

Jaarverslag 2021



#Wij

De wil om te verbinden



mazars

Mazars Accountants N.V.
Gewaarsigd voor
identificatiedoelinden
FM | 29-08-2022

Inhoud

Bestuursverslag	4
Voorwoord – veerkracht en vooruitgang.....	5
1. Huurders	7
1.1 Huisvesting primaire en secundaire doelgroep en middeninkomens	7
1.2 Passend toewijzen	7
1.3 Verhuringen 2021.....	7
1.4 Beschikbaarheid.....	10
1.5 Betaalbaarheid	10
1.6 Betalingsachterstanden.....	11
1.7 Leegstand.....	12
2. Woningen.....	14
2.1 Portefeuillestrategie.....	14
2.2 Projecten	15
2.3 Onderhoud	17
2.4 Duurzaamheid	18
2.5 Zorgvastgoed	19
3. Leefbaarheid.....	20
3.1 Samenwerking in de wijk.....	20
3.2 Bijzondere doelgroepen	21
3.3 Ontmoeten.....	22
3.4 Overlast en woonfraude	23
4. Dienstverlening	24
4.1 Huurderstevredenheid.....	24
4.2 Laagdrempelige dienstverlening	25
5. Besturing	26
5.1 Algemeen	26
5.2 Interne besturing	26
5.3 Governance	26
5.4 Intern toezicht.....	27
5. 5 Extern toezicht.....	27
5.6 Huurdersorganisatie HP6.....	27
5.7 Samenwerking met belanghouders.....	28
6. Organisatie	29
6.1 Medewerkersonderzoek	29
6.2 Personele formatie en bezetting	29
6.3 Personeelsbeleid	30

6.4 Arbo	31
6.5 Ondernemingsraad.....	32
6.6 Control	32
6.7 ICT	33
6.8 Communicatie	33
7. Financiën	35
7.1 Marktwaaarde	35
7.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde	35
7.3 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde	35
7.4 Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie	36
-53	38
-51	38
7.5 Overzicht en analyse Winst & Verliesrekening	39
7.6 Financiële Ratio's	41
7.7 Toekomstparagraaf	42
7.8 Treasurystatuut	43
7.9 Beleggingen	43
7.10 Onrendabele investeringen	43
7.11 Verbindingen	43
7.12 Financiële continuïteit.....	43
7.13 VvE's	43
7.14 Overzichten kengetallen.....	44
7.15 Andere kengetallen	45
7.16 Risicomanagement.....	46
8. Verslag van de Raad van Commissarissen.....	48
8.1 Toezicht in 2021	50
8.2 Samenstelling Raad van Commissarissen.....	52
8.3 Commissies	53
8.4 Rooster van aftreden.....	55
8.5 Werkgeversrol bestuurder	55
8.6 Besluitenlijst RvC 2021	57
Jaarrekening	61

Bestuursverslag

Voorwoord – veerkracht en vooruitgang

- Het jaar 2021: het tweede jaar van #WIJ. We kwamen op stoom. In verbinding met
- bewoners en partners bouwen we aan sterke, zorgzame en toekomstbestendige
- wijken en woongemeenschappen. Door corona is 2021 ook het jaar waarin we
- opnieuw veerkracht moesten tonen. Waarin we ondanks de belemmeringen bleven
- zoeken naar een weg om ons te verbinden aan de ander.

Het jaar 2021 in het kort

De zes thema's uit onze strategische koers komen steeds beter tussen onze oren te zitten. We verbinden letterlijk en figuurlijk doelen en ambities aan elkaar. Fysieke vastgoed ingrepen zien we niet meer los van de sociale (leefbaarheids)aspecten. Systemen en procedures benutten we steeds beter vanuit de menselijke maat. We zeggen niet voor niets we werken met hart én hoofd.

We zien in 2021 dan ook een mooie vooruitgang op alle zes de thema's uit onze koers. Iets waar we best trots op zijn. Tegelijkertijd zien we ook wat er nog niet goed gaat of wat er nog beter kan. Beide constateringën zullen in dit jaarverslag aan de orde komen.

En dat alles, zoals benoemd, in een tijd waarin de impact van corona groot bleef. Thuiswerken, zieke collega's, huurders die we op afstand moesten helpen, werkzaamheden die door moesten maar natuurlijk wel veilig. Corona bleef een beroep doen op ons doorzettingsvermogen, flexibiliteit en creativiteit.

We zijn op stoom

We maakten de beweging van een beheer- naar een ontwikkelcorporatie. De realisatie van onze ambities, verwoord in de kaderbrief en jaarplan voor 2021, hebben we stevig opgepakt. Samen met partners en huurders hebben we nieuwe initiatieven omarmd en ontplooid. We hebben keuzes en acties die in 2020 hun oorsprong kenden, in 2021 verder geïmplementeerd en bekrachtigd.

De trein van onze vastgoedontwikkeling is echt gaan rijden. Zo zijn de huizen in de van Zomerendaal gesloopt en zijn de nieuwbouwplannen in procedure gebracht. Ook namen we belangrijke besluiten voor de woningen in de Haarwijk en Gildenwijk en bespraken we deze met onze huurders. We maakten de plannen voor een nieuw warmtenet mogelijk en hebben deze meteen gecombineerd met de plannen voor de renovatie van de Alexanderflat. Dat noemen we nu samen bouwen aan krachtige wijken en zorgen voor een goed en betaalbaar, duurzaam thuis.

Om de verbinding intern én extern te verstevigen zijn er voorbereidingen getroffen om te gaan werken in wijkteams. Eind 2021 zat de wind in de zeilen en staat iedereen in de startblokken.

Ook op het gebied van digitale ondersteuning van onze organisatie hebben we grote stappen gezet. We implementeerden een nieuw ERP-systeem dat ons toekomstbestendig maakt.

En zo zijn er nog tal van highlights in 2021: zoals de expeditie 'dat werkt', de ontmoetingen in de wijk met onze wijkkar, de samenwerkingen voor preventie en vroegsignalering en het lokale zorgnetwerk. Het is te veel om allemaal te benoemen in dit voorwoord. Wat als een paal boven water staat: we zijn op stoom!

De thema's van #WIJ

In dit jaarverslag lees je meer over al deze initiatieven, keuzes en acties. Stuk voor stuk te verbinden aan een van de zes thema's:

-  Wij werken met hart en hoofd
-  Wij geven thuis
-  Wij bouwen samen aan krachtige wijken
-  Wij bieden een goed en betaalbaar thuis
-  Wij verbinden wonen met zorg
-  Wij werken natuurlijk aan een duurzaam thuis

Alhoewel de hoofdstukindeling van het jaarverslag niet deze zes thema's volgt, merk je als lezer snel genoeg dat onze inzet niet meer los te zien is van deze uitgangspunten.

Dankbaar voor #WIJ

Alles wat er is gebeurd in 2021 is mede te danken aan alle huurders die zich inzetten voor de goede zaak. We zijn hen daarvoor enorm dankbaar. Zeker de leden van HP6 hebben bijzonder veel werkt verzet om de huurdersbelangen blijvend goed te organiseren. Ook zonder onze samenwerkingspartners zouden we lang niet zoveel kunnen betekenen voor onze huurders en de stad. We zijn dankbaar dat #WIJ een grote en diverse beweging is. Door ons te verbinden aan elkaar, aan onze ambities uit #WIJ komen we tot echt #goeddoeningorinchem.

Gorinchem, 27 juni 2022,

Marije Buursink

directeur-bestuurder

1. Huurders

- Poort6 biedt een goed en betaalbaar thuis, zodat iedereen die in Gorinchem is aangewezen op sociale huur, een fijne en passende plek bij ons vindt. Onze doelgroep is de primaire en secundaire doelgroep. Dat is iedereen met een inkomen onder de wettelijk vastgestelde grens van €40.024 (prijsspeil 2021). We willen er ook zijn voor mensen met een iets hoger inkomen; de zogenaamde lage middeninkomens. Dit zijn mensen die teveel verdienen om voor sociale huur in aanmerking komen, maar te weinig om echt een kans te maken op de vrije markt. Hiervoor gebruiken we de vrije beleidsruimte. Verder zijn we er voor groepen die een extra zetje nodig hebben op de woningmarkt: mensen met een urgentieverklaring van de gemeente en statushouders.

1.1 Huisvesting primaire en secundaire doelgroep en middeninkomens

We voldeden in 2021 ruimschoots aan de norm die de overheid stelt aan woningtoewijzing aan de primaire en secundaire doelgroep. Zie tabel 1.1. De vrije beleidsruimte van twee keer 10% hebben we niet volledig benut. In 2021 zijn wel verdere afspraken gemaakt en acties uitgezet om te zorgen dat we de ruimte beter gaan benutten.

Doelgroepen naar inkomen	Norm 2021	Realisatie 2021
% Inkomen < € 40.024	80%	93,7%
% Inkomen tussen € 40.024 en € 44.655	10%	4,3%
% Inkomen > € 44.655	10%	2,0%

Tabel 1.1: toewijzing aan huishoudens met een inkomen onder en boven de EU inkomensgrens

1.2 Passend toewijzen

Huishoudens met een inkomen onder de grenzen voor passend toewijzen moeten in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. De norm hiervoor is 95%. Er is 5% marge voor uitzonderingssituaties. Wij behaalden in 2021 een percentage van 99,7%.

1.3 Verhuringen 2021

In 2021 vonden in totaal 444 (2020 : 425) huishoudens bij ons een nieuw huis. Nieuwe huurcontracten voor bijvoorbeeld garages en parkeerplaatsen zijn hierin niet meegenomen. Bij Woongaard zien we dat het aantal (actief) woningzoekenden toeneemt. Bij een aantal specifieke groepen (bijvoorbeeld bij gezinnen) zien we dat de slaagkans afneemt en de

zoektijd toeneemt. Meer informatie over deze trends en cijfers lees je terug in de jaarlijkse Woongaardrapportage en de portefeuillestrategie (op verzoek verkrijgbaar). In onze portefeuillestrategie hebben we naar aanleiding van deze trends aan de ene kant een toename van het aantal woningen (250) in ons bezit opgenomen. Aan de andere kant proberen we de doorstroom van zittende huurders te verbeteren zodat er 'verhuistrentjes' op gang komen voor ouderen, gezinnen en jongeren.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

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

Doelgroepen	Aantal 2021	Aantal 2020
Statushouders (personen)	56	30
Urgenten	36	40
Toewijzing calamiteiten div	0	1
VTW (maatschappelijke opvang)	11	13
Kamers met Kansen	8	11
Housing First	3	1
Intramuraal zorgvastgoed	2	11

Tabel 1.2: toewijzing naar doelgroep

Huisvesting statushouders

Iedere gemeente krijgt van de provincie een jaarlijkse taakstelling voor de opname van statushouders. Dat zijn mensen die een verblijfsvergunning hebben gekregen en dus recht hebben op een eigen woonplek. Als enige woningcorporatie in Gorinchem nemen wij de huisvesting voor statushouders volledig voor onze rekening. Statushouders huisvesten we niet via het woonruimteverdelingssysteem Woongaard, maar via directe bemiddeling. In 2021 huisvestten we opnieuw meer dan de taakstelling (zie tabel 1.3).

Doelgroepen (aantal personen)	Norm 2021	Realisatie 2021
Taakstelling eerste halfjaar	29	38
Taakstelling tweede halfjaar	24	27
Totaal	53	65
Voorsprong op 31-12-2020		3
Voorsprong op 31-12-2021		15

Tabel 1.3: toewijzing aan statushouders

Huisvesting urgenten

Soms hebben mensen door persoonlijke omstandigheden met spoed een woning nodig. In zo'n geval kan de gemeente een urgentieverklaring afgeven. Met die verklaring op zak kunnen mensen bij ons versneld een woning toegewezen krijgen. We zien dat het aantal woonurgenten al een aantal jaar toeneemt, dat is in 2021 ook het geval. 15 urgenten waren op 31-12-2021 nog niet gehuisvest. In 3 gevallen omdat het vanwege de medische aard wat langer duurt voordat een geschikte woning beschikbaar komt. De rest omdat het recente urgenties zijn uit het 4^e kwartaal 2021.

Jaar	Aantal urgenten	Gehuisvest	Waarvan binnen 6 maanden	Verzilverd in andere regio	Nog te huisvesten	Anders
2021	56 verklaringen afgegeven	36	36	4	15	1 *
2020	47 verklaringen afgegeven	40	37	3	1	3**

Tabel 1.4: huisvesting urgenten

* (1 ingetrokken door de gemeente i.v.m. weigering passende woonruimte)

** (1 ingetrokken door de gemeente i.v.m. weigering passende woonruimte, 1 niet verzilverd, 1 verlengd t/m 2021)

Overige bijzondere toewijzingen

In hoofdstuk 3 (leefbaarheid) staat een toelichting op de huisvesting van de overige bijzondere doelgroepen. Via bestuursverklaringen borgen we dat de verhuur via zorgpartijen (intramuraal zorgvastgoed) conform wetgeving verloopt.

1.4 Beschikbaarheid

De gemiddelde zoektijd over 2021 is 1,38 jaar (een jaar en 4,5 maand). Vorig jaar was dit 1,23 jaar (1 jaar en 2,5 maand). De gemiddelde wachttijd is 5 jaar, dit is stabiel gebleven ten opzichte van vorig jaar. Let op: wachttijd is niet hetzelfde als zoektijd. Wachttijd zegt iets over de tijd dat iemand is ingeschreven in het systeem (zonder daarbij per se actief op zoek te zijn). Zoektijd zegt iets over hoe lang iemand daadwerkelijk actief op woningen heeft gereageerd. Uitgebreid woningmarktonderzoek in 2019/2020 in combinatie met de strategische koers #WIJ, leidde in 2020 al tot een nieuwe portefeuillestrategie. Hierin verwoorden we welke spanningen we op de woningmarkt zien en op welke manier Poort6 daar op inspeelt.

1.5 Betaalbaarheid

We kiezen bij Poort6 voor een gedifferentieerd en gematigd huurbeleid. We streven naar een optimale balans tussen kwaliteit van de woning en wat de doelgroep kan betalen. Waar nodig bieden we maatwerk. Dat maatwerk gaat over passende oplossingen bij (dreigende) betalingsachterstanden maar ook over huurbevriezing en -verlaging naar aanleiding van het sociaal huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond.

(Eenmalige) huurverlaging

In 2021 trad de wet 'eenmalige huurverlaging' in werking. Deze wet betekent dat huishoudens in een sociale huurwoning recht hadden op een eenmalige huurverlaging, als ze relatief te duur wonen. Het ging hierbij om huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij hadden eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Deze huurverlaging is bij Poort6 per 1-5-2021 doorgevoerd voor 430 huishoudens. Hierbij was de gemiddelde verlaging € 47,05 per maand. Tot 31-12-2021 konden huurders ook zelf een aanvraag indienen voor huurverlaging. We ontvingen 24 aanvragen, waarvan er 17 zijn toegewezen. Tot slot kunnen huurders van een sociale huurwoning altijd een aanvraag voor huurverlaging indienen, op het moment dat zij recht hebben op huurtoeslag en een huur betalen boven de liberalisatiegrens. In 2021 kregen we drie aanvragen, die alle drie zijn toegekend.

Huurverhoging

Het maximale huurverhogingspercentage is door de overheid in 2021 op 0% gezet in de gereguleerde huursector. Voor huurders die een sociale woning huren betekent dit dat zij geen huurverhoging in 2021 kregen, ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging. De geliberaliseerde woningen en niet-woningen zoals garages en parkeerplaatsen, kregen een huurverhoging conform overheidsbeleid: inflatie +1%.

Duurzaamheid en betaalbaarheid

Betaalbaarheid gaat om meer dan alleen de huur. Zo kijken we bij beleids- en investeringskeuzes naar de totale woonlasten van onze huurders. Een duurzaamheidsingreep kan een hogere huur maar een lagere energierekening tot gevolg

hebben, zodat dit voor de woonlasten toch gunstig kan uitpakken. In hoofdstuk 2 lees je meer over de duurzaamheidsingrepen in 2021.

1.6 Betalingsachterstanden

Het verbetertraject voor betalingsachterstanden met een nieuwe incassotool wierp in 2020 al heel duidelijk zijn vruchten af. In 2021 zet deze dalende lijn door.

	2021	2020
Totale betalingsachterstanden in euro's	€621.375	€570.920
Totale betalingsachterstanden in percentages	1,21%	1,23%
Afgeboekte vorderingen	€170.887	€316.504.

We zijn doorgegaan met 'preventiever' werken en verbinden (in hulpverlening) waar nodig. Dit alles in een zo vroeg mogelijk stadium. Projecten rondom schulden en preventie zijn:

- **Samenwerking sociaal team;** de samenwerkingsafspraken met het Sociaal Team zijn vernieuwd. Er zijn 3 vaste aanspreekpunten binnen het Sociaal Team die doorverwijzingen vanuit Poort6 oppakken. De casuïstiek wordt iedere 4-6 weken besproken en daarnaast werken we ook samen via een samenwerkingspagina. Zo kunnen benodigde documenten sneller met elkaar gedeeld worden en zijn ze sneller voor handen. Deze samenwerking wordt van beide kanten als zeer positief ervaren.
- **Vroegsignalering;** Avres voert namens de Gemeente Gorinchem het 'landelijk covenant vroegsignalering' uit. Wettelijk is dit verplicht vanaf 1-1-2021. In het 2e kwartaal is het covenant getekend en vanaf september 2021 is Poort6 gestart met het aanleveren van huurders die hiervoor in aanmerking komen. Er is nog te weinig informatie om conclusies te trekken, maar wat we zien is dat er nog weinig casussen zijn die uiteindelijk tot hulpverlening leiden.
- **Regionale Samenwerkingsafspraken Preventie Huisuitzettingen Drechtsteden en Alblasserwaard 2022-2025;** Gemeenten, woningcorporaties en sociaal (wijk)teams willen met deze samenwerking het verder oplopen van huurschulden voorkomen en inzet van zorg en ondersteuning integraal organiseren in de ketensamenwerking. Heeft een eerdere interventie niet tot een positief resultaat geleid, dan vindt er altijd een opschaling plaats naar het Lokaal Zorgnetwerk. Zo raakt er niemand tussen wal en schip.

Een instrument om schuldenproblematiek vroegtijdig aan te pakken, is de budgetcoach. Die helpt huurders op ons verzoek hun financiële situatie inzichtelijk te krijgen. De budgetcoach

kijkt ook mee naar besparingsmogelijkheden en bijvoorbeeld toeslagen en subsidies waar mensen recht op hebben. In 2021 zetten we 47 keer een budgetcoach in (2020: 67).

Ontruimingen

Ons uitgangspunt is dat we ontruimingen willen voorkomen. Voor die tijd willen we huurders zelf helpen of doorverwijzen naar passende hulpverlening. Toch zijn ontruimingen niet altijd te voorkomen. In 2021 waren er 6 aanzeggingen (2020: 23 aanzeggingen) vanwege huurschuld. Er vonden uiteindelijk twee ontruimingen plaats (in 2020: 3 ontruimingen waarvan 1 garage). In 1 geval was de huurder zelf al vertrokken. In het andere geval was de woning enkele maanden daarvoor verhuurd en is de woning nooit betrokken geweest.

Het preventiever werken in ons eigen incassoproces en de samenwerking met de partners heeft de volgende gevolgen voor de zaken bij de deurwaarder;

- De aanzeggingen van de ontruimingen hebben allemaal in het 1^e kwartaal plaats gevonden. Daarna was dit niet meer nodig (of konden we dit met inzet van andere interventies voorkomen).
- In 2021 droegen we slechts 35 dossiers over aan de deurwaarder. In 2020 waren dit nog 66 dossiers.
- We hebben in 2021 in 8 dossiers de gang naar de rechter gemaakt, in 2020 was dit nog 20 keer. Dit scheelt niet alleen enorm veel hoge kosten voor de huurder, maar geeft ook het succes aan van de inzet in het minnelijke traject.

1.7 Leegstand

We proberen leegstand in onze woningen te beperken om de beschikbaarheid te optimaliseren en de kosten te beheersen. De leegstandsderiving betrof in 2021 € 418.000. In 2020 was dit € 366.000. Hoewel we het zo veel mogelijk proberen te beperken, waren er in 2021 een paar belangrijke redenen waardoor woningen een tijdje leeg stonden.

- Overgang naar nieuw primair systeem: er konden tijdelijk geen afspraken ingepland worden, waardoor het verhuurproces in de overgangsfase niet optimaal verliep.
- Herhuisvesting n.a.v. sloop/ nieuwbouwopgave: we zijn gestart met het herhuisvesten van huurders, waardoor er woningen leeg komen te staan wegens aanstaande sloop (zie ook onder 'projecten' in hoofdstuk 2). Een deel van de woningen die leegstaan wordt zodra de vergunning is verstrekt tijdelijk verhuurd. Er zijn dan dus wel inkomsten van die woning, maar minder dan voorheen.
- Maatregelen rondom corona. Ook in 2021 zorgde corona er regelmatig voor dat contacten tot een minimum moesten worden beperkt. Hierdoor kreeg het verhuurproces in deze perioden een langere doorlooptijd.

In de nabije toekomst gaat Poort6 werken met Power BI. Hierin zullen ook de leegstandscijfers gemonitord worden.

2. Woningen

- In 2021 hebben we de koers van #WIJ voortgezet. We hebben een ambitieuze en tegelijkertijd realistische visie op hoe we samen aan een goed en betaalbaar thuis, aan krachtige wijken en een duurzaam thuis bouwen. Natuurlijk binnen de financiële mogelijkheden die er zijn. We kijken naar wat Gorinchem en haar inwoners nodig hebben en spelen daar op in. Op het gebied van vastgoed was 2021 het jaar waarin we van beheren naar ontwikkelen gingen. Stappen die we hierin zetten, werden in 2021 concreet. Hierover lees je in dit hoofdstuk meer.

2.1 Portefeuillestrategie

Een belangrijke wijziging in onze portefeuillestrategie is in 2020 ingezet: van een krimpdoelstelling zijn we gegaan naar een (beperkte) groei-doelstelling. Dat betekent niet dat we alleen woningen bijbouwen. Daarnaast zijn we bezig met het doorstromingsvraagstuk voor jongeren, gezinnen en ouderen. Ook is er extra aandacht voor kwetsbare mensen met een zorg- of begeleidingsbehoefte.

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

Peildatum	Aantal DAEB-woningen	Aantal Niet-DAEB-woningen	Totaal aantal woningen
31-12-2020	6.458	67	6.525
31-12-2021	6.455	64	6.519

Tabel 2.1: woningbezit Poort6

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

Huurprijsklasse	31-12-2021 #	31-12-2021 %	31-12-2020 #	31-12-2020 %	Wensport. 2030 %
Goedkoop (tot en met €442,46)	802	12%	688	12%	9%
Betaalbaar laag (€442,47 - €633,25)	4.354	67%	3.809	58%	50%
Betaalbaar hoog (€633,26 - €678,66)	667	10%	908	14%	14%
Duur (€678,67 - €752,33)	611	9%	938	14%	25%
> Liberalisatiegrens (> €752,33)	85	1%	182	2%	3%
Totaal aantal woongelegenheden	6.519	100%	6.525	100%	100%

Tabel 2.2: woningvoorraad naar huurprijsklasse

In 2021 hebben we wel de huurprijsgrenzen aangepast ten opzichte van 2020 maar er heeft per 1 juli 2021 geen huurverhoging plaatsgevonden. Daarnaast hebben we wel huurverlagingen doorgevoerd bij ruim 400 huishoudens. Beide zaken hebben o.a. tot gevolg gehad dat de verdeling van de totale woningvoorraad zich niet helemaal richting onze wensportefeuille ontwikkelde.

2.2 Projecten

We streven naar een groei van de woningportefeuille in 2030 ten opzichte van 2020 van 250 woningen. Dit willen we bereiken door nieuwbouw van 750 woningen, waarvoor we eerst 380 woningen moeten slopen. Doordat we ook 120 woningen in de komende 10 jaar verkopen, komt het aantal woningen in 2030 uit op ongeveer 6.750. Waar mogelijk vangen we de tijdelijke daling van het totaal aantal woningen op met flex-opties. Een aantal van de projecten in dit kader zijn in 2021 in voorbereiding geweest. Op de volgende pagina lees je een toelichting.

Van Zomerendaan

Op de locatie van Zomerendaan en D.F. Pauwstraat zijn we bezig met de voorbereiding van

de bouw van 76 duurzame huurwoningen. Voor het stedenbouwkundig plan brachten we in januari digitaal én huis aan huis informatie rond en peilden we reacties bij bewoners en de directe omgeving. Na veel onderzoek en het definitief maken van het stedenbouwkundig plan kon de procedure starten voor het bestemmingsplan. Deze procedure loopt door in 2022. Daarnaast presenteerden in 2021 5 partijen hun conceptuele woning aan ons. We maakten een selectie van 2 aannemers op basis van bouwsnelheid en kosten. Eind 2021 is de uitvraag voor de aanbesteding gedaan. Alles is erop gericht om na de zomer 2022 te gaan starten met de bouw.

Haarwijk Oost

In Haarwijk Oost namen we in 2021 een sloopbesluit voor 130 eengezinswoningen. Na een lange periode van onderzoek kwam er voor de bewoners eindelijk duidelijkheid. We zijn bij bewoners langsgesegaan om uitleg te geven over het sociaal plan en te vragen naar hun woonwensen. Ook organiseerden we in een leegstaande woning inloopspreekuren die goed werden bezocht. Met de gemeente werken we samen aan een nieuw stedenbouwkundig plan. Daadwerkelijke sloop van de woningen vindt ultimo 2023 plaats. De oplevering van de nieuwbouw is naar verwachting medio 2025.

Gildenwijk

Voor 133 eengezinswoningen en 19 aanleunwoningen in de Gildenwijk hebben we ook een sloopbesluit genomen. Ook hier kregen bewoners duidelijkheid. Zij moeten wel iets langer wachten. In november 2023 verhuizen de eerste reguliere huurders. Met de gemeente werken we samen aan een nieuw stedenbouwkundig plan. Daadwerkelijke sloop van deze woningen vindt ultimo 2024 plaats. De nieuwbouw is naar verwachting medio 2026 klaar.

Aankoop 36 woningen in Gorinchem Oost (Het Lint)

In combinatie met de sloop/ nieuwbouw in Haarwijk Oost en de Gildenwijk, hebben we plannen gemaakt om sociale huurwoningen toe te voegen in Gorinchem Oost. Een lang gekoesterde wens van Poort6. Met de aannemer die ook de nieuwbouw in de Gildenwijk en Haarwijk Oost gaat realiseren, zijn in 2021 de onderhandelingen gestart om te komen tot aankoop.

Nicolaas Beetshof

Naast het verhuren van sociale huurwoningen, vinden wij het ook belangrijk om huisvesting te bieden aan kwetsbare doelgroepen. Daarom bouwden we de woningen aan de Nicolaas Beetshof om tot 18 appartementen die geschikt zijn voor groepshuisvesting. Daarbij werken we samen met aannemer J. van Daalen BV. Eind 2021 was deze verbouwing technisch afgerond. Syndion verhuurt deze appartementen aan volwassenen met een verstandelijke beperking. Zij krijgen hier ondersteuning bij allerlei aspecten van dagelijks leven en wonen. Zo kunnen de cliënten zo zelfstandig mogelijk (blijven) wonen

Keizerstraat

Het pand aan de Keizerstraat 4/6 wilden we eigenlijk verkopen. Naar aanleiding van een oproep van de centrumgemeenten om op korte termijn woonruimte beschikbaar te stellen

aan kwetsbare doelgroepen, is dit pand eind 2021 toch weer verhuurd. Het Leger des Heils is de huurder en past het pand, met een bijdrage van de centrumgemeenten, zelf aan zodat het geschikt is voor de huisvesting van dakloze gezinnen. Het pand wordt in ieder geval de komende 5-jaar weer verhuurd op basis van intermediaire verhuur.

2.3 Onderhoud

Planmatig onderhoud

In 2020 liepen we ondanks corona goed in de pas met de begroting. Ook in het jaar 2021 hadden we nog steeds te maken met de gevolgen van de corona. Voor onze partners is het een flinke puzzel geweest om de werkzaamheden op tijd gepland en geregeld te hebben. Met uitzondering van het Wilhelminaplein en de extra werkzaamheden aan de balkons van de Vroedschapswijk zijn alle buitenwerkzaamheden uitgevoerd. Van de 427 te vervangen badkamers, keukens en toiletten zijn er ruim 300 uitgevoerd. De overige zijn (o.a. door coronamaatregelen) opgeschoven naar 2022.

Dagelijks service- en mutatieonderhoud (DSMO)

Constructif voert voor Poort6 de reparatie- en mutatiewerkzaamheden uit. Voor het reparatieonderhoud zijn verschillende KPI's afgesproken met Constructif. Voor het maximaal aantal reparatieverzoeken per woning per jaar is de KPI 1,2. Het resultaat is 1,1. Voor de first time fix is de norm 80% van het aantal reparatieverzoeken. First time fix is een KPI die inzicht geeft in hoe goed een organisatie in staat is om in één keer een klantvraag op te lossen. Voor deze KPI is een percentage van 88% gehaald, een mooi resultaat. Tevens zijn normen afgesproken om binnen de gestelde urgentietermijnen het verzoek uitgevoerd te hebben. Met een score van 89% zitten we 9% boven de gestelde norm.

Voor het mutatieonderhoud maken we ook gebruik van ons nieuwe ERP systeem waaraan een Inspectieapp gekoppeld zit. In het begin was dit best wel wennen voor zowel de woonmakelaar als de mensen van onze aannemer Constructif. Inmiddels zijn we hiermee goed bekend en zijn ook al wat verbeteringen ingevoerd in het proces.

28. Lasten onderhoudsactiviteiten	2021	2020
Planmatig onderhoudskosten	-7.556	-7.197
Contractonderhoud	-749	-921
Mutatie onderhoud	-1.597	-1.786
Reparatie onderhoud	-2.364	-1.959
Overig onderhoud	-969	-146
Toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	-2.226	-2.247
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-15.462	-14.255

Tabel 2.3: totale onderhoudskosten

2.4 Duurzaamheid

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

Zonnepanelen

In 2020 en 2021 draaiden we met succes een pilot om zonnepanelen te plaatsen op de daken van geschikte woningen. In 2021 werd besloten de pilot om te zetten in een grote actie om huurders te enthousiasmeren om zonnepanelen te laten plaatsen. In totaal hebben we in 2021 97 woningen voorzien van zonnepanelen. Onze ambitie is om in 2022 alle eengezinswoningen die in aanmerking komen (dit betreft 1.300 woningen) te voorzien van zonnepanelen. Daarna gaan we aan de slag met onze meergezinswoningen.

Door het plaatsen van de zonnepanelen in 2021 hebben we 154 ton CO₂ uitstoot bespaard. En we weten dat het deelnamepercentage in het vervolgtraject 75% is. Een mooie score en een grote stap voorwaarts voor wat betreft verduurzaming en beperken van CO₂ uitstoot. We danken dit hoge deelnamepercentage mede aan het zelf en met onze leverancier nog meer en zichtbaarder de wijk in gaan. Met name de inzet van onze eigen “Wijkkar” om het goede gesprek te voeren heeft een positief effect. Daarnaast is er door de ontwikkelingen rondom de gasprijs steeds meer besef dat niets doen aan duurzame maatregelen geen optie is. Helaas merken we wel dat door de schaarste aan grondstoffen de panelen moeilijker in te kopen zijn en dat de prijzen hard stijgen.

Warmtenet

Begin januari tekenden we samen met HVC de aansluitcontracten voor de woningen in de eerste fase van het warmtenet. Uiteraard onder het voorbehoud van goedkeuring van onze huurders. We vragen bewoners per complex om in te stemmen met het aansluiten van hun woning op het warmtenet. Dat doen we zorgvuldig in samenwerking met de communicatieprofessionals. Zo organiseerden we een startmoment in de wijk, plaatsten we een informatiebord en lanceerden we een gezamenlijke website. Gemeente, HVC en Poort6 trekken gezamenlijk op. We vertellen dezelfde boodschap en trekken met elkaar deze kar.

HVC ontwikkelde de plannen en Poort6 bereidde de eerste twee complexen voor die we later hopen aan te sluiten. We willen starten met het aansluiten van de Willem Alexanderflat en 57 eengezinswoningen in de Gildewijk. Helaas moesten we als gevolg van corona ook zaken uitstellen zoals een informatiemarkt in het Piazzacenter.

Willem Alexanderflat

Zoals hierboven al even genoemd, is de Willem Alexanderflat een van de eerste gebouwen die we graag willen aansluiten op het warmtenet. En dat niet alleen. We willen de Alexanderflat ook grondig renoveren. De flat krijgt een nieuwe ‘look and feel’ en de woningen worden zeer duurzaam. Deze plannen brengen ingrijpende werkzaamheden met zich mee.

In combinatie met de relatief hoge leeftijd van de bewoners van de flat, hebben we onze communicatiemiddelen daarom extra zorgvuldig uitgekozen. Want net als bij alle andere projecten, vinden we het erg belangrijk dat we bewoners meenemen in de plannen voor hun woning. We richtten een modelwoning in, waar alle werkzaamheden zijn uitgevoerd zoals we dat voor alle woningen van plan zijn. Zo is voor bewoners duidelijk te zien wat er verandert. En we hadden met alle bewoners een persoonlijk gesprek. Daarnaast ontvingen de bewoners een digitale kaart waarin de plannen zo duidelijk mogelijk in een filmpje werden uitgelegd. Tenslotte zetten we verschillende middelen in om bewoners te ondersteunen bij overlast tijdens de werkzaamheden. We starten samen met Smits vastgoedzorg met de uitvoering van de werkzaamheden als 70% van de bewoners akkoord gaat. Volgens planning worden de werkzaamheden in de zomer van 2023 afgerond.

Renovatie Gildenweg

Voor 57 eengezinswoningen in de Gildenwijk is een plan ontwikkeld voor duurzaamheids- en onderhoudsmaatregelen. Onderdelen hiervan zijn aansluiting op het warmtenet, plaatsen van zonnepanelen en isoleren van de woningen. Daarnaast worden dakpannen vervangen, het metselwerk gereinigd, waar nodig de keukens, badkamers en toiletten vervangen en de woningen worden esthetisch verbeterd. Na uitvoering in 2022-2023 zijn deze woningen klaar voor een aardgasvrije toekomst.

Al onze woningen op label B in 2030

Ook in 2021 zijn we verder gegaan met het verduurzamen van onze woningen in combinatie met planmatig onderhoud. Het betreft 118 woningen die naar minimaal label B zijn opgewaardeerd.

2.5 Zorgvastgoed

Poort6 werkt met verschillende zorgpartijen samen aan de verbinding van wonen met zorg:

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

Bij deze partijen (behalve Rivas) is er ook sprake van intermediaire verhuur. Dat is vastgoed dat via een zorgpartij verhuurd wordt. Ieder jaar geven zij een bestuursverklaring af over het voorgaande jaar. Daarin verklaren zij dat de verhuringen passend en binnen de wetgeving zijn verhuurd. Een uitgebreidere toelichting op de samenwerking met zorgpartijen en de huisvesting van bijzondere doelgroepen is opgenomen in hoofdstuk 3. Eerder in dit hoofdstuk benoemden we de verbouwingsprojecten van Nicolaas Beetshof en Keizerstraat.

3. Leefbaarheid

- In 2021 zetten ons we samen huurders en partners opnieuw in voor zorgzame, veilige en leefbare wijken. Het ontmoeten van en in gesprek zijn met bewoners was met perioden ook in 2021 lastiger, omdat we net als in 2020 te maken hadden met beperkende maatregelen door corona. Maar ook in 2021 lieten we veerkracht zien. We keken naar wat wél kon, op een veilige en verantwoorde manier. Want juist in tijden waarin we fysiek wat meer afstand moeten nemen, we sociale (fysieke) contacten tot een minimum moeten beperken en waarin vereenzaming dreigt, is het belangrijk om nabij te zijn. Om samen te bouwen aan krachtige wijken hebben we ons op verschillende gebieden ingezet.

3.1 Samenwerking in de wijk

‘De wil om te verbinden’ uitte zich in 2021 op verschillende manieren. Intern verstevigden we de samenwerking met de vorming van de wij(k)teams. Samen met collega’s keken we hoe deze teams het beste vorm in inhoud konden krijgen. Het doel was om te verbinden en samen te kijken naar oplossingen. In verbinding met bewoners, buurten en partners spelen we in op woonvragen in Gorinchem. Meer concreet werd de samenwerking en verbinding in 2021 al bij planmatig onderhoud in combinatie met energetische maatregelen. In diverse complexsessies met collega’s van vastgoed én wonen, keken we naar welke (fysieke) leefbaarheid bevorderende maatregelen toegevoegd konden worden aan de plannen voor verschillende vastgoed ingrepen. Daarbij werd ook de input van bewoners meegenomen. Het gaat dan bijvoorbeeld om een proef met een sedumdak, het opknappen van een portiek of de verlichting, als aanvulling op de vastgoed ingrepen.

Ook extern bouwden we letterlijk en figuurlijk verder aan samenwerking en verbinding. De sociale wijkteams van de gemeente en medewerkers van Poort6 vinden steeds meer manieren om slim samen te werken. Ook digitaal. Voor de toekomstvisie op diverse wijken woonde een brede vertegenwoordiging van Poort6 ‘wijkateliers’ van de gemeente bij. Tijdens deze wijkateliers praatten de gemeente, Poort6 en andere netwerkpartners over zowel de fysieke kant als de sociale/ leefbaarheidskant in de wijk. Wat zijn de mogelijkheden en perspectieven per wijk? Dit resulteerde in brede wijkvisies, die Poort6 op haar beurt goed kan benutten in de doorontwikkeling van (de werkwijze van) de wij(k)teams.

Samenwerking in de wijk staat ook centraal tijdens de #goeddoeningorinchem bijeenkomsten. Een brede bestuurlijke coalitie van partners in de stad bespreekt voorbeelden uit de praktijk om hier concrete lessen uit te trekken. In 2021 vonden twee van deze bijeenkomsten plaats.

3.2 Bijzondere doelgroepen

Urgenten

Zoals gemeld in hoofdstuk 1 nam het aantal urgenten ook in 2021 toe. We zijn in 2021 gestart met het voeren van urgentiegesprekken. Dit zijn gesprekken die medewerkers van Poort6 voeren met nieuwe urgenten. Mensen met urgentie hebben een woonvraag vanuit een lastige woonsituatie. Om te voorkomen dat mensen opnieuw in een vervelende situatie belanden, brachten we tijdens dit urgentiegesprek hun situatie in kaart. Aan de hand van dit gesprek bespraken we op welke manier de 'landing' in de woning zo goed mogelijk gemaakt kon worden. Wij adviseerden de urgenten over passende (en reële) woningen en we maakten aanvullende afspraken over bijvoorbeeld hulpverlening. De gesprekken worden met wederzijdse tevredenheid gevoerd. We voerden in 2021 21 van dit soort gesprekken. In 10 gevallen zijn er aanvullende afspraken gemaakt.

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. Wij werken in dit project nauw samen met het Leger des Heils en de gemeente Gorinchem. In 2021 verhuurden wij 8 kamers aan nieuwe bewoners.

Voorziening Tijdelijk Wonen (VTW)

In een aantal van onze woningen bieden wij maatschappelijke opvang aan. Het gaat om tijdelijke opvang. Vaak voor vrouwen maar soms ook mannen die in een crisissituatie zitten. In 2021 ging het om 11 verhuringen.

Regionale samenwerking voor kwetsbare groepen

Een regionale samenwerking die lokaal verder wordt ingevuld is de 'Huisvesting Kwetsbare Groepen' (HKG). In 2021 trok Poort6 samen met partners op in diverse projectgroepen, om mensen die extra steun nodig hebben in het wonen, een thuis te bieden.

- Housing first: met het Leger des Heils en Avres startten we in 2020 een samenwerking voor de huisvesting van daklozen. Vanuit de gedachte dat een woning de basis vormt voor een goede herstart. We hebben dit initiatief in 2021 geformaliseerd en geïntensiveerd. Drie mensen hebben we via dit initiatief een woning kunnen aanbieden.
- Keizerstraat: in 2021 ontwikkelden we hier samen met het Leger des Heils een opvang voor gezinnen. Voorheen stond dit pand leeg en wilde Poort6 dit verkopen. HKG heeft als een soort vliegwiel gediend voor de ontwikkeling van deze locatie.
- Skeave Huse: samen met gemeente Molenlanden zocht de gemeente Gorinchem in samenwerking met Poort6 in 2021 naar structurele geschikte oplossingen voor dak- en thuisloze mensen, die regelmatig voor overlast in de wijken zorgen. Het onderzoek naar welke locaties hiervoor geschikt zijn, loopt door in 2022.

3.3 Ontmoeten

Zoals gezegd is het ontmoeten van en het persoonlijke contact met onze bewoners erg belangrijk voor ons. In 2021 vonden onder andere de volgende ontmoetingen plaats:

- Ieder voor- en najaar voert Poort6 gesprekken met de 18 bewonerscommissies. Rekening houdend met de maatregelen die op dat moment golden in verband met corona, hebben we dat beide keren fysiek kunnen doen.
- Kleinschalig, maar misschien wel des te effectiever: er vonden activiteiten in onze complexen plaats zoals olieballen bakken, erwtensoep uitdelen, opknappen en openen recreatiezalen. Poort6 had soms een faciliterende rol, soms een organiserende rol.
- Ontmoeting gecombineerd met een ander heel belangrijk doel: verduurzaming. We ontmoetten onze bewoners van het St. Jorisplein en Kop van de IJsbaan om verdere beweging te krijgen in initiatieven voor vergroening en duurzaamheid.
- De inzet van de wijkkar was ook in 2021 succesvol:
 - In de Haarwijk: om met mensen in gesprek te gaan en hen te informeren over de plannen voor sloop.
 - Bij het St. Jorisplein voor gesprekken over en initiatieven voor duurzaamheid.
 - Tijdens de Zonnepanelenactie zijn we vier keer de wijk ingegaan samen met de bus van Greenchoice om bewoners te enthousiasmeren om zonnepanelen te laten installeren op hun woning en hen samen met een energiecoach bewust te maken van energiezuinig wonen en leven. Bewoners kregen een voucher (van de gemeente) om energiezuinige artikelen te kunnen kopen.
- Ontmoeting en persoonlijke gesprekken met bewoners van de Willem Alexanderflat, in verband met de renovatie/ verduurzaming van hun woning. We namen de bewoners mee in wat er ging gebeuren en vroegen hen om een akkoordverklaring.
- Ontmoeting en persoonlijke gesprekken met bewoners van de Gildenweg in verband met de aanstaande sloopplannen. Aan hen legden we zo goed mogelijk uit wat de plannen zijn en welk proces daarbij hoort.
- Ontmoeting en persoonlijke gesprekken met bewoners van (delen van) de Haarwijk. Met hen bespraken we woonwensen, vragen en zorgen inzake de aanstaande sloop/ nieuwbouw en herhuisvesting.
- Tot slot de verbinding en ontmoeting met partners: om de jeugd enthousiast te maken voor ons werkgebied, kregen 10 leerlingen van het Fortes Lyceum een rondleiding bij Kremlin II. De leerlingen gingen aan de slag met plannen voor verduurzaming van het gebouw en de omgeving.

3.4 Overlast en woonfraude

Over het algemeen zien we de laatste jaren een toename van kwetsbare mensen in de wijk. Op verschillende fronten zien we dat terug in de overlastmeldingen en -casussen. Niet alleen de aantallen nemen over het algemeen toe maar ook de complexiteit van overlastzaken neemt toe. Ook in 2021 zien we deze lijn.

- We zien een intensivering van de rondetafelgesprekken. Dat zijn overleggen waarbij een brede vertegenwoordiging van zorg- en welzijnspartijen aan tafel zit, om een complexe casus te bespreken en een integraal plan te maken. Waar voorheen bilateraal overleg met een enkele partij voldoende was om een overlastcasus op te lossen en de huurder te helpen, is dat steeds minder afdoende. De casussen worden steeds complexer. Overleg vindt dus vaker plaats en met een bredere vertegenwoordiging.
- De relatief eenvoudige overlastzaken blijven aanwezig. Naarmate bewoners meer en langer aan huis zijn gebonden door de maatregelen vanwege corona, lopen de irritaties sneller op. Normaalgesproken leiden eenvoudige zaken niet tot een formele melding, omdat onze wijkbeheerders en huismeester in de wijk aanwezig zijn. Zij lossen die zaken meteen op.
- We werken nog steeds met buurtbemiddeling. Als er onenigheid is tussen burens treedt een onafhankelijke partij op als bemiddelaar. ElkWelzijn coördineert dit. Er waren dit jaar 39 aanmeldingen, waarvan er 26 in aanmerking kwamen voor buurtbemiddeling. Hiervan zijn 19 casussen opgelost. Jammer genoeg kwam het, om verschillende redenen, bij 7 zaken niet tot een oplossing.
- In 2021 zijn er 6 huurwoningen door de burgemeester gesloten in verband met drugs of mensenhandel. De huurders van 3 woningen hebben een waarschuwing gekregen van de burgemeester. Poort6 heeft met hen voorwaarden afgesproken. Bij 2 woningsluitingen kwam het tot een rechtszaak tussen Poort6 en de huurder om tot contractontbinding te komen. De rechter vond bij beide zaken het belang van huisvesting voor de huurder zwaarder wegen en kregen we geen toestemming voor contractontbinding. Naar aanleiding hiervan hebben we onze werkwijze geëvalueerd met de afdeling Openbare Orde en Veiligheid van de gemeente en aanpassingen gedaan, waarbij we aan de voorkant gezamenlijk beter kijken en wegen welke vervolgstappen nodig zijn naar aanleiding van een woningsluiting.
- Het aantal woningsluitingen neemt toe. Vanuit de gemeente wordt hier hogere prioriteit aan gegeven en ook vanuit Poort6 is hier meer aandacht voor.
- Er zijn in 2021 geen rechtszaken geweest naar aanleiding van woonfraude. Wel zijn 5 meldingen onderzocht, 4 meldingen zijn nog in onderzoek.

4. Dienstverlening

- De basis van #WIJ is een persoonlijke dienstverlening, dicht bij de huurder. Deze dienstverlening wordt continu gemeten en gerapporteerd. We zien in 2021 een redelijk stabiele, danwel stijgende lijn in huurderstevredenheid.

4.1 Huurderstevredenheid

Klanttevredenheid	Gemiddeld 2018	Gemiddeld 2019	Gemiddeld 2020	Gemiddeld 2021
Nieuwe huurders	7,5	7,4	7,4	7,5
Vertrokken huurders	6,8	7,7	7,5	7,4
Reparatieverzoeken	7,4	7,4	7,8	8,2

Tabel 4.1: ontwikkeling van de huurderstevredenheid in 2021

In het verhuurproces voor nieuwe huurders is een aantal mooie stappen gemaakt in het verbeteren van de dienstverlening. Zo is de samenwerking met Constructif verder verbeterd, wat een positief effect heeft op werkzaamheden die (steeds minder) nodig zijn ná oplevering. En dat heeft dan weer een positief effect op de tevredenheid. We kunnen dit nog verder verbeteren. Daarnaast zien we mogelijkheden om de uitleg bij de bezichtiging te verbeteren. Zo managen we de verwachtingen van de huurder beter en is de huurder beter voorbereid wat hij/ zij kan verwachten bij het huren van de woning.

Een redelijk stabiele, maar helaas toch lichte daling zien we bij de tevredenheid van vertrokken huurders. Huurders verwachten iets meer begeleiding van Poort6 bij de bezichtiging door nieuwe huurders. Daarnaast is ruim één op de 5 huurders is het niet eens met de opleverstaat van de woning. Het is belangrijk om de huurder eerder mee te nemen in beslissingen over de opleverstaat en hier zo vroeg mogelijk al duidelijkheid over te scheppen.

Poort6 weet samen met Constructif de hoge tevredenheid over de afhandeling van reparatieverzoeken vast te houden, een mooie prestatie. De melding verloopt goed en ook de monteur wordt goed beoordeeld. De uitdaging is om deze mooie score vast te blijven houden het komende jaar.

4.2 Laagdrempelige dienstverlening

Ook al konden we onze huurders niet altijd in levenden lijve op kantoor ontmoeten, toch gingen we in 2021 verder om onze huurders te ontmoeten op andere plekken. In de Piazzaflat kreeg de ontmoetingsruimte een update. Deze ruimte wordt ook gebruikt voor bijeenkomsten die Poort6 organiseert. Daarnaast gingen we op pad met de wijkkar, die o.a. werd ingezet bij het promoten van de zonnepanelen. Verder hebben we in coronatijd gemerkt dat het bij veel huurders lastig is om hen telefonisch de juiste ondersteuning te bieden en hen goed te helpen. Bijvoorbeeld bij vragen over inschrijven bij Woongaard, het reageren op woningen of de slaagkans in verschillende wijken. Daarom hebben we bij het team van Klant en Service een nieuwe functie ingesteld die zich richt op het persoonlijke contact met huurders voor onze huurders. Huurders kunnen hiervoor terecht op ons kantoor en krijgen dan persoonlijke aandacht. En de betreffende medewerker houdt ook spreekuur in de wijk.

In hoofdstuk 3 (Leefbaarheid), lees je meer over de ontmoetingen die we hadden met onze huurders.

5. Besturing

- Ieder jaar rapporteren we ook over de besturing van onze organisatie. Dat hoort ook bij #WIJ. Want: we ‘geven invulling aan de randvoorwaarden om goed ons werk te kunnen doen’. Daar hoort onder andere de formele besturing, governance en compliance en toezicht bij.

5.1 Algemeen

De allereerste rechtsvoorganger van stichting Poort6 is opgericht bij notariële akte van 4 april 1946. Daarmee bestond Poort6 in 2021 dus 75 jaar.

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 Lingebrucht. Poort6 en Rivas hebben beiden een 50% bestuurlijk belang.

5.2 Interne besturing

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

5.3 Governance

Poort6 committeert zich aan de Aedes Governancecode 2020. Alles dat hierin beschreven wordt is toegepast en uitgevoerd op 1 zaak na in het kader van “pas toe”:

2.6: Het bestuur brengt ten minste eenmaal per jaar verslag uit aan de RvC over de bij de corporatie ingediende klachten. In dit verslag geeft het bestuur een toelichting op de aard van de klachten, de mate waarin diverse klachten een gemene deler hebben en hoe de klachten zijn opgevolgd. In het jaarverslag wordt hiervan een samenvatting opgenomen.

We zijn bezig met het vormen van nieuw klachtenmanagement. Onderdeel daarvan is het komen tot interne KPI's, waarover wordt gerapporteerd en waarop wordt gestuurd. De

totstandkoming van het klachtenmanagement heeft even moeten wachten op de implementatie van het ERP. Klachten die in 2021 door huurders werden gemeld zijn veelal in goed overleg opgelost. Er zijn geen zaken gemeld bij de Geschillencommissie Zuid Holland Zuid. Er waren wel 3 huurcommissiezaken in 2021. Hier kwamen we met huurders in gezamenlijkheid niet tot een oplossing. In een zaak is uitspraak gedaan en hebben wij de opgelegde werkzaamheden uitgevoerd. Twee zaken lopen nog.

In 2021 stelden we 1 benodigd stuk vast in het kader van wet- en regelgeving en de governance structuur: de visie op bestuur en toezicht.

5.4 Intern toezicht

Met de Raad van Commissarissen zijn in 2021 conform de bestuurskalender reguliere overleggen gevoerd en zijn er informele ontmoetingen geweest. Gedetailleerde informatie hierover staat in het jaarverslag van de RvC.

5.5 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..

5.6 Huurdersorganisatie HP6

Poort6 ziet HP6 als een belangrijke (gespreks)partner. Poort6 heeft bewondering voor de voortvarendheid en het enthousiasme waarmee de leden van HP6 zich inzetten. In 2021 waren er zeven vergaderingen. Ook zijn er 4 themabijeenkomsten georganiseerd rondom de visie op renovatie en groot onderhoud, een bezoek aan projecten (samen met de RvC van Poort6), huurbeleid en een zelfevaluatie. Daarnaast was er de jaarlijkse ontmoeting met de RvC van Poort6, los van het projectenbezoek. Met Poort6 is samengewerkt om potentiële bestuursleden te vinden, wat heeft geleid tot een mooi filmpje. En met succes, want er hebben zich veel kandidaten gemeld. De selectie heeft geleid tot 4 nieuwe bestuursleden. Daarmee zitten er nu in totaal 8 huurders in het bestuur van HP6.

Er werden zes adviesaanvragen beoordeeld:

- huurverhoging 2021
- inkoop- en aanbestedingsbeleid
- verkoop Hamel-huis
- herbenoeming RvC lid namens HP6
- sloop Haarwijk
- labeling 55+

In het reguliere overleg overlegden wij verder over de strategische koers, jaarrekening, kwartaalrapportages, klanttevredenheid en de begroting.

5.7 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 2021 investeerden we veel in het bestuurlijke netwerk in de gemeente. Er zijn (prestatie)afspraken gemaakt over de wijze en frequentie van overleg tussen Poort6, gemeente en huurdersorganisatie. De onderwerpen waarop afspraken zijn gemaakt zijn: variatie in woningaanbod, veilige en leefbare en zorgzame stad en duurzaamheid en kwaliteit van wijken en woningen.

6. Organisatie

- Poort6 is in ontwikkeling. We verander(d)en van een beheerorganisatie naar een ontwikkelcorporatie. Wat dat concreet betekent voor onze huurders en de woningen, lees je in hofdstuk 1 en 2. Deze beweging betekent natuurlijk ook iets voor de wijze waarop Poort6 intern georganiseerd is. Van beheren naar ontwikkelen houdt ook in dat er ruimte moet zijn voor ontwikkeling. Ontwikkeling van Poort6 als organisatie en persoonlijke ontwikkeling van medewerkers. In 2021 zijn hier mooie stappen in gezet.

6.1 Medewerkersonderzoek

In 2021 vroegen we medewerkers naar hun werkgeluk en werkdruk. Hierin kwam naar voren dat medewerkers over het algemeen gelukkig zijn in hun werk bij Poort6. Ze beoordelen het werkgeluk met een 7,5 gemiddeld. 96% van de medewerkers die hebben meegedaan aan het onderzoek, kan zich vinden in de strategische koers (#WIJ) van Poort6.

Uit het onderzoek blijkt verder dat medewerkers het werk over het algemeen goed aan kunnen. Er is een goede werk-privé-balans. De rollen binnen Poort6 zijn duidelijk en medewerkers zetten graag een stapje extra. Natuurlijk hebben we ook aandachtspunten. Dat gaat bijvoorbeeld over de samenwerking tussen afdelingen. Met de komst van de wij(k)teams geven we goede impuls om dit te verbeteren. Ook is het belangrijk om de werkbelasting voor medewerkers goed in de gaten te blijven houden. We hebben gelukkig vitale mensen bij Poort6 en dat willen we graag zo houden.

6.2 Personele formatie en bezetting

In 2021 gaven we invulling aan de Strategische Personeelsplanning. De organisatieontwikkelingen binnen het SPP zijn te verdelen in 4 verhaallijnen:

- Van beheerorganisatie naar ontwikkelorganisatie
- Klant centraal in proces, project en cultuur
- Reductie van (schaal)kwetsbaarheden
- Werkgeverschap met hart en hoofd

De opgehaalde onderwerpen laten zien waar Poort6 staat en waar wij ons verder op gaan ontwikkelen. In ieder geval leverde de SPP een mooie richting en inspiratie op voor het vervolg van #WIJ en de organisatieontwikkeling die daarbij hoort.

Eén van de voornemens in onze strategische koers is het werken in wij(k)teams, om zo beter bij te dragen aan een optimale dienstverlening aan onze huurders. We zijn blij dat we, na een goede voorbereiding in 2021, vanaf januari 2022 gaan werken in wij(k)teams.

Het werken in wij(k)teams is voorbereid door medewerkers uit de organisatie in de expeditie wij(k)teams. Hierna is de opbrengst vastgelegd in de notitie 'Werken in Wijkteams'. De werkwijze vertaalden we naar de functies van medewerkers. Hetgeen heeft geleid tot enkele wijzigingen in de organisatie en een aantal nieuwe functies. Om alle medewerkers voldoende comfort te bieden in de organisatieontwikkeling, spraken we met de vakbonden een Sociaal Plan af.

Op basis van de SPP en de 4 verhaallijnen die de organisatieontwikkeling samenvatten, is een kader vastgesteld voor formatie en bezetting. De wijzigingen in fte hebben de volgende oorzaken:

- Versterking van afdeling Wonen (wijkbeheerders, huismeester en projectconsulent)
- Versterking van afdeling Bedrijfsvoering (team Financiën)
- De keuze om (tijdelijke) specialistische functies aan ons te binden via zzp-contracten
- Definitieve invulling van functies, die tijdelijk ingehuurd werden (bijvoorbeeld manager Wonen en Teamcoach Klant en Service)
- Invulling van eerdere besluiten / openstaande fte's

Personele formatie	31-12-2020	31-12-2021
Totaal formatie	62,91	68,90

Tabel 6.1: personele formatie

6.3 Personeelsbeleid

In- en uitdiensttreding

In 2021 verwelkomden we 14 nieuwe medewerkers en 2 stagiaires. Voor hen zorgden we voor een zo optimaal mogelijke start. Zo hebben we bijvoorbeeld het proces van indiensttreding opnieuw bekeken en verbeterd. Als iemand bij ons in dienst komt, willen we graag dat de technische/ administratieve kant efficiënt geregeld is. Daar hebben we in 2021 stappen in gezet. Ook is het belangrijk dat iemand zich snel thuis voelt in onze organisatie. Met het vele thuiswerken was het soms lastig om collega's snel live te ontmoeten. Complimenten aan de nieuwe collega's die toch snel hun weg hebben weten te vinden én de collega's die dit mogelijk maakten!

Ook hebben we in 2021 11 medewerkers uitgezwaaid. Zo hebben 4 collega's een functie bij een andere werkgever gevonden en zijn 2 collega's op initiatief van Poort6 vertrokken. Helaas hebben we van 2 medewerkers afscheid moeten nemen wegens arbeidsongeschiktheid. Een aantal collega's (3) maakte gebruik van de vroegpensioenregeling of de regeling vervroegde uittreding (RVU).

Salaris en beloning

De salarissen binnen de woningcorporatie zijn per 1 juli met 2,25% verhoogd en er is een

eenmalige uitkering van 550 euro naar rato verstrekt. Voor alle medewerkers is een thuiswerkvergoeding gekomen. Daarnaast is er een nieuw kader voor flexibele beloning vastgesteld.

Opleiding en ontwikkeling

Gezien de organisatieontwikkelingen en de beweging van een beheerorganisatie naar ontwikkelorganisatie, hebben we het opleidingsbudget in 2021 verhoogd van 2,5% naar 3% van de loonsom. De realisatie is circa 2,7% geweest. Opleiding en ontwikkeling is in 2021 in de volle breedte aanwezig geweest, in de vorm van organisatieontwikkeling (#WIJ, expeditie wij(k)team), teamontwikkeling (expeditie 'dat werkt') én persoonlijke ontwikkeling (met o.a. MBTI: The Myers-Briggs Type Indicator).

Tijd- en plaatsonafhankelijk werken

Zoals bij alles werken wij met ons hart en hoofd. We geven medewerkers het vertrouwen en de ruimte om flexibel hun werk in te richten. Richtlijnen voor het thuiswerken hebben we in 2021 vastgelegd in het afwegingskader 'tijd- en plaatsonafhankelijk werken'. De dienstverlening aan de huurder en de samenwerking binnen een team, afdeling en/of de organisatie, dan wel met externe partners is altijd leidend. Het tijd- en plaatsonafhankelijk werken kan en mag hier geen afbreuk aan doen. Wij willen met tijd- en plaatsonafhankelijk werken, onze medewerkers de mogelijkheid bieden hun werk prettig in te richten. Op de manier die hen past en aansluit bij hun ambities, thuissituatie en levensfase.

In 2021 hebben we verschillende ICT-toepassingen ingevoerd, die het effectief tijd- en plaatsonafhankelijk werken verder ondersteunen. Zo hebben we nu mogelijkheden om effectiever hybride te vergaderen. Dat betekent dat een overleg deels fysiek op kantoor, deels digitaal kan plaatsvinden. Ook hebben we een thuiswerkvergoeding ingesteld en is er budget beschikbaar gesteld om thuis een gezonde werkplek te creëren.

Vitaliteit

Op het gebied van vitaliteit is aandacht uitgegaan naar een gezonde werkhouding. Er zijn lunchwandelingen en fietsroutes aangeboden. Ook was er aandacht voor gezonde voeding. In de week van de vitaliteit is iedereen getrakteerd op gezonde smoothies en sappen.

6.4 Arbo

Verzuim

Het verzuim bleef hoog in 2021. Het verzuimpercentage is 7,76% over heel 2021. Dit is lager dan 2020 (10,16%), maar hoger dan de norm (5,5%) en hoger dan het sectorgemiddelde (4,5%). Een groot deel van het verzuim is langdurig verzuim (6,70%) en lastig te beïnvloeden. Het langdurig verzuim is voor een groot deel opgevangen met inhuur van personeel.

Vanuit Poort6 waren we niet tevreden over de samenwerking met onze Arbodienst. Na een selectietraject heeft Poort6 per 1 januari 2022 een nieuwe Arbodienst.

Integriteit en vertrouwenspersonen

Wij hechten veel belang aan integriteit. Binnen Poort6 zijn 2 interne vertrouwenspersonen en werken we samen met een externe partij. Voor zover bekend is er één medewerker die zich in 2021 heeft gewend tot de externe vertrouwenspersoon. Op het gebied van integriteit zijn er geen meldingen of constatering van overtreding van het integriteitsbeleid geweest. De uitkomst van het medewerkersonderzoek, waarbij grensoverschrijdend gedrag een van de thema's was, pakken we in 2022 verder op en te bespreken.

6.5 Ondernemingsraad

De directeur-bestuurder voerde 4 keer regulier overleg met de ondernemingsraad. In december vond daarnaast een artikel-24-overleg plaats, in aanwezigheid van de remuneratiecommissie. Ook voerde de OR een informeel overleg met de voltallige Raad van Commissarissen op 22 juni. Daarnaast is drie keer een zogenaamd BOT-overleg geweest (Benen Op Tafel) waarbij op informele wijze een aantal zaken de revue passeerden.

Er zijn dit jaar drie instemmingsaanvragen ingediend bij de OR. Op alle aanvragen is instemming verleend:

- Beloningsbeleid (eerder in 2020 geen instemming verleend)
- Tijd- en plaatsonafhankelijk werken 2^e aanvraag
- Medewerkersonderzoek door Realise.

Daarnaast heeft de bestuurder twee adviesaanvragen voorgelegd aan de OR:

- Herbenoeming RvC-lid --> positief advies
- Werken in Wijkteams --> positief advies

Ook is de OR direct betrokken geweest in de selectie van een nieuwe Arbodienst. In het kader van de organisatieontwikkeling is met de vakbonden een Sociaal Plan afgesproken.

6.6 Control

De interne beheersing van Poort6 is ingericht volgens het 'three lines' denkmodel. Hierbij wordt de eerste linie gevormd door de directeur-bestuurder, het management en de medewerkers van de organisatie. Zij zijn primair verantwoordelijk voor de beheersing van de risico's binnen hun verantwoordelijkheidsgebieden. De tweede linie wordt gevormd door medewerkers die gericht zijn op de ondersteuning van de eerste lijn en invulling geven aan de beheersing van risico's. De (onafhankelijke) controller is dan verantwoordelijk voor de invulling van de derde linie.

Invulling van dit 'denkmodel' is afhankelijk van de omvang en impact van de diverse aandachtsgebieden en vormt geen doel op zich. We zoeken actief het tegengeluid en de tegenkracht op door control vroeg in het proces te betrekken en de onafhankelijk controller

een plek aan de MT tafel te geven. Gesprekken met de onafhankelijk controller en de bestuurssecretaris zorgen voor integrale en inclusieve stukken.

Kerntaken van de controller zijn:

- Gevraagd en ongevraagd advies geven;
- Toezien op het functioneren van het beheerssysteem;
- Wezenlijke financiële besluiten beoordelen (o.a. investeringsnotities);
- Het auditjaarplan samenstellen en uitvoeren.

In 2021 is verder vormgegeven aan deze inrichting. Er is een tweede lijnscontrol functie ingesteld en ingevuld.

6.7 ICT

In 2021 is veel tijd en energie van alle medewerkers gaan zitten in de implementatie van een nieuw ERP-systeem. Een belangrijk deel van het systeem is 29 juni 2021 live gegaan, het NPO-gedeelte in augustus 2021 en het huurdersportaal in november 2021. Daaraan gekoppeld ontwikkelden we een nieuwe website. Hiermee geven we een impuls aan onze (online) dienstverlening. Ook het contract met de serviceprovider (Proxsys) werd herzien.

In 2021 vervingen we de hardware van onze werkplekken. De nieuwe hardware moet ons nog beter ondersteunen bij het tijd- en plaatsonafhankelijk werken. Daarmee sluiten we aan op ons eerder geïntroduceerde flexibele werkplekconcept.

6.8 Communicatie

In 2021 hebben we wederom breed ingezet op communicatie. Zowel intern als extern. Belangrijke mijlpalen en inzet in 2021:

- We lanceerden een nieuwe website
- We openden een nieuw klantportaal (Mijn Poort6). Huurders kunnen via dit portaal bijvoorbeeld een betaling doen, een reparatie inplannen of gegevens aanpassen. Ook het opzeggen van de huur kan makkelijk via Mijn Poort6. En in Mijn Poort6 kunnen huurders afspraken en brieven terugvinden.
- Communicatie rondom warmtenet in de Gildenwijk
- (Project)communicatie nieuwbouw Van Zomerendaal e.o.
- (Project)communicatie rondom Willem Alexanderflat
- (Project)communicatie rondom herhuisvesting Schrijverslaantje e.o.
- (Project)communicatie rondom sloop Wijnkoperstraat e.o.
- #Goeddoeningorinchem:

Ook vroeg een aantal incidenten om onze inzet:

- Vervolg herstel balkons Vroedchapswijk.
- Brand Gerard van Lomstraat. Er zijn bij de brand gelukkig geen slachtoffers gevallen. We hebben omwonenden per brief geïnformeerd over wat er gebeurd is en de herstelwerkzaamheden.
- Brand Munterflat waarbij de bewoner helaas is overleden. Een trieste gebeurtenis die impact heeft op de betrokkenen. We hebben omwonenden per brief geïnformeerd over wat er gebeurd is en hoe zij indien nodig in contact kunnen komen met hulpverleners.

Onze interne inzet ging over

- Werken bij Poort6: we maakten een film over wat het werken bij Poort6 inhoudt. Verschillende collega's vertellen hierin over hun werk. Zo geven we een inkijkje in onze organisatie, en interesseren we potentiële nieuwe medewerkers.
- We pasten onze huisstijl aan, aan de stijl van #WIJ.
- Alle collega's volgden de schrijftraining 'schrijven in eenvoudig Nederlands' om onze schriftelijke communicatie richting huurders en elkaar te verbeteren. Tips, lessen en richtlijnen voor onze schriftelijke communicatie hebben we samengevat in de schrijfwijzer. Ook implementeerden we 'Klinkende Taal': een tool waarmee medewerkers hun teksten kunnen controleren op eenvoudig (B1) taalgebruik.
- Communicatie rondom de ontwikkeling en het opzetten van de wij(k)teams. Daarnaast hebben we het kantoor anders ingedeeld en ingericht, wat ook de nodige inzet van communicatie vroeg.
- Reguliere communicatie:
 - MT-vlog
 - Lunchbijeenkomsten
 - Repoorter
 - Nieuwsbrief belanghouders
 - Inzet social media (Linkedin, facebook, nieuw in 2021: Instagram)

Ten slotte was er ook in 2021 de nodige communicatie rondom corona(maatregelen) en de gevolgen voor onze dienstverlening.

7. Financiën

- We willen ons werk nu en in de toekomst zo goed mogelijk blijven doen. Daarvoor
- is het belangrijk dat ons eigen huishoudboekje op orde is en voldoet aan alle
- uitgangspunten en normen in de sector. Daarbij staat de betaalbaarheid van onze
- woningen voorop. Maar de beschikbaarheid van woningen is evengoed belangrijk.
- We gaan uit van een lichte groei van het aantal woningen in de komende 10 jaar.

7.1 Marktwaaarde

Sinds de introductie van de nieuwe Woningwet in 2016 waarderen we ons vastgoed op basis van de marktwaaarde in verhuurde staat. Hoe we die berekening precies maken, staat voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Poort6 past de zogenoemde full-versie van het waarderingshandboek toe. Dat houdt in dat we een externe taxateur inschakelen en ons bezit op complexniveau taxeren. Dat levert een nauwkeuriger beeld op dan een taxatie volgens de basisversie van het waarderingshandboek. In onze beleving betekent een nauwkeurigere taxatie betere beleidsinformatie en is daarmee voorwaardenscheppend voor adequate vastgoedsturing.

7.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

Net als in 2020 is de waarde van ons vastgoed in 2021 gestegen. Die positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een overspannen koopmarkt; de toegenomen vraag zorgde voor een leegwaardegroei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hierin mede een bepalende factor, naast krapte op de woningmarkt. Daartegenover stond een negatieve ontwikkeling van de marktwaaarde door verkoop van woningen. De marktwaaarde van onze woningportefeuille nam toe met ruim 15,5% (2020 8%), naar € 1.080 (2020 : € 935 miljoen).

7.3 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaaarde

De beleidswaaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtsmodel van de Aw en het WSW. Voor 2021 stelden het WSW en de Aw een definitief normenkader vast, dat bestaat uit de volgende elementen:

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

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

In het boekjaar is de beleidswaarde afgenomen van € 560 miljoen naar € 529 miljoen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt vooral beïnvloed door gewijzigde parameters zoals de (streef)huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

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

De beleidswaarde wordt gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat. Die waarde zouden we alleen te gelde kunnen maken als we al ons vastgoed verkopen of tegen

marktprijzen zouden verhuren. Dat doen we natuurlijk niet, want we hebben dat vastgoed nodig om onze taak uit te voeren: sociale huurwoningen verhuren. De marktwaarde geeft dus geen realistisch beeld van ons werkelijke vermogen. Bij het bepalen van de beleidswaarde wordt niet gekeken naar de ontwikkelingen op de markt, maar naar de ontwikkelingen binnen onze eigen organisatie. Welke invloed heeft ons beleid op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer, op de waarde van ons vastgoed? Op basis van die inschatting wordt de beleidswaarde bepaald.

Het bestuur van Poort6 heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat we met ons huidige beleid niet kunnen realiseren. Deze inschatting is in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit: ongeveer € 551 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 mln. 2021	Waarde x € 1 mln. 2020
Marktwaarde in verhuurde staat:	1.080	935
+/- effect Beschikbaarheid Doorexpluiten i.p.v. uitponden	+ 1	+20

Wijze van waarderen	Waarde x € 1 mln. 2021	Waarde x € 1 mln. 2020
-/- effect Betaalbaarheid Streefhuur i.p.v. markthuur	-289	-257
-/- effect Kwaliteit Eigen Onderhoudskosten i.p.v. normbedragen	- 210	-87
-/- effect Beheer Eigen Beheerlasten i.p.v. normbedragen	-53	-51
= Waarde bezit o.b.v. Beleidswaarde	529	560

Tabel 7.1: Van Marktwaaarde naar Beleidswaarde

Doordat de marktwaaarde in verhuurde staat veel hoger ligt dan de beleidswaarde, hebben we op papier een groot vermogen. Dit vermogen is niet realistisch omdat het niet in lijn is met de doelstelling zoals die in de statuten is aangegeven. Het verschil tussen de marktwaaarde in verhuurde staat en de waarde op basis van de historische kostprijs is op de balans opgenomen als 'herwaarderingsreserve'. In lijn met onze maatschappelijke opdracht blijven de meeste woningen in ons bezit. De herwaarderingsreserve zal daarom maar gedeeltelijk worden omgezet in geld.

De afgenomen beleidswaarde ten opzichte van vorig verslagjaar komt met name doordat met ingang van 2021 de onderhoudsnorm voor de beleidswaarde wordt bepaald inclusief de onderhoudsuitgaven welke op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting zijn geclassificeerd als investering. Voorgaand boekjaar gold dat deze uitgaven, die als 'ingrijpende verbouwing' worden geactiveerd, nog geen onderdeel uitmaakten van de onderhoudsnorm. Dit heeft betrekking op renovatieprojecten en het algemene duurzaamheidsbudget welke in de portefeuillestrategie zijn opgenomen. Voor de renovatieprojecten die op korte termijn spelen (en daarmee "hard" zijn) is hierbij beoordeeld welk deel voor de beleidswaarde in de onderhoudsnorm moet worden opgenomen. Voor renovatieplannen die op langere termijn spelen, is een schatting gemaakt, die als redelijk conservatief kan worden gezien. Voor de gemiddelde streefhuur, de gemiddelde beheernorm en de gemiddelde onderhoudsnorm verwijzen we naar de toelichting van de uitgangspunten zoals opgenomen onder de grondslagen van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

De ratio's van Poort6 in 2021 zijn goed (ruim boven de gestelde normen), ondanks de afgenomen beleidswaarde waardoor de levensvatbaarheid en financierbaarheid niet in gevaar zijn.

7.5 Overzicht en analyse Winst & Verliesrekening

Bedragen (x € 1.000)	2021	2020
23. Huuropbrengsten	46.644	46.237
24. Opbrengsten servicecontracten	2.997	2.596
25. Lasten servicecontracten	-2.824	-2.511
26. Overheidsbijdrage	48	0
27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.164	-3.912
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.462	-14.255
29. Overige directe operationele lasten expl bezit	-7.265	-7.699
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	19.974	20.456
30. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.372
31. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-951
32. Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto gerealiseerd resultaat vastgoed in ontwikkeling	0	421
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.906	7.948
34. Toegerekende organisatiekosten	-65	-41
35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.966	-5.964
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	875	1.943
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.831	-3.235
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	146.138	76.068
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	749	250
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	141.056	73.083
39. Opbrengst overige activiteiten	674	531
40. Kosten overige activiteiten	-544	-710
Netto resultaat overige activiteiten	130	-179
41. Overige organisatiekosten	-5.445	-1.341
42. Leefbaarheid	-1.381	-706
43. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	69
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.365	-7.145
Saldo financiële baten en lasten	-6.362	-7.076
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	148.847	86.601
45. Vennootschapsbelasting	-2.306	-1.325
Resultaat na belastingen	146.541	85.276

Exploitatie vastgoedportefeuille

Aan de inkomstenkant zien we dat de huren ten opzichte van 2020 maar zeer beperkt zijn gestegen en achterblijven op de begroting. Dit komt doordat in 2021 de jaarlijkse huurverhoging voor de meeste woningen 0% was. De servicekosten (vergoedingen) zijn hoger dan begroot maar grotendeels in lijn met vorig jaar. Dit komt met name door stijging

van energieprijzen. De lasten verhuuractiviteiten zijn grotendeels opgebouwd uit loonkosten voor zover niet toegerekend aan andere activiteiten. Deze loonkosten liggen grotendeels in lijn met de begroting. De lagere werkelijke bezetting dan de formatie, en ook de lagere overige personeelskosten worden gecompenseerd door hogere kosten van inhuurkrachten. Een deel van de kosten van inhuurkrachten waren overigens ten behoeve van het ERP-project en zijn deels geactiveerd. De onderhoudsuitgaven zijn in lijn met vorig jaar, maar wel lager dan begroot. Dit komt o.a. door lagere mutatiekosten (€ 0,5 miljoen), het doorschuiven van project planmatig onderhoud (€ 0,3 miljoen). Het overige verschil kan o.a. worden verklaard door een andere toerekening van indirecte kosten.

De overige directe operationele lasten exploitatiebezit zijn lager begroot. Dit komt met name door de lagere verhuurdersheffing van € 0,5 miljoen, door teruggave eerdere betalingen i.v.m. rijksmonumenten. De OZB, waterschapsbelasting en rioolheffing vielen € 0,2 miljoen lager uit.

Resultaat verkoop bestaand bezit

Het resultaat verkoop bestaand bezit is redelijk conform begroting. Wel lager dan 2020, doordat er minder woningen uit de bestaande voorraad zijn verkocht. Dit is in lijn met onze portefeuillestrategie.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bij het opstellen van de begroting is uitgegaan van een marktwaardestijging van € 11,6 miljoen. Uiteindelijk is de werkelijke marktwaarde gestegen met ruim € 140 miljoen. Deze stijging is aanzienlijk hoger dan vorig jaar en hoger dan begroot. De parameter voor de begroting is een voorgeschreven parameter. De werkelijke marktwaardestijging ligt al enige jaren aanzienlijk hoger dan deze voorgeschreven parameter.

Bij het opstellen van de begroting was uitgegaan van het nemen van een onrendabele top (ORT) i.v.m. het project Van Zomerendaan van de bouwexploitatie (€ 5,1 miljoen). Deze ORT wordt uiteindelijk pas in 2022 genomen. In de begroting 2021 was rekening gehouden met het nemen van ORT op diverse groot onderhoudsprojecten (combinatieprojecten van planmatig met duurzaamheidsmaatregelen). In totaal € 15,3 miljoen. Hiervan is in 2021 in werkelijkheid slechts € 0,6 miljoen als ORT opgenomen (project Balensteiger en Nicolaas Beetshof). De overige ORT uit de begroting kan niet worden beschouwd als Materiële Vaste Activa in Ontwikkeling op basis van de RJ645 alinea 217a. De investeringen die in 2021 in het bestaande vastgoed zijn gedaan (doorgaans energetische maatregelen) zijn projecten die opgestart en afgerond zijn binnen het jaar. Daarnaast is de marktwaarde in verhuurde staat van het betreffende vastgoed, niet lager dan de historische kostprijs vermeerderd met de investering.

De niet-gerealiseerde waardeverandering van de VOV-woningen heeft te maken met de stijging van de waarde van deze woningen op de woningmarkt. Op basis van de verkochte VOV-woningen in 2021 is de stijging 9% van de totale VOV-portefeuille. Deze stijging is aanzienlijk hoger dan begroot.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

De opbrengsten overige activiteiten zijn toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Dit komt met name door het te ontvangen resultaat van de Woongaard inschrijfgelden. Daarnaast vind er ook een andere toerekening plaats van wijkbeheer/ huismeester kosten aan de afrekenbare servicekostenclusters.

Overige organisatiekosten

De stijging van de deze kosten wordt hoofdzakelijk verklaard doordat in de kosten het disagio van de Vestiadeal is verwerkt. Deze kosten zijn eenmalig en waren in 2021 niet in de begroting opgenomen, omdat daar toen nog onvoldoende over bekend was. Naast de ontvangen hoofdsom van circa € 2,1 miljoen, ontstaat door de Vestiadeal ook een agio die gezien moet worden als de volkshuisvestelijke bijdrage van Poort6 aan de Vestiadeal (€ 3,5 miljoen). Het gaat hierbij om contante waarde van de hogere dan marktconforme rente van de lening die Poort6 heeft overgenomen en die tot 2061 moet worden betaald. De overige kostenstijging wordt o.a. veroorzaakt door gewijzigde kostenverdeelsleutels.

Kostenverdeelsleutel leefbaarheid

Op gebied van leefbaarheid heeft ook een wijziging van de kostenverdeelsleutel plaatsgevonden. De werkelijke uitgaven aan leefbaarheid bedroegen € 0,3 miljoen, de rest van de kosten zijn toegerekende organisatiekosten.

Aflossing lening

Omdat Poort6 de eerste helft van het jaar over-liquide was, is per 1 augustus 2021 een lening van circa € 13,4 miljoen afgelost. Hiermee was in de begroting geen rekening gehouden. Daarnaast zijn er meerdere renteconversies geweest van leningen. Mede hierdoor is de rente lager dan begroot.

Belastingen

De vennootschapsbelasting valt lager uit dan begroot omdat in de begroting voorzigtigere uitgangspunten zijn aangehouden. Voor 2021 is nog sprake van verrekenbare verliezen waardoor er nog geen sprake is van cash-out.

7.6 Financiële Ratio's

Op de belangrijkste financiële indicatoren scoorde Poort6 in 2021 als volgt:

Indicator	WSW-ratio	Realisatie 2021	Realisatie 2020
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,4	2,59	2,37
Loan to value (LTV) (beleidswaarde)	< 85%	37,0 %	37,0%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15%	59,2 %	60,4%
Dekkingsratio marktwaarde	< 70%	23,1 %	30,0%

Tabel 7.2: de belangrijkste financiële indicatoren

- Een indicator voor de liquiditeit is de Interestdekkingsratio (ICR). De norm voor de ICR bedraagt minimaal 1,4. We voldoen meerjarig ruimschoots aan deze norm.
- De LTV beleidswaarde en solvabiliteit beleidswaarde ontwikkelden zich in 2021 gunstig. Dit komt door de daling van de leningportefeuille en de relatief hoge beleidswaarde. Voor de LTV blijven we ruim binnen de norm van 85%. Ook de solvabiliteit zit ruim boven de norm van 15%.

7.7 Toekomstparagraaf

In de meerjarenbegroting 2022-2026 zijn dezelfde indicatoren (uitgaand van de huidige strategische koers en huidige portefeuillestrategie) als volgt opgenomen:

Indicator	Norm	2021 realisatie	2022 MJB	2023 MJB	2024 MJB	2025 MJB	2026 MJB
Rentedekkingsgraad (ICR)	>1,4	2,59	2,0	2,66	1,86	2,44	2,46
Loan-to-value (LTV) beleidswaarde	<85%	37,0	49,7	55,1	56,2	59,7	69,3
Solvabiliteit (beleidswaarde)	>15%	59,2	46,9	41,8	40,8	38,5	30,2
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	23,1	27,6	29,1	29,1	29,6	32,4

Tabel 7.3: de meerjarenprognose voor de belangrijkste financiële indicatoren

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

7.8 Treasurystatuut

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

Het herijktetreasurystatuut dateert uit 2020. Er wordt vanaf 2021 gewerkt met een treasurycommissie die wordt ondersteund door Thésor. Per december 2021 is tezamen met de begroting ook een treasury-jaarplan vastgesteld.

7.9 Beleggingen

Poort6 beheerde in 2021 geen beleggingsportefeuille, maar zette wel overtollige liquide middelen uit. Deze tijdelijke liquide middelen zijn op de spaarrekening bij de Rabobank gezet.

7.10 Onrendabele investeringen

Volgens de richtlijnen voor de Raad voor de Jaarverslaggeving moeten onrendabele investeringen worden afgeboekt in het jaar dat het besluit hiertoe genomen is. Poort6 hanteert hiervoor het criterium intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd.

7.11 Verbindingen

Het verbindingsstatuut dateert uit 2020. Poort6 heeft 1 verbinding:

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

7.12 Financiële continuïteit

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

7.13 VvE's

Poort6 neemt deel in 16 verenigingen van eigenaren (VvE's). In 7 VvE's bezit Poort6 de meerderheid van het stemrecht in de algemene vergadering van eigenaren. De totale

omvang van het belang van Poort6 in deze verenigingen is op de omvang van Poort6 als geheel van een te verwaarlozen betekenis. Poort6 past daarom de mogelijkheid toe om consolidatie achterwege te laten op basis van artikel 407 lid 1a BW2, titel 9).

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

7.14 Overzichten kengetallen

Overzicht eenheden in exploitatie	1-1-2021	Verkoop	Aankoop	Sloop	Nieuwbouw	Verkoop-voorraad	Herclassificatie	Overig	31-12-2021
Woningen									
DAEB	6.458	-8	2		6	-3		-22	6.433
niet-DAEB	67	-3							64
Totaal	6.525	-11	2	-	6	-3	-		6.497
MOG/ZOG									
DAEB	75							22	97
niet-DAEB	1								1
Totaal	76	-	-	-	-	-	-		98
BOG									
DAEB	19	-1							18
niet-DAEB	88								88
Totaal	107	-1	-	-	-	-	-		106
Parkeergelegenheden									
DAEB	-								-
niet-DAEB	405							-1	404
Totaal	405	-	-	-	-	-	-		404
Totaal VHE's	7.113	-12	2	-	6	-3	-		7.105
DAEB	6.552	-9	2	-	6	-3	-	-	6.548
niet-DAEB	561	-3	-	-	-	-	-	-1	557
	7.113	-12	2	-	6	-3	-		7.105

7.15 Andere kengetallen

Financiële kengetallen	2021	2020
Totaal		
Rentabiliteit eigen vermogen (Resultaat / gem. EV)	17,88%	12,11%
Rentabiliteit vreemd vermogen (Rentelasten / gem. VV)	0,67%	2,88%
Rentabiliteit totaal vermogen (resultaat voor belastingen + rentelasten / gem. TV)	3,66%	9,85%
Eigen vermogen per verhuureenheid	125.696	114.463
Totaal huuropbrengsten per verhuureenheid	6.565	6.500
Onderhoudskosten per woning (excl. Toegerekende kosten)	2.030	1.841
Personeelslasten (incl. inleen) per woning	826	843
Rentelasten per woning	976	1.095
Verhuurderheffing per woning	858	1.106
Overige kengetallen	2021	2020
Kwaliteit		
Kosten niet-planmatig onderhoud per (gewogen) VHE	859	1.247
Kosten planmatig onderhoud per (gewogen) VHE	1.129	619
Totale kosten onderhoud per (gewogen) VHE	1.988	1.866
Het verhuren van woningen		
Mutatiekans	6,98%	6,38%
Aantal mutaties (woningen)	444	416
Aantal eerste verhuur (woningen)	0	0
Totaal aantal verhuurd (woningen)	444	416
Huurachterstand in % van de jaarhuur totaal bezit	1,21%	1,23%
Leegstandsderiving in % van de jaarhuur totaalbezit	0,89%	0,79%

Tabel 7.5: kengetallen

De gestegen personeelslasten per VHE zijn te verklaren door een combinatie van hogere lasten voor inhuur en hogere lonen & salarissen. De toename van de lasten voor inhuur zijn te verklaren door de vervanging van medewerkers als gevolg van ziekteverzuim en uitdiensttredingen. Dit betreft hoofdzakelijk de afdeling Bedrijfsvoering, waaronder de manager Bedrijfsvoering, de adviseur P&O en twee medewerkers van de financiële bedrijfsvoering. De lonen & salarissen stijgen door een combinatie van factoren. In 2021 is er een lichte stijging van het aantal FTE's waarneembaar door een versterking van de afdeling Klant & Service. De huidige krapte op de arbeidsmarkt vertaalt zich in een stijging van de CAO-lonen en een hoger loon bij indiensttreders dan uitdiensttreders. Tot slot kan de stijging worden verklaard doordat de indiensttreders medewerkers zijn, met een functie die gemiddeld genomen beter betaald wordt dan de uitdiensttreders. Waardoor de loonkosten toenemen. Dit betreft onder andere de indiensttreding van twee managers en twee senior financieel adviseurs

Energie-index	2021	2020
< 0,6 (Label A++)	0,1%	0,1%
< 0,6 EI < 0,8 (Label A+)	2,5%	2,5%
< 0,8 EI < 1,2 (Label A)	23,1%	23,1%
< 1,2 EI < 1,4 (Label B)	23,6%	23,6%
< 1,4 EI < 1,8 (Label C)	31,3%	31,4%
< 1,8 EI < 2,1 (Label D)	9,4%	9,4%
< 2,1 EI < 2,4 (Label E)	5,6%	5,7%
< 2,4 EI < 2,7 (Label F)	1,5%	1,5%
> 2,7 (Label G)	2,9%	2,7%
Totaal	100%	100%

Tabel 7.6: verdeling energielabel over het woningbezit

Net als iedere corporatie zijn wij geconfronteerd met een andere methode (van het nader voorschrift naar de NTA 8800) van de bepaling van het energie label. Dit geeft een theoretische verschuiving van energie labels waardoor een zuiver vergelijk met 2020 niet is te maken. Hierdoor is het niet zichtbaar dat we 118 woningen conform onze portefeuillestrategie voorzien hebben van betere isolatie en daardoor naar minimaal label B hebben gebracht.

7.16 Risicomanagement

In 2020 is het Beleidskader risicomanagement Poort6 samengesteld, waaraan ook een zogenoemd Uitvoeringsdocument is toegevoegd. Hierin worden de risico's beschreven op strategisch, tactisch en operationeel niveau zoals die door Poort6 worden waargenomen en beoordeeld en die ons maatschappelijk (en financieel) presteren bedreigen. Deze beoordeling vormt de basis voor ons handelen (lees: het nemen van maatregelen die de kans op dan wel de omvang van een bedreiging die zich manifesteert, verkleint). Voor alle door ons geïdentificeerde risico's zijn beheersingsmaatregelen samengesteld die qua uitvoering zijn geborgd in de P&C-cyclus. De effectiviteit van die maatregelen wordt periodiek beoordeeld.

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

De top 4 van concrete strategische risico's zoals Poort6 die op dit moment onderkent, is als volgt samengesteld:

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

Het grootste strategisch risico vormt uiteindelijk, ondanks de aankondiging van het afschaffen van de verhuurdersheffing, nog steeds de onvoorspelbaarheid van de politieke besluitvorming. De besluitvorming kan in korte tijd sterk fluctueren. Enerzijds geeft het nieuwe regeerakkoord houvast, richting en urgentie. Tegelijkertijd roept het nog veel

vragen op, duidingsvragen o.a. rond verkoop en normhuren. Ook zien we een beweging naar meer de centrale sturing. Dit kan helpend zijn maar ook belemmerend.

Binnen Poort6 zijn we langs de volgende lijnen bezig om dit risico te beheersen: Zorgdragen voor een goede verbinding met de lokale politiek en belanghouders is hierbij van groot belang. We zoeken actief afstemming en samenwerking. Bijvoorbeeld bij projectontwikkelingen en leefbaarheidsvraagstukken. Tegelijkertijd gebruiken we de lokale driehoek niet alleen om de prestatieafspraken te maken en uit te voeren maar ook om via de lijn van de VNG en de Woonbond zaken landelijk te adresseren. Tevens zoeken we op landelijk niveau de samenwerking met de politiek via Aedes.

2. Uitvoerbaarheid MIP.

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

Binnen Poort6 zijn we langs de volgende lijnen bezig om dit risico te beheersen: sturing op de voortgang en realisatie van de projectenportefeuille geschiedt op basis van de planning & control cyclus (begroting en periodieke sturingsrapportage) en de bestuurskalender. Hierin zijn de beoogde besluitvormingsmomenten van de vastgoed projecten opgenomen. Het afgelopen jaar hebben we conform de planning in de bestuurskalender gewerkt. Strategisch partnership met het bevoegd gezag voor de diverse vergunningstrajecten is daarnaast van groot belang. O.a. met de Provincie is daarom ingezet op relatiebeheer. Met de gemeente sturen we gezamenlijk via de taskforce woningbouw die zowel op management als bestuurlijk niveau samenkomt.

Een langere doorlooptijd dan beoogd kan van invloed zijn op de financiële positie. Hierbij kan gedacht worden aan prijs- en rentestijgingen, hogere huurderiving en lagere huuropbrengsten. De impact van dergelijke risico's worden middels scenario's beoordeeld en gewogen als onderdeel van het begrotingsproces. Het is onze inschatting dat de financiële positie van Poort6 voldoende sterk is om daar adequaat mee om te gaan en dat dit de financiële continuïteit niet in gevaar zal brengen.

3. Te ambitieuze duurzaamheids- en/of onderhoudsplannen.

De ontwikkeling van de duurzaamheidsplannen zoals upgrade van ons bezit naar label B en het warmtenet, zijn voorbeelden van een ambitieus plan waar meerdere partijen bij betrokken zijn. Het risico bestaat dat er onvoorziene omstandigheden optreden, waardoor de fasering en realisatie in gevaar komt. In het ergste geval wordt het zelfs helemaal op de lange baan geschoven. Daarnaast is een realisatie van de klimaatambities alleen mogelijk bij een versnelling van technologische ontwikkelingen, waardoor investeringen in duurzaamheid uiteindelijk rendabeler worden.

Er zijn in 2021 concrete stappen gezet (warmtenet, Alexanderflat, Haarwijk & Gildewijk, investeringen organisatie) om te komen tot een realisatie van onze ambities. Deze voortgang geeft ons vertrouwen voor de toekomst. Onvoorziene omstandigheden kunnen we niet uitsluiten maar we kunnen hier wel kundig en tijdig op acteren. Hiervoor is een professionele en gemotiveerde werkorganisatie van groot belang. Ook hierin zetten we goede stappen zodat we adequaat kunnen reageren op actuele ontwikkelingen.

4. Politiek en regelgevingsrisico

In het kader van regelgeving-risico is sprake van een relatief nieuwe richtlijn vanuit de SBR waarbij voor de berekening van de eigen onderhoudsnorm (die in de Beleidswaarde wordt gebruikt), geen rekening wordt gehouden met de activering van ingrijpende verbouwingen. Poort6 heeft relatief veel ingrijpende investeringen op het programma staan. Deze nieuwe richtlijn zorgt voor hoge onderhoudsnormen die voor de beleidswaarde worden aangehouden en daarmee voor een hoge afslag voor kwaliteit. Hierdoor zal ook de beleidswaarde dalen, waardoor de LTV-ratio veel hoger wordt. Bij onverkorte toepassing van deze richtlijn, zou de grens van 85% sneller bereikt kunnen worden.

Binnen Poort6 zijn we langs de volgende lijnen bezig om dit risico te beheersen: ten tijde van het samenstellen van de meerjarenbegroting 2022 is reeds rekening gehouden met deze gewijzigde richtlijn. De impact op het vermogen en de kengetallen maakt standaard onderdeel uit van het begrotingsproces. Met als conclusie dat de financiële continuïteit voldoende is gewaarborgd. De gewijzigde richtlijn heeft bijvoorbeeld niet geresulteerd in een bijstelling van het investeringsvolume en of ambitie niveau. Gezien de omvang van onze ambitie en investeringsvolume actualiseren we periodiek de kengetallen. Dit op basis van besluitvorming en gewijzigde wet & regelgeving. Op deze manier zijn we tijdig in staat om te reageren en het beleid bij te stellen indien noodzakelijk.

Behalve bovengenoemde risico's uit ons staande risico beleid zijn er nog twee actuele risico's te benoemen: een aanhoudend hoog inflatieniveau en de krapte op de arbeidsmarkt.

De hoge inflatie maken we beheersbaar door via RGS partnerschap langjarige prijsafspraken te maken. Vooralsnog gaat daar een enigszins dempende werking van uit. De beheersmaatregelen rond de krapte op de arbeidsmarkt hebben we verwoord in onze SPP. Daarin zijn de lijnen te vinden rond mensen vinden en binden. Maar ook rond strategisch samenwerken en strategische inhuur.

8. Verslag van de Raad van Commissarissen

- In dit verslag geven wij aan hoe wij als Raad van Commissarissen (RvC) in 2021
- invulling hebben gegeven aan onze toezichts- en andere taken.

De strategische koers die halverwege 2020 formeel is vastgesteld, is in 2021 naar volle tevredenheid van de RvC verder vormgegeven. De koers heeft de naam “#WIJ, de wil om te verbinden”. De RvC steunt die koers uit volle overtuiging. Immers, vanuit de wil om te verbinden, om samen te werken met elkaar, met huurders en met partners, kunnen we tot betere resultaten voor onze huurders komen. RvC-leden hebben meermaals deelgenomen aan het overleg met de huurdersvertegenwoordiging. Ook zijn zij aanwezig geweest bij de besprekingen die het bestuur met de gemeenteraad heeft gevoerd over het warmtenet. Daarnaast hebben sommige leden van de RvC ‘stage’ gelopen bij de afdeling KCC. Op die manier hebben zij niet alleen van dichtbij kunnen zien hoe er binnen Poort6 wordt gewerkt, maar ook hoe de strategische koers daadwerkelijk ingebed raakt in de werkwijze van Poort6. Het focuspunt Klantwaarde uit de strategische koers was duidelijk zichtbaar. Zo werd inzicht verkregen in de vragen die bij het KCC binnenkomen.

Naast de stages heeft de RvC ook een aantal medewerkersbijeenkomsten bijgewoond. Precies tussen de perioden van coronamaatregelen door kon er in oktober een personeelsfeest worden georganiseerd en in november een bijeenkomst die in het teken stond van de strategische koers. Die bijeenkomst gold als een afsluiting van een ontwikkeltraject in het kader van #WIJ, een traject waarin onder externe begeleiding de samenwerking binnen en tussen afdelingen is versterkt. De teams presenteerden zichzelf en vertelden hun verhaal van de reis die zij hadden afgelegd om te komen tot hun “nieuwe” samenwerking. De positieve energie die aanwezig is binnen het bedrijf was voelbaar voor het aanwezige RvC-lid en had een inspirerende uitwerking. Het was goed om te kunnen constateren dat de nieuwe koers breed binnen de organisatie wordt gedragen.

In het kader van hun onderlinge samenwerking hebben de RvC-leden de teamgeest versterkt door een dag met elkaar te gaan zeilen en informeel met elkaar een aantal thema's te bespreken.

De RvC blikt tevreden terug op de wijze waarop hij het afgelopen jaar – ondanks de coronamaatregelen die ook in 2021 weer regelmatig golden – in de gelegenheid is geweest om met elkaar en met de organisatie zijn werkzaamheden op een goede manier uit te voeren.

8.1 Toezicht in 2021

Het jaar 2021 stond voor Poort6, en daarmee ook voor de RvC, in het teken van het verder vormgeven van de strategische koers. Op het gebied van vastgoed beweegt Poort6 zich van een beheer- naar een ontwikkelorganisatie. De RvC is in zijn vergaderingen regelmatig geïnformeerd over de op handen zijnde ontwikkelingen op dat vlak. In de tweede helft van het jaar heeft dit geresulteerd in een tweetal fasedocumenten – inclusief besluitvorming daarover – met betrekking tot vervangende nieuwbouw in de Haarwijk en de Gildenwijk.

In 2021 kwam de RvC vier keer bijeen voor een reguliere vergadering. Daarnaast is er driemaal een themasessie georganiseerd. In de eerste daarvan is nagedacht over de wijze waarop de RvC en Poort6 bestuur en toezicht willen vormgeven. De tweede themasessie bestond uit een werkbezoek in wijken en buurten, waaraan ook het bestuur van HP6 deelnam. In de derde sessie is de RvC meegenomen in de dilemma's bij het vormgeven van nieuw huurbeleid en in de stand van zaken binnen de organisatie van Poort6. Verder was er ook op andere momenten regelmatig contact tussen de RvC en de directeur-bestuurder, het management, medewerkers, de huurdersorganisatie HP6 en de ondernemingsraad. Daarnaast heeft er overleg met de Aw plaatsgevonden en heeft de RvC ook met de accountant gesproken.

De voltallige RvC heeft eenmaal gesproken met de OR en er heeft één vergadering in het kader van de Wet op de ondernemingsraden plaatsgevonden tussen de remuneratiecommissie en de ondernemingsraad van Poort6 (artikel 24 WOR). De voltallige raad ontmoette eenmaal de huurdersorganisatie HP6. De huurderscommissarissen woonden tweemaal een bestuurlijk overleg van HP6 bij. Daarnaast sprak de auditcommissie in het kader van de jaarrekening tweemaal met de accountant.

Uit hoofde van haar werkgeversrol heeft de remuneratiecommissie op twee momenten vergaderd en ook heeft tweemaal informeel lunchoverleg met de directeur-bestuurder plaatsgevonden.

Visie op bestuur en toezicht

#WIJ heeft ook betrekking op het besturen en hoe daar toezicht op wordt gehouden. In het verslagjaar heeft de RvC samen met directeur-bestuurder nagedacht over welke wijze van toezicht houden het best aansluit bij de strategische koers van Poort6. In de eerste themasessie die in 2021 plaatsvond, is een aantal uitgangspunten geformuleerd. Aan de hand daarvan is de Visie op bestuur en toezicht opgesteld, die het Toezichts- en toetsingskader vervangt. Op basis van dit kader is in 2021 een begin gemaakt met de aanpassing van de statuten. Dit wordt in 2022 afgerond.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Poort6 is een financieel gezonde organisatie. Als basis voor het financieel gezond blijven, worden de door de Aw en WSW voorgeschreven ratio's gehanteerd. Op operationeel tactisch niveau werkt de organisatie met maandelijkse managementrapportages en met

kwartaalrapportages. De auditcommissie is op vier momenten in het jaar betrokken als klankbord voordat de stukken ter goedkeuring aan de RvC werden aangeboden. Vorm en inhoud van deze rapportages zijn in ontwikkeling en worden steeds meer in lijn gebracht met #WIJ en de wensen van de RvC. Daarnaast is de auditcommissie nauw betrokken geweest bij de implementatie van het nieuwe IT-systeem ERP.

Aedes benchmark

De uitkomsten van de Aedes benchmark zijn gedeeld met de RvC en hebben niet geleid tot onverwachte inzichten.

Prestatie van de organisatie

2021 was een spannend jaar voor de organisatie. De invoering van ERP vroeg veel extra inspanningen van de medewerkers. De organisatie is volop in beweging en de maatschappelijke ambitie ligt hoog. Om aan de ontwikkeling van een door efficiëntie gedreven organisatie naar een waardegedreven en klantgerichte organisatie te kunnen werken, heeft de organisatie afgelopen jaar relatief veel medewerkers ingehuurd, in afwachting van definitieve invulling van formatieplekken.

Er wordt uit externe bronnen geput, zoals de soft-control audit van de accountant en het medewerkersonderzoek dat eind van het jaar is gehouden, maar ten aanzien waarvan de RvC alleen nog maar kennis heeft kunnen nemen van de tussentijdse resultaten.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De organisatie heeft het afgelopen jaar te maken gehad met enkele incidenten rondom individuele huurders (brand, geweld). Incidenten waar ook media-aandacht voor was en die laten zien welke problematiek er achter de voordeuren van onze woningen schuilgaat. De RvC is door de bestuurder geïnformeerd over deze situaties. De RvC heeft waardering voor de wijze waarop de collega's binnen Poort6 bij dit soort incidenten bij nacht en ontij paraat staan voor de huurders. De verdere opbouw van de #Wij(k)teams om nog meer rond de huurder te staan, ondersteunt de RvC mede daarom ook.

De RvC is geïnformeerd over de wijze waarop wordt nagedacht over het thema Wonen en Zorg voor ouderen en op welke manier Poort6 dat moet vertalen in haar vastgoedstrategie. Daarnaast is verder gebouwd aan de nieuwe koers #WIJ.

Governance en risicomanagement

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

De wijze waarop de inzichten van de controller en de dilemma's van de bestuurder transparant worden gedeeld op het voorblad ervaart de RvC als ondersteunend aan zijn besluitvorming.

Ten aanzien van risico's heeft de RvC ook enkele keren met de bestuurder gesproken over de ambitie in relatie tot wat de organisatie aankan. De bestuurder heeft daar ook oog voor en werkt eraan de personeelsbezetting zowel kwalitatief als kwantitatief in overeenstemming te brengen met de ambitie.

8.2 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 RvC een uitgebalanceerde samenstelling met verschillende expertises. Om deze balans te bewaken, wordt gewerkt met een uitgebreide profielschets. Hierin zijn de eisen opgenomen met betrekking tot de competenties, kennisgebieden en onafhankelijkheid van de leden van de raad en met betrekking tot de diversiteit in de samenstelling. Een (her)benoeming van een lid van de raad gebeurt op basis van deze profielschets.

In het verslagjaar hebben twee herbenoemingen plaatsgevonden: de heer A. de Jonge en mevrouw M. Klein zijn per 31 augustus 2021 herbenoemd voor hun tweede termijn. Met het oog op het vertrek van mevrouw M. de Weerd-Hoeve in januari 2022, is in 2021 in nauwe samenwerking met HP6 een nieuwe (huurders)commissaris geworven. Per januari 2022 treedt mevrouw D. Gerrits toe tot de RvC van Poort6. Bij het vertrek van mevrouw de Weerd-Hoeve is in de laatste RvC-vergadering van het jaar stilgestaan. In februari van 2022 zal dat nogmaals, maar dan op informele wijze, gebeuren.

De samenstelling van de RvC, 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, sinds 1 juni 2021 directeur Bedrijfsvoering a.i. bij ministerie van EZK en LNV
- Relevante nevenfuncties: lid RvC Oost West Wonen 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 2021: 7

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: lid RvC bij Heuvelrug Wonen
- Deskundigheidsprofiel uit profielschets: volkshuisvesting
- PE-punten in 2021: 5

Aad de Jonge (1955)

Voorzitter remuneratiecommissie, voordracht huurdersorganisatie HP6

Benoemd per 31 augustus 2017, huidige termijn tot 31 augustus 2025, niet-herbenoembaar

- Hoofdfunctie: gepensioneerd (voormalig zorgbestuurder)
- Relevante nevenfuncties: Voorzitter de Hoeven Energie, Trainer Samen Dementievriendelijk, vrijwilliger Stichting EnergieRijk Houten en Opgewekt Houten
- Deskundigheidsprofiel uit profielschets: wonen en zorg, HRM en organisatieontwikkeling, energietransitie
- PE-punten in 2021: 22

Dylan Dresens (1973)

Voorzitter auditcommissie

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

- Hoofdfunctie: algemeen directeur FlexFront Groep
- Relevante nevenfuncties: Bestuurslid Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD)
- Deskundigheidsprofiel uit profielschets: financiën en control, woningmarkt, HRM en organisatieontwikkeling
- PE-punten in 2021: 5

Marjan Klein (1972)

Lid auditcommissie

Benoemd per 31 augustus 2017, huidige termijn tot 31 augustus 2025, niet-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 2021: 15

8.3 Commissies

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

Remuneratiecommissie

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

Medio 2021 startte de remuneratiecommissie samen met de voormalige bestuurssecretaris a.i. het proces voor de werving van een nieuwe huurderscommissaris die op voordracht van de huurdersorganisatie HP6 is benoemd. De werving heeft geleid tot voldoende goede kandidaten. Met een aantal daarvan zijn meerdere gesprekken gevoerd door de remuneratiecommissie, de directeur-bestuurder en vervolgens ook met HP6.

Met het oog op het functioneren van de bestuurder is via de 360-gradenfeedback een breed beeld opgehaald van de wijze waarop belanghouders kijken naar het functioneren van Poort6 en de bestuurder. De ontvangen feedback is positief.

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 RvC over deze onderwerpen.

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

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

Dit jaar was er bijzondere aandacht voor de introductie van Empire Dynamics, het nieuwe ERP-systeem binnen Poort6. De implementatie ervan vroeg extra inspanningen van medewerkers en is nauwlettend gevolgd door de auditcommissie.

Permanente educatie (PE)

De leden van de RvC zijn allen lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties). Zoveel als mogelijk woonden commissarissen in het verslagjaar verschillende workshops/bijeenkomsten bij, van onder meer de VTW. Door middel van dit soort workshops/ bijeenkomsten houden de leden van de raad hun kennis op peil en blijven

ze op de hoogte van de actuele ontwikkelingen binnen de branche. Hiermee geven zij ook invulling aan de te behalen PE-punten.

Zelfevaluatie 2021

De zelfevaluatie over 2021 zal, onder externe begeleiding, plaatsvinden op 14 februari 2022.

8.4 Rooster van aftreden

Naam	Functie	Profiel	Commissie	Sinds	Aftredend per	Herbenoembaar
De heer J.H. Willems	Voorzitter	juridisch, bestuurlijk	Remuneratie	1 maart 2019	28 februari 2023	JA
De heer D. Dresens	Lid	financieel, regionale binding	voorzitter Auditcommissie	1 maart 2019	28 februari 2023	JA
Mw. M. de Weerd-Hoeve (*)	Lid	volkshuisvestelijk, vastgoedontwikkeling		14 januari 2014	14 januari 2022	NEE
De heer A. de Jonge (*)	Lid	zorg, duurzaamheid, bestuurlijk	Voorzitter Remuneratie commissie	31 augustus 2017	31 augustus 2025	NEE
Mevrouw M. Klein	Lid	vastgoed, gebiedsontwikkeling, regionale binding	Auditcommissie	31 augustus 2017	31 augustus 2025	NEE
(*) benoemd op voordracht van HP6.						

8.5 Werkgeversrol bestuurder

Als onderdeel van de jaarlijkse evaluatie van haar functioneren heeft de directeur-bestuurder 360-graden feedback opgehaald. Intern bij het MT en de ondernemingsraad en extern bij diverse belanghouders (De Gezel, KleurrijkWonen, Leger des Heils) en de lokale driehoek (huurdersorganisatie HP6, gemeente Gorinchem). De raad heeft vervolgens haar

functioneren besproken. Op basis hiervan voerde de remuneratiecommissie met de directeur-bestuurder een evaluatiegesprek over 2021. De uitkomsten hiervan zijn met de raad van commissarissen gedeeld en geaccordeerd.

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, secretaris van Stichting Behoud Frankische Driehoek Hasseltplein
- PE-punten in 2019: 26
- PE-punten in 2020: 10
- PE-punten in 2021 : 96
- Totaal aantal PE-punten behaald 2019-2021 : 132
- Minimaal te behalen PE-punten 2019 – 2021: 108
- Bezoldiging: € 162.307 (categorie F)

8.6 Besluitenlijst RvC 2021

	Datum vergadering	Agenda-punt	Onderwerp	Besluit
1	23-03-2021	4.1	Huuraanpassingen 2021	De RvC keurt het voorstel huuraanpassingen unaniem goed, waarbij een uitsplitsing wordt gemaakt naar de diverse typen verhuureenheden: Bij garages, bergingen en parkeerplaatsen wordt de geplande huurverhoging per 1 juli doorgevoerd en geëffectueerd. Bij MOG en BOG-objecten wordt de geplande huurverhoging per 1 juli doorgevoerd. Afhankelijk van de aard van het bedrijf en de financiële situatie wordt de verhoging per 1 januari 2022 geëffectueerd. Bedrijven en organisaties die werden geconfronteerd met tijdelijke sluiting vanwege de coronamaatregelen kunnen voor latere effectuering in aanmerking komen. Bij vrije sector huurwoningen wordt de geplande huurverhoging per 1 juli doorgevoerd en geëffectueerd. Huurders kunnen contact opnemen wanneer er sprake is van financiële problemen.
2	23-03-2021	4.2	Leningruil Vestia	De RvC verleent unaniem haar goedkeuring aan het bestuursbesluit tot de ruil van een lening van Poort6 met een (duurdere) lening van Vestia, dit in het kader van het gezamenlijk als sector oplossen van de Vestia-problematiek.
3	23-03-2021	4.3	Initiatiefnotitie Nieuwstad (complex 108)	De RvC verleent unaniem goedkeuring aan de initiatiefnotitie Nieuwstad en geeft daarbij als bandbreedte mee dat het investeringsbedrag niet meer dan 10 procent in negatieve zin mag afwijken (nieuwbouw € 125.000 en renovatie € 106.000) en het rendement niet lager mag zijn dan de gepresenteerde rendementen in de initiatiefnotitie. Indien gedurende het proces deze bandbreedte niet gewaarborgd kan worden, ziet de RvC de fasenotitie opnieuw terug. Daarnaast wenst de RvC in zijn algemeenheid grip en controle te houden op de financiële continuïteit door monitoring van budgetafwijkingen via de kwartaalrapportages.

4	23-03-2021	4.4	Initiatiefnotitie Gildenweg (complex 406)	De RvC verleent unaniem goedkeuring aan de initiatiefnotitie Gildenwijk en geeft daarbij als bandbreedte mee dat het investeringsbedrag niet meer dan 10 procent (€ 350.000) in negatieve zin mag afwijken en het rendement niet lager mag zijn dan de gepresenteerde rendementen in de initiatiefnotitie. Indien gedurende het proces deze bandbreedte niet gewaarborgd kan worden, ziet de RvC de fasenotitie opnieuw terug.
5	23-03-2021	4.5	Initiatiefnotitie Alexanderflat (complex 407)	De RvC verleent unaniem goedkeuring aan de initiatiefnotitie Alexanderflat en geeft daarbij als bandbreedte mee dat het investeringsbedrag niet meer dan 10 procent (=1 miljoen) in negatieve zin mag afwijken en het rendement niet lager mag zijn dan de gepresenteerde rendementen in de initiatiefnotitie. Indien gedurende het proces deze bandbreedte niet gewaarborgd kan worden, ziet de RvC de fasenotitie opnieuw terug.
6	14-04-2021	Buiten vergadering	Herbenoeming de heer A. de Jonge en mevrouw M. Klein per 31-08-2021	De RvC besluit conform artikel 11 lid 1 van de statuten om: • de heer A. de Jonge per 31 augustus 2021 op voordracht van HP6 opnieuw te benoemen tot lid van de Raad van Commissarissen van Poort6. • mevrouw M. Klein per 31 augustus 2021 opnieuw te benoemen tot lid van de Raad van Commissarissen van Poort6 Deze herbenoeming geldt voor een periode van vier jaar en eindigt derhalve op 30 augustus 2025. Hierna eindigt volgens de statuten de benoemingstermijn.
7	22-06-2021	4.1	Jaarstukken 2020	<u>Vaststelling jaarrekening</u> De Raad van Commissarissen stelt in, samenhang met de bespreking van het accountantsverslag, het jaarverslag en de jaarrekening 2020 vast. <u>Déchargeverlening</u> De Raad van Commissarissen verleent de directeur-bestuurder décharge voor het door haar gevoerde bestuur over de stichting Poort6 en de tot de stichting behorende onderneming over het boekjaar 2020.

				De Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder verlenen de Raad van Commissarissen décharge voor het door hen uitgeoefende toezicht op de stichting Poort6 en de tot de stichting behorende onderneming over het boekjaar 2020.
8	22-06-2021	4.2	Implementatie strategisch programma WSW	De Raad van Commissarissen keurt het de voorgestelde implementatie van het strategisch programma WSW goed.
9	22-06-2021	5.2	Visie op bestuur en toezicht	De Raad van Commissarissen keurt het de Visie op bestuur en toezicht goed met inachtneming van de geplaatste opmerkingen en geeft opdracht tot het opstellen van een visualisatie ervan.
10	04-10-2021	4.1	Fasenotities Haarwijk Oost	De Raad van Commissarissen besluit goedkeuring te verlenen aan de sloop van locatie Haarwijk Oost (complex 504, 515 en 518) en aan het aanzeggen daarvan aan de bewoners. In de volgende vergadering zal de fasenotie opnieuw ter goedkeuring worden geagendeerd. Mw. Van de Weerd-Hoeve en mw. Klein krijgen voor die tijd gelegenheid om input te leveren.
11	04-10-2021	4.2	Fasenotities Gildenwijk	De Raad van Commissarissen besluit goedkeuring te verlenen aan de sloop van locatie Gildenwijk (complexen 404, 408 en 496) en aan het aanzeggen daarvan aan de bewoners. In de volgende vergadering zal de fasenotie opnieuw ter goedkeuring worden geagendeerd. Mw. Van de Weerd-Hoeve en mw. Klein krijgen voor die tijd gelegenheid om input te leveren.
12	04-10-2021	4.3	Auditplan en opdracht aan de accountant	De Raad van Commissarissen keurt het de voorgestelde Auditplan en de opdracht aan de accountant goed.

13	04-10-2021	4.4	Benoeming	De Raad van Commissarissen keurt het de voorgestelde benoeming van mevrouw D. Gerrits unaniem goed.
14	06-12-2021	4.1		De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de jaarschijf van de prestatieafspraken en van de bespreking van het jaarplan en de begroting in de auditcommissie en keurt het voorgenomen besluit van de bestuurder tot vaststelling van het jaarplan en de begroting voor 2022 op advies van de auditcommissie unaniem goed.
15	06-12-2021	4.2	Treasuryjaarplan	De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de bespreking van het treasuryjaarplan in de auditcommissie en keurt het voorgenomen besluit van de bestuurder tot vaststelling van het treasuryjaarplan voor 2022 op advies van de auditcommissie unaniem goed.
16	06-12-2021	4.3	Fasenotitie Haarwijk Oost	De RvC verleent goedkeuring aan de initiatiefnotitie Haarwijk Oost (complex 504, 515 en 518) en geeft daarbij als bandbreedte mee dat het investeringsbedrag niet meer dan € 1 miljoen, in negatieve zin, mag afwijken en dat het rendement van de BOEX niet lager mag zijn dan de gepresenteerde rendementen in de initiatiefnotitie. Indien gedurende het proces deze bandbreedte niet gewaarborgd kan worden, ziet de RvC de fasenotitie opnieuw terug.
17	06-12-2021	4.4	Fasenotitie Gildenwijk	De RvC verleent goedkeuring aan de initiatiefnotitie Gildenwijk (complex 404, 408, 496) en geeft daarbij als bandbreedte mee dat het investeringsbedrag niet meer dan € 1 miljoen, in negatieve zin, mag afwijken en dat het rendement van de BOEX niet lager mag zijn dan de gepresenteerde rendementen in de initiatiefnotitie. Indien gedurende het proces deze bandbreedte niet gewaarborgd kan worden, ziet de RvC de fasenotitie opnieuw terug.

Jaarrekening

Balans per 31 december 2021 (na resultaatbestemming)

ACTIVA (x € 1.000)	2021	2020
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.052.166	909.200
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	27.841	25.792
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	31.044	29.196
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.420	2.548
Totaal vastgoedbeleggingen	1.113.471	966.736
Materiële vaste activa		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	3.094	1.772
Totaal materiële vaste activa	3.094	1.772
Financiële vaste activa		
6. Andere deelnemingen	1	1
7. Latente belastingvorderingen	3.427	5.733
Totaal financiële vaste activa	3.428	5.734
Totaal vaste activa	1.119.993	974.242
Vlottende activa		
Vorraden		
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	257	517
Totaal voorraden	257	517
Kortlopende vorderingen		
9. Huurdebiteuren	518	457
10. Overige vorderingen	292	165
11. Overlopende activa	0	4
Totaal kortlopende vorderingen	810	626
12. Liquide middelen	7.119	14.151
Totaal vlottende activa	8.186	15.294
Totaal activa	1.128.179	989.536

PASSIVA (x € 1.000)	2021	2020
Groepsvermogen		
13. Herwaarderingsreserves	707.285	567.758
14. Overige reserves	185.786	178.772
Totaal groepsvermogen	893.071	746.530
Voorzieningen		
15. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	245	0
Totaal materiële vaste activa	245	0
Langlopende schulden		
16. Schulden aan kredietinstellingen	188.193	199.937
17. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	29.976	28.876
Totaal langlopende schulden	218.169	228.813
Kortlopende schulden		
18. Schulden aan kredietinstellingen	7.295	7.158
19. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.702	1.823
20. Overlopende passiva	6.045	4.331
21. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.320	319
22. Overige schulden	332	562
Totaal kortlopende schulden	16.694	14.193
Totaal passiva	1.128.179	989.536

Winst- en verliesrekening over 2021

Bedragen (x € 1.000)	2021	2020
23. Huuropbrengsten	46.644	46.237
24. Opbrengsten servicecontracten	2.997	2.596
25. Lasten servicecontracten	-2.824	-2.511
26. Overheidsbijdrage	48	0
27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.164	-3.912
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.462	-14.255
29. Overige directe operationele lasten expl bezit	-7.265	-7.699
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	19.974	20.456
30. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.372
31. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-951
32. Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto gerealiseerd resultaat vastgoed in ontwikkeling	0	421
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.906	7.948
34. Toegerekende organisatiekosten	-65	-41
35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.966	-5.964
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	875	1.943
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.831	-3.235
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	146.138	76.068
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	749	250
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	141.056	73.083
39. Opbrengst overige activiteiten	674	531
40. Kosten overige activiteiten	-544	-710
Netto resultaat overige activiteiten	130	-179
41. Overige organisatiekosten	-5.445	-1.341
42. Leefbaarheid	-1.381	-706
43. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	69
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.365	-7.145
Saldo financiële baten en lasten	-6.362	-7.076
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	148.847	86.601
45. Vennootschapsbelasting	-2.306	-1.325
Resultaat na belastingen	146.541	85.276

Kasstroomoverzicht over 2021

<i>Bedragen (x € 1.000)</i>	2021	2020
Operationele kasstroom/kasstroom uit bedrijfsoperaties		
Huurontvangsten	46.478	46.339
Vergoedingen	3.097	2.856
Overheidsontvangsten	48	0
Overige bedrijfsontvangsten	112	144
Renteontvangsten	0	62
Erfpacht	-4	-4
Betalingen aan werknemers	-4.850	-4.710
Onderhoudsuitgaven	-11.737	-12.410
Overige bedrijfsuitgaven	-10.268	-8.592
Betaalde interest	-6.814	-7.617
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-197	-34
Verhuurderheffing	-4.840	-5.325
Leefbaarheid	-208	-213
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	10.817	10.496
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.748	5.827
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.158	2.110
Verkoopontvangsten grond	0	1.363
Nieuwbouw huur	-78	-639
Woningverbeteringen	-4.781	-2.385
Aankoop	0	-668
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-579	-1.498
Overige investeringen	-1.459	-66
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.991	4.044
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	6.139	0
Aflossingen geborgde leningen	-20.997	-7.254
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	-14.858	-7.254
NETTO KASSTROOM	-7.032	7.286
Stand 1 januari	14.151	6.865
Stand 31 december	7.119	14.151
Mutatie	7.032	-7.286

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Toegelaten instelling

Poort6, gevestigd aan de Schelluinsestraat 3 te Gorinchem, is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Poort6 is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 23032248. De jaarrekening is opgemaakt d.d. 27 juni 2022.

Wet- en regelgeving

Poort6 heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering topinkomens ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

Stelselwijziging

Om meer uniformiteit te krijgen is ervoor gekozen om met ingang van 2021 alle investeringen inzake vastgoed in exploitatie te rubriceren bij vastgoed in ontwikkeling. Dit betreft zowel investeringen van geringe omvang als investeringen bij ingrijpende duurzaamheids – of renovatie projecten. Rubricering als vastgoed in ontwikkeling is niet langer mogelijk. Deze wijziging is geclassificeerd als stelselwijziging welke retrospectief verwerkt moet worden. Aangezien Poort6 reeds met ingang van 2021 deze uitgangspunten heeft toegepast en de beperkte materialiteit leidt dit niet tot aanpassing van vergelijkende cijfers 2020.

Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie

Poort6 waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de

vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed. Poort6 heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Groepsverhoudingen

Poort6 heeft geen verbindingen welke geclassificeerd worden als groepsmaatschappijen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Poort6 de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover er een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen en het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Oorlog in Oekraïne

In 2022 is Rusland Oekraïne binnengevallen en de internationale wereld op scherp gezet. Vrede en vrijheid zijn niet gratis en sancties hebben gevolgen voor ons allemaal. Investerings in onze veiligheid zullen wij allemaal moeten betalen, terwijl de kosten van basisbehoeften fors omhoog gaan. Daarmee is het einde van de maand voor onze klanten weer een stukje verder weg. Weer reden voor ons om te kijken wat wij kunnen doen en dan ook daadwerkelijk te doen.

We buigen ons samen met gemeente Gorinchem over de mogelijkheden om een nieuwe stroom vluchtelingen goed op te vangen en te huisvesten. We houden hierbij goed in het oog dat reguliere woningzoekenden ook gewoon een nieuwe woning moeten kunnen blijven vinden.

Daarnaast werkt ook de oorlog in Oekraïne door in de beschikbaarheid en prijzen van bouwmaterialen; de logistiek is verstoord, waardoor leveringen langer op zich laten wachten. Dit vertaalt zich – wanneer de oorlog langer duurt – ook in het lastiger kunnen realiseren van

de vastgoedopgave. De bovenstaande ontwikkelingen leiden niet tot continuïteitsproblemen, want:

Onze huurstromen blijken vooralsnog omvangrijk en robuust;

Op (langere termijn) is ons onroerend goed courant en waardevast;

Onze financiële ratio's zijn uitstekend en bieden ruimschots de vereiste veiligheidsbuffers.

Indien noodzakelijk is het in het uiterste geval mogelijk zelf nieuwbouw, renovatie en onderhoudsactiviteiten te vertragen. Onze portefeuillestrategie en ons treasurybeleid bieden hiervoor voldoende wendbaarheid.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

Classificatie en kwalificatie

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

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van Poort6 maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van

de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (“Handboek modelmatig waarderen marktwaarde”).

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

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

Poort6 hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

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

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

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

Bij het doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar.

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderings-stelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of – vermeerdering en in het resultaat verantwoord als “Overige waardeveranderingen”.

Onderhoud

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

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

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven. De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat

er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

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

Verbetering

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

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

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

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

Ingrijpende verbouwing

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

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare

eenheid, dan wel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. Een investeringsvoorstel wordt samengesteld, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management). Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

- De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
- De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
- Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient onderbouwt te worden waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing. Indien niet wordt voldaan aan bovenstaande criteria, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelelementen de reguliere lijn voor 'Onderscheid onderhoud en verbeteringen'.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de

jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum een onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Beleidswaarde vastgoed in exploitatie

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

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

Stap 1: Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast. Daarnaast worden de overdrachtskosten op 0 gezet.

Stap 2: Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Poort6 hanteert in haar beleid een streefhuur % ten opzichte van de maximaal redelijke huur.

Stap 3: Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Poort6 hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

3.1 Een meerjaren onderhoudsbegroting op basis van “eeuwigdurende” exploitatie is gehanteerd als basis voor het bepalen van de toekomstige onderhoudslasten;

3.2 Voor de splitsing tussen onderhoudsbestedingen en investeringen voor combinatie projecten is aansluiting gezocht bij de vastgestelde meerjaren begroting van Poort6 welke overeenkomen met de uitgangspunten van de ingediende prospectieve informatie (dPi). Gecorrigeerd voor de wijziging ingrijpende verbouwing. In 2021 zijn bij combinatieprojecten de onderhoudselementen opgenomen in de beleidswaardenorm.

3.3 De financiële vertaling van de toekomstige onderhoudslasten hebben plaatsgevonden op basis van een onderhoudsnorm per waarderingscomplex.

3.4 Bij het bepalen van de toekomstige onderhoudslasten is rekening gehouden met de herziene definities voor onderhoud en beheer vanaf verslagjaar 2020.

Stap 4: Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten en overige directe operationele lasten exploitatie bezit’ in de resultatenrekening. Poort6 hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

4.1 De directe en indirecte kosten welke direct zijn te relateren aan verhuur- en beheeractiviteiten zijn opgenomen in de beleidswaarde.

4.2 De directe en indirecte beheerkosten zijn gebaseerd op de vastgestelde meerjarenbegroting 2021 van Poort6. Dit kostenniveau is representatief voor de langjarige toekomstige beheernorm.

4.3 In het functionele model van de winst-en-verliesrekening van Poort6 zijn de indirecte en directe beheerkosten nog niet gesplitst naar verhuur- & beheeractiviteiten en onderhoudslasten. In de beleidswaarde is deze splitsing wel opgenomen en zijn de niet-vastgoed gerelateerde kosten niet opgenomen.

4.4 De financiële vertaling van de toekomstige beheerlasten naar de beleidswaarde heeft plaatsgevonden op basis van één beheernorm per (gewogen) verhuureenheid.

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

Poort6 heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunt	2021	2020
Gemiddelde verhouding streefhuur versus maximaal redelijke huur	83,3%	83,3%
Gemiddelde onderhoudsnorm	€ 2.475	€ 1.928
Gemiddelde norm voor beheerlasten	€ 971	€ 973

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

Belangrijkste wijzigingen in de uitgangspunten voor 2021 zijn:

- De meerjaren-onderhoudsbegroting is geactualiseerd als onderdeel van het reguliere begrotingsproces. Hierbij is rekening gehouden met de gewijzigde uitgangspunten voor classificatie van investeringen en onderhoud voor de beleidswaarde.
- In 2021 is bij het bepalen van de onderhoudsnorm voor de beleidswaarde de aanscherping verwerkt dat elementen met een onderhoudskarakter zijn opgenomen in de norm voor de beleidswaarde.
- De kostenverdeelstaat voor het toerekenen van indirecte kosten naar de diverse bedrijfsfuncties van de winst-en-verliesrekening is geactualiseerd.

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

1 & 2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag bij rubriek

vastgoedbeleggingen onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

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

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

In het geval per balansdatum sprake is van een investeringsverplichtingen (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Het nadelig (onrendabele top) verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ultimo 2021 heeft betrekking op de lopende projecten welke nog niet zijn opgeleverd. Opgeleverde projecten in 2021 zijn overgeboekt naar DAEB- en of niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Waardering van de

opgeleverde projecten heeft plaatsgevonden op basis van de toegekende marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2021. Op basis van deze waarde is de definitieve onrendabele top verantwoord. Zie voor nadere uitsplitsing van deze onrendabele top de rubriek overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen in de winst-en-verliesrekening. In de waardering van de activa in ontwikkeling worden geen interne ontwikkelingskosten, overige indirecte en rentekosten toegerekend.

Grondposities

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

Materiële vaste activa

5. 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 | 25 jaar |
| • Verbeteringen | 10 jaar |
| • ICT en kantoorinventaris | 5 jaar |
| • Vervoermiddelen | 5 jaar |

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

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot

onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven. Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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

Financiële vaste activa

6. 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.

7. Latente belastingvorderingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met eventuele fiscaal vrijgestelde posten, en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

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

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

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Poort6 een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele

belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Vorraden

8. 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.

Vorderingen (9, 10 & 11)

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

12. Liquide middelen

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

Eigen Vermogen

13. Herwaarderingsreserve

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

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

Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

14. Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

15. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Een voorziening wordt gevormd indien Poort6 op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde aangezien het effect van "tijds waarde" gering is.

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

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

tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

16. Leningen kredietinstellingen

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

17. Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

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

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

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

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat

verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Kortlopende schulden (18 t/m 22)

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

23. Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid, daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

24 & 25. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

26. Overheidsbijdragen

Onder deze post worden bijdragen van provincies en gemeenten verantwoord die betrekking hebben op de exploitatie van het vastgoed.

27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

28. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

29. 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:

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. verhuurderheffing. 2. onroerendezaakbelasting. 3. verzekeringskosten. |
|--|

Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling (30, 31 & 32)

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

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (33, 34 & 35)

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).

36. 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.

37 & 38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

39 & 40. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

41. Overige organisatiekosten

Dit betreft de obligoheffing en bijdrage heffing AW en de toegerekende indirecte kosten.

42. 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.

43, 44 & 45. 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.

46. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Personeel

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

Pensioenlasten

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

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

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Poort6 beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Toerekening baten en lasten

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

KVS 2021: rubrieken (in %)	Personeel	Organisatie	Afschrijving
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	42,6	42,6	42,6
Lasten onderhoudsactiviteiten	24,4	24,4	24,4
Verkoop vastgoedportefeuille	0,7	0,7	0,7
Overige activiteiten	3,0	3,0	3,0
Overige organisatiekosten	16,4	16,4	16,4
Kosten omtrent leefbaarheid	12,9	12,9	12,9
Totaal	100,0	100,0	100,0

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

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

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

Toelichting behorende tot de balans per 31 december 2021

1 & 2. DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (bedragen X € 1.000)

	2021	2021	2020	2020
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Marktwaaarde per 1 januari	909.200	25.792	838.957	25.777
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Investerings	5.735	4	1.761	9
Aankopen	0	0	0	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	504	0	0	0
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	0	0	-4.016	0
Overboeking van voorraad	220	260	816	0
Overboeking naar voorraad	-257	0	0	0
Herclassificatie	0	0	-588	588
Desinvestering en buitengebruikstelling	-1.462	-622	-2.099	-2.281
Onttrekking voorziening	-5.501	-4	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	143.727	2.411	74.369	1.698
Saldo mutaties	142.966	2.049	70.243	14
Marktwaaarde per 31 december	1.052.166	27.841	909.200	25.792
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Woongelegenheden	1.033.606	17.632	894.093	15.988
Zorgeenheden	12.978	0	11.608	-
MOG	4.917	558	2.892	576
BOG	662	3.470	607	3.231
Parkeerplaatsen	3	6.181	-	5.997
Marktwaaarde per 31 december	1.052.166	27.841	909.200	25.792

Vaste activa

Marktwaaarde

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

Bij het doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.

- 2 Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters welke afkomstig zijn vanuit het "handboek modelmatig waardering 2021 en zijn voorgeschreven.

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026..
Prijsinflatie	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
Looninflatie	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%*
Bouwkostenstijging	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%*
Leegwaardestijging	11,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW -	€ 1.567	€ 1.567	€ 1.567	€ 1.567	€ 1.567
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW -	€ 1.497	€ 1.497	€ 1.497	€ 1.497	€ 1.497
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid -	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal) -	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€ 954	€ 954	€ 954	€ 954	€ 954
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€ 868	€ 868	€ 868	€ 868	€ 868
Mutatieonderhoud per vhe – Studenteneenheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 432	€ 432	€ 432	€ 432	€ 432
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 423	€ 423	€ 423	€ 423	€ 423
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Belastingen, verz en overige zakelijke lasten (% vd WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,485%	0,459%	0,460%	0,460%	0,459%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,0%	1,0%	1,0%	0,5%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%	0%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexpluiten	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%
Mutatiekans bij uitpanden	7,4%	6,9%	6,9%	6,9%	6,9%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Disconteringsvoet doorexpluiten:	5,58%	5,58%	5,58%	5,58%	5,58%
Disconteringsvoet uitpanden:	6,36%	6,36%	6,36%	6,36%	6,36%

* = vanaf 2027: 2,50%

Parameters BOG en MOG	2022	2023	2024	2025	2026..
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - BOG	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo – MOG	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30
Mutatieonderhoud per m ² bvo – BOG	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10	€ 10,10
Mutatieonderhoud per m ² bvo – MOG	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet doorexploiteren – BOG	11,35%	11,35%	11,35%	11,35%	11,35%
Disconteringsvoet doorexploiteren - MOG	6,57%	6,57%	6,57%	6,57%	6,57%

Parameters parkeerplaatsen	2022	2023	2024	2025	2026..
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 56,00	€ 56,00	€ 56,00	€ 56,00	€ 56,00
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 187,00	€ 187,00	€ 187,00	€ 187,00	€ 187,00
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 29,00	€ 29,00	€ 29,00	€ 29,00	€ 29,00
Beheerkosten – garagebox	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00	€ 40,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	6,07%	6,07%	6,07%	6,07%	6,07%
Disconteringsvoet uitponden:	6,07%	6,07%	6,07%	6,07%	6,07%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2022	2023	2024	2025	2026..
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	7,11%	7,11%	7,11%	7,11%	7,11%

Inschakeling taxateur

Het vastgoed in exploitatie is in 2021 middels een markttechnische update gewaardeerd ten aanzien van de BOG-MOG-ZOG-portefeuille en parkeervoorzieningen. De woningen zijn eveneens middels een markttechnische update gewaardeerd, met uitzondering van drie complexen. Deze complexen zijn afgesplitst van bestaande complexen, waardoor een volledige taxatie is vereist. In 2021 zijn geen nieuwbouw complexen opgeleverd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Poort6 en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Poort6 heeft voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere

complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht. Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document “Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde”, dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

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

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

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

Schattingselementen bepaling marktwaarde

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

Hypothecaire zekerheden

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

WOZ-informatie

De WOZ-waarde van het bezit in exploitatie bedraagt ultimo 2021 € 1.147,6 miljoen (2020: € 1.089,1 miljoen).

Beleidswaarde

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

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

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

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 505,5 miljoen (2020 € 535,2 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 23,2 miljoen (2020 € 24,4 miljoen).

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

Beleidswaarde (Bedragen x € 1.000)	2021 DAEB	2021 Niet-DAEB	2021 Totaal	2020 DAEB	2020 Niet-DAEB	2020 Totaal
Marktwaarde per 31-12	1.052.244	27.841	1.080.085	909.200	25.792	934.992
Afslag beschikbaarheid	1.921	-504	1.417	18.702	983	19.685
Afslag betaalbaarheid	-286.663	-2.116	-288.779	-255.927	-1.431	-257.358
Afslag kwaliteit	-208.656	-1.817	-210.473	-86.275	-635	-86.910
Afslag beheer	-53.362	-240	-53.602	-50.506	-288	-50.794
Beleidswaarde per 31-12	505.484	23.164	528.648	535.194	24.421	559.615

De totale beleidswaarde is in 2021 afgenomen met een bedrag van € 31,0 miljoen. De belangrijkste wijzigingen worden hieronder toegelicht.

Toelichting beleidswaarde

Verschillen analyse beleidswaarde (bedragen x € 1.000)	2021 DAEB	2021 Niet-DAEB	2021 Totaal
Beleidswaarde 01-01-2021	535.194	24.421	559.615
Af: beleidswaarde niet-woningen 2020	-15.107	-9.804	-24.911
Beleidswaarde 01-01-2021 woningen	520.087	14.617	534.704
Effect voorraadmutaties	-1.212	-597	-1.809
Effect gewijzigde objectgegevens	-9.900	-29	-9.929
Effect gewijzigde parameters	79.999	122	80.121
Effect bijgaand beleid	-102.050	-1.158	-103.208
Totaal afname beleidswaarde 2021	-33.163	-1.662	-34.825
Beleidswaarde 31-12-2021 woningen	486.924	12.955	499.879
Bij: beleidswaarde niet-woningen 2021	18.560	10.209	28.769
Totaal beleidswaarde 31-12-2021	505.484	23.164	528.648

Toelichting verschillen analyse

De beleidswaarde van de niet-woningen is gelijkgesteld aan de marktwaarde. De mutatie op de niet-woningen ad 3,9 mln. (saldo van -/- 24,9 mln. en + 28,8 mln.) is daardoor te verklaren door de mutatie van de marktwaarde. Deze mutatie is hoofdzakelijk het gevolg van de gestegen leegwaarde per ultimo boekjaar en de toegenomen leegwaardestijging volgens het handboek.

De voorraadmutaties (aankoop, verkoop en wijziging typering) zorgen voor een afname van de beleidswaarde van -/- € 1,8 miljoen. De mutatie betreft met name de verkochte eenheden in 2021 (11) met een gemiddelde beleidswaarde van € 132k.

De wijziging van vastgoedgegevens zorgt voor een afname van € 9,9 mln. Hiervan is € 7,7 mln. te verklaren door de toename in de WOZ-waarde. Deze toename leidt tot een hogere verhuurderheffing, waardoor de beleidswaarde daalt. De percentages voor het berekenen van de verhuurderheffing zijn ten opzichte van voorgaand jaar wel gedaald, dit effect is echter in de 'gewijzigde parameters' meegenomen. Verder is de gemiddelde contracthuur gedaald van € 575,15 naar € 574,71, wat een daling van € 1,3 mln. veroorzaakt. Deze daling van de contracthuur is te verklaren door de combinatie van de huurbevrozing en huurverlaging.

In de marktwaarde/beleidswaarde worden de parameters ingerekend in overeenstemming met het handboek. In het handboek zijn de prijs- en bouwinflatie verhoogd (effect: + 12,1 mln.) en de nieuwe percentages van de verhuurderheffing ingerekend (effect + 62,2 mln.). De taxateur bepaalt de disconteringsvoet als onderdeel van de vrijheidsgraden. Gemiddeld genomen is de disconteringsvoet met 0,21%-punt gedaald (van 5,79% in 2020 naar 5,58% in 2021). Met deze daling wordt de mutatie van de markt gevolgd. Dit veroorzaakt een stijging van 26 mln. in de beleidswaarde. Daarnaast daalt de beleidswaarde als gevolg de leegwaardeontwikkeling (-/- € 13,5 mln.) en het achterstallig onderhoud (-/- € 6,4 mln.). De leegwaardestijging is toegenomen met 0,67%-punt, waardoor de toekomstige verhuurderheffing toeneemt. In 2021 is aanvullend voor 130 woningen € 51k aan achterstallig onderhoud ingerekend,

De afname van € 103 mln. is het gevolg van de toegenomen beleidshuur (effect + € 17 mln.) en de toegenomen onderhoudsnorm (effect -/- € 120 mln.). De gemiddelde beleidshuur is gestegen van € 635,26 in 2020 naar € 647,02 in 2021. De onderhoudsnorm stijgt met 28,4% van € 1.928 in 2020 naar € 2.475 in 2021. Deze stijging valt grotendeels te verklaren door de toevoeging van de uitgaven voor renovaties en ingrijpende verbouwingen aan deze norm. In de begrotingsperiode betreft dit € 49.790k, wat de norm met € 483 per VHE verhoogt.

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

Sensitiviteitsanalyse

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de woongelegenheden gewaardeerd volgens de DCF-methode, een sensitiviteitsanalyse opgenomen. In de onderstaande

tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Uitgangspunt - parameter	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1 miljoen)	
		2021	2020
Streefhuur per maand	€ 25,00 hoger per vhe	25,6	33,6
Disconteringsvoet	0.50 % hoger	- 54,0	-57,3
Lasten onderhoud per jaar	€ 100,00 hoger per vhe	- 22,0	-21,0
Lasten beheer per jaar	€ 100,00 hoger per vhe	- 21,8	-20,5

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2021	2020
Verkrijgingsprijs	25.729	27.530
herwaardering	3.467	2.386
Saldo per 1 januari	29.196	29.916
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Overdracht inzake verkoop activa & passiva	-680	-2.056
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2.528	1.335
Totaal mutaties in boekjaar	1.848	-721
Verkrijgingsprijs	25.203	25.729
herwaardering	5.841	3.467
Saldo per 31 december	31.044	29.196

Sinds 2015 worden geen woningen meer verkocht in Koopgarant. In 2021 zijn 4 woningen teruggekocht, waarvan er 2 woningen doorverkocht zijn. In totaal zijn er nu nog 157 woningen met een terugkoopplicht. Voor deze woningen bestaat de verplichting om ze, bij verkoop door de kopers, terug te kopen. De marktwaarde wordt vastgesteld door een onafhankelijke taxateur. Stichting Poort6 dient bij terugkoop Koopgarant 80% van de marktwaarde te betalen, verkoop heeft in het verleden ook tegen 80% marktwaarde plaatsgevonden. In geval van winst of verlies is de verdeling 70%, 62,5%, 60% en 55% voor de looper en respectievelijk 30%, 37,5, 40% en 45% voor Poort6. Bij aanvang wordt gewerkt met een taxatie.

Bij Verzekerd Kopen is de 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.

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2021	2020
Saldo per 1 januari	2.548	676
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investerings	756	1.093
Overboeking van vastgoed in exploitatie	0	4.016
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-504	0
Overboeking naar planmatig onderhoud	0	-2
Ottrekking voorziening	-315	0
Overige waardeveranderingen	-65	-3.235
Saldo	-128	1.872
Saldo per 31 december	2.420	2.548

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ultimo 2021 heeft betrekking op de lopende projecten welke nog niet zijn opgeleverd. De opgeleverde projecten zijn overgeboekt naar DAEB- en of niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Waardering van de opgeleverde projecten heeft plaatsgevonden op basis van de toegekende marktwaarde in verhuurde staat. Op basis van deze waarde is de definitieve onrendabele top verantwoord. Zie voor nadere uitsplitsing van deze onrendabele top de rubriek overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen in de winst-en-verliesrekening. In de waardering van de activa in ontwikkeling worden geen interne ontwikkelingskosten, overige indirecte en rentekosten toegerekend.

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	Bedrijfs-gebouwen	Inventaris	Auto-matisering	Vervoer-middelen	Huurders-investeringen	Totaal 2021	Totaal 2020
Stand per 1 januari 2021							
- Aanschafwaarde	4.453	737	329	278	387	6.183	6.529
- Gecumuleerde afschrijvingen	-2.994	-696	-244	-267	-211	-4.411	-4.633
Boekwaarde per 1 januari 2021	1.459	41	84	11	176	1.772	1.896
<i>Mutaties in het boekjaar</i>							
- Investerings			1.397		52	1.449	94
- Desinvesteringen							-439
- Afschrijvingen	-56	-6	-22		-43	-128	-218
- Afschrijvingen desinvestering							439
Saldo	-56	-6	1.375	0	9	1.322	-124
Stand per 31 december 2021							
- Aanschafwaarde	4.453	737	1.726	278	439	7.632	6.183
- Gecumuleerde afschrijvingen	-3.050	-702	-266	-267	-254	-4.539	-4.411
Boekwaarde per 31 december 2021	1.403	35	1.460	11	185	3.094	1.772

Voor grond en gebouwen geldt dat over de grond niet wordt afgeschreven en dat voor het gebouw een afschrijvingstermijn geldt van 25 jaar. Indien de actuele waarde van grond en gebouwen lager is dan de boekwaarde vindt afwaardering naar lagere actuele waarde plaats. De overige activa wordt lineair afgeschreven met een maximale termijn van 5 jaar. De

grond en gebouwen zijn niet hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen en er rust geen pandrecht op ten behoeve van de bank.

De investering in automatisering betreft het nieuwe ERP-systeem Microsoft Dynamics Empire. Alle kosten (Cegeka inhuur, interimpersoneel & overige automatiseringskosten) die gemaakt zijn tot en met 31-12-2021 omtrent het ERP-systeem zijn geactiveerd.

6 & 7. Financiële vaste activa	2021	2021	2021	2020	2020	2020
	1-jan	Mutatie	31-dec	1-jan	Mutatie	31-dec
<i>Latente belasting</i>						
waarderingsverschillen	590	-590	0	525	65	590
Leningruil (Vestia deal)	0	419	419			
Verrekenbaar verlies	5.143	-2.135	3.008	6.533	-1.390	5.143
Totaal latenties	5.733	-2.306	3.427	7.058	-1.325	5.733
 Deelneming woningnet	 1	 0	 1	 1	 0	 1
Totaal overig	1	0	1	1	0	1
 Totaal FVA	 5.734	 -2.306	 3.428	 7.059	 -1.325	 5.734

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

De netto contante waarde van de belastinglatentie verliescompensatie bedraagt € 3,0 miljoen (2020 € 5,1 miljoen). Het disconteringspercentage voor het contant maken is 2,39% (2020 3,35%). Het totale verrekenbare verlies per 31 december 2021 bedraagt € 8,8 miljoen (2020 21,6 miljoen). De looptijd van de verliesverrekening is tot en met 2023.

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

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

Poort6 heeft in 2021 deelgenomen aan de Vestia leningruil. Bij deze leningruil heeft Vestia een deel van haar leningen geruild tegen een nieuwe lening. Aangezien de reële waarde van de Vestia-lening hoger is dan die van de nieuwe lening, vloeit hieruit een last voort voor Woningstichting Poort6 in de vorm van vrijval van het 'agio' op de geldlening. Er is een verschil in de commerciële en fiscale verwerking van de aftrek van het agio. Commercieel is het agio ineens in aftrek gebracht ten laste van het resultaat over 2021. Fiscaal wordt het agio in twee jaar in aftrek gebracht, te weten: 50% in 2021 en 50% in 2022. Hiervoor is een actieve latentie tegen de contante waarde opgenomen van € 0,4 miljoen per ultimo 2021.

Vlottende activa

8. Vastgoed bestemd voor verkoop	2021	2020
Voorraad woningen uit exploitatie	257	0
Voorraad teruggekochte koopgarantwoningen	0	517
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	257	517

De voorraad woningen uit exploitatie betreft 3 woningen die verkocht zijn in 2021 en die in 2022 geleverd worden. In 2020 bestond de voorraad uit 3 teruggekochte koopgarant woningen.

9. Huurdebiteuren	2021	2020
Huurdebiteuren	621	571
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-103	-114
Totaal huurdebiteuren	518	457

De huurdebiteuren hebben betrekking op de nog niet betaalde huurvorderingen ultimo boekjaar.

10. Overige vorderingen	2021	2020
Vorderingen kopers Eendenplas	41	41
Overige vorderingen	251	124
Totaal overige vorderingen	292	165

specificatie overige vorderingen

Debiteuren (niet) actieve contracten	64	194
Vordering Woongaard	187	0
Af: voorziening wegens oninbaarheid	0	-70
Totaal overige vorderingen	251	124

11. Overlopende activa	2021	2020
Overlopende activa	0	4
Totaal overlopende activa	0	4

12. Liquide middelen	2021	2020
Rekening courant banken	5.293	8.908
Spaarrekening	1.826	5.243
Totaal liquide middelen	7.119	14.151

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

Passiva

13 & 14. Eigen vermogen	2021	2020
Herwaarderingsreserve		
- Herwaarderingsreserve onroerende zaken in exploitatie	704.984	567.758
- Herwaarderingsreserve onroerende zaken vov	2.301	0
	707.285	567.758
Herwaarderingsreserve onroerende zaken in exploitatie		
- Beginsaldo per 1 januari	567.758	497.700
- Realisatie uit hoofde van verkoop/sloop	-1.196	-5.550
- Mutatie resultaat lopend boekjaar	138.422	75.608
Totaal herwaarderingsreserve onroerende zaken in exploitatie	704.984	567.758
Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (vov)		
- Beginsaldo per 1 januari	0	0
- Mutatie resultaat lopend boekjaar	2.301	0
Totaal herwaarderingsreserve onroerende zaken in exploitatie	2.301	0
Overige reserves		
- Beginsaldo per 1 januari	178.772	163.554
- Realisatie uit hoofde van verkoop/sloop	1.196	5.550
- Mutatie resultaat lopend boekjaar	146.541	85.276
- Overboeking naar herwaarderingsreserve	-140.724	-75.608
Totaal overige reserves	185.786	178.772

Statutaire resultaatbestemming

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

Voorstel bestemming resultaat boekjaar 2021

Het bestuur stelt de raad van commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 148 miljoen geheel ten gunste van het eigen vermogen te brengen. Dit voorstel is vooruitlopend op het besluit van de rvc in de jaarrekening 2021 verwerkt. Van het resultaat is € 7 miljoen toegevoegd aan de overige reserves en een bedrag van € 141 miljoen toegevoegd aan de herwaarderingsreserve.

Eigen vermogen

Per 31 december 2021 is in totaal € 708 (2020 € 568) miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen, zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs bepaald per waarderingscomplex. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 552 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van

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

15. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2021	2020
Saldo per 1 januari	0	426
Toevoeging	5.751	0
Onttrekking	-5.506	-8
Vrijval	0	-418
Saldo per 31 december	245	0

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

16. Schulden aan kredietinstellingen	2021	2020
Saldo per 1 januari	207.096	214.350
Storting nieuwe leningen	6.139	0
Agio Vestia lening	3.325	0
Aflossingen	-20.997	-7.254
Stand per 31 december	195.563	207.096
Af: aflossingsverplichting volgend boekjaar	-7.295	-7.158
Af: kortlopende deel agio vestia lening	-75	-
Stand per 31 december langlopend	188.193	199.937

Vervalkalender leningen kredietinstellingen

Aflossing ≤ 1 jaar	-7.295	-7.158
Aflossing 2 - 5 jaar	-35.114	-23.159
Aflossing ≥ 5 jaar	-149.829	-176.779
Totaal leningportefeuille	-192.238	-207.096

Samenstelling leningen kredietinstellingen

Basisrente leningen	0	0
Vastrentende leningen	192.238	207.096
Overig	0	0
Totaal leningportefeuille	192.238	207.096

Opbouw leningportefeuille

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	151.638	171.451
Nationale Waterschapsbank N.V.	35.600	30.645
Monuta Verzekeringen N.V.	5.000	5.000
Totaal leningportefeuille	192.238	207.096

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

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het herzieningsmoment. In de onderstaande tabel is voor ultimo 2021 het moment van aflossing, eindaflossing en renteconversie weergegeven voor de komende vijf jaar.

Jaar	Aflossing	Eind aflossing	Rente conversie
2022	7.295	0	1.353
2023	7.359	5.000	0
2024	7.564	0	9.887
2025	7.777	0	2.695
2026	7.414	0	0

Leningruil Vestia

In 2021 heeft er een leningruil plaats gevonden met Stichting Poort6 in het kader van de

sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ("WSW") geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage 4.86 %. Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 2.139.490,- met een looptijd van veertig jaar.

Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een 38 volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende veertig jaar vrij via de methode van de effectieve rente.

Zekerheden

De leningen overheid en kredietinstellingen is voor € 192 miljoen (2020: € 207 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de geborgde leningen heeft Poort6 zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een WOZ waarde van € 1.147,6 miljoen (2020: € 1089,1 miljoen), niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Gemiddeld rentepercentage

Het gemiddelde rentepercentage van de lening portefeuille bedraagt 3,13% (2020: 3,35 %).

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2021 13,79 jaar (2020 10,13 jaar). De langere gewogen gemiddelde looptijd wordt veroorzaakt door de nieuw aangetrokken lening omtrent de Vestia Deal.

17. Verplichtingen uithoofde onroerende zaken VOV	2021	2020
Verplichtingen ontstaan bij overdracht	25.729	27.530
Cumulatieve waardeveranderingen	3.147	2.317
Boekwaarde per 1 januari	28.876	29.847
Afname a.g.v. teruggekochte woningen VOV	-663	-2.028
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	1.762	1.057
Totaal mutaties in boekjaar	1.099	-971
Verplichting ontstaan bij overdracht	25.203	25.729
Cumulatieve waardeveranderingen	4.773	3.147
Boekwaarde per 31 december	29.976	28.876

Reële waarde

De marktwaarde van de lening portefeuille bedraagt ultimo 2021 € 249 miljoen (2020: € 280 miljoen). De marktwaarde van de leningen wordt berekend door de kasstromen contant te maken tegen de 6-maands swapcurve. De opslag op de swapcurve is vastgesteld op 0,11%. Deze opslag is afgeleid van de duration van de leningportefeuille, welke ultimo 2021 circa 11 jaar bedraagt.

18. Schulden aan kredietinstellingen	2021	2020
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	7.295	7.158
Totaal schulden aan kredietinstellingen	7.295	7.158

19. Schulden aan leveranciers	2021	2020
Schulden aan leveranciers	1.702	1.823
Totaal schulden aan leveranciers	1.702	1.823

20. Overlopende passiva	2021	2020
Nog te betalen rentekosten leningen	3.360	3.821
Te verrekenen servicekosten	425	246
Vooruitontvangen huren	232	264
Vooruitontvangen subsidie warmtenet	2.000	0
Overig	28	0
Totaal overlopende passiva	6.045	4.331

De te verrekenen servicekosten bestaat uit een bedrag van vergoedingen en kosten. De vergoedingen zijn in 2021 iets verhoogt en de kosten zijn afgenomen. Dit resulteert in een hogere uitbetaling bij de servicekostenafrekening die opgestart wordt in mei 2022.

De vooruitontvangen subsidie betreft een subsidie voor de aanleg van het warmtenet. In 2022 wordt gestart met de aanleg van het warmtenet. Gefaseerd zal de subsidie verrekend worden met de gemaakte kosten.

21. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2021	2020
Omzetbelasting	1.164	196
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	150	123
Pensioenen	6	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.320	319

In 2021 mag de omzetbelasting per kwartaal afgedragen worden. In 2020 was dit nog niet het geval.

22. Overige schulden	2021	2020
Planmatig onderhoud	0	76
Saldo vakantiedagen	197	178
Overige transitorische posten	60	127
Energie afrekeningen gas	0	181
Afwaardering agio Vestia Deal	75	0
Totaal overige schulden	332	562

Financiële instrumenten

Algemeen

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

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

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

Rente- en kasstroomrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Erfpachtverplichting

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 60.000 tot het jaar 2037. € 56.000 heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 41.000 een looptijd van meer dan 5 jaar heeft.

Onderhoudsverplichting

Poort6 heeft voor het dagelijks onderhoud (service- en onderhoudsverzoeken) inclusief KCC werkzaamheden een overeenkomst gesloten. Deze overeenkomst is op 1-1-2021 opnieuw afgesloten voor de periode van 4 jaar. Voor planmatig onderhoud (RGS-contract) is een raamcontract geldig voor 5 jaar, waarbij elk jaar opnieuw een aannemingsovereenkomst wordt afgesloten. Daarnaast zijn er contracten voor onderhoud (CV, lift, riool etc.) afgesloten voor een periode van 3-4 jaar. Het totaal van bovengenoemde onderhoudsverplichtingen bedraagt circa € 12 miljoen.

Werkplekken

Voor de ICT-hardware is voor elke werkplek een “Device as a Service” (DaaS) overeenkomst afgesloten. De verplichting is aangegaan voor 48 maanden en bedraagt € 170.000 (42 termijnen).

Inzake afdruk van de connectivity diensten in het kader van Youse is een verplichting aangegaan voor in totaal 36 maanden. Ultimo boekjaar bedraagt deze verplichting € 30.000 (30 termijnen)

Persoonsgebonden loopbaanbudget

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

Huurovereenkomst Printers / kopieerapparaten

Er is een huurovereenkomst voor printers/kopieerapparaten met een restant looptijd van 62 maanden, tot en met 18-2-2027. De verplichting bedraagt € 71.000.

Garanties en borgstelling WSW

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een ‘gecommitteerd obligo’. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2021 bedroeg dit percentage 0,0624% resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 131.000 voor Poort6. Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever. Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommitteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2021 heeft Poort6 een aangegane obligolening van € 5,5 miljoen die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers

over te nemen. De per 31 december 2020 aangegane obligoverplichting van Poort6 bedroeg, op basis van de oude obligoregeling, € 8,0 miljoen.

Garantie en rekening-courant Stichting Lingeburcht

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

Wet keten aansprakelijkheid

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

Recht van hypotheek

Tot zekerheid voor de voldoening van de verplichtingen jegens Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW'), voortvloeiende uit het Reglement van deelneming WSW, in verband met alle leningen welke door Poort6 onder borging van WSW zijn aangetrokken, heeft WSW Poort6 verzocht aanvullende zekerheid te verstrekken, bestaande uit een recht van hypotheek en pand. In verband hiermee zijn WSW en Poort6 een overeenkomst van lastgeving met 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 € 497 miljoen te vermeerderen met rente, boete en kosten, begroot op 20% van dit bedrag, derhalve in totaal voor een bedrag van € 236 miljoen en voorts tot gelijke zekerheid, voor zover toepasselijk bij voorbaat, een recht van pand te verlenen op de roerende zaken, rechten en inventaris (zoals nader omschreven in een door Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. opgestelde akte van hypotheek en pand). Poort6 heeft een onherroepelijke volmacht aan WSW verleend om namens Poort6 het vorenbedoelde recht van hypotheek en pand te vestigen voor zover de voornoemde last met privatieve werking rechtsgevolg mocht ontberen.

Pensioenlasten

Poort6 heeft een pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds (SPW). De beleidsdekkingsgraad van het SPW bedraagt per ultimo 2021 118,8% (2020: 103,1%). De geschatte beleidsdekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De

Nederlandse Bank (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens de DNB is 125%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Om die reden heeft het SPW een herstelplan ingediend bij de DNB welke in 2016 is goedgekeurd. SPW verwacht hierbij binnen 7 jaar weer een afdoende dekkingsgraad te hebben.

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

De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

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

De regeling kent zowel een partner- als wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening. Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van

belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

Toelichting behorende op de winst- en verliesrekening over 2021

23. Huuropbrengsten	2021	2020
- Woningen en woongebouwen DAEB	45.771	44.835
- Woningen en woongebouwen niet-DAEB	713	743
- Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	281	110
- Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	423	876
- Derving wegens leegstand	-418	-366
- Derving wegens overige redenen	-126	38
Totaal huuropbrengsten	46.644	46.237

De huuropbrengst is ten opzichte van voorgaand jaar lichtjes toegenomen. De toename wordt met name veroorzaakt door het aantal mutaties in 2021 waarbij vervolgens de woning tegen streefhuur is verhuurd. In 2021 heeft een huurbevrozing plaats gevonden waardoor er geen huurverhoging uitgevoerd mocht worden. In 2020 was de huurverhoging 2,6 %. De gemiddelde huurprijs van de woongelegenheden als percentage van de maximaal redelijke huur bedraagt per 31 december 2021 75,97%.

De huurkortingen betreffen korting die de huurders hebben ontvangen van de Vroedschapswijk. In 2021 zijn de balkons gerenoveerd waardoor deze weer gebruikt kunnen worden.

De afname van de huren bij niet DAEB is het gevolg van de verkopen in 2021.

Het verschil tussen 2020 en 2021 in derving wordt met name veroorzaakt doordat veel woningen een lange leegstand hebben.

24. Opbrengst service contracten	2021	2020
- Vergoedingen	3.010	2.632
- Derving als gevolg van leegstand en oninbaarheid	-13	-36
Totaal opbrengst service contracten	2.997	2.596

25. Lasten service contracten	2021	2020
- Lasten service contracten	-2.824	-2.511
Totaal lasten service contracten	-2.824	-2.511

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

De toename van zowel de opbrengsten als kosten ten opzichte van vorig jaar is gestegen op basis van nieuwe uitgangspunten.

26. Overheidsbijdragen	2021	2020
- Subsidie Rijksmonument Kloostergang	48	0
Totaal overheidsbijdragen	48	0

27. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2021	2020
- Toegerekende lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.907	-3.761
- Overige lasten	-257	-151
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.164	-3.912

Toegerekende organisatiekosten

Personeelslasten		
- Salarissen	-3.755	-3.237
- Sociale lasten	-608	-556
- Pensioenen	-479	-565
Totaal personeelslasten	-4.843	-4.358

Overige bedrijfslasten		
- Interimpersoneel	-1.470	-1.177
- Overige personeelskosten	24	181
- Huisvestingskosten	-125	-134
- Automatiseringskosten	-1.460	-1.081
- Advieskosten	-606	-568
- Afschrijvingen	-127	-184
- Overige bedrijfslasten	-509	-905
Totaal overige bedrijfslasten	-4.273	-3.867

Totaal organisatiekosten	-9.116	-8.226
---------------------------------	---------------	---------------

Toegerekende organisatiekosten aan activiteiten

Lasten verhuur en beheer	-3.907	-3.761
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.226	-2.247
Lasten behorende tot netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-65	-41
Overige organisatiekosten	-1.494	-1.184
Kosten leefbaarheid	-1.146	-719
overige activiteiten	-278	-125
geactiveerde productie	0	-150
Totaal organisatiekosten	-9.116	-8.226

De toegerekende kosten voor personeel en overige bedrijfslasten hebben betrekking op de activiteiten welke gericht zijn op de verhuur van woningen en overige verhuureenheden.

Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de

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

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2021 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Poort6, omgerekend naar het aantal vaste fte's, 58,9 (2020: 57,9).

Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht. Het jaarwerk 2021 bevat ook de werkzaamheden i.v.m. conversie financiële administratie.

Accountantshonoraria	2021	2020
Baker Tilly	0	24
Mazars jaarwerk 2020	93	56
Mazars jaarwerk 2021	129	0
Totaal accountantshonoraria	222	80

28. Lasten onderhoudsactiviteiten	2021	2020
Planmatig onderhoudskosten	-7.556	-7.197
Contractonderhoud	-749	-921
Mutatie onderhoud	-1.597	-1.786
Reparatie onderhoud	-2.364	-1.959
Overig onderhoud	-969	-146
Toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	-2.226	-2.247
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-15.462	-14.255

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

Het overig onderhoud bestaat voornamelijk uit de onderhoudsbijdrage voor VVE's en een andere toerekening wat in 2020 nog aangemerkt was als mutatieonderhoud. Dit is aangemerkt als verhuur bevorderend onderhoud.

29. Overige directe lasten exploitatie bezit	2021	2020
Verhuurderheffing	-4.840	-5.359
Gemeentelijke belastingen	-1.911	-1.823
Erfpacht	-4	-4
Verzekeringen	-134	-250
Overige directe exploitatielasten	-376	-263
Totaal overige directe lasten exploitatiebezit	-7.265	-7.699

In 2020 is uit voorzichtigheidsprincipe besloten om de verhuurderheffing omtrent rijksmonumenten aan te geven. Hier is onderzoek naar geweest en is vastgesteld dat deze panden vrijgesteld waren van verhuurderheffing. De eerder afgedragen verhuurderheffing is in 2021 teruggestort.

30, 31 & 32 Netto gerealiseerd resultaat vastgoed in ontwikkeling	2021	2020
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.372
Boekwaarde verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-777
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-174
Netto gerealiseerd resultaat vastgoed in ontwikkeling	0	421

33, 34 & 35. Netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen	2021	2020
Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie	2.840	6.018
Opbrengst verkopen vastgoed niet in exploitatie	1.157	2.109
AF: verkoopkosten	-91	-180
Totaal verkoopopbrengst	3.906	7.948
Boekwaarde verkopen bestaand bezit in exploitatie	-2.083	-4.380
Boekwaarde verkopen bestaand bezit niet in exploitatie	-883	-1.584
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-65	-41
Totaal	-3.031	-6.005
Netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen	875	1.943

Aantal verkochte verhuureenheden

Aantal verkopen vastgoed in exploitatie	12	26
Aantal teruggekochte koopgarantwoningen	-4	-9
Aantal verkopen teruggekochte koopgarantwoningen	5	9
Aantal ex-koopgarantwoningen in exploitatie genomen	-2	0
Totaal aantal verkochte eenheden	11	26

36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2021	2020
Van Zomerendaal	-65	-3.235
Correctie projecten 2020	-90	0
Nicolaas Beetshof	-300	0
Balensteiger	-260	0
Onderhoudsinvesteringen	-5.115	0
Totaal overige waardeveranderingen	-5.831	-3.235

De overige waarde veranderingen van investeringen betreft het verschil tussen de verwachte netto investering (stichtingskosten) en de verwachte marktwaarde in verhuurde staat van

investering. Verantwoording van de overige waarde verandering geschiedt op moment van interne formalisatie en externe communicatie.

Bij oplevering van nieuwbouwprojecten wordt de definitieve waarde verandering bepaald op basis van de netto stichtingskosten en getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat. Ten aanzien van de duurzaamheidsinvesteringen wordt verondersteld dat deze geen of een gering effect hebben op de marktwaarde in verhuurde staat en derhalve zijn deze als volledig onrendabele verwerkt.

In 2020 was de verwachting dat we 78 nieuwbouwwoningen zouden opleveren bij de van Zomerendaan. Dit worden er uiteindelijk 76. De afwaardering van de grond van 2 woningen heeft in 2021 plaats gevonden.

37. Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	2021	2020
DAEB vastgoedbeleggingen	143.727	74.369
niet-DAEB vastgoedbeleggingen	2.411	1.698
totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	146.138	76.068

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

38. Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV	2021	2020
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.529	1.080
Verplichtingen uit hoofde onroerende zaken VOV	-1.762	-831
Afwikkeling teruggekochte plichten	-18	0
totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	749	250

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

39 & 40. Netto resultaat overige activiteiten	2021	2020
Opbrengsten		
Serviceabonnementen	192	295
Diensten derden/Uren op projecten eigen productie	227	236
Vordering Woongaard	187	0
Overig	68	0
Totaal opbrengsten	674	531
Kosten		
Lasten serviceabonnementen	-266	-395
Overige lasten	0	-40
Toegerekende kosten overige activiteiten	-278	-274
Totaal kosten	-544	-710
Totaal netto resultaat overige activiteiten	130	-179

41. Overige organisatiekosten	2021	2020
Obligoheffing	-131	0
Agio Vestia Deal	-3.324	0
Overige organisatiekosten	-497	-157
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.494	-1.184
Totaal overige organisatiekosten	-5.445	-1.341

De gepresenteerde Agio Vestia lening heeft betrekking op de negatieve marktwaarde van de afgesloten lening in 2021. Het verschil tussen de marktwaarde van de lening en de nominale waarde wordt ineens ten laste van het resultaat gebracht bij overige organisatiekosten.

Sinds 1 juli 2021 is de obligoheffing gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting wordt anders ingericht. Dat gebeurt met ingang van 2021 met een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing. Voor 2021 is deze voor Poort6 vastgesteld op € 131.000.

42. Kosten omtrent leefbaarheid	2021	2020
Leefbaarheidkosten	-235	-266
Toegerekende kosten leefbaarheid	-1.146	-441
Totaal kosten leefbaarheid	-1.381	-706

In 2021 is de kostenverdeelstaat anders ingericht. Dit heeft als grootste gevolg dat de toerekening van kosten op leefbaarheid hoger zijn dan in 2020.

43. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2021	2020
Overige rentebaten	3	69
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	69

44. Rentelasten en soortgelijke kosten	2021	2020
Rentelasten	-6.365	-7.145
Totaal rentelasten	-6.365	-7.145

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

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

45. Belastingen	2021	2020
Mutatie latentie belastingen	-2.306	-1.325
Totaal belastingen	-2.306	-1.325
 Commercieel resultaat	 148.847	 86.601
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-146.887	-76.318
Onderhoudskosten vs verbeteringen	-1.083	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.831	3.235
Fiscale afschrijvingen	-869	-3.000
Correctie fiscaal verkoopresultaat	-886	-2.326
ATAD regeling	1.833	1.841
Dotatie voorzieningen	-	-426
Fiscaal lagere last Vestia-ruil	1.662	0
Niet aftrekbare gedeelte gemengde kosten/overig	12	27
Fiscaal geactiveerde rente	85	0
Subtotaal	-140.302	-77.144
 Totaal fiscaal resultaat	 8.545	 9.457
Mutatie compensabele verliezen	-8.545	-9.457
Totaal belastbaar bedrag	0	0

In de onderstaande tabel is het verloop in effectieve belastingdruk van commercieel naar fiscaal weergegeven. De effectieve belastingdruk is 1,55% in 2021 (2020 1,53%) en kan als volgt worden gespecificeerd.

samenstelling winst- en verliesrekening	2021 VPB grondslag	2020 VPB grondslag
Commercieel resultaat	148.847	86.601
Verskil commerciële & fiscale waardering	-140.302	-77.144
Inzet fiscale faciliteit compensabel verlies	-8.545	-9.457
Dotatie belastinglatenties	-2.306	-1.325
	-2.306	-1.325
 Effectieve belastingdruk	 -1,55%	 -1,53%

Het verschil tussen commerciële & fiscale waardering in de bovenstaande tabel van € 140 miljoen vennootschapsbelasting heeft betrekking op gepresenteerde verschillen in hiervoor gepresenteerde tabel “aansluiting tussen commercieel en fiscaal resultaat”.

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

Toelichting kasstroomoverzicht

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

Bezoldiging van de directie en de commissarissen

Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomsten (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Poort6. Het voor Poort6 toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 175.000 (Klasse F).

Bezoldiging leidinggevende topfunctionaris

Gegevens 2021 bedragen x € 1	
Functiegegevens	M. Buursink
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	144.077
Beloningen betaalbaar op termijn	18.230
<i>Subtotaal</i>	<i>162.307</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
Bezoldiging	162.307
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2020 bedragen x € 1	
Functiegegevens	M. Buursink
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	127.149
Beloningen betaalbaar op termijn	22.559
<i>Subtotaal</i>	<i>149.708</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	168.000
Bezoldiging	149.708
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

De totale bezoldiging aan de Raad van Commissarissen bedroeg € 74.450 (2020: € 60.703). Er zijn geen functionarissen die in 2021 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WPOT (Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens) of WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Ook zijn er in 2021 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021						
bedragen x € 1	Dhr. J.H. Willems	Mw. J. de Weerd-Hoeve	Dhr. A. de Jonge	Dhr. D. Dresens	Mw. M. Klein	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/13	01/01 - 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	20.250	13.550	13.550	13.550	13.550	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500	17.500	17.500	17.500	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-
Bezoldiging	20.250	13.550	13.550	13.550	13.550	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020						
bedragen x € 1	Dhr. J.H. Willems	Mw. J. de Weerd-Hoeve	Dhr. A. de Jonge	Dhr. D. Dresens	Mw. M. Klein	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	16.490	11.050	11.063	11.050	11.050	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800	16.800	16.800	16.800	

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

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

Grondslagen voor splitsing DAEB & niet-DAEB activiteiten

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

- De balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht is samengesteld op basis van de uitgangspunten zoals toegepast bij het goedgekeurde scheidingsvoorstel.
- De activa en passiva posten welke betrekking hebben op de niet-DAEB tak zijn toegerekend naar de niet-DAEB balans.
- Opbrengsten en kosten worden daar waar mogelijk direct toegerekend naar de niet-DAEB tak. Dit heeft betrekking op de huuropbrengsten en onderhoudslasten.
- Niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten worden verdeeld op basis van een verdeelsleutel (aantal vhe's DAEB en niet-DAEB rekening houdend met de kostenfactor). De verdeelsleutel is DAEB 97,67% en niet-DAEB 2,33%.
- De herwaarderingsreserve van de niet-DAEB portefeuille wordt bepaald per waarderingscomplex van de niet-DAEB vastgoedportefeuille.
- De administratie van de niet-DAEB tak wordt beheerd door de DAEB-tak waarbij de transacties lopen via de DAEB-tak en vervolgens extracomptabel worden verwerkt in de verantwoording.

DAEB Balans per 31 december 2021 (na resultaatbestemming)

ACTIVA (x € 1.000)	2021	2020
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.052.166	909.200
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.513	17.494
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.420	2.548
Totaal vastgoedbeleggingen	1.073.099	929.242
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	3.094	1.772
Totaal materiële vaste activa	3.094	1.772
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	32.425	27.977
Andere deelnemingen	1	1
Latente belastingvorderingen	3.299	5.598
Totaal financiële vaste activa	35.725	33.576
Totaal vaste activa	1.111.918	964.590
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	257	517
Totaal voorraden	257	517
Kortlopende vorderingen		
Huurdebiteuren	506	447
Overige vorderingen	291	161
Overlopende activa	0	4
Totaal kortlopende vorderingen	797	612
Liquide middelen	4.896	12.151
Totaal vlottende activa	5.950	13.280
Totaal activa	1.117.868	977.870

PASSIVA (x € 1.000)	2021	2020
Groepsvermogen		
Herwaarderingsreserves	707.285	567.758
Overige reserves	185.786	178.772
Totaal groepsvermogen	893.071	746.530
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	245	0
Totaal materiële vaste activa	245	0
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	188.193	199.937
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.705	17.270
Overige schulden	0	0
Totaal langlopende schulden	205.898	217.207
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	7.295	7.158
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.653	1.780
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.132	107
Overlopende passiva	5.928	4.526
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	1.317	311
Overige schulden	329	251
Totaal kortlopende schulden	18.654	14.133
Totaal passiva	1.117.868	977.870

DAEB Winst- en verliesrekening over 2021

BEDRAGEN (x € 1.000)	2021	2020
Huuropbrengsten	45.083	44.646
Opbrengsten servicecontracten	2.939	2.535
Lasten servicecontracten	-2.765	-2.452
Overheidsbijdrage	48	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.016	-3.820
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.244	-14.133
Overige directe operationele lasten expl bezit	-7.252	-7.644
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	18.793	19.132
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.653	4.278
Toegerekende organisatiekosten	-64	-40
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.453	-2.734
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	136	1.504
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.827	-3.235
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	143.727	74.369
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	584	174
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	138.484	71.308
Opbrengst overige activiteiten	667	518
Kosten overige activiteiten	-536	-693
Netto resultaat overige activiteiten	131	-175
Overige organisatiekosten	-5.409	-1.309
Leefbaarheid	-1.381	-690
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.365	-7.145
Saldo financiële baten en lasten	-6.362	-7.145
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	144.392	82.626
Vennootschapsbelasting	-2.298	-1.325
Resultaat uit deelnemingen	4.447	3.975
Resultaat na belastingen	146.541	85.276

DAEB kasstroomoverzicht over 2021

Bedragen (x € 1.000)	2021	2020
Operationele kasstroom/kasstroom uit bedrijfsoperaties		
Huurontvangsten	45.034	44.744
Vergoedingen	3.034	2.789
Overheidsontvangsten	48	0
Overige bedrijfsontvangsten	108	141
Renteontvangsten	0	0
Erfpacht	-3	-3
Betalingen aan werknemers	-4.737	-4.599
Onderhoudsuitgaven	-11.492	-12.305
Overige bedrijfsuitgaven	-10.016	-8.393
Betaalde interest	-6.814	-7.614
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-197	-34
Verhuurderheffing	-4.833	-5.325
Leefbaarheid	-208	-208
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	9.924	9.193
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.823	3.997
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	509	865
Verkoopontvangsten grond	0	0
Nieuwbouw huur	-78	-639
Woningverbeteringen	-4.781	-2.385
Aankoop	-220	-668
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-175	-848
Overige investeringen	-1.459	-66
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-4.381	256
Financiële vaste activa		
Onvangsten overig	2.060	10.586
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.060	10.586
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.321	10.842
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	6.139	0
Aflossingen geborgde leningen	-20.997	-7.254
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	-14.858	-7.254
NETTO KASSTROOM	-7.255	12.781
Stand 1 januari	12.151	-630
Stand 31 december	4.896	12.151
Mutatie	-7.255	12.781

Niet-DAEB Balans per 31 december 2021 (na resultaatbestemming)

ACTIVA (x € 1.000)	2021	2020
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	27.841	25.792
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.531	11.702
Totaal vastgoedbeleggingen	40.372	37.494
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	128	135
Totaal financiële vaste activa	128	135
Totaal vaste activa	40.500	37.629
Vlottende activa		
Kortlopende vorderingen		
Huurdebiteuren	12	11
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.132	107
Overige vorderingen	1	4
Totaal kortlopende vorderingen	2.145	122
Liquide middelen	2.223	2.000
Totaal vlottende activa	4.368	2.122
Totaal activa	44.868	39.751

PASSIVA (x € 1.000)	2021	2020
Groepsvermogen		
Herwaarderingsreserves	16.149	13.386
Overige reserves	16.276	14.591
Totaal groepsvermogen	32.425	27.977
Langlopende schulden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.271	11.607
Totaal langlopende schulden	12.271	11.607
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	49	43
Overlopende passiva	117	113
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	3	8
Overige schulden	3	3
Totaal kortlopende schulden	172	167
Totaal passiva	44.868	39.751

Niet-DAEB Winst- en verliesrekening over 2021

BEDRAGEN (x € 1.000)	2021	2020
Huuropbrengsten	1.561	1.591
Opbrengsten servicecontracten	59	61
Lasten servicecontracten	-59	-59
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-148	-92
Lasten onderhoudsactiviteiten	-218	-122
Overige directe operationele lasten expl bezit	-13	-55
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.182	1.324
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.372
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-951
Netto gerealiseerd resultaat vastgoed in ontwikkeling	0	421
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.253	3.672
Toegerekende organisatiekosten	-1	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-513	-3.230
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	739	441
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.411	1.698
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	165	76
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	2.572	1.774
Opbrengst overige activiteiten	7	13
Kosten overige activiteiten	-8	-17
Netto resultaat overige activiteiten	-1	-4
Overige organisatiekosten	-35	-32
Leefbaarheid	0	-17
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	69
Saldo financiële baten en lasten	0	69
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	4.457	3.976
Vennootschapsbelasting	-9	-
Resultaat na belastingen	4.448	3.976

Niet-DAEB kasstroomoverzicht over 2021

Bedragen (x € 1.000)	2021	2020
Operationele kasstroom/kasstroom uit bedrijfsoperaties		
Huurontvangsten	1.444	1.595
Vergoedingen	63	67
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	4	3
Renteontvangsten	0	62
Erfpacht	-1	0
Betalingen aan werknemers	-113	-111
Onderhoudsuitgaven	-245	-105
Overige bedrijfsuitgaven	-252	-203
Betaalde interest	0	0
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	-7	0
Leefbaarheid	0	-5
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	893	1.303
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	932	2.418
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	649	1.245
Verkoopontvangsten grond	0	1.363
Nieuwbouw huur	0	0
Woningverbeteringen	0	0
Aankoop	0	-588
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-191	-650
Overige investeringen	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	1.390	3.788
Financiële vaste activa		
Uitgaven overig	-2.060	-10.586
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-2.060	-10.586
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten	-670	-6.798
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	0	0
Aflossingen geborgde leningen	0	0
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
NETTO KASSTROOM	223	-5.495
Stand 1 januari	2.000	7.495
Stand 31 december	2.223	2.000
Mutatie	223	-5.495

Ondertekening van de Jaarrekening

De jaarrekening van Poort6 is opgesteld door het bestuur op 27 juni 2022.

Origineel getekend door:

Marije Buursink

Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 27 juni 2022.

Origineel ondertekend door:

J.H. Willems

M. Klein

D. Dresens

Voorzitter

Vice-voorzitter

Lid RvC
Voorzitter auditcommissie

A de Jonge

D.A.M.M. Gerrits-Hermans

Lid RvC
voorzitter
remuneratiecommissie

Lid RvC

Lid RvC
voorzitter remuneratiecommissie

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Poort6

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Poort6 te Gorinchem gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag 2021 opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Poort6 op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de winst- en verliesrekening over 2021; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Poort6 zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 16,9 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,8 miljoen, gebaseerd op 1,75% van de som van de huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, opbrengsten verkopen bezit en opbrengsten overige activiteiten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 508.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn.

Controle-aanpak frauderisico's en niet naleving van wet- en regelgeving

Onze frauderisico-analyse

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Poort6 en de omgeving waarin zij haar woningbezit heeft, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Stichting Poort6 inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent, alsmede in de resultaten hiervan.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van gedragscode integriteit en de klokkenluidersregeling en het vaststellen dat deze beschikbaar zijn gesteld aan medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Stichting Poort6;
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving;
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie in relatie tot het opstellen van de verantwoordingsinformatie en het aangaan van (contractuele) verplichtingen met leveranciers en andere partijen;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen;
- Het verkrijgen van inlichtingen bij het bestuur, de auditcommissie, en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager bedrijfsvoering en de concerncontroller.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Bij al onze controles besteden wij aandacht aan de risico's van het doorbreken van interne beheersing door het bestuur. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied:
 - van het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar, alsmede in het kader van het opstellen van de jaarrekening; en
 - van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een afwijking van de beleidswaarde zouden kunnen leiden.
- Wij hebben aandacht gehad voor risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Stichting Poort6 (contractuele) verplichtingen aangaan met leveranciers en/of andere partijen tegen onzakelijke condities in ruil voor wederdiensten (onder andere omkoping).

Wij hebben vastgesteld dat er geen sprake is van significante transacties die buiten de normale bedrijfsvoering van Stichting Poort6 vallen. Hierdoor is er geen risico dat dergelijke transacties zijn aangegaan met het oog op frauduleuze financiële verslaggeving of het verhullen van een oneigenlijke toe-eigening van activa.

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's onderkend. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze transactiestromen van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

In het kader van de controle van de jaarrekening hebben wij de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van (contractuele) verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht. Aangezien wij de bepaling en toelichting van de beleidswaarde reeds als kernpunt in deze controleverklaring hebben uitgewerkt zijn de hierop betrekking hebbende specifieke werkzaamheden niet hieronder opgenomen.

Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur in het financiële verslaggevingsproces	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico-journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie;
	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over ongebruikelijke activiteiten met betrekking tot de verwerking van journaalboekingen en andere aanpassingen;
	Wij hebben een selectie gemaakt van journaalboekingen en andere aanpassingen die gedurende, aan het einde en na de verslagperiode zijn aangebracht. Voor bovengenoemde journaalboekingen en andere aanpassingen hebben wij steekproefsgewijs de onderliggende controledocumentatie beoordeeld.
Risico van aangaan (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het aanbestedingsbeleid van Stichting Poort6 voor de selectie van leveranciers en andere partijen;
	Wij hebben met behulp van data-analyse inkoopstromen in kaart gebracht voor het onderkennen van mogelijk afwijkende inkoopstromen;
	Wij hebben steekproefsgewijs enkele aangegane (contractuele) verplichtingen in detail beoordeeld aan de hand van onderliggende documentatie;

	Wij hebben notulen van vergaderingen van het management, de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen;
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie, de manager bedrijfsvoering en de onafhankelijke controller of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Stichting Poort6 mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving; en
- Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie.

Niet-naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben inzicht verworven in de relevante wet- en regelgeving voor Stichting Poort6. Wij hebben wet- en regelgeving geïdentificeerd die een indirecte impact heeft op de jaarrekening, zoals de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV).

Wij hebben gesprekken gevoerd met het bestuur en de auditcommissie om inzicht te verkrijgen of is voldaan aan wet- en regelgeving. Ook hebben wij kennis genomen van correspondentie met de Autoriteit Wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Daarnaast hebben wij interviews gehouden met de manager bedrijfsvoering en de onafhankelijk controller en hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het management dat alle bekende aangelegenheden van (vermoede) niet naleving van wet- en regelgeving aan ons zijn gemeld.

Onze bevindingen

Uit onze controlewerkzaamheden volgden geen signalen van fraude of niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang in de jaarrekening.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten én om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van Stichting Poort6 om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Stichting Poort6 voldoende liquiditeit zal hebben om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Wij onderschrijven de beoordeling van het bestuur van Stichting Poort6 dat zij over voldoende liquiditeit beschikt om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

De kernpunten van onze controle

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

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

Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 1.080 miljoen hetgeen neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting Poort6.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Poort6 waardeert het gehele bezit volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen als toegelicht op pagina 69 tot en met 74 van de jaarrekening.

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

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

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

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

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

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

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

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

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

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

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

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag 2021 andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag 2021 anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 22 juni 2020 benoemd als accountant van Stichting Poort6 vanaf de controle van het boekjaar 2020 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of Stichting Poort6 haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van Stichting Poort6.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van Stichting Poort6;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

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

Apeldoorn, 29 juni 2022

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA