrijfsruimte, 54 parkeer-/stallingsplaatsen; 9. Tuighuis 18 appartementen en 4 bedrijfsruimten;

	10. De Beurs 10 appartementen en 1 bedrijfsruimte. aan Accresco Vastgoed BV voor een koopsom van € € 27.515.000 onder voorbehoud van goedkeuring van de Autoriteit woningcorporaties en het WSW. De leden van de Raad ondertekenen het goedkeuringsbesluit.
29-10	De Raad van Commissarissen van Poort6 stelt, conform artikel 11 lid 1 van de statuten, de voorgenomen benoeming van de heer J.H. Willems tot voorzitter en de heer D. Dresens tot lid van de Raad van Commissarissen vast onder voorbehoud van positieve zienswijze door de Autoriteit woningcorporaties.
29-10	In de vergadering van 27 augustus 2018 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend om de statuten van Poort6 partiel te wijzigen, conform het concept opgesteld door Taylor Wessing met kenmerk: EK.SZ/18.0392/1017575/NOT2018-0335. Het goedkeuringsbesluit voor de statutenwijziging wordt in de vergadering van 29 oktober 2018 door de leden van de Raad van Commissarissen ondertekend.
29-10	De Raad van Commissarissen stelt de visie op toezicht vast. Deze wordt gepubliceerd op de website van Poort6
03-12	De Raad van Commissarissen keurt, gelet op haar bevoegdheid volgens artikel 7 lid 4 sub k van de statuten, het jaarplan en de begroting voor 2019 goed.
03-12	De Raad van Commissarissen keurt de eindversie van de prestatieafspraken 2019 goed.
03-12	De Raad van Commissarissen stelt de profielschets voor de directeur-bestuurder vast, met de kanttekening dat het wellicht noodzakelijk is deze aan te passen voor een toekomstige situatie.
03-12	De Raad van Commissarissen stelt de evaluatieprocedure voor de directeur-bestuurder vast.

Jaarrekening 2018

BALANS PER 31-12-2018 (na resultaatbestemming)

ACTIVA	Toe- lichtin g	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	785.259.125	718.269.146
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	40.775.171	37.088.885
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	32.101.203	34.059.209
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	594.669	864.201
Totaal vastgoedbeleggingen		<u>858.730.168</u>	<u>790.281.441</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	<u>2.175.602</u>	<u>2.415.894</u>
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	3		
Andere deelnemingen	3.1	1.219	1.219
Latente belastingvorderingen	3.2	7.223.023	11.087.027
Overige vorderingen	3.3	0	69.060
Totaal financiële vaste activa		<u>7.224.242</u>	<u>11.157.306</u>
Totaal vaste activa		<u>868.130.012</u>	<u>803.854.641</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
VOORRADEN	4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	1.578.360	422.500
Totaal voorraden		<u>1.578.360</u>	<u>422.500</u>
VORDERINGEN	5		
Huurdebiteuren	5.1	764.508	748.737
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.2	0	0
Overige vorderingen	5.3	657.341	188.449
Overlopende activa	5.4	494.457	93.223
Totaal vorderingen		<u>1.916.305</u>	<u>1.030.408</u>
LIQUIDE MIDDELEN	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal vlottende activa		<u>3.494.666</u>	<u>1.452.908</u>
TOTAAL ACTIVA		<u>871.624.678</u>	<u>805.307.549</u>

PASSIVA	Toe lichting	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
EIGEN VERMOGEN	7		
Overige reserves	7.1	134.100.400	123.918.398
Herwaarderingsreserve	7.2	<u>453.070.582</u>	<u>387.633.785</u>
Totaal eigen vermogen		<u>587.170.982</u>	<u>511.552.183</u>
VOORZIENINGEN	8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	8.1	70.176	797.000
Overige voorzieningen	8.2	<u>350.073</u>	<u>305.025</u>
Totaal voorzieningen		<u>420.249</u>	<u>1.102.025</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Leningen kredietinstellingen	9.1	234.395.270	241.825.853
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	32.000.974	34.093.808
Interne lening			
Totaal langlopende schulden		<u>266.396.244</u>	<u>275.919.661</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	10.085.032	7.754.698
Schulden aan leveranciers	10.2	1.171.542	2.051.291
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	324.492	338.353
Schulden ter zake van pensioenen	10.4	0	0
Overige schulden	10.5	617.898	822.522
Overlopende passiva	10.6	<u>5.438.238</u>	<u>5.766.816</u>
Totaal kortlopende schulden		<u>17.637.203</u>	<u>16.733.681</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>871.624.678</u>	<u>805.307.549</u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

functioneel model

	Toe- lichting	2018	2017
Huuropbrengsten	11	45.831.349	45.524.678
Opbrengsten servicecontracten	12.1	2.561.926	2.546.819
Lasten servicecontracten	12.2	-2.512.555	-2.646.541
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-3.738.306	-3.918.973
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-14.241.866	-14.553.335
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-8.185.514	-7.328.250
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		19.715.034	19.624.398
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	16	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.899.336	8.457.482
Toegerekende organisatiekosten		-347.663	-176.861
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.198.219	-7.338.594
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed	17	353.454	942.027
Overige waardeveranderingen vastgoed	18.1	-1.129.238	-816.272
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	18.2	70.572.524	30.228.257
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	18.3	134.828	96.655
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	18.4	0	57.681
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		69.578.115	29.566.320
Opbrengst overige activiteiten		436.811	504.445
Kosten overige activiteiten		-426.928	-572.839
Netto resultaat overige activiteiten	19	9.883	-68.394
Overige organisatiekosten	22	-233.020	-309.332
Leefbaarheid	23	-886.435	-1.164.968
Waardeveranderingen van financiële vaste activa		0	225.000
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren		0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		3.896	67.055
Rentelasten en soortgelijke kosten		-9.058.124	-9.537.680
Saldo financiële baten en lasten	24	-9.054.228	-9.245.625
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		79.482.804	39.344.427
Belastingen	25	-3.864.004	943.422
Resultaat Niet DAEB tak			
RESULTAAT NA BELASTINGEN		75.618.800	40.287.849

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2018

(directe methode)

	31-12-2018 (x € 1.000)	31-12-2017 (x € 1.000)
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huurontvangsten	46.166	45.456
- <i>Zelfstandige huurwoningen</i>	44.432	43.745
- <i>Maatschappelijk onroerend goed</i>	1.096	1.080
- <i>Bedrijfsmatig onroerend goed</i>	324	319
- <i>Parkeervoorzieningen</i>	314	312
Ontvangst vergoedingen	3.049	3.044
Overige bedrijfsontvangsten	288	509
Renteontvangsten	0	57
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>49.503</u>	<u>49.066</u>
Erfpacht	8	4
Personeelsuitgaven	4.366	4.342
- <i>Lonen en salarissen</i>	2.221	2.169
- <i>Sociale lasten</i>	1.523	1.431
- <i>Pensioenlasten</i>	622	742
Onderhoudsuitgaven	11.843	11.537
Overige bedrijfsuitgaven	8.841	8.879
- <i>Overige Personeelskosten</i>	825	876
- <i>Overige Bedrijfskosten</i>	2.552	2.812
- <i>Servicekosten</i>	2.576	2.264
- <i>Belasting en Verzekeringen</i>	2.133	2.120
- <i>Overige kosten</i>	755	807
Rente-uitgaven	9.367	9.714
Sectorspecifieke heffing	519	37
Verhuurderheffing	5.205	4.944
Leefbaarheid externe uitgaven	113	83
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>40.262</u>	<u>39.540</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>9.241</u>	<u>9.526</u>
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande woon- en niet-woongelegenheden	1.316	6.493
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	1.585	1.964
Verkoopontvangsten nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	0	122
Verkoopontvangsten grond	0	635
Desinvesteringsontvangsten overig	0	0
<i>Totaal ingaande kasstroom MVA</i>	<u>2.901</u>	<u>9.214</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw woongelegenheden	916	218
Woningverbetering woongelegenheden	3.064	2.390
Nieuwbouw verkoop gelegenheden	0	-160

Aankoop VOV woon gelegenheden	2.634	1.507
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	128	231
Externe kosten bij verkoop	300	107
<i>Totaal uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>7.042</u>	<u>4.293</u>
FVA		
Ontvangsten overig	0	750
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>0</u>	<u>750</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	<u>-4.141</u>	<u>5.671</u>
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Aflossingen geborgde leningen	-7.350	-17.427
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-7.350</u>	<u>-17.427</u>
NETTO-KASSTROOM	<u>-2.250</u>	<u>-2.230</u>
Stand liquide middelen 1 januari	-404	1.826
Stand liquide middelen 31 december	<u>-2.654</u>	<u>-404</u>
NETTO-KASSTROOM	<u>-2.250</u>	<u>-2.230</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. De negatieve stand van de liquide middelen wordt verklaard door het gebruik van het rekening-courant krediet waar gebruik van gemaakt wordt in het kader van de rekening-courant faciliteit. Een kasstroomoverzicht geeft inzicht in de ingaande en uitgaande geldstromen, ingedeeld naar de verschillende activiteitscategorieën. Uit het kasstroomoverzicht blijkt dat Poort6 overhoudt op de operationele activiteiten (het "dagelijkse huishoudboekje") en de aflossingen uit de financieringskasstroom hiermee voldoet. Investerings worden gedeeltelijk gefinancierd met de verkoop van bezit.

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018.
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 statushouders.

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 waardebepaling 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.

De aard van de schattingswijzigingen betreft parameterwijzigingen als gevolg van marktontwikkelingen en aanpassingen van het handboek marktwaardering (2018), methodische wijzigingen van software en mutaties in het bezit van de corporatie. Deze schattingswijzigingen worden prospectief in de jaarrekening verwerkt.

Gebeurtenissen na balansdatum

Poort6 heeft 2 sloopcomplexen (van Zomerlaan en D.F. Pauwstraat) waarbij de daadwerkelijke sloop op balansdatum nog niet had plaatsgevonden. Volgens het handboek marktwaardering hoeft dit niet te leiden tot afwaardering. Maar de woningen waren niet meer bewoond. De waardering is daarna gesteld op de WOZ waarde minus sloopkosten.

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 2018 bedraagt deze grens € 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 waarderen 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.

Conform de regelgeving wordt niet afgeschreven op vastgoedbeleggingen. Het investeringsgedeelte van renovatie of grootonderhoud wordt toegevoegd aan de verkrijgings-of vervaardigingsprijs.

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 of lagere marktwaarde. Indien de afboeking naar marktwaarde 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.

De lineaire afschrijvingstermijnen zijn als volgt:

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

Bij renovatie of grootonderhoud wordt het investeringsgedeelte toegevoegd aan de verkrijgingsprijs.

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 latenties 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.

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt uitgegaan van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Dit is de prijs van de initiële verkrijging of vervaardiging zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

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^e 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 2018 bedroeg dit maximumpercentage 1,4%. 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 betreffen 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 2018 is niet opgezegd.

Poort6 heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 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:

	2018	2018	2018
	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
<i>1 januari 2018</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 1 januari 2018	718.269.146	37.088.885	755.358.031
<i>Mutaties</i>			
Investerings	1.726.283	200.069	1.926.352
Overboeking van verkopen onder voorwaarden	939.348	0	939.348
Correctie verkrijgingsprijs beginbalans	-314.522	314.522	0
Correctie herwaardering beginbalans	-199.488	199.488	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen (verkrijgingsprijs)	-172.501	-184.457	-356.958
Buitengebruikstelling en afstotingen (herwaardering)	-2.219.251	-259.961	-2.479.212
Herclassificatie vastgoed in exploitatie	42.683	31.527	74.210
Waardeontwikkeling marktwaarde	67.187.426	3.385.098	70.572.524
Totaal mutaties	66.989.979	3.686.286	70.676.265
<i>31 december 2018</i>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	360.547.220	25.426.765	385.973.985
Cumulatieve herwaarderingen	424.711.905	15.348.406	440.060.311
Boekwaarde per 31 december 2018	785.259.125	40.775.170,80	826.034.296

Per 31 december 2018 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 440.060.311 Deze heeft voor € 424.711.905 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 15.348.406 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.

Marktwaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaarde 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	€ 13,00 - € 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: 4,43% - 9,84%	niet toegepast	6,50%
Exit yield - uitponden	indien toegepast: 5,24% - 8,73%	niet toegepast	6,75%
Leegwaarde	€ 900 - € 2.650 per m2 GBO	niet toegepast	€ 7.500 - € 20.500 per VHE
Disconteringsvoet - doorexploiteren	5,40% - 8,05%	6,54% - 11,77%	6,520% - 6,820%
Disconteringsvoet - uitponden	6,15% - 8,05%	niet van toepassing	6,520% - 6,820%
Onderhoud	€ 335 - € 1.643 per VHE	€ 2,25 - € 10,00 per m2 BVO	€ 43 - € 130 per jaar
Technische splitsingskosten	niet toegepast	niet toegepast	niet toegepast
Mutatie- en verkoopkans	0% - 12%	einde looptijd contract: 11 – 468 maanden	6,44% - 11,60%
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

behoefte 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	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,30%	2,20%	2,10%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,90%	2,80%	2,70%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging woon- en parkeergelegenheden	5,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,591%	0,592%	0,592%	0,593%	0,567%

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.

Poort6 heeft 2 sloopcomplexen (van Zomerlaan en D.F. Pauwstraat) waarbij de daadwerkelijke sloop op balansdatum nog niet had plaatsgevonden, Volgens het handboek marktwaardering hoeft dit niet te leiden tot afwaardering. Maar de woningen waren niet meer bewoond. De waardering is daarna gesteld op de WOZ waarde minus sloopkosten.

Uitkomsten waarderingen

De uitkomsten van de waarderingen zijn zeer positief.

Tabel Marktwaaarde-ontwikkeling 2018 (x € 1.000)

Marktwaaarde in verhuurde staat		EGW/MGW	MOG	BOG	Parkeren	Totaal
1-jan-18	DAEB	705.385	12.730	-	154	718.269
	Niet DAEB	25.805		5.759	5.525	37.089
	Totaal	731.190	12.730	5.759	5.679	755.358
31-dec-18	DAEB	771.702	13.399	-	158	785.259
	Niet DAEB	27.887		7.196	5.692	40.775
	Totaal	799.589	13.399	7.196	5.850	826.034
Verschil	DAEB	66.317	669	-	4	66.990
	Niet DAEB	2.082	-	1.437	167	3.686
	Totaal	68.399	669	1.437	171	70.676

Waarderingsanalyse woningen

De marktwaaarde van de woningen stijgt met 9,93%. Zie de specificatie in onderstaande tabel.

Bijdrage waarderingsparameters

Huurinkomsten en exit waarde

Opbrengst verkopen

Kosten

Waardemutatie per parameter

MW v.o.n. primo	
Aanpassen waarderingsjaar	0,17 %
Contractuur	0,80 %
Markthuur	-0,35 %
Huurstijging boven inflatie	0,55 %
Exit waarde	1,34 %
Mutatiegraad uitponden	0,45 %
Percentage uitpondbaar	0,00 %
Vrije verkoopwaarde k.k.	2,49 %
Ontwikkeling vrije verkoopwaarde	0,83 %
Verkoopkosten	0,05 %
Afkoop erfpacht bij verkoop	0,00 %
Splitsingskosten en afkoop erfpacht begin DCF	-0,01 %
Onderhoudskosten	-0,37 %
Beheerkosten	-0,12 %
Belastingen, verzekeringen en erfpachtcanon	0,20 %
Verhuurderheffing	-0,04 %
Onderhoud en	0,00 %

Risiko / restwaarde	afkoop erfpacht	
	begin DCF	
	Prijsinflatie	1,26 %
	Disconteringsvoet	2,80 %
	Leegstand	-0,11 %
	MW v.o.n. ultimo	9,93 %

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Poort6 en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van 4 afslagen.

- Voor de beschikbaarheid alleen uitgaan van het doorexploiteerscenario, dus geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van het vastgoed in exploitatie. 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.
- Voor de betaalbaarheid inrekenen van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders) mutatie.
- Voor de kwaliteit inrekenen van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het onderhoudsbeleid van de corporatie en als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats onderhoudsnormen in de markt.
- Inrekening van eigen toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie zoals deze worden opgenomen onder het hoofd lasten verhuur en beheeractiviteiten in de resultatenrekening.

De uitgangspunten voor de beleidswaarde-berekening van het vastgoed in exploitatie zijn:

Onderhoud

De onderhoudsnorm per verhuureenheid is ontleend aan het gemiddelde van de onderhoudsbegroting van Poort6 voor de jaren 2019 t/m 2023. Het ongeïndexeerde jaarbedrag per verhuureenheid is € 1.722.

Beheerlasten

De beheerlasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de jaarrekening van Poort6. Het bedrag per verhuureenheid is € 982. Deze exploitatielasten bestaan uit de volgende elementen:

- Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies saneringsheffing etc.
- Indirecte exploitatielasten die betrekking hebben op het vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten). Deze kosten bestaan onder andere uit personeelslasten en overige bedrijfskosten. Poort6 heeft de totale indirecte exploitatie toegerekend op basis van de verdeelsleutel van het aantal fte's dat betrekking heeft op beheer.

Indeling in kasstroom-genererende eenheden

De kasstroom-genererende 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.

De uitkomst van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 526.712.000.

DAEB eenheden		MOG	BOG	Parkeren	Totaal
Netto Marktwaaarde	771.701.114	13.399.561	0	158.450	785.259.125
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-77.999.530				-77.999.530
Afslag betaalbaarheid (huur)	-120.198.412				-120.198.412
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-59.289.236				-59.289.236
Afslag beheer (beheerkosten)	-37.126.387				-37.126.387
Beleidswaarde	477.087.549	13.399.561	0	158.450	490.645.560
Niet DAEB eenheden					
Netto Marktwaaarde	27.887.359		7.195.875	5.691.937	40.775.171
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-304.230				-304.230
Afslag betaalbaarheid (huur)	-3.218.048				-3.218.048
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-898.720				-898.720
Afslag beheer (beheerkosten)	-287.240				-287.240
Beleidswaarde	23.179.121	0	7.195.875	5.691.937	36.066.933
TOTAAL eenheden					
Netto Marktwaaarde	799.588.473	13.399.561	7.195.875	5.850.387	826.034.296
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-78.303.760				-78.303.760
Afslag betaalbaarheid (huur)	-123.416.460				-123.416.460
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-60.187.956				-60.187.956
Afslag beheer (beheerkosten)	-37.413.627				-37.413.627
Beleidswaarde	500.266.670	13.399.561	7.195.875	5.850.387	526.712.493

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

Sensitiviteitsanalyse

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 49 miljoen lager
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 47 miljoen lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 200 hoger	€ 15 miljoen lager
Lasten beheer per jaar	€ 25 hoger	€ 4,5 miljoen lager

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 6.790 (2017: 6.802) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 678 (2017: 667) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.039.519.000 (2017 € 985.878.000).

1.2 ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	31.934.281	33.324.605
Correctie cumulatieve verkrijgingsprijs	0	-121.232
Cumulatieve herwaarderingen	2.124.928	1.495.788
Correctie cumulatieve herwaardering	0	121.232
Boekwaarde per 1 januari	<u>34.059.209</u>	<u>34.820.393</u>
<i>Mutaties</i>		
Toevoegingen/afname	-2.460.888	-1.390.324
Herwaarderingen	502.882	629.140
Totaal mutaties	<u>-1.958.006</u>	<u>-761.184</u>
<i>31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	29.473.393	31.934.281
Cumulatieve herwaarderingen	<u>2.627.810</u>	<u>2.124.928</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>32.101.203</u>	<u>34.059.209</u>
Aard van de regeling	Koopgarant	Koopgarant
Verkopen	-10	-6
Verkocht ultimo boekjaar	124	134
	Verzekerd	Verzekerd
Aard van de regeling	Kopen	Kopen
Verkopen	-5	-3
Verkocht ultimo boekjaar	60	65

In 2015 is besloten geen woningen meer te verkopen in Koopgarant. In 2018 zijn 15 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 184 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>2018</u>	<u>2017</u>
<i>1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	<u>864.201</u>	<u>264.745</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>864.201</u>	<u>264.745</u>
<i>Mutaties</i>		
Overboeking naar in voorraad	-777.351	0
Investerings	6.480.259	6.964.733
Toegezegde STEP subsidies	-419.500	0
Mutatie korte schulden	-59.887	0
Gedeelte Planmatig Onderhoud	-3.606.991	-4.388.014
Afboekingen onrendabele toppen	<u>-1.886.062</u>	<u>-1.977.264</u>
Totaal mutaties	<u>-269.531</u>	<u>599.455</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>594.669</u>	<u>864.201</u>
Aansluiting tussen onrendabele toppen en winst- en verliesrekening:		
Totaal afboekingen onrendabele toppen vastgoed i.o.	1.886.062	1.977.264
Mutatie voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw (8.1)	70.176	0
Mutatie voorziening onrendabele investeringen vastgoed i.o. (8.1)	<u>-797.000</u>	<u>-3.151.000</u>
Overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling (18.1)	<u>1.159.238</u>	<u>-1.173.736</u>

De afboekingen betreffen voornamelijk de renovaties Kennelweg/Valkeniersweg en Schelluinsevlief. De specificatie is te vinden bij de post 18.1 overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

2. ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Kantoorgebouw	1.575.732	1.634.071
Inventaris en ICT	299.439	491.341
Vervoermiddelen	58.395	89.793
Overig	<u>242.037</u>	<u>200.689</u>
Totaal onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>2.175.602</u>	<u>2.415.894</u>

De waardering vindt plaats tegen aanschafwaarde verminderd met lineaire afschrijvingen of lagere marktwaarde. Per 31 december 2018 is de marktwaarde van het kantoorgebouw ongeveer gelijk aan 31 december 2017, namelijk circa € 1,8 miljoen.

Het verloop van deze post is als volgt:	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>1 januari</i>		
Aanschafwaarde	6.520.023	7.128.291
Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	<u>-4.104.129</u>	<u>-4.493.650</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.415.894</u>	<u>2.634.641</u>
<i>Aanpassing beginwaarde als gevolg van nihil-waardering en buitengebruikstelling</i>		
Aanschafwaarde		-692.807
Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen		692.807
<i>Mutaties</i>		
Investerings	72.562	84.539
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-312.855	-303.285
Correctie afschrijvingen op desinvesteringen inclusief waardeveranderingen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal mutaties	<u>-240.292</u>	<u>-218.747</u>
<i>31 december</i>		
Aanschafwaarde	6.592.585	6.520.023
Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	<u>-4.416.983</u>	<u>-4.104.129</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>2.175.602</u>	<u>2.415.894</u>

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.1 ANDERE DEELNEMINGEN	<u>2018</u>	<u>2017</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	879.523	2.326.836
Latente belastingvordering verliescompensatie	<u>6.343.500</u>	<u>8.760.191</u>
Totaal latente belastingvorderingen	<u>7.223.023</u>	<u>11.087.027</u>

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

Boekwaarde per 1 januari	2.326.836	2.204.572
Afloop	<u>-1.447.313</u>	<u>122.264</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>879.523</u>	<u>2.326.836</u>

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

Boekwaarde per 1 januari	8.760.191	7.939.033
<i>Mutaties</i>		
Fiscaal verloop	<u>-2.416.691</u>	<u>821.158</u>
	-2.416.691	821.158
Boekwaarde per 31 december	<u>6.343.500</u>	<u>8.760.191</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 2018 bedraagt de actieve latentie op het vastgoed € 241.000 en op de leningen € 639.000. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 63.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De latentie op het vastgoed is nominaal € 302.000 en loopt nog tot en met 2023. De nominale latentie op de leningen is € 817.000 en loopt nog tot 2037.

De nominale waarde van de belastinglatentie verliescompensatie bedraagt € 6.730.000 (2017)

€ 9.416.000). Het disconteringspercentage voor het contant maken is 3,67%. Het totale verrekenbare verlies bedraagt € 30.593.000. De looptijd van de verliesverrekening is tot en met 2022. Verwacht wordt dat van deze latentie een bedrag van € 1.955.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

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 € 826 miljoen en de fiscale waarde van het bezit is circa € 857 miljoen. Dat is een verschil van € 31 miljoen.

3.3 OVERIGE VORDERINGEN	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lening u/g Merwebolder à 8%, 25 jaar annuïtair	<u>0</u>	<u>69.060</u>
Totaal overige vorderingen	<u>0</u>	<u>69.060</u>
Het verloop van de post lening u/g Merwebolder à 8%, 25 jaar annuïtair is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	69.060	85.660
<i>Mutaties</i>		
Aflossingen	<u>69.060</u>	<u>16.600</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>69.060</u>

In 2017 was contractueel overeengekomen dat deze lening in 2018 in zijn geheel wordt afgelost.

VLOTTENDE ACTIVA

4. VOORRADEN

4.1 VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
WONINGEN		
Teruggekochte koopgarantwoningen	<u>801.010</u>	<u>422.500</u>
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	<u>801.010</u>	<u>422.500</u>

Vanaf 2015 worden teruggekochte koopgarantwoningen alleen nog in de vrije verkoop aangeboden. Per ultimo 2018 zijn 4 koopgarantwoningen teruggekocht en nog niet doorverkocht (2017: 2). De verwachting is dat het bedrag binnen één jaar wordt ontvangen. De verwachte opbrengstwaarde van deze 4 woningen is € 888.000.

GROND	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Grond Bagijnenwalstraat	<u>777.351</u>	<u>0</u>
Totaal grond	<u>777.351</u>	<u>0</u>
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	<u>1.578.360</u>	<u>422.500</u>

Voor de grond voor de Bagijnenwalstraat is al een concept verkoopovereenkomst opgesteld. De voorlopige verkoopprijs is gesteld op € 1.365.000. De verwachting is dat er nog € 65.000 aan kosten zal moeten worden betaald voor archeologisch onderzoek en verdere grondkosten.

5. VORDERINGEN

5.1 HUURDEBITEUREN	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Huurdebiteuren	1.130.678	1.093.963
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>366.170</u>	<u>345.226</u>
Totaal huurdebiteuren	<u>764.508</u>	<u>748.737</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2018 is 2,34% van de netto-jaarhuur (2017 2,28%).

5.2 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Loonheffing en pensioenpremie	0	0
Omzetbelasting	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>0</u>	<u>0</u>

5.3 OVERIGE VORDERINGEN	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Vorderingen kopers Eendenplas	41.294	41.294
Overige vorderingen	<u>616.047</u>	<u>147.155</u>
Totaal overige vorderingen	<u>657.341</u>	<u>188.449</u>

De overige vorderingen zijn als volgt te specificeren:

- Debiteuren (niet) actieve contracten	222.436	251.286
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-124.455</u>	<u>-141.175</u>
	97.981	110.111
- Debiteuren niet-contract, ASVZ terugbouw woningen	458.185	0
- Debiteuren niet-contract, De Bruyn & Zn schade	35.290	0
- Debiteuren niet-contract, Collega corporaties	8.518	0
- Debiteuren niet-contract, Gemeente Gorinchem	7.734	2.441
- Debiteuren niet-contract, Waardlanden	9.680	0
- Debiteuren niet-contract, Stichting Lingeburcht	0	33.750
- Debiteuren niet-contract, overige debiteuren	<u>-1.341</u>	<u>853</u>
Totaal overige vorderingen	<u>616.047</u>	<u>147.155</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>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
STEP subsidies	419.500	0
Voorschotten deurwaarder	58.153	57.122
Couverteermachine	12.070	
Diverse leveranciers, nota's voor 2018	4.454	0
Huurdersvereniging Poort6	0	9.142
Stichting Lingeburcht	0	7.928
Parkeervergunningen	0	8.652
Diverse voorschotten en afrekeningen Energie	238	12
Overige	42	10.368
Totaal overlopende activa	<u>494.457</u>	<u>93.223</u>

De post STEP subsidies betreffen duurzaamheidssubsidies voor de complexen Valkeniersweg/Kennelweg en Schelluinsevlief.
De subsidies zijn op de investeringskosten in mindering gebracht.
Alle vlottende activa hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

6. LIQUIDE MIDDELEN	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Rekening-courant banken	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal liquide middelen	<u>0</u>	<u>0</u>

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking aan Poort6.

PASSIVA

7. EIGEN VERMOGEN

2018

2017

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:

Stand per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	123.918.398	106.871.365
Effect stelselwijziging	0	0
Stand per 1 januari na stelselwijziging	<u>123.918.398</u>	<u>106.871.365</u>
Resultaat boekjaar	75.618.800	40.287.849
Waarvan ongerealiseerd (waardeontwikkeling marktwaarde)	-70.572.524	-30.228.257
Realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	2.219.251	3.017.138
Mutatie herwaarderingsreserve	<u>2.916.476</u>	<u>3.970.302</u>
Stand per 31 december	<u>134.100.400</u>	<u>123.918.398</u>

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.

7.2 Herwaarderingsreserve

2018

2017

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

Stand per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	387.633.785	364.392.968
Realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	-2.219.251	-3.017.138
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	70.572.524	30.228.257
Mutatie naar overige reserves	<u>-2.916.476</u>	<u>-3.970.302</u>
Stand per 31 december	<u>453.070.582</u>	<u>387.633.785</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 2017

De jaarrekening 2017 is vastgesteld en goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 26 juni 2018. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor om, conform de statuten, van het resultaat over het boekjaar 2018 ten bedrage van positief € 75.619.000 een bedrag van € 10.182.000 ten gunste van de overige reserves en een bedrag van € 65.437.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is reeds in de voorliggende jaarrekening verwerkt.

8.1 VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Onrendabele top renovatieprojecten	70.176	797.000
Totaal voorziening onrendabele investeringen	<u>70.176</u>	<u>797.000</u>

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

Stand per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	797.000	3.948.000
Stand per 1 januari	797.000	3.948.000
<i>Mutaties</i>		
Dotatie	70.176	0
Onttrekkingen	-797.000	-3.151.000
Saldo 31 december	<u>70.176</u>	<u>797.000</u>
De specificatie per complex is:		
Dalem 6 woningen	70.176	0
Kremlin I	0	797.000
Totaal voorziening onrendabele investeringen	<u>70.176</u>	<u>797.000</u>

De voorziening is kortlopend en wordt in 2019 afgewikkeld.

8.2 OVERIGE VOORZIENINGEN	<u>2018</u>	<u>2017</u>
voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	157.373	152.325
voorziening jubilea	134.000	142.000
voorziening langdurig zieken	58.700	10.700
Totaal overige voorzieningen	<u>350.073</u>	<u>305.025</u>

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	305.025	360.686
Dotatie	49.203	4.000
Onttrekkingen	-4.156	-59.660
Boekwaarde per 31 december	350.073	305.025

Alle overige voorzieningen zijn langlopend.

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1 LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Het verloop van deze post is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	249.176.114	266.602.799
Bij: Nieuwe leningen	0	0
Af: Aflossingen	7.350.261	17.426.685
Boekwaarde per 31 december	241.825.853	249.176.114
Waarvan kortlopend deel (< 12 maanden)	7.430.583	7.350.261
Totaal leningen kredietinstellingen	<u>234.395.270</u>	<u>241.825.853</u>
De marktwaarde van de leningen kredietinstellingen bedraagt:	<u>360.078.000</u>	<u>377.429.000</u>

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 2018 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 241.826.000 (2017: € 249.176.000) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2018 heeft Poort6 een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 9.262.000 (2017: € 9.545.000) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar renteherzieningsperiode en resterende looptijd:

Renteherziening s-periode	€	Resterende looptijd	€	Aflossingen	€
< 1 jaar	22.126.000	< 1 jaar (kortlopend)	0	< 1 jaar (kortlopend)	7.431.000
van 1 tot 5 jaar	56.862.000	van 1 tot 5 jaar	7.316.000	van 1 tot 5 jaar	24.962.000
van 5 tot 10 jaar	21.790.000	van 5 tot 10 jaar	4.571.000	van 5 tot 10 jaar	24.803.000
> 10 jaar		van 10 tot 15 jaar	47.399.000	van 10 tot 15 jaar	19.505.000
Geen renteaanpassing		van 15 tot 20 jaar	72.526.000	van 15 tot 20 jaar	44.347.000
	140.978.000	> 20 jaar	110.014.000	> 20 jaar	120.778.000
	241.826.000		241.826.000		241.826.000

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 7.431.000 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Het gemiddelde rentepercentage van de gehele leningportefeuille is 3,67% (2017 3,70%).

9.2 VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

2018

2017

Het verloop van deze post is als volgt:

1 januari

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	31.813.049	33.275.333
Correctie terugkoopverplichting bij overdracht		-71.960
Vermeerderingen/verminderingen	2.280.759	1.676.314
Correctie vermeerderingen/verminderingen	0	71.960

Boekwaarde per 1 januari	<u>34.093.808</u>	<u>34.951.647</u>
--------------------------	-------------------	-------------------

Mutaties

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	-2.477.882	-1.390.324
Vermeerderingen/verminderingen	385.048	532.485

Saldo mutaties	<u>-2.092.834</u>	<u>-857.839</u>
----------------	-------------------	-----------------

31 december

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	29.335.167	31.813.049
Vermeerderingen/verminderingen	2.665.807	2.280.759

Boekwaarde per 31 december	<u>32.000.974</u>	<u>34.093.808</u>
-----------------------------------	--------------------------	--------------------------

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>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Kortlopend deel van de langlopende schulden	7.430.583	7.350.261
Rekening-courant BNG Bank	<u>2.654.450</u>	<u>404.437</u>
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u>10.085.032</u>	<u>7.754.698</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>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Crediteuren	<u>1.171.542</u>	<u>2.051.291</u>
Totaal schulden aan leveranciers	<u>1.171.542</u>	<u>2.051.291</u>

10.3 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Omzetbelasting	204.834	203.046
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	<u>119.658</u>	<u>135.307</u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>324.492</u>	<u>338.353</u>

10.4 SCHULDEN TER ZAKE VAN PENSIOENEN	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Schuld aan pensioenfonds SPW	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal schulden ter zake van pensioenen	<u>0</u>	<u>0</u>

10.5 OVERIGE SCHULDEN	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Zwaluwe inzake Kremlin I (binnenterrein)	415.000	0
Gemeente Gorinchem inzake Zandvoort Midden	0	508.129
Eneco, afrekeningen gas en elektra	140.495	173.660
Claim Lingewijk	62.404	63.561
Personeelslasten reorganisatie	0	60.000

Overige	0	17.173
Totaal overige schulden	617.898	822.522

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

10.6 OVERLOPENDE PASSIVA	<u>31-12-2018</u>	<u>31-12-2017</u>
Niet vervallen rente	4.590.603	4.897.458
Te verrekenen servicekosten	418.057	410.475
Vooruitontvangen huren	224.653	215.892
Saldo vakantiedagen	129.782	144.956
BTB Accountantscontrole	35.000	41.043
Deloitte VPB	10.000	11.000
Diverse waarborgsommen	17.225	31.804
VvE Boogflat I en II	9.800	7.400
Overige transitorische posten	3.118	6.787
Totaal overlopende passiva	5.438.238	5.766.816

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

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

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 € 23.400.000 aan extra verliessaldo zijn. Het belastingbedrag voor de verhoging van de latentie zal maximaal 22% van het verliessaldo is € 5.150.000 zijn.

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 75.000 tot het jaar 2037. € 71.000 heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 56.000 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 € 2.223.000 (2017 € 1.797.000). De restant verplichtingen betreffen renovatie Kremlin I, Sloop van Zomerendaan e.o. en restant Kennelweg/Valkeniersweg. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode binnen een jaar ná balansdatum.

Onderhoudsverplichtingen

Poort6 is voor 2019 voor het Dagelijks Onderhoud (service- en onderhoudsverzoeken) inclusief KCC werkzaamheden verplichtingen aangegaan tot een totaalbedrag van € 2.170.000.

Ultimo boekjaar is Poort6 onderhoudsverplichtingen Planmatig Onderhoud aangegaan voor een totaal bedrag van € 257.000 (2017 € 243.000), waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Het betreft vooral onderhoud aan daken (overlagen dakbedekking en vervangen asbest dakleien). Voor de rest zijn het verschillende kleine opdrachten. Alle verplichtingen zullen binnen één jaar worden afgewikkeld.

Daarnaast is er een Raamovereenkomst afgesloten voor het uitvoeren van Planmatig Onderhoud (volgens de principes van Resultaatgericht Samenwerken) voor een aantal woningcomplexen. Het totaalbedrag voor 2019 inclusief BTW is € 957.000.

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 € 554.000. 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, zonder de onderhoudsverplichtingen die boven zijn aangegeven, als volgt te specificeren:

Binnen één jaar	€ 623.000
Tussen één jaar en vijf jaar	€ 841.000
Meer dan vijf jaar	€ 0

Garanties en borgstelling WSW

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen is borging van het WSW verkregen tot een bedrag van € 241.826.000. De obligoverplichting aan het WSW bedraagt € 9.262.000.

Garantie Stichting Lingeburcht

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

Stichting Poort6 heeft bestuurlijke deelname in de Stichting Lingeburcht.

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 € 14.297). 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 2018 (en 2017) 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 2018 volgens opgave van het fonds 116% (2017 ook 116%). 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 privatieve 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 & Droogleeve 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.

Splitsing DAEB en Niet DAEB

De Niet-DAEB activiteiten bestaan uit de verhuur van woningen boven de liberalisatiegrens en van verhuur van bedrijfsonroerend goed en parkeergelegenheden aan niet maatschappelijke organisaties of personen.

Activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen worden direct toegerekend aan het juiste vastgoed. Is directe toerekening niet mogelijk dan verdeling volgens een vastgestelde verdeelsleutel toegepast. De verdeelsleutel is bepaald op basis van de omzetverhouding tussen DAEB en Niet DAEB en bedraagt 95,5% en 4,5%.

Onderstaand is de splitsing DAEB-Niet DAEB voor 2018 inzake de Balans, de Winst - en verliesrekening en het Kasstroomoverzicht opgenomen.

BALANS PER 31-12-2018 (na resultaatbestemming)

ACTIVA	Toe- lichtin g	<u>31-12-2018</u>	
		DAEB	NIET DAEB
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	785.259.125	
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1		40.775.171
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	18.837.319	13.263.884
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	594.669	
Totaal vastgoedbeleggingen		804.691.114	54.039.055
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	2.077.700	97.902
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	3		
Andere deelnemingen	3.1	1.164	55
Latente belastingvorderingen	3.2	6.897.987	325.036
Overige vorderingen	3.3	0	0
Interne lening		8.533.187	
Nettovermogenswaarde Niet DAEB		32.064.494	
Totaal financiële vaste activa		47.496.832	325.091
Totaal vaste activa		854.265.646	54.462.048
VLOTTENDE ACTIVA			
VOORRADEN	4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	1.578.360	

Totaal voorraden		1.578.360	0
VORDERINGEN	5		
Huurdebiteuren	5.1	730.105	34.403
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.2	0	0
Overige vorderingen	5.3	627.761	29.580
Overlopende activa	5.4	472.206	22.251
Vordering rente interne lening		346.000	
Totaal vorderingen		2.176.071	86.234
LIQUIDE MIDDELEN	6	0	0
Totaal vlottende activa		3.754.432	86.234
TOTAAL ACTIVA		858.020.078	54.548.282
PASSIVA	Toe	31-12-2018	
	lichting	DAEB	NIET DAEB
EIGEN VERMOGEN	7		
Overige reserves	7.1	134.100.400	14.893.902
Herwaarderingsreserve	7.2	453.070.582	17.170.592
Totaal eigen vermogen		587.170.982	32.064.494
VOORZIENINGEN	8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	8.1	70.176	
Overige voorzieningen	8.2	334.320	15.753
Totaal voorzieningen		404.496	15.753
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Leningen kredietinstellingen	9.1	234.395.270	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	18.780.174	13.220.800
Interne lening			8.533.187
Totaal langlopende schulden		253.175.444	21.753.987
KORTLOPENDE SCHULDEN	10	2.626.250	28.200
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	7.430.583	
Schulden aan leveranciers	10.2	1.118.822	52.719
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	309.890	14.602
Schulden ter zake van pensioenen	10.4	0	0
Overige schulden	10.5	590.093	27.805

Overlopende passiva	10.6	5.193.517	244.721
Schuld rente interne lening			346.000
Totaal kortlopende schulden		17.269.156	714.047

TOTAAL PASSIVA		858.020.078	54.548.282
-----------------------	--	--------------------	-------------------

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018

functioneel model

	Toe- lichting	2018 DAEB	2018 Niet DAEB
Huuropbrengsten	11	43.563.263	2.268.086
Opbrengsten servicecontracten	12.1	2.446.639	115.287
Lasten servicecontracten	12.2	-2.399.490	-113.065
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-3.570.082	-168.224
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-13.572.128	-669.738
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-8.021.997	-163.516
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		18.446.205	1.268.829
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	16	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.126.282	773.054
Toegerekende organisatiekosten		-289.041	-58.621
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.546.142	-652.077
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed	17	291.099	62.355
Overige waardeveranderingen vastgoed	18.1	-1.129.238	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	18.2	67.396.761	3.175.764
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	18.3	88.756	46.072
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	18.4	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		66.356.279	3.221.835

Opbrengst overige activiteiten		423.025	13.786
Kosten overige activiteiten		-407.717	-19.212
Netto resultaat overige activiteiten	19	15.308	-5.425
Overige organisatiekosten	22	-222.534	-10.486
Leefbaarheid	23	-846.545	-39.890
Waardeveranderingen van financiële vaste activa		0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren		0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		349.720	175
Rentelasten en soortgelijke kosten		-9.057.732	-346.392
Saldo financiële baten en lasten	24	-8.708.012	-346.216
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		75.331.801	4.151.003
Belastingen	25	-3.690.124	-173.880
Resultaat Niet DAEB tak		3.977.122	
RESULTAAT NA BELASTINGEN		75.618.800	3.977.122

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2018

(directe methode)

KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN

	2018	2018
	DAEB	Niet DAEB
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Huurontvangsten	44.132	2.034
- <i>Zelfstandige huurwoningen</i>	42.967	1.465
- <i>Maatschappelijk onroerend goed</i>	1.044	52
- <i>Bedrijfsmatig onroerend goed</i>	113	211
- <i>Parkeervoorzieningen</i>	8	306
Ontvangst vergoedingen	2.948	101
Overige bedrijfsontvangsten	275	13
Renteontvangsten	355	0
Saldo ingaande kasstromen	47.710	2.148
Erfpacht	6	2
Personeelsuitgaven	4.174	192
- <i>Lonen en salarissen</i>	2.124	97
- <i>Sociale lasten</i>	1.456	67
- <i>Pensioenlasten</i>	594	28

Onderhoudsuitgaven	11.465	378
Overige bedrijfsuitgaven	8.481	360
- Overige Personeelskosten	789	36
- Overige Bedrijfskosten	2.440	112
- Servicekosten	2.490	86
- Belasting en Verzekeringen	2.040	93
- Overige kosten	722	33
Renteuitgaven	9.367	355
Sectorspecifieke heffing	496	23
Verhuurderheffing	5.205	0
Leefbaarheid externe uitgaven	108	5
Saldo uitgaande kasstromen	39.302	1.315

Kasstroom uit operationele activiteiten

8.408	833
--------------	------------

KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande woon- en niet-woongelegenheden	1.071	245
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	1.075	510
Verkoopontvangsten nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden		
Verkoopontvangsten grond	0	0
Desinvesteringsontvangsten overig	0	0
Totaal ingaande kasstroom MVA	2.146	755

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw woongelegenheden	916	0
Woningverbetering woongelegenheden	2.773	291
Nieuwbouw verkoop gelegenheden	0	0
Aankoop VOV woon gelegenheden	2.064	570
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	128	0
Externe kosten bij verkoop	263	37
Totaal uitgaande kasstroom MVA	6.144	898

FVA

Ontvangsten overig	700	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	700	0

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

-3.298	-143
---------------	-------------

KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN

Nieuwe te borgen leningen	0	0
Aflossingen geborgde leningen	-7.350	-700

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

-7.350	-700
---------------	-------------

NETTO-KASSTROOM

-2.240	-10
---------------	------------

Stand liquide middelen 1 januari	-386	-18
Stand liquide middelen 31 december	-2.626	-28
NETTO-KASSTROOM	-2.240	-10

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

11. HUROPBRENGSTEN	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	43.915.579	43.585.340
Onroerende zaken niet zijnde woningen	<u>205.357</u>	<u>214.218</u>
	44.120.936	43.799.558
Af: Huurderving wegens leegstand	456.303	281.443
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	<u>101.370</u>	<u>290.048</u>
	43.563.263	43.228.067
<i>Huuropbrengst niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.472.350	1.554.352
Onroerende zaken niet zijnde woningen	<u>936.651</u>	<u>900.122</u>
	2.409.001	2.454.475
Af: Huurderving wegens leegstand	139.995	149.945
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	<u>920</u>	<u>7.918</u>
	2.268.086	2.296.611
Totaal huuropbrengsten	<u>45.831.349</u>	<u>45.524.678</u>

De huurderving wegens leegstand bedraagt 1,28% van de te ontvangen netto huur. Ten opzichte van vorig jaar (0,93%) is dit een duidelijke stijging. De stijging komt vooral door leegstand in sloopcomplexen.

De algemene huurverhoging per 1 juli 2018 was 1,5%.

12.1 OPBRENGSTEN SERVICE CONTRACTEN	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	2.608.623	2.594.653
Af:		
- Opbrengstenderving wegens leegstand	41.847	45.010
- Opbrengstenderving wegens overige redenen	<u>4.850</u>	<u>2.823</u>
	46.697	47.833
Totaal opbrengsten service contracten	<u>2.561.926</u>	<u>2.546.819</u>
12.2. LASTEN SERVICECONTRACTEN	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Levering water	143.887	139.302
Levering gas	827.893	877.002
Levering elektra	387.156	403.461
Kosten warmtemeter	69.185	80.962

Toegerekende personeelskosten huismeesters / wijkbeheerders	209.190	256.913
Tuinonderhoud	137.006	134.255
Schoonmaakkosten	556.282	570.905
Glasverzekering	58.089	61.038
Algemene ruimten en alarm	8.359	14.327
Toegerekende personeelskosten servicecontracten	84.293	86.731
Afschrijvingskosten (o.a. warmtemeters)	31.215	21.646
Totaal lasten servicecontracten	2.512.555	2.646.541

13. LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Toegerekende personeelskosten	2.222.050	2.287.491
Toegerekende overige organisatiekosten	1.516.256	1.631.481
Toegerekende personeelskosten leefbaarheid	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten leefbaarheid	0	0
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.738.306	3.918.973

14. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Planmatig onderhoud	3.339.443	3.224.574
Planmatig onderhoud Projecten	3.539.529	4.388.014
Onderhoudskosten VVE's	240.000	321.000
Bijzonder onderhoud	90.304	93.522
Contract onderhoud	537.513	610.971
Reparatieverzoeken	2.123.854	2.073.679
Kosten asbest	348.793	487.314
Mutatie onderhoud	610.305	558.640
Mutatiepakket	669.301	470.575
Overige onderhoudskosten	100.350	100.046
	11.599.391	12.328.334
Ontvangen vergoedingen	-321	0
Doorbelasting eigen personeel	-211.556	-294.317
	11.387.514	12.034.017
Toegerekende personeelskosten	1.743.276	1.486.326
Toegerekende overige organisatiekosten	1.111.076	1.032.992
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	14.241.866	14.553.335

15. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Verhuurderheffing en Aw-heffing	5.248.923	4.980.897
Saneringsheffing	474.879	0
Belastingen (OZB en Waterschap)	1.906.572	1.928.188

Verzekeringen	142.534	135.152
Overige lasten	412.606	284.014
	<u>8.185.514</u>	<u>7.328.250</u>

In de overige lasten zijn de kosten voor VvE-bijdragen opgenomen. De saneringsheffing is in 2017 niet geheven.

16. NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Opbrengst verkopen projecten	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u>0</u>	<u>0</u>

Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

<u>0</u>	<u>0</u>
-----------------	-----------------

17. NETTOVERKOOPRESULTAAT VASTGOEDPORTEFEUILLE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>DAEB Vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.070.174	5.972.313
Af: direct toerekenbare kosten	267.268	81.340
Af: boekwaarde	<u>667.769</u>	<u>5.042.836</u>

Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit Daeb vastgoed in exploitatie

<u>135.137</u>	<u>848.137</u>
-----------------------	-----------------------

Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie

Opbrengst verkopen bestaand bezit	245.000	521.750
Af: direct toerekenbare kosten	57.595	74.281
Af: boekwaarde	<u>212.891</u>	<u>500.795</u>

Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-Daeb vastgoed in exploitatie

-25.486	-53.326
----------------	----------------

Vastgoed Verkocht onder Voorwaarden

Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.584.162	1.963.419
Af: boekwaarde	<u>1.317.559</u>	<u>1.794.963</u>

Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit vastgoed verkocht onder voorwaarden

266.603	168.456
----------------	----------------

<u>376.254</u>	<u>963.267</u>
-----------------------	-----------------------

Kosten eigen organisatie

<u>22.799</u>	<u>21.240</u>
----------------------	----------------------

Totaal nettoverkoopresultaat vastgoed portefeuille

<u>353.454</u>	<u>942.027</u>
-----------------------	-----------------------

De verkoop van het vastgoed verkocht onder voorwaarden betreft teruggekocht vastgoed dat daarna definitief in de vrije markt is verkocht. In 2015 is besloten te stoppen met de verkoop onder

voorwaarden. De woningen die al zijn verkocht onder voorwaarden zullen nog moeten worden teruggekocht.

18.1 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Vastgoed in ontwikkeling		
- Zandvoort Noord en Midden	0	-122.108
- Afboeking Kremlin I	749.643	502.645
- Afboeking Kremlin II	-575.745	1.491.248
- Afboeking Schelluinsevlit	522.460	34.977
- Afboeking Bastion	8.157	1.231
- Afboeking Irenelaan/Margrietlaan in Dalem	22.729	16.470
- Afboeking Kennelweg/Valkeniersweg	1.158.819	52.802
Totaal overige waardeveranderingen materiële vaste activa in ontwikkeling	<u>1.886.062</u>	<u>1.977.264</u>
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		
- Kremlin I	-797.000	-1.792.000
- Kremlin II	0	-1.359.000
- Dalem	70.176	0
Totaal mutatie voorziening	<u>-726.824</u>	<u>-3.151.000</u>
Overige waardeveranderingen		
- Afboeking sloopcomplex 623	0	1.514.879
- Afwikkeling grondexploitatie Lingewijk	-30.000	475.129
Totaal overige waardeveranderingen	<u>-30.000</u>	<u>1.990.008</u>
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>1.129.238</u>	<u>816.272,43</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>2018</u>	<u>2017</u>
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	67.187.426	30.290.357
Afname marktwaarde	-	-
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	<u>67.187.426</u>	<u>30.290.357</u>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	3.385.098	-

Afname marktwaarde	-	-62.100
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3.385.098	-62.100
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	70.572.524	30.228.257

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Toename marktwaarde	134.828	96.655
Afname marktwaarde	-	-
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	134.828	96.655

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Waardeverminderingen	-	-
Terugname waardeverminderingen	-	57.681
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	57.681

19. NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Opbrengsten:</i>		
Opbrengsten serviceabonnement	214.613	214.764
Diensten Derden	91.753	112.056
Eigen Productie	130.445	177.625
	436.811	504.445
<i>Lasten:</i>		
Lasten serviceabonnement	248.159	293.600
Overige lasten derden	5.972	10.484
Toegerekende personeelskosten eigen productie	73.875	112.526
Toegerekende overige organisatiekosten eigen productie	47.084	78.205
Toegerekende personeelskosten overige activiteiten	31.660	46.032
Toegerekende overige organisatiekosten overige activiteiten	20.178	31.992
	426.928	572.839

Totaal nettoresultaat overige activiteiten	<u>9.883</u>	<u>-68.394</u>
---	---------------------	-----------------------

20. AFSCHRIJVINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA	<u>2018</u>	<u>2017</u>
--	--------------------	--------------------

Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	<u>312.855</u>	<u>303.285</u>
--	----------------	----------------

Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	<u>312.855</u>	<u>303.285</u>
---	-----------------------	-----------------------

21. LONEN EN SALARISSEN, SOCIALE LASTEN EN PENSIOENPREMIES	<u>2018</u>	<u>2017</u>
---	--------------------	--------------------

Bruto salarissen	3.250.418	3.268.258
Sociale lasten	540.133	492.415
Pensioenlasten	494.531	499.350
Uitzendkrachten	552.506	599.857
Ontvangen ziekengelden	<u>-21.461</u>	<u>-21.114</u>

Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenen	<u>4.816.127</u>	<u>4.838.766</u>
---	-------------------------	-------------------------

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Afdeling Klant & Service	13,22	10,81
Afdeling Stad & Buurt	13,56	15,22
Afdeling Vastgoed	15,35	16,65
Afdeling Bedrijfsvoering	13,75	12,45
Directie en afdeling Markt & Strategie	<u>3,00</u>	<u>4,89</u>
	<u>58,88</u>	<u>60,02</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

22. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN	<u>2018</u>	<u>2017</u>
--------------------------------------	--------------------	--------------------

Toegerekende personeelskosten	85.834	87.274
Toegerekende overige organisatiekosten	120.089	185.902
Overige kosten	<u>27.096</u>	<u>36.156</u>

Totaal overige organisatiekosten	<u>233.020</u>	<u>309.332</u>
---	-----------------------	-----------------------

In een nieuwe ronde verdeling activiteiten zijn de toerekeningen overige organisatiekosten lager vastgesteld.

23. LEEFBAARHEID

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Leefbaarheid niet cyclisch	139.342	143.625
Toegerekende personeelskosten leefbaarheid	335.679	460.768
Toegerekende overige organisatiekosten leefbaarheid	411.414	560.575
Totaal leefbaarheid	886.435	1.164.968

HONORARIA EXTERNE ACCOUNTANT EN DE ACCOUNTANTSORGANISATIE

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
--	-------------	-------------

Onderstaand is conform de richtlijnen voor de verslaggeving een overzicht opgenomen van de door Deloitte in 2018 gefactureerde kosten.

Controle van de jaarrekening	0	37.013
Andere controle opdrachten	0	22.990
Fiscale adviesdiensten en werkzaamheden	15.043	26.379
Totaal verantwoorde kosten Deloitte	15.043	86.382

Door Baker Tilly over 2018 gefactureerde kosten

Controle van de jaarrekening	54.493	54.353
Andere controle opdrachten	10.890	10.890
Totaal verantwoorde kosten Baker Tilly	65.383	65.243

24 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

24.1 WAARDEVERANDERINGEN VAN FINANCIËLE VASTE ACTIVA

De opbrengst in 2017 betreft een verhoging van € 225.000 op de vordering van de Stichting Lingeurcht.

24.2 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rente Stichting Lingeurcht	0	33.750
Rente Merwebolder	2.302	6.853
Rente overige vorderingen	1.593	26.452
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.896	67.055

24.3 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rentelasten leningen kredietinstellingen	-9.003.465	-9.472.292
Disagio WSW	-45.957	-45.527
Rentelasten rekening-courant	-8.701	-19.862

Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-9.058.124</u>	<u>-9.537.680</u>
--	--------------------------	--------------------------

25. BELASTINGEN

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acute vennootschapsbelasting	0	0
Latente vennootschapsbelasting	<u>-3.864.004</u>	<u>943.422</u>
Totaal belastingen	<u>-3.864.004</u>	<u>943.422</u>

TOELICHTING VENNOOTSCHAPSBELASTING IN WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2018

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Commercieel resultaat voor belasting	79.482.804	39.355.427
Af:		
Fiscale afschrijving op agio leningen O/G	196.938	200.450
Meer afschrijving mva eigen gebruik	19.301	38.000
Correctie opbrengst verkopen	375.379	0
Afschrijvingen vastgoed	2.500.000	2.600.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	70.707.352	30.382.593
Bij:		
Overige waardeveranderingen	1.159.238	624.272
Verbeteringen vanuit planmatig onderhoud	0	100.000
Rente bouw projecten	37.920	0
Aftrekbeperking gemengde kosten	12.000	13.000
Mutatie voorziening loopbaanontwikkeling	45.048	0
Geen aftrek saneringsheffing	<u>474.879</u>	<u>0</u>
Fiscaal resultaat	<u>7.412.918</u>	<u>6.871.656</u>
Vennootschapsbelasting:		
20% over € 200.000	40.000	40.000
25% over het meerdere	<u>1.803.230</u>	<u>1.667.914</u>
Totaal mutatie actieve latente vennootschapsbelasting	1.843.230	1.707.914
Mutatie actieve latentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de komende 5 jaren met betrekking tot verkopen bestaand bezit	1.401.000	-154.000
Mutatie actieve latentie uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode t/m 2037 met betrekking tot de leningportefeuille o/g:	46.313	31.736
Mutatie actieve latentie verliescompensatie als gevolg van 22% vpb	<u>573.461</u>	<u>-2.529.072</u>
Totaal mutatie actieve latentie vennootschapsbelasting in winst- en -verliesrekening	<u>3.864.004</u>	<u>-943.422</u>

De aangifte is tot en met het jaar 2017 ingediend. De aangiftes tot en met 2014 zijn door de belastingdienst conform aangifte vastgesteld.

Het fiscaal resultaat 2018 is € 7.413.000 positief. Het totale verrekenbare verlies tot en met 2018 bedraagt € 30.593.000.

Hef effectieve tarief is 4,86%. Vorig jaar was dat -2,4%. In 2017 nam de actieve latentie nog toe en in 2018 neemt deze af.

26. RESULTAAT DEELNEMINGEN	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bastion Ontwikkelingscombinatie VOF	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal resultaat deelnemingen	<u>0</u>	<u>0</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 € 156.000.

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.

Het schema beloningen topfunctionarissen is als volgt voor 2018.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking.

bedragen x € 1	R. M. Wiersma	M. Buursink
Functiegegevens	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/03	[17/09] – [31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0 - 1,0	1,0 - 1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja

Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 31.981	€ 33.667
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 5.152	€ 5.805
Subtotaal	€ 37.133	€ 39.472
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 38.465	€ 44.877
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 37.133	€ 39.472
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Functiegegevens	Directeur bestuurder	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 -31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0 - 1,0	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 128.285	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.158	
Subtotaal	€ 148.443	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 151.000	
Totale bezoldiging	€ 148.443	

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand.

Bedragen x € 1	G. Breeman		
Functiegegevens	Directeur bestuurder		
Kalenderjaar	2018	2017	2016
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang - einde)	1-4 t/m 30-9		
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	6		
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum			
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 182	€ 176	€ 175
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 151.800		

Individueel toepasselijk maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 85.904
Bezoldiging	
Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 51.920
Totale bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 51.920
(-/-) Onverschuldigd betaald bedrag	€ 0
Totale bezoldiging, exclusief BTW	€ 51.920
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	<i>n.v.t.</i>

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.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	Mw. W. J.M. van Maarseveen - van de Visch	Dhr. J.J. van Eijk	Dhr. J.J. van Eijk	Dhr. J. de hoog	Mw. J. De Weerd - Hoeve	Dhr. A. de jonge	Mw. M. de Klein	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 30/04	01/01– 30/04	01/05 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	
Bezoldiging								
Totale bezoldiging	€ 4.288	€ 2.859	€ 8.577	€ 8.577	€ 8.577	€ 8.577	€ 8.577	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 7.693	€ 5.129	€ 15.386	€ 15.600	€ 15.600	€ 15.600	€ 15.600	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
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.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Gegevens 2017								
bedragen x € 1	Mw. W. J.M. van Maarseveen - van de Visch	Dhr. J.J. van Eijk		Dhr. J. de hoog	Mw. J. De Weerd - Hoeve	Dhr. A. de jonge	Mw. M. de Klein	Dhr. W.P.J.M. van Dijk
Functiegegevens	Voorzitter	Lid		Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2017	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12		01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	31/08 – 31/12	31/08 – 31/12	01/01 – 03/04
Bezoldiging								
Totale bezoldiging	€ 12.982	€ 8.577		€ 8.577	€ 8.577	€ 3.574	€ 3.574	€ 2.906
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 22.650	€ 15.100		€ 15.100	€ 15.100	€ 5.087	€ 5.087	€ 3.847

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2018 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

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, juni 2019

M. Buursink,
Bestuurder

Vaststellen van de jaarrekening door de Raad van Commissarissen

Gorinchem, juni 2019

J.H. Willems
Voorzitter

D. Dresens
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.

Aan de raad van commissarissen van
Stichting Poort6

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Bijster 39
Postbus 3814
4800 DV Breda

T: +31 (0)76 525 00 00
F: +31 (0)76 525 00 50

breda@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Poort6 te Gorinchem gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Poort6 op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 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 Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2018;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2018;
- 3 het kasstroomoverzicht 2018; 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 2015 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 accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina's 50 tot en met 52. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven alsmede dat de invulling van dit waardebegrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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;
- 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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, 17 juni 2019
Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend,

drs. R. Opendorp RA