



Jaarverslag 2019

Stichting Poort6 Gorinchem





Inhoudsopgave

Bestuursverslag 2019	4
Voorwoord: jaar van verandering	5
De missie en visie van Poort6	7
1. Huurders	8
2. Woningen	12
3. Leefbaarheid	16
4. Dienstverlening	18
5. Besturing.....	20
6. Organisatie	22
7. Financiën.....	25
8. Verslag van de Raad van Commissarissen	35
Jaarrekening 2019.....	41
Toelichting op de jaarrekening.....	47
Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	47
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	49
Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	57
Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening.....	84
Overige toelichtingen	92
Overige gegevens.....	107

Bestuursverslag 2019

Voorwoord: jaar van verandering

In 2019 zetten we als organisatie enorm veel in beweging. Ons jaarplan heette 'Midden in de Gorcumse samenleving' en dat was niet voor niets. Na jaren van broodnodige maar sobere financiële sturing, wilden we weer gevoel krijgen met onze huurders en onze maatschappelijke partners in de stad. Hierdoor ontstond ook steeds meer urgentie om de koers van Poort6 opnieuw te ijkten en te verwoorden. Impliciet hadden we onze koers al wat gewijzigd. Vanuit de beweging om meer te verbinden met de huurder kwam automatisch meer aandacht voor huurderstevredenheid en meer duurzame inzet. Omdat de oude koers nog van kracht is tot de nieuwe is vastgesteld, liepen we in de tussentijd soms tegen zaken aan die 'schuurden'. Tijdens het maakproces van de strategische koers merkten we langzaam maar zeker dat onze nieuwe 'blik' steeds meer eigen wordt. We passen het steeds meer toe in ons werk en wegen beslissingen telkens in het licht van deze in ontwikkeling zijnde koers af. Het opstellen van de nieuwe koers was eigenlijk al een veranderproces op zichzelf.

Hard geraakt

Onze werkgemeenschap werd het afgelopen jaar bijzonder hard geraakt door het verlies van onze directiesecretaresse: Ingrid van de Koppel. Ingrid was een zeer betrokken en attente collega, een trotse moeder en een bijkans nog trotsere oma. Haar plotselinge dood raakte ons allemaal diep. We gaven samen vorm aan het verlies en probeerden haar gezin nog zo veel mogelijk te steunen. Haar bureau blijft leeg, maar haar aanwezigheid bij ons blijft voelbaar.

Met elkaar aan het werk

Het was ook het jaar van nieuwe bewegingen. Met elkaar bouwden we aan vitale coalities. Dat deden we door letterlijk de deur uit te gaan. We zochten onze huurders op om hun stem te horen. Met onze partnerorganisaties, in onder meer de zorg, haalden we de banden aan. Door gezamenlijk op te trekken en bij elkaar over de vloer te komen. We ontdekten dat we eigenlijk te veel naast elkaar en te weinig mét elkaar aan het werk waren. Door elkaar simpelweg te ontmoeten, kwamen de eerste nieuwe samenwerkingsideeën vanzelf.

Gezamenlijke aanpak

Die samenwerkingen zijn hard nodig. Want, zoals ik het iemand vorig jaar mooi hoorde verwoorden: "In Gorinchem lossen we stadse problemen op een dorpse manier op". Die aanpak voldoet niet meer. We zien namelijk dat onze wijken en complexen steeds kwetsbaarder worden. Alleen met een gezamenlijke, integrale aanpak kunnen we dat tij keren. Het is goed om te zien dat allerlei organisaties die samenwerking in de stad omarmen. In onze eigen organisatie willen we deze denkwijze natuurlijk ook goed laten landen.

Constructieve samenwerking

Uiteindelijk doen we alles wat we doen voor onze huurders. Ik vind het daarom extra mooi dat onze bijsturing al in 2019 was terug te zien in de klanttevredenheid. Dat mooie resultaat is mede te danken aan de constructieve samenwerking met al onze samenwerkingspartners, de gemeente, Huurdersvereniging Poort6 (HP6) en alle betrokken huurders. En natuurlijk aan onze medewerkers, die zich elke dag met hart en ziel inzetten voor prettig wonen in Gorinchem. Bedankt!

Zoals het overlijden van Ingrid ons liet zien dat het leven zich ontvouwt op haar geheel eigen wijze, merken we dat opnieuw aan het begin van 2020. Ditmaal doordat de wereld wordt geraakt door corona. Onze kwetsbaarheid als individu, maar ook als gemeenschap ervaren we nu weer dagelijks. Een kwetsbaarheid die we alleen samen hanteerbaar en dragelijk kunnen maken. Als werkgemeenschap, als woongemeenschap, als wijk, buurt, stad of als landgenoten. We houden



elkaar vast. Daarmee staat Poort6 niet alleen midden in de Gorcumse samenleving, maar midden in het volle leven.

Gorinchem, 2 juni 2020

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

Poort6 is de sociale huisvester van Gorinchem. Met onze woningen richtten we ons ook in 2019 op iedereen met een inkomen onder de wettelijk vastgestelde grens van € 38.035 (prijsspeil 2019). Ook de lage middeninkomens helpen we als dat kan. Extra aandacht besteden we aan wonen voor mensen die iets extra's nodig hebben. Dat doen we vanuit het besef dat goed wonen een belangrijke voorwaarde is om mee te kunnen doen in het leven.

Huisvesting primaire doelgroep

De overheid stelt eisen aan de toewijzing van woningen aan verschillende inkomensgroepen. In 2019 voldeden we ruimschoots aan de norm (zie tabel 1.1).

Doelgroepen naar inkomen	Realisatie 2019	Norm 2019		Realisatie 2018
% Inkomen < € 38.035	94,68%	> 80%		94,61%
% Inkomen tussen € 38.035 en € 42.436	4,84%	< 10%		5,39%
% Inkomen > € 42.436	0,48%	< 10%	< 20%	0,0%

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

Verhuringen 2019

Poort6 heeft ruim 6600 huurwoningen (vhe). In 2019 sloten we in totaal 426 nieuwe huurcontracten. Het aantal verhuringen daalt al een paar jaar, onder meer vanwege minder nieuwbouw en het toewijzingsbeleid in relatie tot de beschikbaarheid. Naast reguliere verhuringen, huisvesten we ook bijzondere doelgroepen (zie tabel 1.2).

Doelgroepen	Aantal woningen 2019
Statushouders	27
Urgenten	38
Toewijzing calamiteiten div	6
VTW (maatschappelijk opvang)	16
Kamers met Kansen	10
Housing First	1
Verhuizingen door brand	3
Intermediaire verhuur zorg	6
Extramurale zorg De Hoop (Danshof)	10

Tabel 1.2: toewijzing naar doelgroep
Huisvesting statushouders

De provincie bepaalt jaarlijks hoeveel statushouders iedere gemeente moet opnemen. Daarvoor werken 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, behaalden we de taakstelling voor 2019 (zie tabel 1.3).

Doelgroepen	Norm 2019	Realisatie 2019
Taakstelling eerste halfjaar	13	19
Taakstelling tweede halfjaar	13	8
Totaal	26	27
Voorsprong op 1 januari 2020		1

Tabel 1.3: 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. In 2019 behaalden we die doelstelling. De gemeente gaf 52 urgentieverklaringen af. Zes urgenten vonden in andere gemeenten een woning of de urgentie verviel (zie tabel 1.4).

Aantal urgenten 2019	Gehuisvest	Waarvan binnen 6 maanden	Nog te huisvesten
52 verklaringen afgegeven	32 uit 2019 + 6 uit 2018 = 38	38	3 nog te huisvesten
46 feitelijk zoekend			

Tabel 1.4: huisvesting urgenten

N.B: urgenten 2019: in totaal 46. Hiervan zijn er 32 binnen 6 maanden geplaatst in 2019 en 11 in 2020. Met de 3 nog lopende plaatsingen maakt dat 46 urgenten.

Huisvesting overige doelgroepen

- Kamers met Kansen: in dit project krijgen jongeren in de leeftijd van 18 tot 27 de kans om in een stabiele woonomgeving en met een steuntje in de rug te bouwen aan een zelfstandige toekomst. Dit jaar vierden we het vijfjarig bestaan. Poort6 werkt in dit project nauw samen met het Leger des Heils en de gemeente Gorinchem. In 2019 verhuurden wij 10 kamers.
- Housing First: met het Leger des Heils en Avres startten we een samenwerking voor de huisvesting van daklozen. Vanuit de gedachte dat een woning de basis vormt voor een goede herstart. In 2019 huisvesten wij 1 persoon via deze samenwerking. Daarnaast verhuisden we een bewoner die eerder werd geplaatst, naar een passender woning.

Beschikbaarheid

De gemiddelde zoektijd over 2019 is 1,2 jaar (14,4 maanden). De gemiddelde wachttijd is 4,7 jaar. Dat is een behoorlijke stijging ten opzichte van 2018.

Op totaalniveau zien we ten opzichte van 2018:

- Een afname (-16%) in het aantal verhuringen.
- Een toename (+19%) in het aantal actief woningzoekenden.
- Een toename (+33%) in de zoektijd (van 0,9 jaar (10,8 maanden) naar 1,2 jaar (14,4 maanden).
- Een afname (-29%) in de slaagkans (van 8,5% naar 6%).

- Per saldo meer mensen naar Gorinchem komen voor een sociale huurwoning (37%) dan dat er vertrekken (29%).

Al een aantal jaar op rij neemt het aantal opzeggingen af en het aantal woningzoekenden toe. We zien daarvoor een aantal verklaringen:

- Door passend toewijzen kan een verhuizing een hogere huurprijs betekenen.
- Ontwikkelingen op de koopmarkt maken instroom in of uitstroom naar een koopwoning moeilijker.
- Door aanscherping van wet- en regelgeving blijven mensen steeds langer zelfstandig thuis wonen.
- We hebben de laatste jaren een deel van ons bezit verkocht en geen grote nieuwbouwprojecten opgeleverd, wat invloed heeft op de doorstroming en het aantal verhuringen.
- We zagen dat ook in 2019, net als in 2018, per saldo meer mensen naar Gorinchem toekwamen (37%) dan er vertrokken (29%).

Waar we voorheen erg ruim in ons jasje zaten, zien we nu langzaam een beweging naar een minder ontspannen (sociale huur)woningmarkt. Het in 2019 uitgevoerde woningmarktonderzoek gaf ons nieuwe inzichten in de huidige woningmarkt. Met deze inzichten, gecombineerd met de data uit Woongaard, startten we in het verslagjaar de herijking van onze portefeuillestrategie.

Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een van onze belangrijkste speerpunten. In 2019 voerden we daarom opnieuw een gematigde huurverhoging door. Poort6 volgt hierin het Sociaal Huurakkoord. Uitgangspunt bij de huurverhoging is sinds 2018 ons streefhuurbeleid. Als de huurprijs voor een woning al op de streefhuur zat, rekenden we 0% huurverhoging. Dat gold voor zowel sociale huurwoningen als geliberaliseerde huurwoningen. In 2019 kreeg ongeveer 16% van onze huurders geen huurverhoging, dus 0%. De huurverhoging voor de overige huurders varieerde, maar bedroeg maximaal 2%. Dat is 0,4 procentpunt boven de inflatie van 1,6%.

Woonlasten

We beperken de woonlasten van onze huurders door hun woningen energiezuiniger te maken, onder meer door beter te isoleren. In 2019 werden 625 woningen extra geïsoleerd tijdens de uitvoering van planmatig onderhoud.

Betalingsachterstanden

Poort6 kampt al enkele jaren met hoge huurschulden. Een combinatie aan factoren blijkt daarvan de oorzaak. In 2019 is er een fikse afboeking gedaan op achterstanden van vertrokken huurders. Deze dossiers zijn in handen gegeven voor 'credit watch'. Bij een verbeterde financiële situatie wordt dan alsnog overgegaan tot invordering.

Door de afboeking en een scherpe externe analyse is er meer zicht ontstaan op de feitelijke problematiek en de wijze waarop ea structureel kan worden opgelost.

Zittende huurders

Bij zittende huurders blijft de huurachterstand nog ruim boven de landelijke gemiddelden als gevolg van de oude deurwaardersgevallen. Eind 2019 gaven we Cannock opdracht om een nulmeting en benchmark uit te voeren. Dit leidde tot een plan van aanpak dat we in 2020 uitvoeren. We willen

hierdoor uiteindelijk komen tot een gemiddelde huurschuld op benchmarkniveau.

Ontruiming

In 2019 vonden 18 aanzeggingen plaats. Door huurschuld zijn er 4 ontruiming doorgegaan. Daarnaast voorkwamen 3 huurders een ontruiming door zelf de sleutels in te leveren.

Preventiemaatregelen

In 2019 startten we samen met Avres het project 'Vroegsignalering' voor huurders die schulden hebben bij meerdere instanties. Samen met Avres brengen we die huurders een huisbezoek. De eerste resultaten van de aanpak zijn positief. Huurders met schulden komen sneller in een hulpverleningstraject en er is eerder zicht op de totale omvang van de schuldenproblematiek. Het geeft huurders ook meer inzicht in hun problematiek.

In 2019 zetten wij 84 keer de budgetcoach in om samen met huurders grip en overzicht te krijgen op hun financiële situatie en mogelijkheden. Met nieuwe huurders die in een kwetsbare positie zitten, voerden we ook in 2019 screeningsgesprekken. Om zo te voorkomen dat er schulden ontstaan.

Passend toewijzen

Wettelijk staat vast dat 95% van de huurtoeslaggerechtigden een woning toegewezen moet krijgen met een huurprijs onder een vastgesteld maximum. Met een percentage van 98,6 voldeden we ook in 2019 aan die norm. Zo zorgen we dat zo veel mogelijk huishoudens een woning betrekken die past bij hun huidige inkomensniveau.

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 1.5). Die zijn grotendeels gerealiseerd, met uitzondering van de leegstandserving bij projecten/sloop (Van Zomerendaal en DF Pauwstraat).

Indicator	Doelstelling	Gerealiseerd 2019
Leegstandserving (excl. Projecten/sloop)	< 1,0%	0,56%
Leegstandserving projecten/sloop	< 0,5%	0,39%

Tabel 1.5: leegstand

2. Woningen

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

In 2019 startten we samen met de gemeente een woningmarktanalyse; een proces dat in 2020 doorloopt. Mede op basis van die analyse zijn we een herijking gestart van onze portefeuillestrategie. We zien dat de Gorcumse woningmarkt sterk is veranderd. Waar we voorheen vooral stuurden op continuïteit en zelfs lichte krimp, zien we nu dat de behoefte aan sociale huurwoningen toeneemt. Vanaf 2020 werken we daarom volgens onze herijkte portefeuillestrategie.

In 2019 brachten we het aantal woningen in onze portefeuille terug (zie tabel 2.1). We verkochten 148 woningen in een zogenoemde mixportefeuille. In 2018 werd de verkoop voorbereid, in 2019 vond de overdracht plaats. Daarnaast bevatte de mixportefeuille 8 bedrijfsruimtes en 54 parkeerplaatsen/ scootmobielplekken/bergingen en 1 'huiskamer'.

Peildatum	Aantal woningen in bezit
31-12-2017	6.797
31-12-2018	6.797
31-12-2019	6.634

Tabel 2.1: woningbezit Poort6

In tabel 2.2 staat de verdeling van onze woningen over de prijsklassen, afgezet tegen onze streefpercentages. Die zijn vastgesteld op basis van woningmarktonderzoek en gegevens uit Woongaard. Rekening houdend met onder meer passend toewijzen en de staatssteunregeling.

Huurprijscategorie	Wensportefeuille	Eind 2019	Eind 2018
Laag (tot €424)	8 – 10 %	13%	13%
Betaalbaar laag (€424 – €607)	47 – 49 %	57%	56%
Betaalbaar hoog (€607 - €651)	17 – 18 %	14%	14%
Duur (€651 - €720)	25 – 26 %	13%	13%
> liberalisatiegrens (> €720)	0 – 1 %	3%	4%
Totaal		100%	100%

Tabel 2.2: woningvoorraad naar huurprijsklasse

Tabel 2.2 laat zien dat:

- Het aantal woningen met een huur tot € 424 en € 607 licht steeg.
- Er een lichte afname was van woningen met huren tot € 651 en € 720.

Dit komt vooral doordat er minder opzeggingen zijn in dit segment. Beide ontwikkelingen passen niet bij onze wensportefeuille.

- Het aantal woningen afnam met een huur hoger dan € 720. Dit heeft vooral te maken met het afstoten van geliberaliseerd bezit in de mixportefeuille en past bij onze wensportefeuille.

Projecten

- In de Wijnkoperstraat bereiden we uitgebreid onderhoud of herstructurering voor. In 2019 inventariseerden we de wensen en behoeften van bewoners, onder meer tijdens een inloopbijeenkomst. De uitvoering van de werkzaamheden staat gepland voor 2023. Gezien het traject van uithuizing wat hier voorafgaand hoe dan ook mee gemoeid gaat, heeft Poort6 ervoor gekozen de bewoners intensief en vroegtijdig te betrekken.
- De sloop en nieuwbouw aan de Van Zomerenlaan en omgeving lag nog steeds stil vanwege de aanwezigheid van beschermde diersoorten. In 2019 waren we bezig met een ontheffingsaanvraag. Wat er al gesloopt kon worden, hebben we gesloopt. Daarnaast haalden we de tuinen leeg en plaatsten we hekken, om de omgeving zo netjes mogelijk te houden. Met de gemeente werkten we verder aan het stedenbouwkundig plan.
- We besloten 166 woningen in de omgeving van de Van Zomerenlaan bouw- en woontechnisch te onderzoeken. Het gaat om woningen die op de nominatie staan voor sloop, maar waarvoor renovatie wellicht toch een optie is.
- In de Gildenwijk bereiden we de komst van een warmtenet voor. We hielden ons in het verslagjaar vooral bezig met de begroting en het plannen van de voorbereidende werkzaamheden. In 3 tot 4 jaar moeten de woningen zodanig worden geïsoleerd dat ze geschikt zijn voor aansluiting op het warmtenet. We sloten daarvoor samen met de gemeente en HVC een intentieovereenkomst af.
- We startten een pilot voor de plaatsing van zonnepanelen op 400 eengezinswoningen. In 2019 selecteerden we geschikte woningen en bereidden we de werkzaamheden voor.
- Aan de Danshof leverden we 10 woningen op voor GGZ-instelling De Hoop als Huis van Hoop. Dit is een beschermde woonvorm waar mensen worden begeleid naar een zelfstandig leven; 8 woningen zijn bedoeld voor cliënten, 2 voor hun begeleiders.

Onderhoud

Planmatig onderhoud

In ons planmatig onderhoud hadden we in voorgaande jaren vaak te maken met een overschrijding van het budget. Dankzij een in 2018 ingezet verbeterplan zagen we in 2019 voor het eerst dat het uitgevoerde werk in de pas liep met de begroting. Voor alle opdrachten maakten we in een vroeg stadium contractuele afspraken met onze 2 vaste onderhoudspartners. Hierdoor werd alles binnen begroting en volgens planning uitgevoerd.

Dagelijks service- en mutatieonderhoud (DSMO)

Voor het dagelijks onderhoud werken we sinds 2018 met 1 vaste onderhoudspartner. Het idee hierachter is dat we dankzij korte lijnen en een duidelijke taakverdeling een hogere klanttevredenheid behalen. Die doelstelling behaalden we: eind 2019 scoorden we op dit onderdeel gemiddeld een 7,8.

Vanaf begin oktober 2019 belden we na ieder eerste bezoek na. In de periode oktober tot december zagen we de klanttevredenheid daardoor significant toenemen. Huurders geven aan dat ze duidelijke communicatie over de werkzaamheden en de bijbehorende planning waarderen.

Mutatieonderhoud

In 2019 besloten we om geen mutatieonderhoud meer te doen in bewoonde staat. Dit was ingegeven door een afnemende klanttevredenheid van bewoners die overlast ervoeren van de werkzaamheden in hun nieuwe huis. Dankzij deze nieuwe maatregel zagen we de huurderstevredenheid stijgen. De keerzijde is dat het aantal leegstandsdagen toenam. Dit komt omdat we het mutatieonderhoud nu moeten uitvoeren voordat nieuwe huurders hun woning betrekken.

Soort onderhoud (x € 1.000)	Realisatie 2019	Oorspronkelijke begroting 2019	Realisatie 2018
Planmatig onderhoud regulier	4.775	3.656	2.551
Planmatig onderhoud binnenpakketten	413	726	489
Planmatig onderhoud asbestsanering	341	300	300
Planmatig onderhoud - Projecten (Kremlin I, Kremlin II en Schelluinsevljet)	0	726	3.540
Onderhoudskosten VvE's	872	240	240
Bijzonder onderhoud	44		90
Contractonderhoud	648	531	538
Reparatieverzoeken	2.275	1.884	2.124
Mutatieonderhoud	874	716	610
Dynamisch mutatieonderhoud	698	542	669
Asbestsanering	294	328	349
Overig onderhoud	123	0	100
-/- vergoeding derden	-11	0	0
-/- uren eigen dienst	-276	-241	-212
Totaal	11.070	9.408	11.388

Tabel 2.3: totale onderhoudskosten

Toelichting op de onderhoudscijfers

Dankzij het in 2018 geïntroduceerde verbeterplan hadden we in 2019 geen onderschrijding maar een overschrijding op de onderhoudsbegroting. De voornaamste oorzaak van die overschrijding is doordat deze uitgave was begroot bij 'Verbetering bestaand bezit' als investering en is overgeheveld naar 'Planmatig' (directe kosten). Dit omdat het geen verbeteringen waren maar onderhoud. De onderhoudskosten VvE's zijn aanzienlijk hoger. Dit wordt voor € 588.000 veroorzaakt door planmatig onderhoud aan de VvE aan de van Goudoeverstraat, die in 2019 is opgericht.

Duurzaamheid

Met verduurzaming van onze woningen werken we aan een beter milieu én aan de betaalbaarheid van onze voorraad. Lagere energielasten betekenen immers lagere totale woonlasten. Concreet streven we op termijn naar minimaal een Energie Index Klasse tussen 1.21-1.4. Daarnaast bereiden we een gasloze voorraad in 2050 voor. In 2019 voerden we hiervoor de volgende werkzaamheden uit:

- Elke mutatiewoning voorzagen we van elektrisch koken in plaats van koken op gas.
- We maakten 645 woningen energiezuiniger met betere isolatie. Zo isoleerden we bergingen onder woongebouwen en brachten we verbeterd dubbelglas aan (HR++glas). Het totale investeringsbedrag was € 2.805.966.
- We selecteerden 400 eengezinswoningen voor een pilot met zonnepanelen.

	Aantal label A	Aantal label B	Aantal label C	Aantal label D	Aantal label E	Aantal label F
Nieuwe label	1	35	609	0	0	0
Oude label	0	0	53	437	137	18

Tabel 2.4: ontwikkeling energielabel door investeringen in duurzaamheid

Zorgvastgoed

Poort6 verhuurde in 2019 aan 5 partijen zorgvastgoed:

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

In totaal ging het om 115 verhuureenheden.

Nieuwbouw

In 2019 is het complex met 6 woningen aan de Pr. Irenelaan/ Pr. Margrietlaan in Dalem gesloopt. Daarna zijn er 6 nieuwbouwwoningen teruggebouwd. Al deze woningen vallen binnen het DAEB segment. We leverden onze eerste 6 gasloze nieuwbouwwoningen op. Bijzonder was de manier van toewijzen: voor de hoekhuizen, met grote tuinen, zochten we mensen met een groen hart. De toekomstige bewoners dienden daarom voor toewijzing een tuinontwerp in.

3. Leefbaarheid

Poort6 wil 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. Eind 2019 zetten we in het team Stad & Buurt meer in op wijkgericht werken, zodat onze inzet nog effectiever is.

Projecten

- De (signa)lerende rol versterkt: Mensen met een zorgvraag wonen langer thuis. Dat betekent dat we ook in Gorinchem vaker te maken krijgen met overlast van bijvoorbeeld verwarde mensen. Poort6 heeft een belangrijke signalerende rol bij de beperking van dit soort overlast in de woonomgeving. Onze wijkbeheerders en huismeesters kregen in 2019 een training Mental Health First Aid (MHF) om psychische problemen te herkennen en hier goed op in te spelen.
- Buurtbemiddeling: Poort6 participeert sinds 2017 in het project Buurtbemiddeling, in samenwerking met ELK Welzijn. In 2019 ontvingen we 53 meldingen. Daarvan werden er 36 positief afgerond.
- Dienstencentrum De Rozenobel: In 2018 onderzochten we intensief hoe we konden toewerken naar zelfbeheer van De Rozenobel, zodat de functie voor de wijk kan worden versterkt. Hierin namen 3 wijkbewoners het voortouw en schreven een eerste voorstel. In 2019 is het plan voor verzelfstandiging uitgewerkt en een bestuur ingesteld. De feitelijke verzelfstandiging verwachten we in 2020.
- Spreekuur met de wijkagent: Ook in 2019 hielden we samen met de wijkagent spreekuren in de Gildenwijk en Kremlin I.
- Groene wijk: In de Haarwijk hielden we in het najaar een plantjesmarkt. Als bewoners snoeiafval inleverden, kregen zij een bak met violen cadeau. Daarnaast werkten we samen met De Gezel, die in een deel van de Haarwijk een schoonmaakproject uitvoerde in de buitenruimte.
- Veilig in de Piazzaflat: In de Piazzaflat ontwikkelden we samen met een actieve groep bewoners veel nieuwe activiteiten om de saamhorigheid in de flat te versterken. Gevoel van veiligheid was een belangrijk thema. Poort6 pakte hang- en sluitwerk aan op de begane grond, plaatste camera's en verbeterde de verlichting.

Overlastmeldingen

Bij leefbaarheid hoort ook de beheersing van ervaren overlast. In 2019 ontvingen we 781 sociaal-beheermeldingen. Dit aantal is vrijwel gelijk aan 2018. Doordat meer kwetsbare doelgroepen in de wijk wonen, vraagt de aard van de klachten wel een intensievere aanpak. We werken daarbij nauw samen met onze netwerkpartners.

- Er waren 3 ontruimingen wegens overlast in 2019.
- In 2019 zagen we een toename van het aantal 'burgemeesterssluitingen', naar in totaal 4 woningen.

Woonfraude

In 2019 startten we 2 juridische procedures op wegens woonfraude/onrechtmatige bewoning. De uitspraak verwachten we in 2020. Een goede dossieropbouw en bewijslast is van essentieel belang. Daarin werken we samen met de gemeente.

Bewoners- en activiteitencommissies

We willen bewoners zo veel mogelijk betrekken bij hun eigen leefomgeving. Er zijn nu 17 bewonerscommissies; in 2019 verwelkomden wij een nieuwe commissie. Met de commissies is een voor- en najaarsoverleg. Rond Kerst organiseerden we een bijeenkomst met hen als dank voor hun inzet. Daarnaast werken we nauw samen met 7 activiteitencommissies in seniorencomplexen en vrijwilligers die projecten oppakken rondom leefbaarheid.

- Buurtiftar: Al enkele jaren vierten we samen met de buurt rondom de Intervamflat de Iftar. Dit is de eerste maaltijd bij zonsondergang tijdens de ramadanperiode. Indrukwekkend om te zien dat het aantal deelnemers jaarlijks toeneemt. In 2019 waren er maar liefst 350 deelnemers.
- Kremlin I: In Kremlin I pakten we in 2018 de binnentuinen aan. Bewoners gaven toen aan dat ze graag een ontmoetingsplek wilden. Kunstenaar Jack Mildert ontwierp daarom 2 ontmoetingstafels, in de vorm van diamanten – een verwijzing naar het 60-jarig bestaan van het complex. In 2019 werd de tuin feestelijk opgeleverd.
- Vijfde Uitgang: Bewoners van de Vijfde Uitgang kwamen in actie om iets te doen aan de verwaarloosde tuinen achter hun complex. Na overleg legden wij de basis aan. 10 enthousiaste bewoners houden zich bezig met de beplanting en het onderhoud. De tuin is feestelijk geopend in 2019.

4. Dienstverlening

In 2019 besteedden we veel aandacht aan een meer klantgerichte benadering in onze dienstverlening. Daarvoor organiseerden we 4 luisterpanels en voerden we een groot klantwaarde-onderzoek uit onder 600 huurders. Alle medewerkers van Poort6 namen een deel van de enquêtes voor hun rekening. De uitkomsten van deze onderzoeken vormden mede de basis van onze nieuwe strategische koers, die we deels in 2019 ontwikkelden en in 2020 formeel vaststellen.

Klanttevredenheid	Gemiddeld 2017	Eind 2018	Gemiddeld 2019
Nieuwe huurders	7,3	7,5	7,4
Vertrokken huurders	6,8	6,8	7,7
Reparatieverzoeken	7,1	7,4	7,4

Tabel 4.1: ontwikkeling van de huurderstevredenheid in 2019

Nieuwe huurders

Het verhuurproces wordt sinds het laatste kwartaal van 2019 bij wijze van een proef toegewezen aan 1 verhuurmakelaar. Per mutatie is dus 1 persoon verantwoordelijk voor de vooropname, bezichtiging, eindopname, sleuteloverdracht en aftersales. Dat zorgt voor meer betrokkenheid en een effectievere samenwerking in het verhuurproces. Deze manier van werken krijgt formeel zijn beslag in 2020, zodat we hopelijk in 2020 een nog sterkere verbetering zien bij de waardering door nieuwe huurders. De opleverstaat van de woning blijft een aandachtspunt.

Vertrokken huurders

Het gewijzigde zelf klussen-beleid heeft direct effect op de waardering door de vertrokken huurder. Vertrekkende huurders weten snel waar zij aan toe zijn. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de woonduur en de staat waarin de woning moet worden opgeleverd. Bovendien worden er minder kosten in rekening gebracht bij een verhuizing.

Reparatieverzoeken

Nadat we in 2018 verder gingen met 1 partij voor het dagelijks onderhoud, zagen we de klanttevredenheid stijgen. Sinds 2019 verbeterden we ook nog de communicatie bij reparatieverzoeken. Onder meer door na ieder eerste verzoek na te bellen. Dat had vrijwel direct een positief effect op de klanttevredenheid. Sinds het najaar van 2019 registreren we de klanttevredenheid op dit punt per week, zodat we nog beter inzicht hebben in het resultaat van onze inspanningen en snel kunnen bijsturen.

Telefonische en persoonlijke dienstverlening

In 2019 verbeterden we onze telefonische bereikbaarheid door onze bezetting aan te passen. De wachttijden aan de telefoon bedragen maximaal 30 seconden. Dit was eerder bijna 1,5 minuut. Onze ontvangsthal werd opnieuw ingericht en onze gastvrouw heet onze bezoekers welkom.

Klantambassadeurs

Een team van betrokken medewerkers vormt het team klantambassadeurs. Zij zijn voortdurend bezig om de dienstverlening te verbeteren via 'quick' wins. Maar ook door een klantvisie te ontwikkelen, die onderdeel wordt van onze nieuwe strategische koers.

Klachtenafhandeling

Poort6 ontving in 2019 9 klachtenformulieren over de volgende onderwerpen:

- Schoonmaak portiek: 1
- Overlast: 3
- Onderhoud: 5

Over de kwaliteit van de schoonmaak kwamen ook vele meldingen binnen bij de wijkbeheerders en huismeesters. Dit leidde tot nieuwe werkafspraken met het schoonmaakbedrijf en inmiddels betere kwaliteit.

Bij de Geschillencommissie Zuid-Holland kwamen geen klachten binnen over Poort6.

5. Besturing

Algemeen

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

Het statutaire en feitelijke vestigingsadres van de stichting is:

Schelluinsestraat 3
4203 NJ te Gorinchem

Het KvK nummer van Stichting Poort6 is: 23032248.

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

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

Interne besturing

In de interne besturing verschuiven we van een formalistische aanpak naar een meer doorleefde overtuiging dat we ons werk met en voor huurders doen. In 2019 versterkten we de besturing met de aanstelling van een interim bestuurssecretaris. Deze brengt in 2020 een advies uit over de herinrichting van de bestuurlijke processen en de bestuursondersteuning. In 2019 werkten we nog volgens de strategische koers die we in 2017 onder een andere bestuurder vaststelden. Tegelijkertijd besteedden we veel aandacht aan het formuleren van een nieuwe strategische koers. Samen met medewerkers, huurders en externe partijen. In 2020 stellen we die nieuwe koers formeel vast.

Governance

Poort6 heeft zich als lid van Aedes gecommitteerd aan de bepalingen uit de Governancecode woningcorporaties. Uitgangspunt is dat Poort6 de Governancecode naleeft.

Intern toezicht

Met de Raad van Commissarissen zijn in 2019 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. Daarnaast bezochten vertegenwoordigers van zowel Aw als WSW ons en woonden bijeenkomsten bij, gecombineerd met een rondgang langs ons bezit.

Aedes Benchmark

In november 2019 verscheen de jaarlijkse Aedes Benchmark. De cijfers die huurders met een reparatieverzoek en vertrokken huurders ons geven, zijn daarin vrij stabiel ten opzichte van 2018. Nieuwe huurders waardeerden onze dienstverlening duidelijk beter dan een jaar eerder: het cijfer ging

van een 6,8 naar een 7,4. Op bedrijfslasten maakten we opnieuw een sprong, van een B-score naar een A-score.

Huurdersorganisatie HP6

HP6 is een belangrijke partner voor Poort6. In 2019 waren er 7 overlegvergaderingen en enkele themabijeenkomsten. Wij zijn trots op de constructieve samenwerking.

Er werden 3 adviesaanvragen beoordeeld:

- Regelgeving warmtewet- en servicekostenbeleid.
- Huurverhoging 2019.
- Verkoopportefeuille.

In het reguliere overleg overlegden wij onder andere over het zelf klussen-beleid, zonnepanelen, duurzaamheid, de strategische koers, portefeuillestrategie, kwartaalrapportages, klanttevredenheid en de begroting.

Samenwerking met belanghouders

Met de gemeente en HP6 voeren we periodiek bestuurlijk overleg. Kern van dit overleg vormen de prestatieafspraken: zowel het maken van nieuwe afspraken als de uitvoering van lopende afspraken. In 2019 investeerden we verder veel in het bestuurlijke netwerk in de gemeente. Zo maakten we met partnerorganisaties in onder meer zorg en welzijn een scan: hoe staat Gorinchem er voor? De resultaten van die scan koppelden we terug aan alle betrokken bestuurders. Daarna gingen we met medewerkers en bestuurders op expeditie bij partnerorganisaties. Door dit hechter worden van het bestuurlijk netwerk zagen we in 2019 al nieuwe kansen ontstaan.

Informele participatie

Naast het formele overleg willen we ook graag informeel in contact blijven met onze huurders. In 2019 gingen we op verschillende momenten met groepen huurders in gesprek. Zo organiseerde we diverse klantenpanels, ontmoeten we zeer enthousiaste huurders die mee wilden denken over ons duurzaamheidsbeleid en verzamelde we voor onze nieuwe strategische koers. .

Nevenfuncties bestuurder

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

6. Organisatie

In onze bedrijfsvoering ligt de nadruk sterk op ontwikkeling, zowel van mensen als systemen. We werken daarbij van buiten naar binnen. Op basis van harde data richten we onze bedrijfsvoering zo in dat we de juiste balans vinden tussen efficiëntie, kostenbeheersing en goede dienstverlening. Dit komt mede tot uitdrukking in een goede klanttevredenheidsscore.

Personele formatie en bezetting

De personele bezetting van Poort6 was in 2019 redelijk stabiel (zie tabel 6.1 voor de formatie ten opzichte van eerdere jaren). Wel hadden we relatief veel vacatures: 8 in totaal, waarvan 6 instroom en 2 doorstroom. Dat is het gevolg van de organisatieontwikkeling die in 2019 is ingezet, en die zijn weerslag krijgt in de nieuwe strategische koers.

Een opvallende kostenpost in de jaarcijfers is die van de inhuur van externen. De kosten hiervoor zijn bijna verdubbeld ten opzichte van 2018. Hiervoor is een aantal oorzaken aan te wijzen:

- Poort6 heeft te maken met een hoog (langdurig) ziekteverzuimcijfer, dat volgens de bedrijfsarts veelal niet arbeid gerelateerd is.
- Het ontwikkelproces van de strategische koers en de wens om flexibel om te gaan met (vrijvallende) personele capaciteit. We creëren daarmee als het ware een flexibele schil die ons toestaat om straks, als de strategische koers helder is, de juiste (personele) accenten te leggen en organisatieveranderingen op te vangen.
- Het aanbod van veel werk: er wordt gewerkt aan een kwalitatieve impuls in de organisatie, veel onderwerpen moeten worden opgepakt en als gevolg van eerdere reorganisaties zit de organisatie “krap in het jasje” en kan de eigen bezetting alleen hierin niet voorzien. Er zijn veel handen en hoofden nodig om alle werkzaamheden uit te voeren.

Personele formatie	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2019
Totaal formatie	65,33	66,40	64,51	64,01	63,24

Tabel 6.1: personele formatie

Personeelsbeleid

In het verslagjaar lag meer dan voorheen de nadruk op de persoonlijke ontwikkeling, zowel van medewerkers als van het MT. Dit hing nauw samen met de ontwikkeling van de strategische koers. In dat proces speelden medewerkers een heel belangrijke rol. We vroegen hen naar hun persoonlijke ambities en kwaliteiten. Op basis daarvan zetten medewerkers in 2019 vaardigheden in die ze tot dan toe niet of minder hadden benut.

Gesprekscyclus

In 2019 vervingen we de beoordelingscyclus door een nieuwe gesprekscyclus, deze wordt in 2020 geïmplementeerd. De gesprekken zetten we op als een open dialoog tussen leidinggevende en medewerker. Met als centrale vraag: welke kwaliteiten zet je in om optimaal bij te dragen aan de realisatie van onze organisatiedoelstellingen? Hiermee wordt het gesprek over eigenaarschap, gewenste groei en ontwikkeling van medewerkers scherper dan voorheen gevoerd en gedocumenteerd.

Pilot strategisch personeelsbeleid

Met een pilot strategisch personeelsbeleid kregen we in 2019 voor het taakveld Finance en control beter inzicht in wat de omgeving de komende jaren van ons vraagt en hoe ons werk zich daardoor ontwikkelt. Dat vertaalden we naar een team- en persoonlijke ontwikkelingsplannen. In 2020 wordt deze methodiek organisatie breed ingezet.

Persoonlijk ontwikkelingsbudget

Door de toegenomen aandacht voor persoonlijke ontwikkeling werden ook de budgetten die alle medewerkers hiervoor hebben, beter aangesproken dan in voorgaande jaren.

Arbo

Verzuim

In 2019 hadden we te maken met een relatief hoog aantal gevallen langdurig verzuim. De individuele gevallen waren niet werk gerelateerd, maar hadden in algemene zin wel te maken met de vergrijzing van ons personeelsbestand. Die ontwikkeling heeft onze aandacht en wordt onder meer meegenomen in het generatiepact; een regeling waarbij oudere werknemers minder uren gaan werken, die vervolgens ten goede komen aan jongere collega's.

Helaas overleed een oud-medewerker van Poort6 in 2019 aan een asbest gerelateerde ziekte. Op basis van afspraken met het Instituut Asbestslachtoffers keerden wij een bedrag uit aan de nabestaanden.

Vitaliteit

Met het oog op de duurzame inzetbaarheid van medewerkers besteedden we aandacht aan gezondheid en vitaliteit. We organiseerden onder meer gezonde lunches, zorgden voor fruit in de kantine en besteedden aandacht aan sport en bewegen. Daarnaast hebben we op ons kantoor sta-zit bureaus geïntroduceerd.

Integriteit en vertrouwenspersonen

In 2019 hadden we extra aandacht voor integriteit op de werkvloer. We formaliseerden nieuw integriteitsbeleid en zetten het onderwerp standaard op de agenda van bijeenkomsten en overleggen. Daarnaast brachten we alle nevenwerkzaamheden van collega's in kaart, om met hen –als daartoe aanleiding was- het gesprek aan te gaan over wat voor integriteitskwesties ze zouden kunnen tegenkomen.

Hoewel volgens Bureau Integriteit 1 vertrouwenspersoon passend is bij onze organisatiegrootte, hechten we eraan om een mannelijke en een vrouwelijke (interne) vertrouwenspersoon te hebben. De externe vertrouwenspersoon waarover we ook beschikken, heeft in 2019 geen situaties voorgelegd gekregen.

Ondernemingsraad

De directeur-bestuurder voerde 8 maal overleg met de ondernemingsraad. In december vond er een artikel 24 overleg plaats, in aanwezigheid van een afvaardiging van de Raad van Commissarissen. Er zijn dit jaar 3 instemmingsaanvragen voorgelegd, waarop instemming is verleend:

- Integriteitsbeleid
- Personele Gesprekken
- Gezondheidsbudget

Control

In 2019 gaven we een aanzet tot het versterken van onze interne controle. Zo is er een geactualiseerd jaarplan ten behoeve van de interne controle samengesteld en is bij Financiën de nieuwe functie Financial controller gecreëerd, die begin 2020 effectief wordt ingevuld. Daarmee verbeteren we onze 'three lines of defense'. Daarnaast willen we onze zogenoemde 'business intelligence' verbeteren.

ICT

In de loop van 2019 stelden we samen met collega-corporatie Fien Wonen een tijdelijke informatiemanager aan. Die hield zich vooral bezig met de voorbereiding van een nieuw werkplekconcept en nieuwe ERP-software: het systeem dat al onze bedrijfsprocessen ondersteunt. Dat is nodig, mede omdat we operationele problemen ondervinden met een aantal van onze huidige applicaties. Bij de aanbesteding voor een nieuw werkplekconcept trekken we samen op met Fien Wonen. Ook met Tablis Wonen werken we op projectbasis samen op het gebied van ICT, om zo optimale efficiency te behalen.

AVG en databeveiliging

In 2019 ontwikkelden we nieuw informatiebeleid en implementeerden dit waar mogelijk. Het opschonen en AVG-proof maken van oudere documenten is een ingewikkeld karwei. In het verslagjaar kregen we een veelbelovende nieuwe techniek aangereikt om deze operatie te voltooien. We implementeerden ook een nieuw archiefsysteem.

Communicatie

In 2019 pakten we na een aantal sobere jaren beduidend meer initiatieven op dan in voorgaande jaren. We organiseerden meer huurdersactiviteiten en startten meer projecten, die de afdeling communicatie ondersteunde. Ook bij de ontwikkeling van de nieuwe strategische koers was de afdeling nauw betrokken. De afdeling ondersteunde onder meer bij:

- de verschillende vastgoedprojecten, waaronder de oplevering van 6 woningen aan de Irenelaan in Dalem, de verkoop van de mixportefeuille en de inspraaksessies met bewoners van de Wijnkoperstraat over de aanstaande werkzaamheden aan hun woningen.
- de duurzaamheidsstrategie, onder meer met de organisatie van een inspiratiesessie voor bewoners met "weervrouw" Helga van Leur.
- de nieuwe inrichting van de entree van ons kantoor.
- de implementatie van het nieuwe zelf klussen-beleid.
- de doorontwikkeling van de WocoAPP, die inmiddels zo'n 700 gebruikers heeft.

Daarnaast verzorgde de afdeling:

- bewonersblad Repoorter.
- een digitale nieuwsbrief voor belanghouders.
- de inzet van social media.
- een goed ontvangen training zakelijk vloggen, waaraan 18 medewerkers deelnamen.
- de maandelijkse "lunchbijeenkomsten" die gericht zijn op (collectieve) informatieoverdracht.
- De MT-vlogs, waarin MT-leden aan alle medewerkers verslag doen van de MT-vergaderingen.

7. Financiën

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 – beperken we tot maximaal inflatievolgend. Het beheersen en waar mogelijk reduceren van de bedrijfskosten heeft dus onze voortdurende aandacht.

Marktwaaarde

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 marktwaaarde in verhuurde staat. De berekening moet worden uitgevoerd conform het voorgeschreven Handboek modelmatig waarden marktwaaarde. Poort6 past de zogenoemde full-versie van het waarderingshandboek toe.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

Door ontwikkelingen op de woningmarkt is ook in 2019, net als in 2018, de waarde van ons vastgoed gestegen. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei per m2 van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hierin mede een bepalende factor. De marktwaaarde van onze woningportefeuille nam toe met bijna 10%, naar € 865 miljoen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat, want de berekening van de beleidswaarde neemt de marktwaaarde als vertrekpunt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is een overgangsregime van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde in verhuurde staat waarbij in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de

corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed. En dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 527 miljoen naar € 551 miljoen. De grootste stijging komt door de stijging van de marktwaarde. Verder wordt de ontwikkeling van de beleidswaarde enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes die door Poort6 zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef)huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

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

Per 31 december 2019 is in totaal € 498 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de reserves begrepen (2018: € 453 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 waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaglegging.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons beleid. De doelstelling van Poort6 is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor mensen die daarin niet zelf kunnen voorzien. Onze mogelijkheden om de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen zijn daardoor beperkt. Daarnaast verhogen we de huur bij mutatie slechts in uitzonderingssituaties tot de markthuur. De werkelijke onderhouds- en beheerlasten zijn bovendien hoger dan ingerekend in de marktwaarde, vanwege onze beoogde kwaliteits- en beheersituatie. 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 en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ongeveer € 314 miljoen.

De belangrijkste verschillen tussen beleidswaarde en marktwaarde zijn:

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

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

Wijze van waarden	Waarde x € 1 miljoen
Marktwaaarde in verhuurde staat:	865
-/- effect Beschikbaarheid Doorexpluiteren i.p.v. uitpanden	6
-/- effect Betaalbaarheid Streefhuur i.p.v. markthuur	176
-/- effect Kwaliteit Eigen Onderhoudskosten i.p.v. normbedragen	80
-/- effect Beheer Eigen Beheerlasten i.p.v. normbedragen	52
= Waarde bezit o.b.v. Beleidswaarde	551

Tabel 7.1: waardering bezit

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

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

Analyse van het resultaat ten opzichte van de functionele begroting

In de begroting 2019 is een positief resultaat van € 5,4 miljoen geprognoseerd. Het werkelijke jaarresultaat over 2019 bedraagt € 74,1 miljoen positief. Dit is een afwijking van € 68,7 miljoen positief.

De belangrijkste afwijkingen zijn:

• Lasten onderhoud	€ 1,5 miljoen negatief
• Onrendabele investeringen (MVA)	€ 8,9 miljoen positief
• Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	€ 59,1 miljoen positief
• Huuropbrengsten	€ 0,8 miljoen negatief
• Saldo servicecontracten	€ 0,1 miljoen negatief
• Overige directe operationele lasten	€ 0,2 miljoen positief
• Netto verkoopresultaat	€ 0,5 miljoen positief
• Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ 1,0 miljoen negatief
• Leefbaarheid	€ 0,5 miljoen positief
• Resultaat overige activiteiten	€ 0,1 miljoen positief
• Overige organisatiekosten	€ 0,1 miljoen positief
• Belastingen	€ 2,9 miljoen positief
• Renteresultaat	€ 0,1 miljoen negatief

Lasten onderhoud

Het totale nadeel op onderhoud (berekend volgens de zogenoemde 'functionele indeling', dus met toerekening van personele lasten) is € 1,5 miljoen. De voornaamste oorzaak van die overschrijding is

omdat deze uitgave was begroot bij “Verbetering bestaand bezit” als investering en is overgeheveld naar Planmatig (directe kosten). Ook is er € 0,5 miljoen opgenomen door de éénmalige hoge VvE bijdrage voor de VvE van Goudoeverstraat die in 2019 is opgericht.

Onrendabele investeringen materiële vaste activa

De onrendabele investeringen zijn ongeveer € 8,9 miljoen lager dan begroot. Dat komt door het doorschuiven van sloop en nieuwbouw aan de van Zomerlaan en D.F. Pauwstraat.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn € 59,1 miljoen hoger uitgekomen. De voornaamste oorzaak is de enorme stijging van de marktwaarde van het vastgoed door de zeer gunstige marktontwikkelingen.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn € 0,8 miljoen lager dan begroot. Dit komt vooral door de vervroegde verkoop van de mixportefeuille, waardoor de huurontvangsten eerder stopten en door de hogere afboekingen van de huurincasso dan begroot.

Overige directe operationele lasten

Deze lasten vallen € 0,5 miljoen hoger uit dan begroot. Het betreft hier een eenmalige (start)bijdrage voor de VvE van Goudoeverstraat die in 2019 is opgericht.

Netto verkoopresultaat

Het netto verkoopresultaat valt € 0,5 miljoen hoger uit dan begroot. Dit komt door de hogere opbrengst uit de verkoop van de mixportefeuille.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn hoger dan begroot, deels door noodzakelijk inhuur vanwege (langdurige) ziekte en toerekening van overige organisatiekosten.

Belastingen

Het voordeel van € 2,9 miljoen komt door de verwerking van de afboeking sloopcomplexen in 2014. Hierdoor zijn de fiscale verliezen toegenomen. Als gevolg daarvan is de belastinglatentie verhoogd. Dit heeft een éénmalig positief effect op het jaarresultaat. Door het toekomstig verlagen van het VPB-percentage wordt de belastinglatentie lager.

Financiële Ratio's

Op de belangrijkste financiële indicatoren scoorde Poort6 in 2019 als volgt:

Indicator	WSW-ratio	Realisatie 2019	Realisatie 2018
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,4	2,20	2,02
Loan to value (LTV) (beleidswaarde)	< 75%	38,87%	45,91%
Solvabiliteit (marktwaarde)	> 40%	72,38%	67,37%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 20%	57,96%	50,30%
Dekkingsratio marktwaarde	< 70%	31,91%	43,59%

Tabel 7.2: de belangrijkste financiële indicatoren, voor toelichting op deze kengetallen zie blz. 31 onder andere kengetallen

- Een indicator voor de liquiditeit is de Interestdekkingsratio (ICR). De norm voor de ICR bedraagt minimaal 1,4. We voldoen meerjarig ruimschoots aan deze norm. De komende jaren sturen we strak op de realisatie van de operationele kasstromen.
- De LTV beleidswaarde en solvabiliteit beleidswaarde ontwikkelden zich in 2019 gunstig. Dit komt door de daling van de lening portefeuille en de relatief hoge beleidswaarde. Voor de LTV blijven we met 40,76% ruim binnen de norm van 75%. Ook de solvabiliteit zit met 57,96% ruim boven de norm van 20%.
- Het solvabiliteitspercentage bedraagt per 31 december 2019 72,38%, op basis van de marktwaarde van het vastgoed. De meerjarenprognose voor het solvabiliteitspercentage laat eerst een kleine stijgende trend zien en vanaf 2023 een kleine daling naar 69,7%. Hiermee voldoen we ruim aan de gestelde norm.

Toekomstparagraaf

In de meerjarenbegroting 2020-2024 zijn dezelfde indicatoren (uitgaand van de huidige strategische koers en huidige portefeuillestrategie) als volgt opgenomen:

Indicator	Norm	2020	2021	2022	2023	2024
Rentedekkingsgraad (ICR)	>1,4	2,0	2,5	2,7	2,6	2,5
Loan-to-value (LTV) beleidswaarde	<75%	41,5	42,9	42,9	44,3	48,6
Solvabiliteit (marktwaarde)	>40%	71,5	71,7	71,9	71,5	69,7
Solvabiliteit (beleidswaarde)	>20%	53,9	54,0	53,3	52,7	49,3
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	25,0	25,6	27,25	25,9	28,1

Tabel 7.3: de meerjarenprognose voor de belangrijkste financiële indicatoren, voor toelichting zie blz. 31 onder Andere kengetallen

Aedes Benchmark

In november 2019 zijn de Aedes benchmarkresultaten gepresenteerd. Met € 736 netto beïnvloedbare bedrijfslasten per verhuureenheid scoren we iets beter dan het landelijk gemiddelde (€ 785). In het kader van betaalbaarheid voor onze huurders blijven wij aandacht houden voor (het beperken van) onze uitgaven. Onze inspanning heeft in elk geval geresulteerd in een stijging naar de A-categorie.

Investerings

In 2020 investeren we verder in duurzaamheid (isolatie en zonnepanelen). Daarnaast is het project Van Zomerendaal/D.F. Pauwstraat gesloopt en in voorbereiding voor nieuwbouw. Alle projecten zijn opgenomen in de meerjaren(investerings)begroting. Start is voorzien per eind 2021.

Kanttekening bij de meerjarenbegroting

Bij de indicatoren die de begrote financiële situatie in de jaren 2020 – 2024 weergeven, hoort een belangrijke kanttekening. Deze cijfers zijn gebaseerd op de huidige strategie en het huidige beleid, inclusief de aannames die daarbij worden gedaan. 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. Ook de ontwikkeling van onze nieuwe strategische koers, de portefeuillestrategie en de huidige coronacrisis zullen hun effecten hebben. 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 we geen near-bankingactiviteiten mogen verrichten en zijn specifieke bepalingen opgenomen over het soort beleggingen dat mag worden gedaan. Recentelijk is het Treasurystatuut bijgesteld en goedgekeurd door de RvC. Poort6 maakt geen gebruik van derivaten. Prijsrisico (risico op toekomstige prijsstijgingen) en kredietrisico's worden niet afgedekt.

Beleggingen

Poort6 beheerde in 2019 geen beleggingsportefeuille, maar zette wel overvloedige liquide middelen uit. Deze tijdelijke liquide middelen zijn op de spaarrekening bij de Rabobank gezet. Het uitgezette bedrag per 31 december 2019 was € 6.250.000.

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 uitvoeringsbesluit.

Verbindingen

Poort6 heeft 2 verbindingen:

- Woningnet N.V. Betreft verhuuractiviteiten voor woningzoekenden. Deelname 0,02%.
- Stichting Lingeburcht. Betreft projectontwikkeling en verhuur. Geen financiële deelname; wel bestuurlijke zeggenschap voor 50%. En een garantstelling van € 750.000 (zie: Niet in de balans opgenomen verplichtingen op blz. 75).

VvE's

Poort6 neemt deel in 13 verenigingen van eigenaren (VVE's). In 11 VVE's bezit Poort6 de meerderheid van het stemrecht in de algemene vergadering van eigenaren. De totale omvang van het belang van Poort6 in deze verenigingen is op de omvang van Poort6 als geheel van een te verwaarlozen betekenis. Poort6 past daarom de mogelijkheid toe om consolidatie achterwege te laten op basis van artikel 407 lid 1a BW2, titel 9).

Poort6 verwerkt haar jaarlijkse bijdragen in de VVE's op basis van de handreiking toepassing functionele indeling winst- en verliesrekening als last in het jaar waarin de bijdrage wordt verricht.

Overzichten kengetallen

Overzicht eenheden incl. mutaties

Aantal VHE's in exploitatie	1-1-2019	Verkoop	Sloop	Nieuwbouw	Overig	31-12-2019
Woningen						
DAEB	6664	-99	-6	6	1	6566
Niet-DAEB	133	-65	0	0	0	68
Totaal	6797	-164	-6	6	1	6634
MOG/ZOG						
DAEB	75	0	0	0	0	75
Niet-DAEB	0	0	0	0	1	1
Totaal	75	0	0	0	1	76
BOG						
DAEB	0	0	0	0	17	17
Niet-DAEB	119	-11	0	0	-17	91
Totaal	119	-11	0	0	0	108
Parkeergelegenheden						
DAEB	18	-1	0	0	0	17
Niet-DAEB	424	-35	0	0	0	389
Totaal	442	-36	0	0	0	406
Totaal VHE	7433	-211	-6	6	2	7224

Andere kengetallen

	2019	2018
Kwaliteit		
Kosten niet-planmatig onderhoud per (gewogen) VHE	906	819
Kosten planmatig onderhoud per (gewogen) VHE	990	1.199
Totaalkosten onderhoud per (gewogen) VHE	1.896	2.018
Het verhuren van woningen		
Mutatiegraad	6,26%	6,87%
Aantal mutaties (woningen)	420	472
Aantal eerste verhuur (woningen)	6	0
Totaal aantal verhuurd (woningen)	426	472
Huurachterstand in % van de jaarhuur van het totaalbezit	2,00%	2,34%
Leegstandsderiving in % van de jaarhuur van het totaalbezit	0,91%	1,28%
Financiële continuïteit		
Rentedekkingsgraad (ICR) (operationele kasstroom + rentelasten -/-	2,20	2,02

rentebaten / operationele kasstroom)		
Rentedekkingsgraad (ICR) (Gecorrigeerde som der bedrijfsopbrengsten / jaarlijkse bruto rente lasten) ¹	2,15	2,08
Loan to value (LTV) (beleidswaarde)	38,87	45,91%
Solvabiliteit (marktwaarde) (Eigen vermogen / Totaal vermogen)	72,38%	67,37%
Solvabiliteit (gecorrigeerd Eigen vermogen / gecorrigeerd totaal vermogen) ²	72,17%	67,09%
Solvabiliteit (beleidswaarde) (Eigen vermogen / Totaal vermogen)	57,96	50,30%
Dekkingsratio (Marktwaarde Leningportefeuille / Marktwaarde Vastgoed)	31,91%	43,59%
Liquideiteitsratio (Vlottende activa / Vlottende passiva)	0,61	0,20
Rentabiliteit		
Rentabiliteit eigen vermogen (Resultaat / gemiddeld Eigen vermogen)	11,87%	13,76%
Rentabiliteit vreemd vermogen (Rentelasten / gemiddeld Vreemd vermogen)	3,16%	3,13%
Rentabiliteit totaal vermogen (Resultaat voor belastingen + rentelasten / gemiddeld Totaal vermogen)	9,45%	10,33%
Balans en winst- en verliesrekening		
Eigen vermogen per woning	98.622	85.494
Totaal huuropbrengsten per woning	6.747	6.673
Onderhoudskosten per woning (excl. toegerekende personeelskosten)	1.651	1.658
Personeels- en bedrijfslasten per woning	1.419	1.333
Rentelasten per woning	1.263	1.318
Verhuurderheffing / Belastingen per woning	1.040	1.042

Tabel 7.5: kengetallen

Risicomanagement

Poort6 besteedt expliciet aandacht aan risicomanagement. In 2017 is een (voorlopig) risicobeheersingsmodel ontwikkeld dat ook in 2019 is toegepast. Dit model staat hieronder (schematisch) weergegeven.

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.

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

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

Operationeel	Onvoldoende inzicht in (technische) kwaliteit en conditie van complexen. Risico dat complexen qua constructie, bouwfysica of asbest onvoldoende kwaliteit en/of veiligheid bieden	Middel	Middel	- Jaarlijks worden conditiemetingen uitgevoerd. - Asbestbeleidsplan is gereed en in uitvoering. - Er is inzicht in risicocomplexen. Er worden specifieke onderzoeken uitgevoerd die periodiek geactualiseerd worden. - Vanaf 2017 wordt het technisch risicomanagement een plaats gegeven binnen het onderhoudsbeleid.
Operationeel	Nieuwbouwprojecten worden onvoldoende beheerst qua tijd, kwaliteit en geld	Laag	Middel	- 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 verkoop bevorderende 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

In 2019 is de aanzet gegeven om te komen tot een nieuw beleidskader Risicomanagement. Dit kader geeft richting aan de manier waarop Poort6 omgaat met risicobeheersing. Het nieuw ontwikkelde model voor risicobeheersing sluit aan op de verschillende sturingsniveaus (strategisch, tactisch, operationeel) in de organisatie. Er is vooral gekozen voor een pragmatisch model dat aansluit bij de belevingswereld van alle geledingen in de organisatie, inclusief de interne toezichthouder. In het najaar zijn vooral de risico's op strategisch niveau geïnventariseerd en geanalyseerd. Op basis van deze beoordeling zijn de beheersingsmaatregelen op effectiviteit getoetst en waar nodig zijn aanvullende maatregelen genomen. Dit proces wordt voltooid in het eerste halfjaar van 2020 waarbij ook veel focus wordt gelegd op de risico-awareness in onze organisatie. In het eerste halfjaar 2020 brengen we ook de risico's op tactisch en operationeel niveau aan de hand van het nieuwe kader in kaart.

In deze analyse wordt de huidige coronacrisis als belangrijk risico betrokken. Aard en omvang van dit risico manifesteert zich in 2020 en wellicht in volgende jaren.

8. Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is toezichthouder, klankbord en werkgever tegelijk. Afgelopen jaar was een bijzonder jaar om toezicht te houden. Na jaren van ingrijpende maatregelen en financiële sturing, brak de tijd aan om weer (meer) te verbinden met de Gorcumse samenleving. Dit betekende voor de organisatie een heroriëntatie op de strategische koers. Omdat de oude koers nog van kracht is tot de nieuwe is vastgesteld, liepen we in de tussentijd soms tegen zaken aan die 'schuurden'. Er is veel beleid afhankelijk van deze nieuwe koers, zoals bijvoorbeeld een gezamenlijke visie op toezicht en besturen. In afwachting van die nieuwe koers voerden we daarom meer dan ooit steeds vroegtijdig de dialoog met de organisatie. Onze beslissingen wogen we ook telkens in het licht van deze in ontwikkeling zijnde koers af.

Daarnaast was dit jaar ook bijzonder verdrietig. Het onverwachte overlijden van Ingrid van de Koppel, die onze vergaderingen voorbereidde en het verslag ervan verzorgde, had ook op ons grote impact.

Medio 2019 is een interim-bestuurssecretaris aangesteld voor de periode van een jaar, mede ter ondersteuning van de Raad. Zij kreeg de opdracht de bestuurlijke processen meer in lijn te brengen, de reglementen te actualiseren en een advies uit te werken voor de bestuurlijke ondersteuning. Dit heeft mede bijgedragen aan een verdere professionalisering van de Raad.

Tot slot kan worden vermeld dat de Raad ook in 2019 een stagiaire van de VTW-academie had (Mark Bal). Iets wat we op basis van onze positieve ervaring van harte kunnen aanbevelen.

Toezicht in 2019

De tweede helft van 2019 stond voor Poort6 en daarmee ook voor ons werk als Raad van Commissarissen voor een belangrijk deel in het teken van de ontwikkeling van de nieuwe strategische koers en een nieuwe portefeuillestrategie. De focus in dit traject ligt op de thema's klantwaarde, publieke waarde en organisatiewaarde. Het proces om te komen tot de strategische koers is opgedeeld in verschillende fases en duurt tot halverwege 2020. De Raad is, met inachtneming van haar rol als intern toezichthouder, in het verslagjaar op een prettige, intensieve en constructieve wijze bij dit proces betrokken geweest. Niet alleen is de Raad steeds van de voortgang en bevindingen op de hoogte gehouden, ook woonden leden van de Raad in diverse samenstellingen een aantal expedities en bijeenkomsten in het kader van de strategische koers bij. Ook spraken zij met vertegenwoordigers van verschillende samenwerkingspartners uit Gorinchem. De Raad volgt de voortgang van dit traject ook in 2020 op de voet.

In 2019 kwam de Raad van Commissarissen 6 keer bijeen voor een reguliere vergadering. Daarnaast is tweemaal een themasessie georganiseerd: over risicomanagement en de strategische koers. Verder was ook op andere momenten regelmatig contact tussen de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder, het management, medewerkers, huurdersorganisatie HP6 en de Ondernemingsraad.

Er vond 1 vergadering in het kader van de Wet op de ondernemingsraden plaats tussen de Raad van Commissarissen en de Ondernemingsraad van Poort6 (artikel 24 WOR). Leden van de Raad voerden 2 keer overleg met huurdersorganisatie HP6. Daarnaast sprak de voltallige Raad eenmaal met de accountant en met de Autoriteit woningcorporaties.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

De klanttevredenheid over de operationele prestaties stond op onderdelen al langere tijd onder druk. Uit de Aedes-benchmark, de USP-klantmetingen en het klantwaarde-onderzoek blijkt echter dat de inspanningen om processen te verbeteren en meer aanwezig te zijn als partner in de wijk, langzaam zijn vruchten begint af te werpen.

Er was al jaren een hoog bedrag aan huurachterstanden. In november 2019 werden de oorzaak en werkelijke omvang hiervan duidelijk. De directeur-bestuurder maakte hiervan op 18 november 2019 melding bij de voorzitter van de Raad en in de auditcommissie. Vervolgens gaf de manager Wonen in het overleg van de Raad van 3 december 2019 een toelichting, waarbij de onderzoek aanpak en het tijdpad zijn geschetst. Er wordt een meersporenbeleid gevolgd om de problematiek op te lossen. Tegelijkertijd hebben alle actoren binnen de organisatie, inclusief de Raad, indringend geëvalueerd wat zij op dit dossier anders hadden kunnen en moeten doen. De auditcommissie monitort de voortgang van het traject en de Raad wordt via de kwartaalrapportages op de hoogte gehouden.

Poort6 is een financieel gezonde organisatie. Als basis voor het financieel gezond blijven, worden de door de Aw en WSW voorgeschreven ratio's gehanteerd. De Raad is verheugd te zien dat de organisatie gewerkt heeft aan een kader voor managementinformatie op basis van maandrapportages. Ook zijn de contouren voor rendementsbeleid en risicomanagementbeleid ontwikkeld. Een effectieve risicobeheersing draagt bij aan het maken van strategisch juiste keuzes, die zich weer vertalen in zowel maatschappelijk als financieel rendement. De auditcommissie is op meerdere momenten betrokken als klankbord.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Zowel intern als extern wordt gewerkt aan een cultuur van openheid en aanspreekbaarheid, gericht op de klant en de maatschappelijke opgave in de stad. Belangrijke (maatschappelijke) partners worden meer betrokken bij het werk door meer van buiten naar binnen te werken en verbindingen te zoeken met het maatschappelijk speelveld. Deze insteek lijkt zijn vruchten af te werpen. De samenwerking met de gemeente Gorinchem en andere belanghebbenden is verbeterd en er is sprake van een positieve sfeer in de samenwerking. In 2020 beoordeelt een externe partij tijdens de maatschappelijke visitatie onder meer de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties. De Raad is benieuwd of de ingezette beweging ook zichtbaar is in de bevindingen van de visitatiecommissie.

Governance en risicomanagement

Poort6 werkt met de komst van de nieuwe controller en het inbedden van de rol van bestuurssecretaris aan het verstevigen van processen rondom besluitvorming, governance, interne beheersing en control. Er wordt actief gestuurd op de opvolging van de aanbevelingen en verbeterpunten die voortkwamen uit audits en er is ook meer aandacht voor soft controls, integriteit en frauderisico's.

Samenstelling Raad van Commissarissen

De omvang, samenstelling en activiteiten van de Raad zijn gekoppeld aan de deskundigheid en achtergrond van de leden. Om goed toezicht te kunnen houden op het werk van Poort6 kent de Raad van Commissarissen een uitgebalanceerde samenstelling met verschillende expertises. Om deze balans te bewaken, wordt gewerkt met een uitgebreide profielschets. Hierin zijn de eisen opgenomen met betrekking tot competenties, kennisgebieden en onafhankelijkheid van de leden van de Raad en

met betrekking tot de diversiteit in de samenstelling. Een (her)benoeming van een lid van de Raad gebeurt op basis van deze profielschets.

Wisselingen in de Raad

In 2019 traden 2 nieuwe leden toe tot de Raad van Commissarissen. Na een geslaagde fit & proper-procedure werden per 1 maart 2019 Harold Willems tot voorzitter en Dylan Dresens tot lid benoemd voor een (eerste) termijn van 4 jaar.

Het voorzitterschap van de auditcommissie is door Minko de Weerd overgedragen aan Dylan Dresens (profiel financiën en control) bij diens benoeming. Met het aftreden van Jack van Eijk en de benoeming van Harold Willems als voorzitter is de samenstelling van de remuneratiecommissie eveneens gewijzigd. Deze bestaat nu uit Aad de Jonge (voorzitter) en Harold Willems.

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

Harold Willems (1964)

Voorzitter RvC / lid remuneratiecommissie

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

- Hoofdfunctie: bestuurder Rechtbank Zeeland-West Brabant
- Relevante nevenfuncties: lid RvC OostWestWonen op Goeree Overflakkee, lid commissie aanbeveling & beroep VTW, lid geschillencommissie Reizen en Wonen, voorzitter commissie van bezwaar & beroep Dongemond College
- Deskundigheidsprofiel uit profielschets: governance, juridische zaken, HRM en organisatieontwikkeling
- PE-punten in 2019: 19

Minko de Weerd - Hoeve (1979)

Vicevoorzitter RvC, voordracht huurdersorganisatie HP6

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

- Hoofdfunctie: manager Ontwikkeling Brabant Wonen
- Relevante nevenfuncties: -
- Deskundigheidsprofiel uit profielschets: volkshuisvesting
- PE-punten in 2019: 74,5

Aad de Jonge (1955)

Voorzitter remuneratiecommissie, voordracht huurdersorganisatie HP6

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

- Hoofdfunctie: gepensioneerd (voormalig zorgbestuurder)
- Relevante nevenfuncties: penningmeester de Hoeven Energie, Trainer Samen Dementievriendelijk, vrijwilliger Stichting EnergieRijk Houten,
- Deskundigheidsprofiel uit profielschets: wonen en zorg, HRM en organisatieontwikkeling
- PE-punten in 2019: 17

Dylan Dresens (1973)

Voorzitter auditcommissie

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

- Hoofdfunctie: algemeen directeur FlexFront Groep
- Relevante nevenfuncties: -
- Deskundigheidsprofiel uit profielschets: financiën en control
- PE-punten in 2019: 6

Marjan Klein (1972)

Lid auditcommissie

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

- Hoofdfunctie: eigenaar en procesmanager van De Gebiedsontwikkelaar, Gorinchem
- Relevante nevenfuncties: lid (huurderscommissaris) RvC Stichting Trivire Dordrecht
- Deskundigheidsprofiel uit profielschets: vastgoed gebiedsontwikkeling, financiën
- PE-punten in 2019: 8

Commissies

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

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie komt met voorstellen aan de Raad over de (her)benoeming, vergoeding en arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder en commissarissen en voert de functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder.

2019 was het eerste 'volle' jaar met de huidige directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie kwam 4 keer bij elkaar en hield zich bezig met (de begeleiding van) het proces rondom de benoeming van de 2 nieuwe commissarissen en het opzetten van een nieuw proces van beoordelen van de directeur-bestuurder met behulp van een 360-gradenfeedbackmethode. Daarnaast keek de remuneratiecommissie naar de beloning van de leden van de Raad. Zij bereidde een voorstel voor, dat is vastgesteld in de RvC-vergadering van oktober. Dit voorstel wordt effectief in 2020, waarbij de honorering van de RvC-leden in 2 stappen (1 stap per jaar) groeit naar de bedragen van de VTW-beroepsregel met betrekking tot honorering van commissarissen. In de jaarrekening is de bezoldiging over 2019 uitgewerkt onder 'Bezoldiging bestuurder en commissarissen'.

Auditcommissie

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

Na het vertrek van de controller in 2018 is deze positie een periode op interim-basis ingevuld. In mei is de nieuwe (vaste) controller in dienst getreden. Er is voor gekozen om deze functie in te vullen voor 2 dagen per week, wat een andere inzet en werkwijze vraagt van de financiële afdeling. In de auditcommissie is aandacht geweest voor de doorontwikkeling van het risicomanagement, het interne controleplan en de benodigde doorontwikkeling van de afdeling.

Elk jaar wordt een aantal vaste onderwerpen besproken in de auditcommissie. Zoals de jaarrekening 2018 en de begroting voor 2019. Ook worden gedurende het jaar de inkomsten en uitgaven van Poort6 gemonitord via de kwartaalrapportages en afgezet tegen de begroting.

In het verslagjaar werd bekend dat Poort6 vanaf 2020 wordt aangemerkt als 'OOB' (organisatie van openbaar belang). Er gelden dan specifieke regels voor de accountantscontroles en -kantoren. Het aantal kantoren dat als accountant voor een OOB-corporatie kan fungeren, is beperkt. BakerTilly heeft naar aanleiding van de aangepaste regelgeving besloten zijn OOB-vergunning om te zetten. Hierdoor kan het kantoor alleen de accountantscontrole van de jaarrekening 2019 nog verzorgen. Dit betekent dat het zijn opdracht voor Poort6 vroegtijdig beëindigt. De auditcommissie heeft eind 2019 de voorbereiding voor de accountantsselectie opgestart.

De commissie is in het verslagjaar 3 keer bijeen geweest. Bij de vergaderingen van de auditcommissie waren ook de directeur-bestuurder, de bestuurssecretaris, de controller en de manager bedrijfsvoering aanwezig. De accountant is tweemaal aanwezig geweest.

Permanente educatie (PE)

De leden van de Raad van Commissarissen zijn allen lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties). Zij woonden in het verslagjaar verschillende workshops/bijeenkomsten bij van onder meer de VTW. Door middel van dit soort workshops/bijeenkomsten houden de leden van de Raad hun kennis op peil en blijven ze op de hoogte van de actuele ontwikkelingen binnen de branche. Hiermee geven zij ook invulling aan de te behalen PE-punten.

Zelfevaluatie 2019

In januari 2019 hield de RvC een eigen zelfevaluatie. Het vervolg van de zelfevaluatie over 2019, onder begeleiding van een externe deskundige, stond gepland voor 9 maart 2020. Door de coronacrisis is deze echter geannuleerd. Er is een nieuw moment gepland op 20 april 2020. In zijn algemeenheid werd hier geconcludeerd dat er sprake is van een transparante en professionele cultuur, zowel binnen de RvC als in relatie met de bestuurder en de organisatie. Met inachtneming van de verschillende verantwoordelijkheden en rollen vindt een open en inhoudelijk gesprek plaats, met heldere besluitvorming. De organisatie zet komend jaar stappen in de verdere implementatie van de nieuwe strategische koers. De RvC heeft daarbij de belangrijke rol om, in gesprek met de bestuurder, het proces kritisch en in de breedte te volgen. In 2020 wil de Raad zich verder ontwikkelen in haar advies/klankbord-rol en de gezamenlijke stijl van handelen richting de bestuurder.

Ook bij de evaluatie met de stagiaire van de VTW-academie en in het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder is gereflecteerd op het functioneren van de Raad. Hier is geconcludeerd dat er sprake is van een open, prettige en ontspannen manier van communiceren. De relatie met de directeur-bestuurder is goed en transparant. Er is vertrouwen in elkaars kennis en kunde en waardering voor ieders inbreng.

Werkgeversrol bestuurder

Het protocol voor de 360-gradenfeedback als onderdeel van de bestuurdersbeoordeling is aangepast en vastgesteld in de RvC-vergadering van 9 september. Als onderdeel van de jaarlijkse evaluatie van het functioneren van de directeur-bestuurder haalde zij feedback op bij het MT, huurdersorganisatie HP6, de Ondernemingsraad en verschillende samenwerkingspartners. Daarnaast schreef de directeur-bestuurder een zelfevaluatie.

De Raad besprak vervolgens haar functioneren. Op basis hiervan voerde de remuneratiecommissie met de directeur-bestuurder een evaluatiegesprek over 2019. De uitkomsten hiervan zijn met de Raad van Commissarissen gedeeld en geaccordeerd. De Raad is zeer positief over de wijze waarop de directeur-bestuurder haar taak vervult. Zij is open en transparant, heeft zich goed ingewerkt, weet de goede toon te kiezen en wijst de organisatie een nieuwe richting: meer klantgericht en van buiten naar binnen.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder is conform de Wet normering topinkomens. In de jaarrekening komt dit onderwerp uitgebreider aan bod onder 'Bezoldiging bestuurder en commissarissen'. Voor de volledigheid volgt hieronder tot slot nadere persoonsinformatie over de directeur-bestuurder van Poort6.

Marije Buursink-van Benthem (1975)

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

- Hoofdfunctie: directeur-bestuurder
- Relevante nevenfuncties: voorzitter bestuur Stichting Stadscamping Tilburg
- PE-punten in 2019: 26
- Minimaal te behalen PE punten 2018 – 2020: 81
- Bezoldiging: € 137.069 (categorie F)

Jaarrekening 2019

BALANS PER 31-12-2019 (na resultaatbestemming)

ACTIVA	Toe- lichting	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	838.956.709	785.259.125
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	25.777.259	40.775.171
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	30.240.616	32.101.203
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	676.314	594.669
Totaal vastgoedbeleggingen		<u>895.650.898</u>	<u>858.730.168</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	<u>1.895.656</u>	<u>2.175.602</u>
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	3		
Andere deelnemingen	3.1	1.219	1.219
Latente belastingvorderingen	3.2	7.057.972	7.223.023
Totaal financiële vaste activa		<u>7.059.191</u>	<u>7.224.242</u>
Totaal vaste activa		<u>904.605.745</u>	<u>868.130.012</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
VOORRADEN	4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	1.380.159	1.578.360
Totaal voorraden		<u>1.380.159</u>	<u>1.578.360</u>
VORDERINGEN	5		
Huurdebiteuren	5.1	523.229	764.508
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.2	0	0
Overige vorderingen	5.3	164.660	657.341
Overlopende activa	5.4	36.939	494.457
Totaal vorderingen		<u>724.827</u>	<u>1.916.305</u>
LIQUIDE MIDDELEN	6	<u>6.864.952</u>	<u>0</u>
Totaal vlottende activa		<u>8.969.939</u>	<u>3.494.666</u>
TOTAAL ACTIVA		<u>913.575.684</u>	<u>871.624.678</u>

PASSIVA	Toe lichting	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
EIGEN VERMOGEN	7		
Overige reserves	7.1	163.553.941	134.100.400
Herwaarderingsreserve	7.2	<u>497.699.652</u>	<u>453.070.582</u>
Totaal eigen vermogen		<u>661.253.592</u>	<u>587.170.982</u>
VOORZIENINGEN	8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	8.1	0	70.176
Overige voorzieningen	8.2	<u>425.775</u>	<u>350.073</u>
Totaal voorzieningen		<u>425.775</u>	<u>420.249</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Leningen kredietinstellingen	9.1	207.095.664	234.395.270
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	<u>30.171.437</u>	<u>32.000.974</u>
Interne lening			
Totaal langlopende schulden		<u>237.267.101</u>	<u>266.396.244</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	7.254.280	10.085.032
Schulden aan leveranciers	10.2	886.857	1.171.542
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	402.329	324.492
Schulden ter zake van pensioenen	10.4	58	0
Overige schulden	10.5	870.805	617.898
Overlopende passiva	10.6	<u>5.214.886</u>	<u>5.438.238</u>
Schuld rente interne lening			
Totaal kortlopende schulden		<u>14.629.216</u>	<u>17.637.203</u>
TOTAAL PASSIVA		<u>913.575.684</u>	<u>871.624.678</u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019
functioneel model

	Toe- lichting	2019	2018
Huuropbrengsten	11	45.238.279	45.831.349
Opbrengsten servicecontracten	12.1	2.420.164	2.561.926
Lasten servicecontracten	12.2	-2.555.588	-2.512.555
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-4.836.726	-4.396.233
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-13.620.604	-13.691.711
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-7.385.467	-8.098.692
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		19.260.058	19.694.084
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		33.144.126	2.899.336
Toegerekende organisatiekosten		-293.707	-371.389
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-30.732.544	-2.198.219
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed	17	2.117.875	329.728
Overige waardeveranderingen vastgoed	18.1	-3.712.778	-1.129.238
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	18.2	66.462.264	70.572.524
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	18.3	-88.732	134.828
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		62.660.754	69.578.115
Opbrengst overige activiteiten		449.301	436.811
Kosten overige activiteiten		-623.177	-534.073
Netto resultaat overige activiteiten	19	-173.876	-97.261
Overige organisatiekosten	22	-293.032	-250.193
Leefbaarheid	23	-852.668	-717.440
Waardeveranderingen van financiële vaste activa		0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren		0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		2.662	3.896
Rentelasten en soortgelijke kosten		-8.474.113	-9.058.124
Saldo financiële baten en lasten	24	-8.471.451	-9.054.228
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		74.247.661	79.482.804
Belastingen	25	-165.051	-3.864.004
Resultaat Niet-DAEB tak			
RESULTAAT NA BELASTINGEN		74.082.610	75.618.800

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2019
(directe methode)

	<u>31-12-2019</u> (x € 1.000)	<u>31-12-2018</u> (x € 1.000)
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huurontvangsten	45.257.000	46.166.000
- <i>Zelfstandige huurwoningen</i>	43.480.000	44.432.000
- <i>Maatschappelijk onroerend goed</i>	999.000	1.096.000
- <i>Bedrijfsmatig onroerend goed</i>	463.000	324.000
- <i>Parkeervoorzieningen</i>	315.000	314.000
Ontvangst vergoedingen	2.778.000	3.049.000
Overige bedrijfsontvangsten	383.000	288.000
Renteontvangsten interne lening	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>48.418.000</u>	<u>49.503.000</u>
Erfpacht	0	8.000
Personeelsuitgaven	4.749.000	4.366.000
- <i>Lonen en salarissen</i>	2.346.000	2.221.000
- <i>Sociale lasten</i>	1.648.000	1.523.000
- <i>Pensioenlasten</i>	755.000	622.000
Onderhoudsuitgaven	10.673.000	11.843.000
Overige bedrijfsuitgaven	8.794.000	8.841.000
- <i>Overige Personeelskosten</i>	1.019.000	825.000
- <i>Overige Bedrijfskosten</i>	2.606.000	2.552.000
- <i>Servicekosten</i>	2.242.000	2.576.000
- <i>Belasting en Verzekeringen</i>	2.084.000	2.133.000
- <i>Overige kosten</i>	843.000	755.000
Renteuitgaven	8.770.000	9.367.000
Renteuitgaven interne lening		
Sectorspecifieke heffing	39.000	519.000
Verhuurderheffing	5.098.000	5.205.000
Leefbaarheid externe uitgaven	153.000	113.000
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>38.276.000</u>	<u>40.262.000</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>10.142.000</u>	<u>9.241.000</u>
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande woon- en niet-woongelegenheden	30.587.000	1.316.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	2.263.000	1.585.000
Verkoopontvangsten nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
Desinvesteringsontvangsten overig	0	0
<i>Totaal ingaande kasstroom MVA</i>	<u>32.850.000</u>	<u>2.901.000</u>

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw woongelegenheden	1.046.000	916.000
Woningverbetering woongelegenheden	2.871.000	3.064.000
Nieuwbouw verkoop gelegenheden	0	0
Aankoop VOV woon gelegenheden	1.840.000	2.634.000
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	28.000	128.000
Externe kosten bij verkoop	212.000	300.000
<i>Totaal uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>5.997.000</u>	<u>7.042.000</u>

FVA

Ontvangsten overig	0	0
Interne lening	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>0</u>	<u>0</u>

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

26.853.000 **-4.141.000**

KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN

Interne lening	0	0
Aflossingen geborgde leningen	-27.476.000	-7.350.000

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

-27.476.000 **-7.350.000**

NETTO-KASSTROOM

9.519.000 **-2.250.000**

Stand liquide middelen 1 januari	-2.654.000	-404.000
Stand liquide middelen 31 december	<u>6.865.000</u>	<u>-2.654.000</u>

NETTO-KASSTROOM

9.519.000 **-2.250.000**

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 van 2018 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 categorieën activiteiten.

Uit het kasstroomoverzicht blijkt dat Poort6 € 10,1 mio (2018 € 9,2 mio) overhoudt op de operationele activiteiten (het “dagelijkse huishoudboekje”). De aflossingen uit de contractuele (zonder vervroegde aflossingen) financieringskasstroom zijn € 7,4 mio (2018 € 7,3 mio). Investerings worden zoveel mogelijk gefinancierd uit de verkoop van bezit.

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen worden weergegeven 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 ernaar 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 en de beleidswaarde 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 gebruik 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% plus en min de waarde. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde en als zodanig ook onderhevig aan schattingen.

De aard van de schattingswijzigingen betreft parameterwijzigingen als gevolg van marktontwikkelingen en aanpassingen van het handboek marktwaardering (2019), methodische wijzigingen van software en mutaties in het bezit van de corporatie. Deze schattingswijzigingen worden prospectief in de jaarrekening verwerkt.

Ook de Overige waardeveranderingen (Onrendabele toppen) zijn aan deze schattingen onderhevig, omdat deze een gevolg zijn van de marktwaarde uitkomsten.

Schattingswijzigingen

Kostenverdeelstaat voor activiteiten in de functionele winst- en verliesrekening:

Poort6 is gedurende het jaar 2019 op basis van ervaringen erachter gekomen dat de verdeling van de werkelijke activiteiten anders is dan dat vorig jaar werd ingeschat. Als gevolg hiervan zijn de verdeelsleutels aangepast. De vergelijkende cijfers van 2018 zijn met de nieuwe verdeelsleutels bijgesteld. Dit alles heeft geen impact op het resultaat van 2018.

Belastinglatentie

Met ingang van 1 januari 2019 vond een schattingswijziging plaats inzake de uitgangspunten voor de waardering van belastinglatenties als gevolg van tijdelijke verschillen in het vastgoed bestemd voor exploitatie. In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDES welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties. Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, pasten wij in 2019 de berekeningsperiode voor de waardering van de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie naar oneindig aan. Als gevolg van de schattingswijziging is het resultaat voor belastingen over 2019 niet anders dan op basis van de in het voorgaand verslagjaar gehanteerde grondslag door het vormen van een latentie afschrijvingspotentieel.

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 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2019 bedraagt deze grens € 720,42. 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, 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 vanwege renovatie of grootonderhoud wordt toegevoegd aan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Ook uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen, bijvoorbeeld duurzaamheidsinvesteringen) die leiden tot een waarde verhoging worden geactiveerd.

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 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.

Voor het eigen bedrijfspand wordt de componentenbenadering niet toegepast, omdat in de komende jaren mogelijk wordt verhuisd naar een betere locatie. Er zijn daarom geen onderhoudsplannen waardoor de componentenbenadering overbodig is. Als gevolg daarvan is ook geen voorziening onderhoud gevormd.

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. Tevens is hier grond bestemd voor de verkoop opgenomen. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of

lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

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

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

Poort6 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 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 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.

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 2019 bedroeg dit maximumpercentage 1,7%. 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 de kop: “27. Toerekening baten en lasten”.

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

- verhuurderheffing.
- 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, 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 verantwoord van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden, 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 pensioenen op blz. 73. 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 een gedeelte van gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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 belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is 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 (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. In 2019 is niet opgezegd.

Poort6 heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 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.

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:

	2019	2019	2019
	1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
<i>1 januari 2019</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 1 januari 2019	785.259.125	40.775.171	826.034.296
<i>Mutaties</i>			
Investerings	3.954.686	74.671	4.029.357
Overboeking van verkopen onder voorwaarden	199.823	0	199.823
Correctie verkrijgingsprijs beginbalans	-30.593		-30.593
Afboekingen duurzaamheid (herwaardering)	-2.805.967		-2.805.967
Buitengebruikstellingen en afstotingen (verkrijgingsprijs)	-7.768.365	-9.119.502	-16.887.867
Buitengebruikstelling en afstotingen	-6.550.026	-5.717.319	-12.267.345

(herwaardering)

Herclassificatie vastgoed in exploitatie	444.801	-444.801	0
Waardeontwikkeling marktwaarde	66.253.225	209.040	66.462.264
Totaal mutaties	53.697.584	-14.997.912	38.699.672

31 december 2019

Cumulatieve verkrijgings of vervaardigingsprijs	357.347.573	15.937.132	373.284.705
Cumulatieve herwaarderingen	481.609.137	9.840.126	491.449.263
Boekwaarde per 31 december 2019	838.956.709	25.777.259	864.733.968

Per 31 december 2019 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 491.449.263. Deze heeft voor € 481.609.137 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 9.840.126 op het niet-DAEB-vastgoed.

De waardeontwikkeling marktwaarde wordt hoofdzakelijk verklaard door een autonome stijging van de leegwaarde en door wijzigingen in de parameters (disconteringsvoet en exit-yield) 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	€ 6,39 - € 17,19 per m2 GBO	€ 10,00 - € 160,00 per m2 VVO	€ 433 - € 865 per jaar
Markthuurstijging	toegepast naar inzichten taxateur	niet toegepast	toegepast naar inzichten taxateur
Exit yield - doorexploiteren	toegepast naar inzichten taxateur	6,54%-11,77%	6,25%
Exit yield - uitponen	niet toegepast	niet toegepast	6,50%
Leegwaarde	€ 605 - € 2.106 per m2 GBO	niet toegepast	€ 10.000 - € 21.500 per VHE
Disconteringsvoet - doorexploiteren	4,74% - 6,99%	0,70% - 4,70%	5,99% - 6,14%
Disconteringsvoet - uitponen	6,49% - 7,29%	niet van toepassing	5,99% - 6,14%
Onderhoud	€ 516 - € 1.218 per VHE	€ 5,58 - € 10,36 per m2 BVO	€ 62 - € 187 per jaar
Technische	niet toegepast	niet toegepast	niet toegepast

splitsingskosten			
Mutatie- en verkoopkans	4% - 12%	einde looptijd contract: 11 – 468 maanden	6,18% - 9,30%
Bijzondere uitgangspunten	niet toegepast	niet toegepast	niet toegepast
Erfpacht	€ 0 - € 68	€ 187 - € 588	niet van toepassing
Exploitatiescenario	niet toegepast	niet toegepast	niet toegepast

Complexindeling

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

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

Parameters

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

Parameters	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,50%	1,70%	1,90%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	2,90%	2,40%	2,40%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging woon- en parkeergelegenheden	3,4%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%	0,537%

Inschakeling taxateur

In 2019 vond in tegenstelling tot andere jaren volledige taxatie van het gehele bezit van Poort6 plaats. In andere jaren wordt jaarlijks 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 3 jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. In de 2 jaren dat niet wordt getaxeerd, wordt een markttechnische update verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het -dossier 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 daarom gesteld op de WOZ waarde minus sloopkosten.

Uitkomsten waarderingen

De uitkomsten van de waarderingen zijn voor het tweede jaar op rij zeer positief.

Tabel Marktwaarde-ontwikkeling 2019 (x € 1.000)

Marktwaarde in verhuurde staat		Woningen	ZOG	MOG	BOG	Parkeren	Totaal
1-jan-19	DAEB	771.702	6.592	6.807	-	158	785.259
	Niet DAEB	27.887			7.196	5.692	40.775
	Totaal	799.589	6.592	6.807	7.196	5.850	826.034
31-dec-19	DAEB	824.110	6.924	7.150	627	146	838.957
	Niet DAEB	14.988	617		4.522	5.650	25.777
	Totaal	839.098	7.541	7.150	5.149	5.796	864.734
Verschil	DAEB	52.408	332	343	627	12-	53.698
	Niet DAEB	12.899-	617	-	2.674-	42-	14.998-
	Totaal	39.509	949	343	2.047-	54-	38.700

WAARDERINGSANALYSE

Woningen

Verloop marktwaarde en overeenkomstig bezit

Verloop marktwaarde	Marktwaarde k.k.	Aantal eenheden
Marktwaarde k.k. primo jaar	795.003.516	6797
AF-mutaties	27.913.213	170
Overeenkomstige eenheden primo jaar	767.090.303	6627
Overeenkomstige eenheden ultimo jaar	833.094.705	6627
BIJ-mutaties	6.003.613	7
Marktwaarde k.k. ultimo jaar	839.098.317	6634

Bijdrage waarderingsparameters

Waardemutatie per parameter	Marktwaarde k.k.	Bijdrage
Huurinkomsten en exit waarde		
Marktwaarde k.k. primo jaar	767.090.303	
Aanpassen waarderingsjaar	758.774.713	-1,08 %
Contractuur	765.852.772	0,92 %

	Markthuur en maximale huur	786.322.199	2,67 %
	Huurstijging boven inflatie	786.322.199	0,00 %
	Exit yield en		
	overdrachtskosten laatste jaar	840.921.501	7,12 %
Opbrengst verkopen	Mutatiegraad uitponden	840.638.062	-0,04 %
	Percentage uitpondbaar	840.638.062	0,00 %
	Vrije verkoopwaarde k.k.	845.956.436	0,69 %
	Ontwikkeling vrije		
	verkoopwaarde	846.667.690	0,09 %
	Verkoopkosten	846.837.480	0,02 %
	Afkoop erfpacht bij verkoop	846.837.480	0,00 %
	Splitsingskosten en afkoop		
	erfpacht begin DCF	846.789.242	-0,01 %
Kosten	Onderhoudskosten	810.628.076	-4,71 %
	Beheerkosten	809.337.924	-0,17 %
	Belastingen, verzekeringen en		
	erfpachtcanon	813.952.249	0,60 %
	Verhuurderheffing	814.621.417	0,09 %
	Onderhoud en afkoop erfpacht		
	begin DCF	808.008.350	-0,86 %
Risico / restwaarde	Prijsinflatie	803.854.318	-0,54 %
	Disconteringsvoet	832.731.397	3,76 %
	Leegstand	833.094.705	0,05 %
	Percentage overdrachtskosten	833.094.705	0,00 %
	Marktwaaarde k.k. ultimo jaar	833.094.705	8,60 %

Parkeervoorzieningen

Verloop marktwaaarde en overeenkomstig bezit

Verloop marktwaaarde	Marktwaaarde k.k.	Aantal eenheden
Marktwaaarde v.o.n. primo jaar	5.850.387	442
AF-mutaties	150.608	36
Overeenkomstige eenheden primo jaar	5.699.779	406
Overeenkomstige eenheden ultimo jaar	5.795.470	406
BIJ-mutaties	0	0
Marktwaaarde v.o.n. ultimo jaar	5.795.470	406

Bijdrage waarderingparameters

	Waardemutatie per parameter	Marktwaaarde k.k.	Bijdrage
Huurinkomsten en exit waarde	Marktwaaarde k.k. primo jaar	5.699.779	
	Aanpassen waarderingjaar	5.699.779	0,00 %
	Contractuur	5.740.353	0,71 %
	Markthuur en maximale huur	5.740.353	0,00 %
	Huurstijging boven inflatie	5.740.353	0,00 %
	Exit yield en		
	overdrachtskosten laatste	5.766.107	0,45 %

Opbrengst verkopen	jaar		
	Mutatiegraad uitponden	5.697.154	-1,21 %
	Percentage uitpondbaar	5.697.154	0,00 %
	Vrije verkoopwaarde k.k.	5.857.160	2,81 %
	Ontwikkeling vrije verkoopwaarde	5.743.781	-1,99 %
	Verkoopkosten	5.750.774	0,12 %
	Afkoop erfpacht bij verkoop	5.750.774	0,00 %
	Splitsingskosten en afkoop erfpacht begin DCF	5.743.905	-0,12 %
	Onderhoudskosten	5.734.323	-0,17 %
	Beheerkosten	5.731.649	-0,05 %
Kosten	Belastingen, verzekeringen en erfpachtcanon	5.732.160	0,01 %
	Onderhoud en afkoop erfpacht begin DCF	5.732.160	0,00 %
	Prijsinflatie	5.716.199	-0,28 %
	Disconteringsvoet	5.791.708	1,32 %
Risico / restwaarde	Leegstand	5.795.470	0,07 %
	Percentage overdrachtskosten	5.795.470	0,00 %
	Marktwaarde k.k. ultimo jaar	5.795.470	1,68 %

BOG/MOG/ZOG

Verloop marktwaarde en overeenkomstig bezit

Verloop marktwaarde	Marktwaarde k.k.	Aantal eenheden
Marktwaarde k.k. primo jaar	22.422.415	194
AF-mutaties	1.347.555	12
Overeenkomstige eenheden primo jaar	21.074.860	183
Overeenkomstige eenheden ultimo jaar	21.803.682	183
BIJ-mutaties	20.931	1
Marktwaarde k.k. ultimo jaar	21.824.613	184

Bijdrage waarderingsparameters

Waardemutatie per parameter	Marktwaarde k.k.	Bijdrage
Huurinkomsten en exit waarde		
Marktwaarde k.k. primo jaar	21.074.860	
Aanpassen waarderingsjaar	21.342.250	1,27 %
Contractuur	21.259.323	-0,39 %
Markthuur en herzieningshuur	20.886.708	-1,77 %
Huurstijging boven inflatie	20.886.708	0,00 %
Exit yield en overdrachtskosten laatste jaar	21.570.208	3,24 %

Kosten	Onderhoudskosten	21.107.524	-2,20 %
	Beheerkosten	21.105.056	-0,01 %
	Belastingen, verzekeringen en erfpachtcanon	21.018.342	-0,41 %
	Verhuurderheffing	21.022.183	0,02 %
	Onderhoud en afkoop erfpacht begin DCF	20.999.635	-0,11 %
Risico / restwaarde	Prijsinflatie	20.807.371	-0,91 %
	Disconteringsvoet	22.045.406	5,87 %
	Leegstand, looptijd en huurconcessies	21.803.682	-1,15 %
	Percentage overdrachtskosten	21.803.682	0,00 %
	Marktwaarde k.k. ultimo jaar	21.803.682	3,46 %

Eigen bedrijfspand Schelluinsestraat 3 is in deze waarderingsanalyse opgenomen, maar moet er worden uitgehaald omdat het geen verhuureenheid is. Het bedrag van het bedrijfspand is € 1.984.432.

Het bedrag voor BOG, MOG en ZOG is	€ 21.824.613
Af: Schelluinsestraat 3	<u>€ - 1.984.432</u>
Saldo BOG, MOG en ZOG	€ 19.840.181

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 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 onderhoudslasten, 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 € 1.848.

Beheerlasten

De beheerlasten per verhuureenheid zijn ontleend aan de jaarrekening van Poort6. Het bedrag per verhuureenheid is € 994. 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 2019 € 551.399.000.

2019

DAEB eenheden	Woningen	ZOG	MOG	BOG	Parkeren	Totaal
Netto Marktwaaarde	824.110.435	6.923.718	7.149.658	627.125	145.773	838.956.709
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	-					-6.581.267
Afslag betaalbaarheid (huur)	6.581.267					-
Afslag kwaliteit (onderhoud)	170.752.738					170.752.738
Afslag beheer (beheerkosten)	79.746.553					-79.746.553
Beleidswaarde	51.591.354					-51.591.354
Beleidswaarde	515.438.523	6.923.718	7.149.658	627.125	145.773	530.284.797
Niet DAEB eenheden						
Netto Marktwaaarde	14.987.882	617.116		4.522.564	5.649.697	25.777.259
Afslag beschikbaarheid (doorexploiteren)	742.535					742.535
Afslag betaalbaarheid	-					-4.553.615

(huur)	4.553.615						
Afslag kwaliteit	-						
(onderhoud)	576.518						-576.518
Afslag beheer	-						
(beheerkosten)	274.979						-274.979
Beleidswaarde	10.325.305	617.116	0	4.522.564	5.649.697		21.114.682

TOTAAL eenheden

Netto Marktwaaarde

	839.098.317	7.540.834	7.149.658	5.149.689	5.795.470		864.733.968
Afslag							
beschikbaarheid	-						
(doorexploiteren)	5.838.732						-5.838.732
Afslag betaalbaarheid	-						-
(huur)	175.306.353						175.306.353
Afslag kwaliteit	-						
(onderhoud)	80.323.071						-80.323.071
Afslag beheer	-						
(beheerkosten)	51.866.333						-51.866.333
Beleidswaarde	525.763.828	7.540.834	7.149.658	5.149.689	5.795.470		551.399.479

2018

DAEB eenheden

	Woningen	ZOG	MOG	BOG	Parkeren	Totaal
Netto Marktwaaarde	771.701.114	6.592.220	6.807.341	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		6.807.341	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	6.807.341	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	6.807.341	7.195.875	5.850.387	526.712.493

Waarderingsanalyse Beleidswaarde

Verloop beleidswaarde en overeenkomstig bezit

Verloop beleidswaarde	Beleidswaarde k.k.	Aantal eenheden
Beleidswaarde k.k. primo jaar	495.681.713	6708
AF-mutaties	20.559.994	170
Overeenkomstige eenheden primo jaar	475.121.719	6538
Overeenkomstige eenheden ultimo jaar	524.647.678	6538
BIJ-mutaties	1.116.150	96
Beleidswaarde k.k. ultimo jaar	525.763.828	6634

Bijdrage waarderingsparameters

	Waardemutatie per parameter	Beleidswaarde k.k.	Bijdrage
Huurinkomsten en exit waarde	Beleidswaarde k.k. primo jaar	475.121.719	
	Aanpassen waarderingsjaar	457.956.145	-3,61 %
	Contracthuur	455.013.786	-0,62 %
	Streefhuur en maximale huur	489.903.085	7,34 %
	Huurstijging boven inflatie	479.965.889	-2,09 %
	Exit yield en overdrachtskosten laatste jaar	515.773.078	7,54 %
Opbrengst verkopen	Mutatiegraad uitponden	515.773.078	0,00 %
	Percentage uitpondbaar	515.773.078	0,00 %
	Vrije verkoopwaarde k.k.	515.773.078	0,00 %
	Ontwikkeling vrije verkoopwaarde	514.883.697	-0,19 %
	Verkoopkosten	514.883.697	0,00 %
	Afkoop erfpacht bij verkoop	514.883.697	0,00 %
	Splitsingskosten en afkoop erfpacht begin DCF	514.883.697	0,00 %
	Onderhoudskosten	492.386.934	-4,73 %
Kosten	Beheerkosten	490.304.012	-0,44 %
	Belastingen, verzekeringen en erfpachtcanon	490.332.331	0,01 %
	Verhuurderheffing	491.658.406	0,28 %

	Onderhoud en afkoop erfpacht begin DCF	485.045.339	-1,39 %
	Sloop	485.045.339	0,00 %
Risico / restwaarde	Prijsinflatie	479.146.225	-1,24 %
	Disconteringsvoet	508.727.898	6,23 %
	Leegstand	509.366.678	0,13 %
	Percentage overdrachtskosten	524.647.678	3,22 %
	Beleidswaarde k.k. ultimo	524.647.678	10,42 %

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 hoger	€ 33,1 miljoen hoger
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 53,3 miljoen lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 19,8 miljoen lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 19,6 miljoen lager

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 6.675 (2018: 6.790) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 549 (2018: 678) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.035.500.000 (2018 € 1.039.500.000).

Bij de certificering van het marktwaardepakket Razzudoc is door de certificerend accountant BDO een oordeel met beperking afgegeven. De opgegeven beperkingen betreffen:

- Indien een woongelegenheden muteert, wordt met betrekking tot de berekening van de leegstand niet opnieuw bepaald of de woongelegenheden gereguleerd of geliberaliseerd is. Als de aanduiding van de woongelegenheden wijzigt ten opzichte van de ingevoerde objectgegevens, wordt de mutatieleegstand niet juist berekend.
- In het eerste jaar wordt aan de hand van ingevoerde actuele contractuur bepaald of verhuurdersheffing van toepassing is op de woongelegenheden. Als de verhuurderheffing in het eerste jaar niet van toepassing is (waarde 0 heeft), dan blijft dat zo in de gehele DCF periode. Als er in het eerste jaar wél een verhuurdersheffing van toepassing is, dan wordt jaarlijks getoetst bij het niet gemuteerde en het gemuteerde deel.
- Indien bij bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed het opgevoerde contract een ingangsdatum na 1 januari 2020 heeft, wordt de maand waarin het contract ingaat ontrent als leegstand beschouwd.
- De maximale huur wordt ultimo jaar geïndexeerd met het percentage prijsinflatie uit het voorgaande jaar. De medio maximale huur wordt berekend door het gemiddelde te berekenen van de primo en ultimo maximale huur. In vraag 3 en 5 van de Q&A, zoals gepubliceerd op 3 maart 2020 door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, is opgenomen

dat maximale huur jaarlijks op 1 juli geïndexeerd dient te worden met het percentage prijsinflatie uit het voorgaande jaar.

- De markthuur (marktwaarde) en streefhuur (beleidswaarde) ultimo jaar worden geïndexeerd met het percentage prijsinflatie uit het voorgaande jaar. In vraag 5 van de Q&A, zoals gepubliceerd op 3 maart 2020 door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, is opgenomen dat geïndexeerd dient te worden met het percentage prijsinflatie uit het huidige jaar.

Na dit oordeel met beperkingen is het softwarepakket zodanig aangepast dat de beperkingen zouden zijn opgeheven. Daarna is opnieuw naar de uitkomsten van marktwaarde en beleidswaarde gekeken. De impact van de aanpassingen was vrij beperkt daarom zijn de eerder uitkomsten gehandhaafd.. De marktwaarde zou in de nieuwe situatie € 1,1 mio lager (-0,13%) uitkomen en de beleidswaarde € 2,5 mio lager (-0,50%).

1.2 ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cumulatieve verkrijgingsprijs	29.473.393	31.934.281
Cumulatieve herwaarderingen	2.627.810	2.124.928
Boekwaarde per 1 januari	<u>32.101.203</u>	<u>34.059.209</u>
<i>Mutaties</i>		
Toevoegingen/afname	-1.799.985	-2.460.888
Herwaarderingen	-60.602	502.882
Totaal mutaties	<u>-1.860.587</u>	<u>-1.958.006</u>
Cumulatieve verkrijgingsprijs	27.673.408	29.473.393
Cumulatieve herwaarderingen	2.567.208	2.627.810
Boekwaarde per 31 december	<u>30.240.616</u>	<u>32.101.203</u>
Aard van de regeling	Koopgarant	Koopgarant
Verkopen	-8	-10
Verkocht ultimo boekjaar	116	124
Aard van de regeling	Verzekerd	Verzekerd
	Kopen	Kopen
Verkopen	-1	-5
Verkocht ultimo boekjaar	59	60

In 2015 is besloten geen woningen meer te verkopen in Koopgarant. In 2019 zijn 9 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 175 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 terugkoop prijs 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>2019</u>	<u>2018</u>
<i>1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	<u>594.669</u>	<u>864.201</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u><u>594.669</u></u>	<u><u>864.201</u></u>
<i>Mutaties</i>		
Oplevering en naar in voorraad	-1.219.193	-777.351
Investerings	1.906.653	6.480.259
Toegezegde STEP subsidies	0	-419.500
Mutatie korte schulden	-595.495	-59.887
Gedeelte Planmatig Onderhoud	0	-3.606.991
Afboekingen onrendabele toppen	<u>-10.320</u>	<u>-1.886.062</u>
Totaal mutaties	<u>81.645</u>	<u>-269.531</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>676.314</u></u>	<u><u>594.669</u></u>
Aansluiting tussen onrendabele toppen en winst-en verliesrekening:		
Totaal afboekingen onrendabele toppen vastgoed io	10.320	1.886.062
Mutatie voorziening onrendabele investeringen	0	-726.824
Totaal afboekingen sloop, duurzaamheid en bestaand bezit	<u>3.702.458</u>	<u></u>
Overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling (18.1)	<u><u>3.712.778</u></u>	<u><u>1.159.238</u></u>

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

De aangegane verplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling zijn terug te vinden op blz. 79 bij Niet in de balans opgenomen verplichtingen.

**2, ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN
DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kantoorgebouw	1.517.393	1.575.732
Inventaris en ICT	133.344	299.439
Vervoermiddelen	34.773	58.395
Overig	<u>210.146</u>	<u>242.037</u>
Totaal onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>1.895.656</u>	<u>2.175.602</u>

De waardering vindt plaats tegen aanschafwaarde verminderd met lineaire afschrijvingen of lagere marktwaarde. Per 31 december 2019 is de marktwaarde circa € 2,0 miljoen

Het verloop van deze post is als volgt:	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>1 januari</i>		
Aanschafwaarde	6.592.585	6.520.023
Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	<u>-4.416.983</u>	<u>-4.104.129</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.175.602</u>	<u>2.415.894</u>

Aanpassing beginwaarde alsgevolg van nihilwaardering en buitengebruikstelling
Aanschafwaarde
Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen

<i>Mutaties</i>		
Investerings	36.753	72.562
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-313.120	-312.855
Correctie afschrijvingen op desinvesterings inclusief waardeveranderingen	<u>-3.579</u>	<u>0</u>
Totaal mutaties	<u>-279.946</u>	<u>-240.292</u>

<i>31 december</i>		
Aanschafwaarde	6.629.338	6.592.585
Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeveranderingen	<u>-4.733.683</u>	<u>-4.416.983</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.895.656</u>	<u>2.175.602</u>

Voor het eigen bedrijfspannd wordt de componentenbenadering niet toegepast omdat in de komende jaren mogelijk wordt verhuisd naar een betere locatie. Er zijn daarom geen onderhoudsplannen waardoor de componentenbenadering overbodig is. Als gevolg daarvan is ook geen voorziening onderhoud gevormd.

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

3.1 ANDERE DEELNEMINGEN	<u>2019</u>	<u>2018</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	525.094	879.523
Latente belastingvordering verliescompensatie	<u>6.532.878</u>	<u>6.343.500</u>
Totaal latente belastingvorderingen	<u>7.057.972</u>	<u>7.223.023</u>

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

Boekwaarde per 1 januari	879.523	2.326.836
Afloop	<u>-354.429</u>	<u>-1.447.313</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>525.094</u>	<u>879.523</u>

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

Boekwaarde per 1 januari	6.343.500	8.760.191
<i>Mutaties</i>		
Fiscaal verloop	<u>189.378</u>	<u>-2.416.691</u>
	189.378	-2.416.691
Boekwaarde per 31 december	<u>6.532.878</u>	<u>6.343.500</u>

De latente belastingvordering waarderingsverschillen is ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van de activa en passiva inzake de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed dat voor verkoop is gelabeld en de waardering van leningen. Per 31 december 2019 bedraagt de op de leningen € 525.000. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 23.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De latentie op het vastgoed is vanwege de geringe omvang op nihil gesteld. De nominale latentie op de leningen is € 667.000 en loopt nog tot 2037.

De nominale waarde van de belastinglatentie verliescompensatie bedraagt € 6.909.000 (2018 € 6.730.000). Het disconteringspercentage voor het contant maken is 3,55%. Het totale verrekenbare verlies bedraagt € 34.519.000. De looptijd van de verliesverrekening is tot en met 2023. Verwacht wordt dat van deze latentie een bedrag van € 2.752.000 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 € 865 miljoen en de fiscale waarde van het bezit is circa € 830 miljoen. Dat is een verschil van € 35 miljoen. Een eventuele latentie voor fiscaal afschrijvingspotentieel is niet gevormd omdat de berekening bij contant maken naar nihil tendeert.

Ook een eventuele latentie inzake renteaftrekbepanking vanwege ATAD zal niet worden gevormd. Want deze zal bij contant maken naar nihil tenderen als gevolg van een realisatiemoment ver in de toekomst. De nominale waarde is € 600.000. De grondslag is € 2.750.000.

3.3 OVERIGE VORDERINGEN	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lening u/g Merwebolder à 8%, 25 jaar annuïtair	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal overige vorderingen	<u>0</u>	<u>0</u>

Het verloop van de post lening u/g Merwebolder à 8%, 25 jaar annuïtair is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	0	69.060
<i>Mutaties</i>		
Aflossingen	<u>0</u>	<u>69.060</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

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

VLOTTENDE ACTIVA

4. VOORRADEN

4.1 VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
WONINGEN		
Teruggekochte koopgarantwoningen	<u>602.808</u>	<u>801.010</u>
Totaal woningen bestemd voor verkoop	<u>602.808</u>	<u>801.010</u>

Vanaf 2015 worden teruggekochte koopgarantwoningen alleen nog in de vrije verkoop aangeboden. Per ultimo 2019 zijn 3 koopgarantwoningen teruggekocht en nog niet doorverkocht (2018: 5)

GROND	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Grond Bagijnenwalstraat	<u>777.351</u>	<u>777.350</u>
Totaal grond	<u>777.351</u>	<u>777.350</u>
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	<u>1.380.159</u>	<u>1.578.360</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 € 165.000 aan kosten zal moeten worden betaald voor archeologisch onderzoek en verdere grondkosten.

5. VORDERINGEN

5.1 HUURDEBITEUREN	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Huurdebiteuren	951.080	1.130.678
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>427.851</u>	<u>366.170</u>
Totaal huurdebiteuren	<u>523.229</u>	<u>764.508</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2019 is 2,00% van de nettojaarhuur (2018 2,34%).

5.2 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Omzetbelasting	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>0</u>	<u>0</u>

5.3 OVERIGE VORDERINGEN	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Vorderingen kopers Eendenplas	41.294	41.294
Overige vorderingen	<u>123.366</u>	<u>616.047</u>
Totaal overige vorderingen	<u>164.660</u>	<u>657.341</u>

De overige vorderingen zijn als volgt te specificeren:

- Debiteuren (niet) actieve contracten	186.141	222.436
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-62.775</u>	<u>-124.455</u>
	123.366	97.981
- Debiteuren niet-contract, ASVZ terugbouw woningen	0	458.185
- Debiteuren niet-contract, De Bruyn & Zn schade	0	35.290
- Debiteuren niet-contract, Collega corporaties	0	8.518
- Debiteuren niet-contract, Gemeente Gorinchem	0	7.734
- Debiteuren niet-contract, Waardlanden	0	9.680
- Debiteuren niet-contract, overige debiteuren	0	-1.341

Totaal overige vorderingen

123.366

616.047

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

31-12-2019

31-12-2018

STEP subsidies	0	419.500
Voorschotten deurwaarder	0	58.153
Couverteermachine	0	12.070
Diverse leveranciers, nota's	3.030	4.454
Woonlastenfonds Gemeente	30.000	0
Gemeente Gorinchem doorberekening Companen	3.908	0
Diverse voorschotten en afrekeningen Energie	0	238
Overige	0	42

Totaal overlopende activa

36.939

494.457

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

6. LIQUIDE MIDDELEN

31-12-2019

31-12-2018

Rekening-courant banken	614.699	0
Spaarrekeningen banken	6.250.253	

Totaal liquide middelen

6.864.952

0

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking aan Poort6.

**Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
PASSIVA**

7. EIGEN VERMOGEN

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

7.1 Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stand per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	134.100.400	123.918.398
Resultaat boekjaar	74.082.610	75.618.800
Waarvan ongerealiseerd (waardeontwikkeling marktwaarde)	-66.462.264	-70.572.524
Realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	12.267.345	2.219.251
Mutatie herwaarderingsreserve	9.565.850	2.916.476
Stand per 31 december	<u>163.553.941</u>	<u>134.100.400</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

2019 2018

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

Stand per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	453.070.582	387.633.785
Realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	-12.267.345	-2.219.251
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	66.462.264	70.572.524
Mutatie herwaarderingsreserve	-9.565.850	-2.916.476
Stand per 31 december	<u>497.699.652</u>	<u>453.070.582</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 2018

De jaarrekening 2018 is vastgesteld en goedgekeurd in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 22 juni 2019. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor om, conform de statuten, van het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van positief € 74.100.000 een bedrag van € 29.500.000 ten gunste van de overige reserves en een bedrag van € 44.600.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Dit voorstel is reeds in de voorliggende jaarrekening verwerkt.

8.1 VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Onrendabele top nieuwbouwprojecten	0	70.176
Totaal voorziening onrendabele investeringen	<u>0</u>	<u>70.176</u>

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

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

De voorziening was kortlopend en is in 2019 afgewikkeld.

8.2 OVERIGE VOORZIENINGEN	<u>2019</u>	<u>2018</u>
voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	165.000	157.373
voorziening jubilea	137.500	134.000
voorziening langdurig zieken	123.275	58.700
Totaal overige voorzieningen	<u>425.775</u>	<u>350.073</u>

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	350.073	305.025
--------------------------	---------	---------

Dotatie	83.698	49.203
Onttrekkingen	-7.996	-4.156
Boekwaarde per 31 december	425.775	350.073

Alle overige voorzieningen zijn langlopend.

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

9.1 LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Het verloop van deze post is als volgt:		
Boekwaarde per 1 januari	241.825.853	249.176.114
Bij: Nieuwe leningen	0	0
Af: Aflossingen	27.475.909	7.350.261
Boekwaarde per 31 december	214.349.944	241.825.853
Waarvan kortlopend deel (< 12 maanden)	7.254.280	7.430.583
Totaal leningen kredietinstellingen	207.095.664	234.395.270
De marktwaarde van de leningen kredietinstellingen bedraagt:	275.947.000	360.078.000

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. Bij de berekening van deze marktwaarde wordt als rentepercentage de rentepercentages volgens de economische parameters dPi gebruikt. Tevens wordt er een opslag van 0,23% toegepast.

Borging door WSW

Per ultimo 2019 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 214.350.000 (2018: € 241.826.000) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2019 heeft Poort6 een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 8.358.000 (2018: € 9.262.000) uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar renteherzieningsperiode en resterende looptijd:

Renteherzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€	Aflossingen	€
< 1 jaar	9.897.000	< 1 jaar (kortlopend)	560.000	< 1 jaar (kortlopend)	7.254.000
van 1 tot 5 jaar	50.036.000	van 1 tot 5 jaar	1.928.000	van 1 tot 5 jaar	25.220.000
van 5 tot 10 jaar	12.452.000	van 5 tot 10 jaar	11.760.000	van 5 tot 10 jaar	25.745.000
> 10 jaar	3.958.000	van 10 tot 15 jaar	55.511.000	van 10 tot 15 jaar	25.786.000
Geen renteaanpassing	138.007.000	van 15 tot 20 jaar	61.418.000	van 15 tot 20 jaar	34.001.000
		> 20 jaar	83.173.000	> 20 jaar	96.344.000
	214.350.000		214.350.000		214.350.000

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 7.254.000 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Het gemiddelde rentepercentage van de gehele leningportefeuille is 3,55% (2018 3,67%).

9.2 VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

2019

2018

Het verloop van deze post is als volgt:

1 januari

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	29.407.127	31.885.009
Correctie terugkoopverplichting bij overdracht		
Vermeerderingen/verminderingen	2.593.847	2.208.799
Correctie vermeerderingen/verminderingen	0	0

Boekwaarde per 1 januari	<u>32.000.974</u>	<u>34.093.808</u>
--------------------------	-------------------	-------------------

Mutaties

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	-1.782.387	-2.477.882
Vermeerderingen/verminderingen	-47.150	385.048

Saldo mutaties	<u>-1.829.537</u>	<u>-2.092.834</u>
----------------	-------------------	-------------------

31 december

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	27.624.740	29.407.127
Vermeerderingen/verminderingen	2.546.697	2.593.847

Boekwaarde per 31 december	<u>30.171.437</u>	<u>32.000.974</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>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Kortlopend deel van de langlopende schulden	7.254.280	7.430.583
Rekening-courant BNG Bank	0	2.654.450
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u>7.254.280</u>	<u>10.085.032</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>2019</u>	<u>2018</u>
Crediteuren	886.857	1.171.542
Totaal schulden aan leveranciers	<u>886.857</u>	<u>1.171.542</u>

10.3 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Omzetbelasting	283.214	204.834
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	119.115	119.658
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>402.329</u>	<u>324.492</u>

10.4 SCHULDEN TER ZAKE VAN PENSIOENEN	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Schuld aan pensioenfondsen SPW	58	0

10.5 OVERIGE SCHULDEN	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
VvE van Goudoeverstraat, planmatig onderhoud	588.000	0
Claim asbest	71.830	
Claim Colvenierstraat	50.000	
van Houwelingen bv, oplevering nieuwbouw Dalem	43.306	
Zwaluwe inzake Kremlin I	0	415.000
Energie afrekeningen gas	117.669	140.495
Claim Lingewijk	0	62.404
Totaal overige schulden	<u>870.805</u>	<u>617.898</u>

10.6 OVERLOPENDE PASSIVA

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
Niet vervallen rente	4.282.251	4.590.603
Te verrekenen servicekosten	428.889	418.057
Vooruitontvangen huren	265.997	224.653
Saldo vakantiedagen	138.242	129.782
Glasfonds	21.980	0
BTB Accountantscontrole	35.000	35.000
Deloitte VPB	10.000	10.000
Diverse waarborgsommen	9.279	17.225
VvE Boogflat I en II	-788	9.800
Overige transitorische posten	24.036	3.118
Totaal overlopende passiva	<u>5.214.886</u>	<u>5.438.238</u>

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

Een korte toelichting op het Glasfonds. Poort6 is in 2019 gestart met het Glasfonds. Bewoners betalen hetzelfde bedrag als voorheen bij de glasverzekering. In 2019 is van bewoners € 80.925 ontvangen. Het bedrag aan glasschades was € 59.945. Per saldo resteert nog € 21.980 in het Glasfonds. Als er in de komende jaren structureel overschotten ontstaan kan het maandbedrag voor de bewoners worden verlaagd.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

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 € 768.000 (2018 € 2.223.000). De verplichtingen betreffen vooral de sloop Van Zomerendaan e.o., 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 € 2.269.000. Ultimo boekjaar is Poort6 onderhoudsverplichtingen Planmatig Onderhoud aangegaan voor een totaal bedrag van € 194.000 (2018 € 257.000), 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 2020 inclusief BTW is € 982.000.

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 € 709.000. Al deze verplichtingen zijn voor maximaal 1 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 1 jaar	€ 1.138.000
Tussen 1 jaar en 5 jaar	€ 301.000
Meer dan 5 jaar	€ 0

Garanties en borgstelling WSW

Ten behoeve van de leningen van kredietinstellingen is borging van het WSW verkregen tot een bedrag van € 214.350.000. De obligoverplichting aan het WSW bedraagt € 8.358.000.

Garantie en Rekening–courant Stichting Lingeburcht

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

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.

Claimrisico

Koopgaranteigenaren van de woningen van het destijds nieuwbouwproject 'Lingewijk-Noord, deelplan '36 woningen Het Groene Veld hebben een aansprakelijkheidsstelling tegen Poort6 ingediend. Zij stellen ons aansprakelijk voor schade die zij lijden of zullen lijden doordat de waarde bij uitgifte in strijd zou zijn met de Erfpacht- en Koopgarantbepalingen. Zij stellen dat de destijds vastgestelde marktwaarde (T1) hoger was dan de destijds daadwerkelijke waarde. Wat ons financiële risico is, is nu nog niet te bepalen.

Wet keten aansprakelijkheid

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

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 gefinancierd door middel van (ten minste) kostendeekkende 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 € 14.770). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 107.593). 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 2019 (en 2018) 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 2019 volgens opgave van het fonds 111% (2018 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.

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 & Droogleever Fortuijn N.V. opgestelde akte van hypotheek en pand). Poort6 heeft een onherroepelijke volmacht aan WSW verleend om namens Poort6 het vorenbedoelde recht van hypotheek en pand te vestigen voor zover de voornoemde last met privatieve werking rechtsgevolg mocht ontberen.

Gebeurtenissen na balansdatum

Sloopcomplexen

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 daarom gesteld op de WOZ-waarde minus sloopkosten.

Coronavirus

Vanaf medio maart 2020 zijn door de overheid strenge maatregelen genomen om de verspreiding van het coronavirus tegen te gaan. Poort6 zal ook –zij het beperkt- te maken krijgen met de gevolgen hiervan.

Zo zal een aantal van onze huurders hoogstwaarschijnlijk in financiële problemen raken. Er wordt in overleg met de betrokken huurders bekeken op welke wijze iemand toch de huur kan betalen. Op basis van de eerste signalen wordt echter ingeschat dat de huurachterstanden niet dermate hoog gaan oplopen dat dit voor de financiële positie van Poort6 grote gevolgen zal hebben.

Wij hebben besloten om voorlopig (zolang de overheid dit “indiceert”) alleen nog maar spoedreparaties uit te voeren. Dit ter bescherming van zowel onze eigen medewerkers als de huurders.

Verhuizingen kunnen gewoon doorgang blijven vinden, maar we hebben onze werkwijze aangepast. Zo worden er tijdelijk geen groepsbezoeken meer gedaan. Dit kan leiden tot een langere leegstand van leegkomende woningen.

Vooralsnog gaan geplande nieuwbouw- en renovatieprojecten door. Zolang onze aannemers nog mogen en kunnen werken, wordt er gebouwd en gerenoveerd. PO en verduurzamingen stagneren doordat we niet in de woningen werken. Ditzelfde geldt voor keukens, badkamers en toiletten. De geplande activiteiten zullen deels in 2020 worden uitgevoerd.

Sinds medio maart werken onze medewerkers zoveel mogelijk vanuit huis. Iedere medewerker heeft een laptop ter beschikking en kan over het algemeen de reguliere werkzaamheden blijven uitvoeren. Het effect op de personeelslasten is beperkt. Dat alles laat onverlet dat onze productiviteit lager is dan normaal.

De operationele kasstroom zal waarschijnlijk iets minder huuropbrengsten laten zien, maar daar staan lagere onderhoudskosten tegenover. De operationele kasstroom zal daarmee ruim boven de ICR ratio blijven. De liquiditeitspositie wordt vooral beïnvloed door de uitgaven vanwege nieuwbouw en renovatie. Vanwege een mogelijke vertraging in deze projecten, zal de financieringsbehoefte verschuiven, wat voor de korte termijn leidt tot lagere rentelasten.

De conclusie is dat de coronacrisis de financiële continuïteit van Poort6 niet onder druk zet.

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

11. HUROPBRENGSTEN	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	43.980.239	43.915.579
Onroerende zaken niet zijnde woningen	179.625	205.357
	<u>44.159.864</u>	<u>44.120.936</u>
Af: Huurderving wegens leegstand	331.330	456.303
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	330.733	101.370
	<u>330.733</u>	<u>101.370</u>
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	<u>43.497.800</u>	<u>43.563.263</u>
<i>Huuropbrengst niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	994.736	1.472.350
Onroerende zaken niet zijnde woningen	857.169	936.651
	<u>1.851.905</u>	<u>2.409.001</u>
Af: Huurderving wegens leegstand	88.982	139.995
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	22.445	920
	<u>22.445</u>	<u>920</u>
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>1.740.478</u>	<u>2.268.086</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>45.238.279</u>	<u>45.831.349</u>

De huurderving wegens leegstand bedraagt 0,91% van de te ontvangen netto huur. Ten opzichte van vorig jaar (1,28%) is dit een duidelijke daling. De daling komt vooral door toepassing van de beleidslijn dat geen leegstandsderving wordt berekend voor (lege) sloopcomplexen. De algemene huurverhoging per 1 juli 2019 was 1,7%.

12.1 OPBRENGSTEN SERVICE CONTRACTEN	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	2.468.880	2.608.623
Af:		
- Opbrengstenderving wegens leegstand	29.298	41.847
- Opbrengstenderving wegens overige redenen	19.419	4.850
	<u>48.717</u>	<u>46.697</u>
Totaal opbrengsten service contracten	<u>2.420.164</u>	<u>2.561.926</u>
12.2. LASTEN SERVICECONTRACTEN	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Levering water	137.090	143.887
Levering gas	918.665	827.893
Levering elektra	423.369	387.156
Kosten warmtemeter	77.225	69.185

Toegerekende personeelskosten huismeesters / wijkbeheerders	231.471	209.190
Tuinonderhoud	142.945	137.006
Schoonmaakkosten	493.959	556.282
Glasverzekering	3.787	58.089
Algemene ruimten en alarm	11.289	8.359
Administratiekosten servicecontracten	79.398	84.293
Afschrijvingskosten (o.a. warmtemeters)	36.390	31.215
Totaal lasten servicecontracten	2.555.588	2.512.555

13. LASTEN VERHUUR- EN BEHEERACTIVITEITEN	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Toegerekende personeelskosten	2.868.832	2.570.849
Toegerekende overhead kosten	1.825.214	1.738.562
Overige lasten	142.679	86.822
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	4.836.725,62	4.396.233

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

14. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Planmatig onderhoud	5.188.352	3.339.443
Planmatig onderhoud Projecten	0	3.539.529
Onderhoudskosten VVE's	872.310	240.000
Bijzonder onderhoud	44.325	90.304
Contract onderhoud	648.235	537.513
Reparatieverzoeken	2.274.346	2.123.854
Kosten asbest	634.685	348.793
Mutatie onderhoud	873.962	610.305
Mutatiepakket	698.110	669.301
Overige onderhoudskosten	123.256	100.350
	11.357.580	11.599.391
Ontvangen vergoedingen	-10.684	-321
Doorbelasting eigen personeel	-276.232	-211.556
	11.070.665	11.387.514
Toegerekende personeelskosten	1.570.520	1.407.272
Toegerekende overhead kosten	979.420	896.924
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	13.620.604	13.691.711

15. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Verhuurderheffing en Awheffing	5.137.141	5.248.923
Saneringsheffing	0	474.879
Belastingen	1.834.864	1.906.572
Verzekeringen	167.735	142.534

Overige lasten	245.728	325.784
	<u>7.385.467</u>	<u>8.098.692</u>

De saneringsheffing is in 2019 niet geheven.

16. NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

	<u>2019</u>	<u>2018</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>2019</u>	<u>2018</u>
<i>DAEB Vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	15.154.942	1.070.174
Af: direct toerekenbare kosten	203.368	267.268
Af: boekwaarde	<u>14.539.751</u>	<u>667.769</u>
 Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit Daeb vastgoed in exploitatie	<u> 411.823</u>	<u> 135.137</u>
<i>Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	15.438.460	245.000
Af: direct toerekenbare kosten	38.460	57.595
Af: boekwaarde	<u>14.134.751</u>	<u>212.891</u>
 Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-Daeb vastgoed in exploitatie	 1.265.249	 -25.486
<i>Vastgoed Verkocht onder Voorwaarden</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.550.724	1.584.162
Af: boekwaarde	<u>2.058.042</u>	<u>1.317.559</u>
 Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit vastgoed verkocht onder voorwaarden	 492.682	 266.603
	<u>2.169.754</u>	<u>376.254</u>
 Kosten eigen organisatie	<u>51.878</u>	<u>46.526</u>
 Totaal netto verkoopresultaat vastgoed portefeuille	<u>2.117.875</u>	<u>329.728</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>2019</u>	<u>2018</u>
Vastgoed in ontwikkeling en vastgoed in exploitatie		
- Duurzaamheidsinvesteringen 2019	2.805.967	0
- Colvenier afwikkeling	224.873	0
- Afboeking Kremlin I	19.438	749.643
- Afboeking Kremlin II	-200	-575.745
- Afboeking Schelluinsevlief	0	522.460
- Afboeking Bastion	0	8.157
- Afboeking Irenelaan/Margrietlaan in Dalem	-9.118	22.729
- Afboeking Kennelweg/Valkeniersweg	4.345	1.158.819
Totaal overige waardeveranderingen materiële vaste activa in ontwikkeling	<u>3.045.306</u>	<u>1.886.062</u>
Mutatie voorziening onrendabele investeringen		
- Kremlin I	0	-797.000
- Dalem	0	70.176
Totaal mutatie voorziening	<u>0</u>	<u>-726.824</u>
Overige waardeveranderingen		
- Afboeking sloopcomplex 203	511.304	0
- Afwikkeling Lingewijk	156.169	-30.000
Totaal overige waardeveranderingen	<u>667.473</u>	<u>-30.000</u>
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>3.712.778</u>	<u>1.129.238</u>

Door de waardering op marktwaarde zijn investeringen in bestaande complexen (renovaties en duurzaamheidsingrepen) 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>2019</u>	<u>2018</u>
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	66.253.225	67.187.426
Afname marktwaarde	-	-
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	<u>66.253.225</u>	<u>67.187.426</u>

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Toename marktwaarde	209.039	3.385.098
Afname marktwaarde	-	-
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>209.039</u>	<u>3.385.098</u>

Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>66.462.264</u>	<u>70.572.524</u>
--	-------------------	-------------------

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Toename marktwaarde	-	134.828
Afname marktwaarde	<u>-88.732</u>	<u>-</u>
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>-88.732</u>	<u>134.828</u>

19. NETTORESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<i>Opbrengsten:</i>		
Opbrengsten serviceabonnement	223.821	214.613
Diensten Derden	<u>89.660</u>	<u>91.753</u>
	<u>313.481</u>	<u>306.366</u>
<i>Lasten:</i>		
Lasten serviceabonnement	314.727	248.159
Overige lasten derden	-1.256	5.972
Toegerekende personeelskosten eigen productie	19.326	11.349
Toegerekende overhead kosten eigen productie	23.171	19.074
Toegerekende personeelskosten overige activiteiten	80.923	72.724
Toegerekende overhead kosten overige activiteiten	<u>50.466</u>	<u>46.350</u>
	<u>487.357</u>	<u>403.628</u>
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	<u>-173.876</u>	<u>-97.261</u>

20. AFSCHRIJVINGEN MATERIËLE VASTE ACTIVA

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	<u>313.120</u>	<u>312.855</u>
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	<u>313.120</u>	<u>312.855</u>

21.a LONEN EN SALARISSEN, SOCIALE LASTEN EN PENSIOENPREMIES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruto salarissen	3.470.361	3.250.418
Sociale lasten	582.231	540.133
Pensioenlasten	512.107	494.531
Uitzendkrachten	837.592	552.506
Ontvangen ziekengelden	-27.986	-21.461
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenen	<u>5.374.305</u>	<u>4.816.127</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Afdeling Klant & Service	12,61	13,22
Afdeling Stad & Buurt	13,56	13,56
Afdeling Vastgoed	17,46	15,35
Afdeling Bedrijfsvoering	13,33	13,75
Directie, Control en Beleid & Strategie	3,44	3,00
	<u>60,40</u>	<u>58,88</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

21.b OVERHEAD KOSTEN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Huisvestingskosten	149.349	184.692
RvC kosten	75.402	126.449
ICT kosten	997.576	410.004
Advieskosten	603.466	867.223
Afschrijvingen bedrijfsactiva	276.731	281.639
Overige personeelskosten	439.507	308.833
Overige bedrijfskosten	929.169	1.056.134
	<u>3.471.200</u>	<u>3.234.973</u>

22. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Toegerekende personeelskosten	107.256	96.323
Toegerekende overige organisatiekosten	150.391	126.774
Overige kosten	35.385	27.096
Totaal overige organisatiekosten	<u>293.032</u>	<u>250.193</u>

23. LEEFBAARHEID

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Leefbaarheid niet cyclisch	180.602	139.341

Toegerekende personeelskosten leefbaarheid	294.774	232.467
Toegerekende overhead kosten leefbaarheid	377.292	345.632
Totaal leefbaarheid	852.668	717.440

HONORARIA EXTERNE ACCOUNTANT EN DE ACCOUNTANTSORGANISATIE

2019

2018

Onderstaand is conform de richtlijnen voor de verslaggeving een overzicht opgenomen van de door Deloitte in 2019 gefactureerde kosten.

Controle van de jaarrekening	0	0
Andere controle opdrachten	0	0
Fiscale adviesdiensten en werkzaamheden	41.389	15.043
Totaal verantwoorde kosten Deloitte	41.389	15.043

Door Baker Tilly over 2019 gefactureerde kosten

Controle van de jaarrekening	72.613	54.493
Andere controle opdrachten	10.890	10.890
Totaal verantwoorde kosten Baker Tilly	83.503	65.383

24 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

24.2 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

2019

2018

Rente Merwebolder	0	2.302
Rente overige vorderingen	2.662	1.593
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.662	3.896

24.3 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

2019

2018

Rentelasten leningen kredietinstellingen	-8.383.804	-9.003.465
Disagio WSW	-43.480	-45.957
Rentelasten rekening-courant	-46.828	-8.701
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-8.474.113	-9.058.124

25. BELASTINGEN

2019

2018

Acute vennootschapsbelasting	0	0
Latente vennootschapsbelasting	-165.051	-3.864.004

Totaal belastingen

-165.051

-3.864.004

TOELICHTING VENNOOTSCHAPSBELASTING IN WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2019

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Commercieel resultaat voor belasting	74.247.661	79.482.804
Af:		
Fiscale afschrijving op agio leningen O/G	193.097	196.938
Meer afschrijving mva eigen gebruik	19.036	19.301
Correctie opbrengst verkopen	0	375.379
Koopgarant fiscaal	356.483	
Afschrijvingen vastgoed	2.000.000	2.500.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	66.373.532	70.707.352
Bij:		
Overige waardeveranderingen	3.327.591	1.159.238
Verbeteringen vanuit planmatig onderhoud	0	0
Rente ATAD	2.749.294	0
Rente bouw projecten	0	37.920
Aftrekbeperking gemengde kosten	12.000	12.000
Mutatie voorziening loopbaanontwikkeling	75.702	45.048
Geen aftrek saneringsheffing	0	474.879
Fiscaal resultaat	<u>11.470.100</u>	<u>7.412.918</u>
Vennootschapsbelasting:		
20% over € 200.000	40.000	40.000
25% over het meerdere	2.817.525	1.803.230
Totaal mutatie actieve latente vennootschapsbelasting	2.857.525	1.843.230
Mutatie actieve latente uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de komende 5 jaren met betrekking tot verkopen bestaand bezit	241.000	1.401.000
Mutatie actieve latente uit hoofde van fiscaal waarderingsverschil over de periode t/m 2037 met betrekking tot de leningportefeuille o/g:	113.429	46.313
Correctie sloop 2014	-3.177.000	
Mutatie actieve latente verliescompensatie als gevolg van 21,7% vpb	130.097	573.461
Totaal mutatie actieve latente vennootschapsbelasting in winst- en -verliesrekening	<u>165.051</u>	<u>3.864.004</u>

De aangifte is tot en met het jaar 2017 ingediend. De aangiftes tot en met 2017 zijn door de belastingdienst conform aangifte vastgesteld. Over het bezwaar tegen de aangifte 2014 is met de belastingdienst overeenstemming bereikt. Het bezwaar betrof het afboeken van tot sloopwoningen tot de voor de fiscus acceptabele restwaarde. De afboeking is inmiddels in de fiscale verliezen opgenomen.

Het fiscaal resultaat 2019 is € 11.470.100 positief. Het totale verrekenbare verlies tot en met 2019 bedraagt € 34.519.000. Hef effectieve tarief is 0,22%. Vorig jaar was dat 4,86%.

Bij het opstellen van de fiscale positie 2019 bestaat een onzekerheid inzake de ontwikkeling van de WOZ-waarde en hierdoor kan de fiscale positie 2019 afwijken van de in de jaarrekening opgenomen fiscale positie.

Overige toelichtingen

Toelichting inzake scheiding DAEB en niet-DAEB

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Splitsing DAEB en niet-DAEB

De Niet-DAEB activiteiten bestaan uit de verhuur van woningen boven de liberalisatiegrens en van verhuur van bedrijf onroerend 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 wordt verdeling volgens een vastgestelde verdeelsleutel toegepast. De verdeelsleutel is bepaald op basis van de omzetverhouding tussen DAEB en niet-DAEB en bedraagt 96,0% en 4,0%. Door verkoop van de mixportefeuille met relatief veel niet-DAEB eenheden is het percentage met 0,5% gezakt naar 4,0%. Het percentage DAEB eenheden is daardoor juist gestegen met 0,5% naar 96,0%.

Onderstaand is de splitsing DAEB - niet-DAEB voor 2019 inzake de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht opgenomen.

In de liquiditeitspositie van de niet-DAEB tak is te zien dat deze € 7,5 mio positief is. De liquiditeitspositie van de DAEB tak daarentegen is € 0,7 mio negatief. Dit jaar is toch besloten om geen dividend door de niet-DAEB tak aan de DAEB tak uit te betalen. In 2020 zal de nieuwe strategienota worden vastgesteld. Pas als de consequenties voor beide takken bekend zijn kan eventueel weer tot dividenduitkering worden besloten.

BALANS PER 31-12-2019 (na resultaatbestemming)

ACTIVA	Toe- lichting	<u>31-12-2019</u>	
		DAEB	NIET DAEB
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	838.956.709	
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1		25.777.259
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.2	18.199.111	12.041.505
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	676.314	
Totaal vastgoedbeleggingen		857.832.135	37.818.764
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	1.819.830	75.826
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	3		
Andere deelnemingen	3.1	1.170	49
Latente belastingvorderingen	3.2	6.775.653	282.319
Interne lening		0	
Nettovermogenswaarde Niet DAEB		34.588.288	
Totaal financiële vaste activa		41.365.111	282.368
Totaal vaste activa		901.017.075	38.176.958
VLOTTENDE ACTIVA			
VOORRADEN	4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	151.976	1.228.183
Totaal voorraden		151.976	1.228.183
VORDERINGEN	5		
Huurdebiteuren	5.1	502.300	20.929
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.2	0	0
Overige vorderingen	5.3	158.073	6.586

Overlopende activa	5.4	35.461	1.478
Rekening-courant DAEB tak		0	629.709
Totaal vorderingen		695.834	658.702
LIQUIDE MIDDELEN	6	0	6.864.952
Totaal vlottende activa		847.810	8.751.837
TOTAAL ACTIVA		901.864.886	46.928.795

PASSIVA	Toe lichting	31-12-2019	NIET DAEB
EIGEN VERMOGEN	7		
Overige reserves	7.1	163.553.941	24.748.162
Herwaarderingsreserve	7.2	497.699.652	9.840.126
Totaal eigen vermogen		661.253.592	34.588.288
VOORZIENINGEN	8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	8.1	0	
Overige voorzieningen	8.2	408.744	17.031
Totaal voorzieningen		408.744	17.031
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Leningen kredietinstellingen	9.1	207.095.664	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.2	18.148.665	12.022.772
Interne lening			0
Totaal langlopende schulden		225.244.329	12.022.772
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Rekening-courant Niet DAEB tak	10	629.709	0
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	7.254.280	
Schulden aan leveranciers	10.2	851.383	35.474
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	386.236	16.093
Schulden ter zake van pensioenen	10.4	55	2
Overige schulden	10.5	835.973	34.832
Overlopende passiva	10.6	5.000.584	214.302
Schuld rente interne lening			0
Totaal kortlopende schulden		14.958.220	300.704

TOTAAL PASSIVA

901.864.886 46.928.795

BALANS PER 31-12-2018 (na resultaatbestemming)

ACTIVA

Toe-lichting
31-12-2018
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 lichting	<u>31-12-2018</u>	
		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 2019
functioneel model

	Toe- lichting	2019 DAEB	2019 Niet DAEB
Huuropbrengsten	11	43.497.800	1.740.479
Opbrengsten servicecontracten	12.1	2.323.357	96.807
Lasten servicecontracten	12.2	-2.453.364	-102.224
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-4.643.257	-193.469
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-13.351.844	-268.760
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-7.271.586	-113.881
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		18.101.106	1.158.952
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		15.930.818	17.213.308
Toegerekende organisatiekosten		-253.172	-40.535
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-15.168.352	-15.564.192
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed	17	509.294	1.608.581
Overige waardeveranderingen vastgoed	18.1	-3.712.778	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	18.2	66.253.225	209.039
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	18.3	-27.161	-61.571
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		62.513.286	147.468
Opbrengst overige activiteiten		436.762	12.539
Kosten overige activiteiten		-598.250	-24.927
Netto resultaat overige activiteiten	19	-161.488	-12.388
Overige organisatiekosten	22	-281.311	-11.721
Leefbaarheid	23	-818.561	-34.107
Waardeveranderingen van financiële vaste activa		0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa		0	0

behoren			
Rentebaten interne lening		320.000	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		2.556	106
Rentelasten interne lening			-320.000
Rentelasten en soortgelijke kosten		-8.472.240	-1.873
Saldo financiële baten en lasten	24	-8.149.684	-321.767
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		71.712.642	2.535.019
Belastingen	25	-153.826	-11.225
Resultaat Niet DAEB tak		2.523.794	
RESULTAAT NA BELASTINGEN		74.082.610	2.523.794

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	-4.115.488	-193.924
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-13.046.730	-644.981
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-8.021.997	-163.516
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		18.426.198	1.267.886
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		-311.699	-59.689
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.546.142	-652.077
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed	17	268.441	61.288
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		-510.040	-24.033
Netto resultaat overige activiteiten	19	-87.015	-10.247
Overige organisatiekosten	22	-238.935	-11.259
Leefbaarheid	23	-685.156	-32.285
Waardeveranderingen van financiële vaste activa		0	0

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentelasten en soortgelijke kosten

Saldo financiële baten en lasten

24

	0	0
	349.720	175
	-9.057.732	-346.392
	-8.708.012	-346.216

RESULTAAT VOOR BELASTINGEN

Belastingen

Resultaat Niet DAEB tak

25

	75.331.802	4.151.003
	-3.690.124	-173.880
	3.977.122	

RESULTAAT NA BELASTINGEN

	75.618.800	3.977.122
--	-------------------	------------------

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2019

(directe methode)

	2019	2019
	DAEB	Niet DAEB
	(x € 1.000)	(x € 1.000)

KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN

Huurontvangsten

- *Zelfstandige huurwoningen*

- *Maatschappelijk onroerend goed*

- *Bedrijfsmatig onroerend goed*

- *Parkeervoorzieningen*

Ontvangst vergoedingen

Overige bedrijfsontvangsten

Renteontvangsten interne lening

Saldo ingaande kasstromen

43.528	1.730
42.518	962
1.000	0
10	453
0	315
2.686	92
368	15
320	0
46.902	1.837

Erfpacht

Personeelsuitgaven

- *Lonen en salarissen*

- *Sociale lasten*

- *Pensioenlasten*

Onderhoudsuitgaven

Overige bedrijfsuitgaven

- *Overige Personeelskosten*

- *Overige Bedrijfskosten*

- *Servicekosten*

- *Belasting en Verzekeringen*

- *Overige kosten*

Renteuitgaven

Renteuitgaven interne lening

Sectorspecifieke heffing

Verhuurderheffing

Leefbaarheid externe uitgaven

Saldo uitgaande kasstromen

0	0
4.567	182
2.256	90
1.585	63
726	29
10.265	408
8.468	326
980	39
2.506	100
2.167	75
2.004	80
811	32
8.770	
	320
38	1
5.098	0
147	6
37.353	1.243

Kasstroom uit operationele activiteiten

9.549	594
--------------	------------

KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN

MVA ingaande kasstroom

Verkoopontvangsten bestaande woon- en niet-woongelegenheden	15.648	14.939
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	776	1.487
Verkoopontvangsten nieuwbouw woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
Desinvesteringsontvangsten overig	0	0
Totaal ingaande kasstroom MVA	16.424	16.426

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw woongelegenheden	1.046	0
Woningverbetering woongelegenheden	2.751	120
Nieuwbouw verkoop gelegenheden	0	0
Aankoop VOV woon gelegenheden	672	1.168
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	28	0
Externe kosten bij verkoop	196	16
Totaal uitgaande kasstroom MVA	4.693	1.304

FVA

Ontvangsten overig	-338	337
Interne lening	8.530	
Uitgaven overig	0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	8.192	337

Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten

19.923	15.459
---------------	---------------

KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN

Interne lening	0	-8.530
Aflossingen geborgde leningen	-27.476	

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

-27.476	-8.530
----------------	---------------

NETTO-KASSTROOM

1.996	7.523
--------------	--------------

Stand liquide middelen 1 januari	-2.626	-28
Stand liquide middelen 31 december	-630	7.495

NETTO-KASSTROOM

1.996	7.523
--------------	--------------

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2018
(directe methode)

	2018	2018
	DAEB	Niet DAEB
	(x € 1.000)	(x € 1.000)

KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN

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 interne lening	346	0
Renteontvangsten	9	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
- <i>Overige Personeelskosten</i>	789	36
- <i>Overige Bedrijfskosten</i>	2.440	112
- <i>Servicekosten</i>	2.490	86
- <i>Belasting en Verzekeringen</i>	2.040	93
- <i>Overige kosten</i>	722	33
Renteuitgaven interne lening	0	346
Renteuitgaven	9.367	9
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

<i>Totaal uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>6.144</u>	<u>898</u>
FVA		
Ontvangsten overig	700	0
Uitgaven overig	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<u>700</u>	<u>0</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	<u>-3.298</u>	<u>-143</u>
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Aflossingen geborgde leningen	<u>-7.350</u>	<u>-700</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-7.350</u>	<u>-700</u>
NETTO-KASSTROOM	<u>-2.240</u>	<u>-10</u>
Stand liquide middelen 1 januari	-386	-18
Stand liquide middelen 31 december	<u>-2.626</u>	<u>-28</u>
NETTO-KASSTROOM	<u>-2.240</u>	<u>-10</u>

Wet Normering Topinkomens

Poort6 valt onder de sectorale wet- & regelgeving m.b.t. de WNT voor toegelaten instellingen volkshuisvesting. Poort6 is daarbij 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 € 162.000.

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 2019.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking.

bedragen x € 1	M. Buursink
Functiegegevens	Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	[01/01] – [31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0 - 1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	€ 116.427
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.642
Subtotaal	€ 137.069
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 162.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging	€ 137.069
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Voor 2018 is het overzicht:

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.

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand.
Alleen in 2018

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	n.v.t.

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	Dhr. J.J. van Eijk	Dhr. J.H. Willems	Dhr. D. Dresens	Dhr. J. de hoog	Mw. J. De Weerd - Hoeve	Dhr. A. de jonge	Mw. M. de Klein
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 28/02	01/03- 31/12	01/03- 31/12	01/01 – 28/2	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging							
Totale bezoldiging	€ 2.144	€ 10.720	€ 7.147	€ 1.429	€ 8.577	€ 8.577	€ 8.577
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 4.050	€ 20.250	€ 13.500	€ 2.700	€ 16.200	€ 16.200	€ 16.200
-/- 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.
Gegevens 2018							
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

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Op de premie voor de bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering (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, 22 juni 2020

M. Buursink,
Bestuurder

Vaststellen van de jaarrekening door de Raad van Commissarissen

Gorinchem, 22 juni 2020

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.