

Jaarverslag 2022



#Wij

De wil om te verbinden



mazars

Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoelstellingen
FM | 21-06-2023

Inhoud

Volkshuisvestelijk en bestuursverslag	7
Voorwoord – We houden koers	8
1. Huurders	11
1.1 Verhuringen 2022.....	11
Huisvesting bijzondere doelgroepen	11
1.2 Huisvesting primaire en secundaire doelgroep en middeninkomens	13
1.3 Passend toewijzen	13
1.4 Beschikbaarheid.....	13
1.5 Betaalbaarheid	14
1.6 Betalingsachterstanden.....	14
1.7 Leegstand.....	16
2. Woningen.....	17
2.1 Portefeuillestrategie.....	17
2.2 Projecten	18
2.3 Onderhoud	19
2.4 Duurzaamheid	20
2.5 Zorgvastgoed	22
3. Leefbaarheid.....	23
3.1 Samenwerking in de wijk.....	23
3.2 Bijzondere doelgroepen	23
3.3 Ontmoeten.....	25
3.4 Overlast en woonfraude	26
4. Dienstverlening	27
4.1 Huurderstevredenheid.....	27
4.2 Laagdrempelige dienstverlening	28
5. Besturing	29
5.1 Algemeen	29
5.2 Interne besturing	29
5.3 Governance	29
5.4 Intern toezicht.....	29
5. 5 Extern toezicht.....	30
5.6 Huurdersorganisatie HP6.....	30
5.7 Samenwerking met belanghouders.....	30
6. Organisatie	32
6.1 Medewerkersonderzoek	32
6.2 Personele formatie en bezetting	32
1. Van beheer naar ontwikkelorganisatie	32
2. Klant centraal in proces, project en cultuur	32

3. Reductie schaalkwetsbaarheid	33
4. Werkgeverschap met hart en hoofd	33
6.3 Personeelsbeleid	33
6.4 Arbo	34
6.5 Ondernemingsraad	35
6.6 Control	35
6.7 ICT	36
6.9 Communicatie	36
7. Financiën	38
7.1 Marktwaaarde	38
7.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde	38
7.3 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde	38
7.4 Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie	39
7.5 Overzicht en analyse Organisatiekosten	41
7.6 Financiële Ratio's	42
7.7 Toekomstparagraaf	42
7.8 Treasurystatuut	43
7.9 Beleggingen	43
7.10 Onrendabele investeringen	43
7.11 Verbindingen	44
7.12 Gebeurtenissen na balansdatum	44
7.13 Financiële continuïteit	44
7.14 VvE's	44
7.15 Overzichten kengetallen	45
7.16 Andere kengetallen	45
7.17 Risicomanagement	46
7.17.1 Toelichting risicomanagement Poort6	46
7.17.2 Concrete risico's	46
Strategische risico's	46
7.17.3 Risicobereidheid	47
7.17.4 Risicomatrix	48
Tabel 7.6: Risicoprofiel versus risicobereidheid	49
8. Verslag van de Raad van Commissarissen	50
8.1 Toezicht in 2022	51
8.2 Samenstelling Raad van Commissarissen	55
8.3 Commissies	56
8.4 Rooster van aftreden	58
8.5 Werkgeversrol bestuurder	58
8.6 Besluitenlijst RvC 2022	60

Jaarrekening	63
1. Balans per 31 december 2022 (na resultaatbestemming)	64
2. Winst- en verliesrekening over 2022	66
3. Kasstroomoverzicht over 2022	67
4. Toelichting op de jaarrekening	68
Toegelaten instelling	68
Stelselwijzigingen	68
Schattingswijzigingen	68
Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden	68
Continuïteit	68
5. Algemene grondslagen	69
Wet- en regelgeving	69
Toegepaste standaarden en modellen	69
Financiële instrumenten	69
Toelichting op het kasstroomoverzicht	70
6. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	71
Vastgoedbeleggingen	71
Algemene uitgangspunten	71
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	71
Verwerking van groot onderhoud	71
Verplichtingen tot herstel	72
DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (1 & 2)	72
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	80
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	81
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	82
6. Andere deelnemingen	82
7. Latente belastingvorderingen	82
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	84
Vorderingen (9, 10 & 11)	84
12. Liquide middelen	84
13. Herwaarderingsreserve	84
Vorzieningen	85
15. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	85
Langlopende schulden	85
16. Schulden aan kredietinstellingen	85
17. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	86
Kortlopende schulden (18 t/m 22)	86
Algemeen	87
23. Huuropbrengsten	87
Opbrengsten en lasten servicecontracten (24 & 25)	87

26. Overheidsbijdragen	87
27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	87
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	88
29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	88
Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling (30, 31 & 32)	88
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille (33, 34 & 35)	88
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	88
37 & 38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	88
39 & 40. Opbrengsten en kosten overige activiteiten	89
41. Overige organisatiekosten	89
42. Leefbaarheid	89
43 & 44 Financiële baten en lasten	89
45. Belastingen	89
Toegerekende organisatiekosten	89
Financiële instrumenten en risicobeheersing	91
Algemeen	91
Renterisico	91
Kredietrisico	91
Liquiditeitsrisico	91
Beschikbaarheidsrisico	91
8. Toelichting behorende tot de balans per 31 december 2022	92
Sensitiviteitsanalyse	93
Vlottende activa	97
Passiva	98
Statutaire resultaatbestemming	98
Voorstel bestemming resultaat boekjaar 2022	98
Eigen vermogen	98
Leningruil Vestia	100
Zekerheden	101
Gemiddeld rentepercentage	101
Looptijd	101
Reële waarde	101
9. Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	103
Erfpachtverplichting	103
Onderhoudsverplichting	103
Werkplekken	103
Persoonsgebonden loopbaanbudget	103
Huurovereenkomst Printers / kopieerapparaten	103
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	103
Jaarlijks obligo	104

Gecommitteerd obligo	104
Garantie en rekening-courant Stichting Lingeurcht.....	104
Wet keten aansprakelijkheid	104
Claim	104
10. Toelichting behorende op de winst- en verliesrekening over 2022	105
Toegerekende organisatiekosten	106
Personeelsbestand.....	106
Accountants honoraria	107
Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat	110
11. Bezoldiging van de directie en de commissarissen	112
Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens	112
Bezoldiging topfunctionaris	112
Toezichthoudende topfunctionarissen	113
Afzonderlijke primaire overzichten	114
Algemeen	114
Grondslagen voor splitsing DAEB & niet-DAEB activiteiten	114
12. DAEB Balans per 31 december 2022 (na resultaatbestemming)	115
13. DAEB Winst- en verliesrekening over 2022	117
14. DAEB kasstroomoverzicht over 2022.....	118
15. Niet-DAEB Balans per 31 december 2022 (na resultaatbestemming).....	119
16. Niet-DAEB Winst- en verliesrekening over 2022	121
17. Niet-DAEB kasstroomoverzicht over 2022.....	123

Volkshuisvestelijk en bestuursverslag

Voorwoord – We houden koers

- Het jaar 2022: op de helft van #WIJ! Onze strategische koers voor 2020 – 2025. Een
- jaar waarin we koers hielden, al was dat niet vanzelfsprekend. Een jaar waarin we
- na Corona eindelijk weer letterlijk nabij konden zijn. Dichtbij onze huurders, onze
- partners in de stad en dicht bij elkaar. Maar van ‘terug naar het nieuwe normaal’
- was geen sprake. Opnieuw was onze wereld in crisis. En 2022 bracht daardoor
- nieuwe onzekerheden.

Het jaar 2022 in het kort

Halverwege de looptijd van #WIJ kunnen we wel zeggen dat het overkoepelende thema ('De wil om te verbinden') staat als een huis. Oók, of juist in tijden van aanhoudende uitdagingen. 2022 begon met een vreselijke en impactvolle situatie: de oorlog in Oekraïne. We voelen het verdriet en de afschuw van de mensen daar. De wanhoop, angst en de onmacht. Dichterbij huis bleek de oorlog ook enorm impact te hebben. Een recordinflatie, die ons allemaal raakt. Maar onze huurders in een soms toch al lastige financiële situatie zeker treft. Rondkomen terwijl de energieprijzen stijgen zorgt bij hele grote groepen voor steeds grotere hoofdbrekers.

Deze zorgen uit het hier en nu, dichtbij en aanraakbaar, gaan gelijk op met de andere problemen die om onze aandacht vragen. Oplopende zoektijd, instroom van grote groepen vluchtelingen die op zoek zijn naar een veilige haven, klimaatproblemen die vragen om handelen. En dat alles in het licht van de stijgende schaarste aan mensen en middelen en de oplopende rente. Met hart en hoofd werken helpt ons deze zaken het hoofd te bieden. Met een warm hart en een koel hoofd pakten we door op de ingeslagen weg.

In 2022 werden ook de Nationale Prestatieafspraken vastgesteld. Daarin is vastgelegd hoe de investeringsruimte die vrijkomt door de afschaffing van de verhuurdersheffing, moet worden ingezet. O.a. voor de bouw van woningen, huurmatiging en -verlaging, verdere verduurzaming (opheffen van E, F en G-labels na 2028), woningverbetering en leefbare, veilige en sociale wijken. We concludeerden dat we met de ambities en uitgangspunten uit #WIJ hier bij aansluiten.

Zaaien en oogsten

We hebben op de 6 thema's weer mooie acties en doelen volbracht in 2022. We kunnen wel zeggen dat we inmiddels de vruchten plukken van wat we eerder hebben gezaaid.

- Sinds januari werken we in wijkteams. Op deze manier kunnen we sneller en beter onze huurder tot dienst zijn.
- We sloten de Willem-Alexanderflat in de Gildenwijk als eerste aan op het warmtenet Gorinchem en we renoveren deze.
- We gingen verder met het isoleren van woningen en het plaatsen van zonnepanelen om de woningen van onze huurders verder te verduurzamen en de maandlasten omlaag te krijgen.

- We gingen de wijk in en gaven onze huurders samen met de gemeente duurzaamheidstips en energiebesparende producten.
- We creëerden samen met bewoners fijne ontmoetingsruimtes in de Lindenburg en Schuttershof.
- We openden samen met Leger des Heils een gezinsopvang in de Keizersstraat.
- We tekenden een convenant om huisuitzettingen te voorkomen.
- We stelden 20 woningen (tijdelijke verhuur i.v.m. sloop) beschikbaar voor Oekraïense vluchtelingen en met veel vrijwilligers richtten we de woningen in.
- Onze website kreeg een handige voorleesfunctie. Ook is er een speciale pagina waarop huurders kunnen zien of en wanneer er onderhoud gepland is in hun woning.

Daarnaast hebben we ook opnieuw 'gezaaid'. Dat wil zeggen: plannen gemaakt en voorbereidingen getroffen voor wat we in 2023 en verder willen uitvoeren. Een aantal voorbeelden:

- We troffen beleidsvoorbereidingen voor een nieuw huurbeleid. We investeren waar mogelijk extra in een betaalbaar huurbeleid.
- We werkten aan de ont- en herlabeling van onze seniorenwoningen. Samen met bewoners ontwikkelen we zorgzame buurten en complexen voor ouderen.
- We namen het klachtenmanagement onder de loep en kwamen tot een nieuwe klachtenprocedure waarin de menselijke maat op 1 staat.
- We voerden opnieuw gesprekken met bewoners om de volgende woningen te kunnen aansluiten op het warmtenet in de Gildenwijk. Het gaat om 57 woningen in de Gildenwijk (die we meteen ook renoveren) en om de Munter- en Tichelaarflat.

Evaluatie van #WIJ

Dit jaar evalueerden we de strategische koers met huurders, collega's en partners in de stad. Wordt de verbinding die we zoeken vanuit #WIJ ook echt gevoeld? En realiseren we de goede doelen? De belangrijkste conclusie die we kunnen trekken is dat de evaluatie een bevestiging is om door te gaan op de ingeslagen weg. Zowel uit de gesprekken met huurders als uit de bijeenkomst(en) met collega's en belanghouders blijkt dat Poort6 op de goede weg zit. We doen de dingen die nodig zijn om onze ambities te bereiken en we doen dit op een goede manier. De gesprekken met huurders tonen aan dat we er nog niet zijn, maar geven tegelijkertijd geen aanleiding om bij te sturen in onze ambities. We moeten de verbinding en nabijheid blijven opzoeken, maatwerk blijven bieden en open blijven communiceren. Dus vasthouden aan de koers en niet verslappen!

Tot slot

In 2022 werkten we dus in nauwe verbinding met onze huurders, onze partners en met elkaar. Dat blijven we ook doen in 2023. Blijf verbonden, want verbinding geeft veiligheid.

Gorinchem, 6-6-2023,

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 €40.765 (eenpersoonshuishoudens) en €45.014 (meerpersoonshuishoudens). 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 Verhuringen 2022

In 2022 vonden in totaal 410 (2021: 444) huishoudens bij ons een nieuw (t)huis. Nieuwe huurcontracten voor bijvoorbeeld garages en parkeerplaatsen zijn hierin niet meegenomen.

Bij Woongaard zien we dat het aantal (actief) woningzoekenden toeneemt. Ook zien we zoektijden over het algemeen toenemen, maar bij bijvoorbeeld gezinnen in het bijzonder. Meer informatie over deze trends en cijfers lees je terug in de jaarlijkse Woongaardrapportage en de portefeuillestrategie (op verzoek verkrijgbaar).

In onze portefeuillestrategie namen we naar aanleiding van deze trends de ambitie op om ons bezit met 250 te laten toenemen. Ook proberen we de doorstroom van zittende huurders te verbeteren zodat er 'verhuistreintjes' op gang komen voor ouderen, gezinnen en jongeren.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Behalve onze reguliere doelgroep huisvesten we ook bijzondere doelgroepen (zie tabel 1.1).

Doelgroepen	Aantal 2022	Aantal 2021
Statushouders (personen)	52	56
Urgenten	21	36
VTW (maatschappelijke opvang)	12	11
Kamers met Kansen	10	8
Housing First	0	3

Tabel 1.1: 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 2022 huisvestten we opnieuw meer dan de taakstelling (zie tabel 1.2).

Doelgroepen (aantal personen)	Norm 2022	Realisatie 2022
Voorsprong op 31-12-2021		6
Taakstelling eerste halfjaar	22	18
Taakstelling tweede halfjaar	29	34
Totaal	51	52
Voorsprong op 31-12-2022		7

Tabel 1.2: 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. In tabel 1.3 zie je een overzicht. Vier urgenten waren op 31-12-2022 nog niet gehuisvest. In één geval kreeg de woningzoekende verlenging. In één geval betreft het een maatschappelijke urgentie waarbij het wat langer duurt voordat er een geschikte woning beschikbaar komt. In 2 gevallen betreft het recente urgenties.

We zien dat het aantal woonurgenten al een aantal jaar toeneemt. Ook in 2022 zijn er bij de gemeente meer aanvragen geweest. Er zijn in 2022 echter minder verklaringen afgegeven. Daarvoor in de plaats reserveert Poort6 een aantal plaatsen voor contingenten: dit zijn extra maatwerkafspraken voor mensen die tussen wal en schip vallen. Dit is afgesproken in de Agenda Huisvesting Kwetsbare groepen. Meer hierover lees je in hoofdstuk 3, Leefbaarheid.

Jaar	Aantal urgenten	Gehuisvest	Waarvan binnen 6 maanden	Verzilverd in andere regio	Nog te huisvesten	Anders
2021	56 verklaringen afgegeven	36	36	4	5	1*
2022	30 verklaringen afgegeven	21	21	3	4	2*

Tabel 1.3: huisvesting urgenten

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

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.

1.2 Huisvesting primaire en secundaire doelgroep en middeninkomens

We voldeden ook in 2022 aan de norm die de overheid stelt aan woningtoewijzing aan de primaire en secundaire doelgroep. Zie tabel 1.4. De vrije beleidsruimte van 15% hebben we deels benut (5,6%). Hier hadden we scherper op moeten sturen. Tegelijkertijd zien we een dalend aantal mutaties en een groeiend aantal urgenties en niet-reguliere toewijzingen. Daarom kijken we opnieuw naar hoeveel we van de vrije ruimte willen benutten voor middeninkomens, zonder de reguliere doelgroep tekort te doen. Die herziening vindt plaats in 2023.

Doelgroepen naar inkomen	Norm 2022	Realisatie 2022
% Toewijzing sociale huurwoningen aan sociale doelgroep (€40.765 (eenpersoonshuishoudens) en €45.014 (meerpersoonshuishoudens))	≥ 85%	94,38%
% Toewijzing sociale huurwoningen aan middeninkomens en urgent/calamiteiten	< 15%	5,62%

Tabel 1.4: toewijzing aan huishoudens met een inkomen onder en boven de EU inkomensgrens

1.3 Passend toewijzen

Huishoudens met een inkomen onder de grenzen voor passend toewijzen krijgen in principe een woning toegewezen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. De norm hiervoor is 95%. Er is 5% marge voor uitzonderingssituaties. Wij behaalden in 2022 een percentage van 99%.

1.4 Beschikbaarheid

De gemiddelde zoektijd over 2022 is 2 jaar. In 2021 was dit 1,38 jaar (1 jaar en 4,5 maand). De gemiddelde wachttijd is 6 jaar. In 2021 was dit 5 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 verwoordden we welke spanningen we op de woningmarkt zien en op welke manier Poort6 daar op inspeelt. De behoorlijke toename in zoektijd onderschrijft het belang van het uitrollen van onze portefeuillestrategie en het realiseren van meer sociale huurwoningen. In 2023 zal er een nieuw woningmarktonderzoek plaatsvinden.

1.5 Betaalbaarheid

We ontwikkelden in 2022 nieuw huurbeleid, wat in 2023 geformaliseerd wordt. In dit nieuwe beleid gaan we uit van gedifferentieerd en gematigd huurbeleid. We streven naar een optimale balans tussen kwaliteit van de woning en wat de doelgroep kan betalen. Met het nieuwe beleid investeren we extra in betaalbaarheid. Daar waar het een effectief middel is om de huurder te helpen, verlagen we de streefhuren. Waar nodig bieden we maatwerk. Dat maatwerk gaat over passende oplossingen bij (dreigende) betalingsachterstanden (bijvoorbeeld door een forse energierekening) maar ook over huuraanpassingen naar aanleiding van de Nationale Prestatieafspraken. In 2023 zal er, net als in 2021, opnieuw een eenmalige huurverlaging plaatsvinden voor huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum.

Huurverhoging

De huurverhoging in 2022 voor sociale huurwoningen was tussen 0 en 2,3%. Het percentage was afhankelijk van hoever de huurder met zijn huidige huur van de streefhuur van de woning af zat. Was de huidige huur lager dan de streefhuur? Dan kreeg de huurder een huurverhoging van 2,3%. Was de huidige huur hoger dan de streefhuur? Dan kreeg de huurder geen huurverhoging. De geliberaliseerde woningen en niet-woningen zoals garages en parkeerplaatsen, kregen een huurverhoging conform overheidsbeleid: 3,3%. Ook hiervoor gold de streefhuur van de eenheid als aftoppingsgrens.

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 2022.

1.6 Betalingsachterstanden

De betalingsachterstanden laten in 2022 een stabiel beeld zien ten opzichte van 2021. Heel 2022 zijn de achterstanden onder de norm van €550.000 gebleven.

	31-12-2022	31-12 2021
Totale betalingsachterstanden in euro's	€554.338	€621.375
Totale betalingsachterstanden in percentages	1,03%	1,21%
Afgeboekte vorderingen	€156.292	€170.887

Wel zien we dat het aantal betalingsregelingen in het laatste tertiaal is opgelopen. Zoals door de huurders zelf wordt aangegeven komt dit door de gestegen energieprijzen. Gelukkig weten huurders ons te vinden als er betalingsproblemen ontstaan. We zijn doorgegaan met 'preventiever' werken en op een laagdrempelige manier de verbinding te zoeken. Om in een zo vroeg mogelijk stadium hulpverlening te kunnen bieden. Projecten rondom schulden en

preventie zijn:

- **Wijkteams.** De incassoconsulenten maken onderdeel uit van de wijkteams. Op die manier zijn er korte lijntjes en is er een goede snelle samenwerking met collega's. Door het delen van informatie onderling krijgen we een beter beeld van de situatie en kunnen we (waar nodig) op meerdere fronten hulpverlening inzetten. Het maakt het makkelijker om maatwerk te leveren.
- **Samenwerking sociaal team.** Bij een huurachterstand van 2 maanden wordt dit gemeld bij het sociaal team. Er zijn 3 vaste aanspreekpunten binnen het Sociaal Team die doorverwijzingen vanuit Poort6 oppakken en contact zoeken met huurders om hulp te bieden. Om de 6 weken heeft het sociaal team overleg om casussen te bespreken.
- **Vroegsignalering.** Avres voert namens de Gemeente Gorinchem het 'landelijk convenant vroegsignalering' uit. Om korte lijnen te houden en te kunnen overleggen over lastige casussen, vindt sinds 2022 1 keer in de 6 weken overleg plaats tussen Avres en Poort6.
- **Regionale Samenwerkingsafspraken Preventie Huisuitzettingen Drechtsteden en Alblasserwaard 2022-2025.** In 2022 tekenden we het regionaal convenant preventie huisuitzetting. 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.
- **Inloopspreekuur geldzorgen.** Eind 2022 zijn we begonnen met een pilot inloopspreekuur geldzorgen. Deze pilot loopt door in 2023. We bekijken per wijk op welke manier we het inloopspreekuur het beste kunnen organiseren.
- **Budgetcoach.** Een ander instrument om schuldenproblematiek vroegtijdig aan te pakken, is de budgetcoach. Die helpt huurders hun financiële situatie inzichtelijk te krijgen. De budgetcoach kijkt ook mee naar besparingsmogelijkheden en bijvoorbeeld toeslagen en subsidies waar mensen recht op hebben. In 2022 zetten we 38 keer een budgetcoach in (2021: 47). Dit zijn er minder dan vorig jaar. Tegelijkertijd vinden er meer verwijzingen plaats naar het sociaal team, Avres of andere zorgorganisaties, waardoor de budgetcoach dus niet meer ingezet hoeft te worden.

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 2022 waren er 5 aanzeggingen (2021: 6 aanzeggingen) vanwege huurschuld. Er vonden uiteindelijk 3 ontruimingen plaats (2021: 1). Eén ontruiming naar aanleiding van een huurachterstand, overlast en een dreigende burgemeesterssluiting. Eén ontruiming in verband met ernstige overlast (geen huurschuld). En er heeft één ontruiming

plaatsgevonden vanwege huurschuld, ondanks intensieve inspanningen van ons én hulpverleningsinstanties.

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 2022 € 573.000. In 2021 was dit nog € 418.000.

- In 2022 zijn we verdergegaan met de uitplaatsing van sloopurgenten in de Haarwijk en andere locaties. Door de slechte staat van tientallen te slopen woningen waren deze niet meer geschikt voor tijdelijke verhuur. De woningen worden wel in bruikleen gegeven door de leegstandbeheerder. De sloopleegstand loopt in 2022 op naar circa € 186.000. Sloopleegstand betrof in 2021 nog circa € 6.000. De aanzienlijke toename van de leegstandsderiving is dan ook grotendeels toe te schrijven aan deze sloopleegstand.
- De projectleegstand (modelwoningen en dergelijke) daalt van € 169.000 in 2021 naar € 99.000 in 2022.
- Mutatieleegstand laat een lichte stijging zien. In 2021 was dit nog € 182.000. In 2022 was dit €214.000.
- De frictieleegstand (nog geen nieuwe huurder beschikbaar op het moment dat de woning gereed is) daalde van € 85.000 in 2021 naar € 73.000 in 2022.

2. Woningen

- In 2022 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. Voor ons vastgoed stond het jaar 2022 in het teken van ontwikkeling: verduurzamen, renoveren en voorbereidende werkzaamheden voor bouwen.

2.1 Portefeuillestrategie

Poort6 is op verschillende gebieden bezig met ontwikkeling. We zitten midden in de uitvoer van de portefeuillestrategie. In 2022 zetten we belangrijke stappen op het gebied van onder andere nieuwbouw, renovatie, verduurzaming, vastgoedsturing en doorstroming. Meer hierover lees je verderop in dit hoofdstuk.

Peildatum	Aantal DAEB-woningen	Aantal Niet-DAEB-woningen	Totaal aantal woningen
31-12-2021	6.455	64	6.519
31-12-2022	6.434	64	6.498

Tabel 2.1: woningbezit Poort6

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

Huurprijsklasse	31-12-2022 #	31-12-2022 %	31-12-2021 #	31-12-2021 %	Wensport. 2030
Goedkoop (tot en met €442,46)	731	11%	802	12%	9%
Betaalbaar laag (€442,47 - €633,25)	3897	60%	4.354	67%	50%
Betaalbaar hoog (€633,26 - €678,66)	975	15%	667	10%	14%
Duur (€678,67 - €763,47)	802	12,3%	611	9%	25%
> Liberalisatiegrens (> €763,47)	93	1,4%	85	1%	3%
Totaal aantal woongelegenheden	6498	100%	6.519	100%	100%

Tabel 2.2: woningvoorraad op basis van huidige huur naar huurprijsklasse

In 2022 zijn de aftoppingsgrenzen, met uitzondering van de liberalisatiegrens, bevroren. Dat betekent dat de grenzen niet gewijzigd zijn ten opzichte van 2021. De huren zijn wel gewijzigd, door de jaarlijkse huurverhoging. Huren die tegen een huurgrens aanzaten, maar qua streefhuur een huurprijsklasse hoger zitten, schuiven nu een huurprijsklasse op. Belangrijk om hierbij te melden, is dat bovenstaand overzicht gaat over de huidige huren. De streefhuren zijn ingericht conform de wensportefeuille. Als een woning vrijkomt en een nieuwe huurder betreft de woning, krijgt de woning de beoogde streefhuur. In 2022 is er gewerkt aan nieuw streefhuurbeleid. Hiermee kunnen we effectiever sturen op de doelen uit de strategische koers.

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. We werkten in 2022 aan de volgende projecten in het kader van onze portefeuillestrategie:

Van Zomerendaal

Op de locatie Van Zomerendaal en D.F. Pauwstraat zijn we bezig met de voorbereiding van de bouw van 76 duurzame huurwoningen. Alles was er op gericht om na de zomer van 2022 te starten met de bouw. Er werden dan ook leidingen voor het riool en bouwwegen aangelegd. Op 15 december 2022 keurde de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan goed. Een belangrijk moment, want daarna konden we echt aan de slag met het verder voorbereiden van de nieuwbouw. Dat bleek alleen een lastige puzzel voor de aannemer in verband met moeilijk te verkrijgen bouwmaterialen die ook flink in prijs gestegen waren én personeelstekort. Gelukkig hebben we een nieuwe aannemer gevonden die de huizen in 2023 gaat bouwen.

Haarwijk Oost

In Haarwijk Oost namen we in 2021 een sloopbesluit voor 130 eengezinswoningen. We zijn bij bewoners langsgeslagen om uitleg te geven over het sociaal plan en te vragen naar hun woonwensen. In 2022 voerden we het sociaal plan uit: bewoners zijn stadsvernieuwingssurgent en krijgen een verhuiskostenvergoeding op het moment dat zij verhuizen. Ook hoeven ze een maand geen dubbele huur te betalen. Daarnaast is er in sommige situaties een mogelijkheid voor huurgewenning. De woningen die worden opgezegd, zouden we tijdelijk via leegstandbeheerder Villex verhuren. Op dit moment worden de opgezegde woningen gebruikt voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. We nemen twee jaar de tijd voor de herhuisvesting. We gaan er op zich vanuit dat alle bewoners eind 2023 een ander (t)huis hebben gevonden zodat we daarna kunnen starten met de sloop. Deze planning brengt wel enige onzekerheid met zich mee omdat deze afhankelijk is van de oplevering van de Van Zomerendaal. Met de gemeente werken we ondertussen aan een nieuw stedenbouwkundig plan. De oplevering van de nieuwbouw in Haarwijk-Oost is naar verwachting medio 2025. **Gildenwijk**

Voor 133 eengezinswoningen en 19 aanleunwoningen in de Gildenwijk namen we in 2021

ook een sloopbesluit. 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 in 2026 plaats. De nieuwbouw is naar verwachting in 2027 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. Gesprekken om te komen tot aankoop startten in 2021 en liepen door in 2022. De onderhandelingen over een samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelcombinatie Oosterlinge (Heijmans, AM en de gemeente) vragen meer tijd dan verwacht.

Keizerstraat

In 2022 openden we een gezinsopvang aan de Keizerstraat. Het gaat om zeven reguliere opvangplaatsen voor gezinnen en één crisisopvangplaats. De opvang is ingericht voor gezinnen die dakloos zijn en/of in een crisissituatie verkeren. Het pand wordt in ieder geval de komende 5 jaar verhuurd op basis van intermediaire verhuur.

Verkoop

We hebben bovendien de verkooplijst 'on hold' gezet om meer woningen in portefeuille te houden. We willen in principe niet meer verkopen, maar uitzondering hierop vormt de reeds 'aangebroken' appartementencomplexen. In 2022 zijn in totaal 8 woningen verkocht, waarvan 5 uit exploitatie en 3 uit voorraad. Tegelijkertijd zijn 8 woningen die voorheen waren verkocht onder voorwaarden, teruggekocht en in exploitatie genomen.

2.3 Onderhoud

Planmatig onderhoud

In 2022 hebben we een groot deel van de totale onderhoudsbegroting kunnen realiseren (82%). Enkele projecten zijn doorgeschoven naar 2023 en 2024. Dit is gebeurd naar aanleiding van onderzoeken in het kader van de Flora en Faunawet. Het verdiepende najaarsonderzoek is nieuw binnen deze wet. Vanaf eind 2021 t/m het voorjaar van 2022 zijn Quick scans uitgevoerd om te bepalen in hoeverre we hiermee rekening moeten houden in bestaande projecten en toekomstige projecten. Ondanks deze onderzoeken, verplicht gesteld vanuit wet natuurbescherming, en capaciteitsproblemen bij de comakers zijn de totale onderhoudslasten voor 82% gerealiseerd. Werkzaamheden die niet met Flora en Fauna te maken hebben, zijn wel uitgevoerd. De onderhoudslasten van KBT's zijn voor 35% gerealiseerd. Door vertraging als gevolg van coronabeperkingen en de schaarste in de installatiebranche zijn de opdrachten later gegeven. De geplande werkzaamheden worden in de eerste helft van 2023 uitgevoerd.

Dagelijks service- en mutatieonderhoud (DSMO)

Constructief voert voor Poort6 de reparatie- en mutatiwerkzaamheden uit. Voor het reparatieonderhoud zijn verschillende KPI's afgesproken met Constructief. Voor het maximaal

aantal reparatieverzoeken per woning per jaar is de KPI 1,2. Het resultaat is 1,05. 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 89% gehaald, een mooi resultaat. Tevens zijn normen afgesproken om binnen de gestelde urgentietermijnen het verzoek uitgevoerd te hebben. Met een score van 78% zitten we 2% onder de gestelde norm. Bij het mutatieonderhoud hebben we te maken met wisselde successen. In de zomerperiode haalden we de norm van 7,9 bij nieuwe huurders. In het voorjaar en najaar waren de cijfers onder de norm. Eén van de oorzaken zijn personele wisselingen bij onze aannemer. Inmiddels vinden gesprekken plaats om de woningen volgens onze kwaliteit en uitgangspunten op te leveren.

28. Lasten onderhoudsactiviteiten	2022	2021
Planmatige onderhoudskosten	-6.548	-7.556
Contractonderhoud	-1.206	-749
Mutatie onderhoud	-1.949	-1.597
Reparatie onderhoud	-3.243	-2.364
Overig onderhoud	-819	-969
Toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	-2.432	-2.226
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-16.197	-15.461

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. In 2022 hebben we verkenningen gedaan naar alternatieve warmteopwekking. Denk daarbij aan warmtepompen, hybride warmtepompen en all-electric warmtepompen, al dan niet in combinatie met bestaande cv-ketels. In 2023 zullen we de eerste proeven hiervoor uitzetten.

Zonnepanelen

In 2022 hebben we 259 woningen voorzien van panelen. Dit zijn er fors minder dan onze ambitie. Onze leverancier heeft tegenslag gehad met het leveren van materiaal (omvormers waren niet meer op voorraad). We besloten toen te wisselen met een andere soort omvormer. Helaas werden we daarna geconfronteerd met een tekort aan installatieteams. Ook is de plaatsingsperiode sterk beperkt in verband met de flora en fauna wetgeving. In 2023 verwachten we een inhaalslag te maken en alsnog de beoogde woningen (1300 in totaal) te voorzien van panelen. Voor het installeren van panelen voor de hoogbouw zijn we gestart met onderzoeken wat de mogelijkheden zijn.

Warmtenet

Een belangrijke mijlpaal in 2022 op het gebied van duurzaamheid was de aansluiting van de eerste woningen op het warmtenet. In 2022 sprak Poort6 ook de bewoners van de 57 eengezinswoningen aan de Gildenweg en omgeving én bewoners van de Munter Tichelaarflat. Tijdens persoonlijke gesprekken en een uitgebreide informatiemap zijn zij op de hoogte gebracht over de geplande onderhoudswerkzaamheden en de aansluiting op het warmtenet.

Willem Alexanderflat

De Willem-Alexanderflat aan de Wijnkoperstraat in Gorinchem is het eerste gebouw in de stad dat is aangesloten op het duurzame warmtenet. Het gebouw is in 2022 verduurzaamd en gasloos gemaakt door de aansluiting op het warmtenet. Ook hebben we zonnepanelen op het dak geplaatst. De woningen zijn van label F naar label A+ gegaan. In februari 2022 stemde 73% van de bewoners in met de werkzaamheden.

Renovatie Gildenweg

Voor 57 eengezinswoningen in de Gildenwijk is een plan ontwikkeld voor duurzaamheids- en onderhoudsmaatregelen. Het is het tweede complex dat we willen aansluiten op het warmtenet. Ook gaan we de woningen isoleren en plaatsen we zonnepanelen. Daarnaast worden dakpannen vervangen, het metselwerk gereinigd en waar nodig de keukens, badkamers en toiletten vervangen. In 2022 hebben we, na een intensief traject, 70% instemming van de bewoners behaald. Hiervoor is er veel persoonlijk contact met de huurders geweest en is er veel maatwerk geleverd. De werkzaamheden starten in 2023.

Al onze woningen op label B in 2030

In totaal hebben we in 2022 251 woningen verduurzaamd. Het gaat om 40 woningen vanuit planmatig onderhoud, 131 woningen van de Willem Alexanderflat en 80 woningen op het Wilhelminaplein. Volgens de Nationale Prestatieafspraken moeten we vóór 2028 af zijn van de labels E, F en G. Poort6 heeft er eind 2022 nog 650.

Pre-label op basis van NTA 8800 (EP@ EMG frof.)	Energielabel	2022
Primair fossiel energiegebruik kWh/m².jr		
≤0	A++++	0
0 <.....≤ 50	A+++	1
50 <.....≤ 75	A++	37
75 <.....≤ 105	A+	53
105 <.....≤ 160	A	1792
160 <.....≤ 190	B	1596
190 <.....≤ 250	C	1967
250 <.....≤ 290	D	442
290 <.....≤ 335	E	217
335 <.....≤ 380	F	316
 380	G	117
		6538

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.

3. Leefbaarheid

- In 2022 hebben we ons samen met huurders en partners opnieuw ingezet voor
- zorgzame, veilige en leefbare wijken. Gelukkig kon dat na Corona weer letterlijk
- nabij. Het ‘nabij zijn’ vinden we belangrijk om op een goede manier samen te
- werken met huurders en partners. Kortere lijnen, meer menselijke maat en
- overkoepelende samenwerking zorgen er voor dat we samen kunnen bouwen aan
- krachtige wijken. En dat ook kwetsbare groepen een fijn thuis vinden bij Poort6. We
- hebben ons net als voorgaande jaren op verschillende gebieden ingezet. Meer
- daarover lees je in dit hoofdstuk.

3.1 Samenwerking in de wijk

Werken in wijkteams. Begin 2022 zijn we gestart met het werken in wijkteams. Waar we in 2021 investeerden in vormgeving en draagvlak van de wijkteams, zijn we in 2022 echt van start gegaan. Verschillende vakdisciplines werken op wijkniveau intensief met elkaar samen om zo dicht mogelijk bij de huurder te staan. Verbinding en samenwerking staan centraal om snel en goed in te kunnen spelen op woonvragen in Gorinchem. We investeerden in 2022 met name in de verdere groei en ontwikkeling van de wijkteams: goed op elkaar ingespeeld raken, bevorderen van de samenwerking en verder bouwen aan een slimme manier van werken.

Duurzaamheidsactie. In én voor de wijk werkten we ook verder aan het thema duurzaamheid. Samen met wijkpartners gingen we de wijk in en gaven we onze huurders samen met de gemeente duurzaamheidstips en energiebesparende producten. In het wijkcentrum in de Haarwijk organiseerden we een energiemarkt met de gemeente en andere partners. Zo werkten we samen met de bewoners aan betaalbare woonlasten en een duurzaam thuis.

Wijkkantoren. Ook knapten we verschillende wijkkantoren op, zodat we in de wijk fijne plekken hebben voor inloopsprekuren en overleggen. We maakten het huiselijker waardoor de drempel voor huurders lager wordt om binnen te stappen en zij zich op hun gemak voelen.

Doorbraakmethode. We organiseerden samen met partners verschillende bijeenkomsten waarin de ‘doorbraakmethode’ centraal stond. Een brede (bestuurlijke) coalitie van partners in de stad bespreekt voorbeelden uit de praktijk om hier concrete lessen uit te trekken en de samenwerking te verbeteren. In 2022 vonden 5 van deze bijeenkomsten plaats.

3.2 Bijzondere doelgroepen

Urgenten

De urgentieverordening is in 2022 veranderd. Poort6 bemiddelt in toenemende mate direct voor de urgente woningzoekende. Voorheen moest de woningzoekende eerst een periode

zelfstandig naar een passende woning zoeken. Nu kunnen we sneller en directer helpen. Dat geldt voornamelijk voor de uitstroom uit zorginstellingen (maatschappelijke indicatie). We voeren gesprekken met alle woningzoekenden met urgentie. Op die manier zorgen we voor een zo goed mogelijke 'landing' in de woning en de wijk en willen we kwetsbare mensen duurzaam huisvesten. Wij adviseren de urgenten over passende (en reële) woningen en we maakten aanvullende afspraken over bijvoorbeeld hulpverlening. Die aanpak slaat aan. In 2022 voerden we 23 urgentiegesprekken. In 6 gevallen zijn aanvullende afspraken bij het huurcontract 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 2022 verhuurden wij 10 kamers aan nieuwe bewoners.

Voorziening Tijdelijk Wonen (VTW)

In een van onze appartementencomplexen bieden wij samen met het Leger des Heils maatschappelijke opvang aan. Het gaat om tijdelijke opvang van maximaal zes maanden waarna de bewoners via urgentie uitstromen naar reguliere huisvesting. Deze voorziening wordt vaak gebruikt door vrouwen maar soms ook mannen die in een crisissituatie zitten. In 2022 ging het om 12 verhuringen.

Regionale samenwerking voor kwetsbare groepen

Een regionale samenwerking die lokaal verder wordt ingevuld is de agenda 'Huisvesting Kwetsbare Groepen' (HKG). Ook in 2022 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.** Dit is een initiatief om samen met het Leger des Heils en Avres voor huisvesting van langdurig daklozen te zorgen. Vanuit de gedachte dat een woning de basis vormt voor een goede herstart. In het verleden zijn vanuit een pilot vijf mensen op deze wijze gehuisvest. In de loop van 2021 is dit initiatief in het kader van de HKG geformaliseerd en zijn er verdere afspraken over gemaakt. Doordat organisatorisch het een en ander moest worden ingericht én er aan de voorkant voortaan een (strengere) toetsing plaatsvindt, zijn de aanmeldingen wat achtergebleven en is er in 2022 geen Housing First kandidaat gehuisvest in Gorinchem. Voor 2023 zijn er wel alweer 2 aanmeldingen.
- **Keizerstraat.** In 2022 openden we samen met het Leger des Heils een opvang voor gezinnen. De 7 beschikbare plekken voor crisisopvang zijn in 2022 allemaal benut.
- **Skeave Huse.** Samen met gemeente Molenlanden zoekt de gemeente Gorinchem in samenwerking met Poort6 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 2023.

In 2022 werden we opgeschikt door een vreselijke en impactvolle situatie: de oorlog in Oekraïne. Ook voor hen wilden we nabij zijn. We stelden 20 woningen (vanuit de tijdelijke verhuur in verband met sloop) beschikbaar voor Oekraïense vluchtelingen die we met veel vrijwilligers hebben ingericht.

3.3 Ontmoeten

Nabij zijn en persoonlijk contact met onze bewoners is erg belangrijk voor ons. In 2022 vonden onder andere de volgende ontmoetingen plaats:

- Ieder voor- en najaar voert Poort6 gesprekken met de 17 bewonerscommissies waarbij we horen wat er speelt in de diverse wooncomplexen en buurten.
- 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 in de wijk voor duurzaamheidstips en energiebesparende producten. Ook zien we goede initiatieven bij bewoners van het St. Jorisplein, Kop van de IJsbaan en Heerlenlaantje voor vergroening en duurzaamheid.
- Ontmoeting en persoonlijke gesprekken met bewoners vonden plaats
 - In verband met de renovatie en/of verduurzaming van de woning en de aansluiting op het warmtenet. We voerden gesprekken met de bewoners van de Willem-Alexanderflat, 57 eengezinswoningen in de Gildenwijk en de Munter- en Tichelaarflats. We organiseerden daarnaast voor alle 965 huishoudens die we in de Gildenwijk willen aansluiten op het warmtenet een informatiemarkt samen met HVC en Gemeente Gorinchem. Hiermee bereikten we dat meer dan 70% van de bewoners van de Gildenweg akkoord ging met de voorgestelde werkzaamheden zodat deze in 2023 doorgang kunnen vinden.
 - 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.
 - Met bewoners van delen van de Haarwijk. Met hen bespraken we woonwensen, vragen en zorgen inzake de aanstaande sloop/ nieuwbouw en herhuisvesting.
- Op vrijdag 9 en zaterdag 10 september zette Poort6 samen met Avres en de gemeente Gorinchem de bewoners van Kremlin I in het zonnetje. We organiseerden festiviteiten gericht op de historie van het gebouw, omdat we daar best trots op mogen zijn. Kremlin I werd gebouwd in 1956 en werd in 2007 op de lijst met 101 topmonumenten van na de oorlog gezet.

3.4 Overlast en woonfraude

De laatste jaren zagen we al een trend van toenemende aantallen van kwetsbare mensen in de wijk. Niet alleen nemen aantallen toe, de complexiteit van overlastzaken neemt ook toe. Een kort verslag van overlast en woonfraude in 2022:

- We werkten ook in 2022 met rondetafelgesprekken. Dit 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.
- Als er onenigheid is tussen burens treedt een onafhankelijke partij op als bemiddelaar. Dit heet buurtbemiddeling. ElkWelzijn coördineert dit. Er waren dit jaar 21 aanmeldingen. Hiervan zijn 5 casussen opgelost. In 7 gevallen hebben we een advies mee kunnen geven. Jammer genoeg kwam het, om verschillende redenen, bij 9 zaken niet tot een oplossing.
- Ondernijning (drugshandel, mensenhandel etc.) zorgt voor een onveilige situatie in de woning en woonomgeving. De burgemeester treedt hier door middel van woningsluitingen hard tegen op. Vaak leidt een sluiting ook tot een beëindiging van de huurovereenkomst. In 2022 zijn er 7 huurwoningen door de burgemeester gesloten in verband met drugs of mensenhandel. We hebben het proces van woningsluiting samen met de gemeente geëvalueerd. Er is een werkwijze afgesproken om woningsluiting zo gestroomlijnd mogelijk te laten verlopen.
- Woonruimte is schaars en soms maken mensen misbruik van het hebben van een woning. Bijvoorbeeld door hun woning voor een hoge huurprijs door te verhuren. Op deze manier worden er woningen onttrokken aan reguliere woningzoekenden en worden er veel te hoge huren gevraagd. Wij onderzoeken actief meldingen van woonfraude om deze fraude tegen te gaan. Vaak volgt een lang traject van onderzoek. Er is in 2022 1 rechtszaak geweest naar aanleiding van woonfraude. Deze zaak loopt nog. In totaal hebben we 23 adressen onderzocht, waarvan er nog 11 in onderzoek zijn. Er kwamen in 2022 5 woningen vrij.
- Wij spannen ons in om het woongenot van iedereen zo optimaal mogelijk te maken. Soms is dit door voortdurende overlast erg in het geding en moeten wij hiervoor naar de rechter om tot ontbinding van de huurovereenkomst over te gaan. Voor ons is dit een laatste middel. In 2022 hebben we 2 woningen moeten ontruimen waarbij er (ook) sprake was van overlast.

4. Dienstverlening

- De basis van #WIJ is een persoonlijke dienstverlening, dicht bij de huurder. Deze dienstverlening wordt continu gemeten en gerapporteerd. We zien in 2022 lagere huurderstevredenheidscijfers ten opzichte van 2021. We laten nog steeds ruime voldoendes zien, maar liever zien we natuurlijk een stijgende lijn in tevredenheid.

4.1 Huurderstevredenheid

Klanttevredenheid	2018	2019	2020	2021	2022
Nieuwe huurders	7,5	7,4	7,4	7,5	7,3
Vertrokken huurders	6,8	7,7	7,5	7,4	7,1
Reparatieverzoeken	7,4	7,4	7,8	8,2	7,5

Tabel 4.1: ontwikkeling van de huurderstevredenheid in 2022

Ondanks onze inspanningen op het verbeteren van de staat van oplevering bij mutatie zien we dat het tevredenheidscijfer niet verder stijgt. We zagen dat het voor onze RGS partner Constructif lastig was om alle afspraken na te komen. Zowel door gebrek aan eigen personeel als door onderaannemers die ook te maken hadden met tekorten. Ook bij Poort6 zagen we dat we door personele wisselingen en uitval ons doel om één woonmakelaar te koppelen aan het hele traject van verhuur van een woning niet altijd na konden komen. Verder vonden huurders ons streng ten aanzien van het opleveren van de woning. En vonden ze de kosten die we in rekening brengen voor niet uitgevoerde werkzaamheden erg hoog. Ook merkten we dat het bedrijf waarmee we samenwerken voor asbestsanering, mede door een wetswijziging per 1 juli, steeds meer moeite had om de afgesproken termijnen te behalen. Soms kon men pas na enkele weken een woning saneren. Dit leidde tot langere leegstand.

Het geschetste beeld van huurderstevredenheid is lager dan dat wij willen, maar is wel reëel. En het vraagt om actie. Poort6 heeft met Constructif scherp gesteld wat we wel en niet van elkaar kunnen verwachten en op welke termijn. Constructif heeft naar aanleiding daarvan een plan van aanpak gemaakt met concrete acties en verbeteringen. Ook is er meer personeel aangetrokken om beter te controleren op kwaliteit en te sturen op de onderaannemers. In het nieuwe jaar monitoren we of deze verbeteringen het gewenste effect, een hogere klanttevredenheid, opleveren.

4.2 Laagdrempelige dienstverlening

We investeerden in 2022 verder in een laagdrempelige dienstverlening. We hadden voor het echt ontmoeten en het persoonlijke contact op kantoor, na de Coronaperiode weer meer ruimte. We zien dat het spreekuur dat we op kantoor hebben steeds beter benut wordt. We hebben de bezetting van het eerstelijns klantcontact verhoogd en daardoor zien we dat de wachttijd is afgenomen.

We ontmoeten onze huurders niet alleen op kantoor, maar juist ook op andere plekken. Zoals in de ontmoetingsruimtes van de wooncomplexen. Dit jaar creëerden we samen met bewoners fijne ontmoetingsruimtes in de Lindenburg en Schuttershof. Ook knapten we verschillende wijkkantoren op, zodat we in de wijk fijne plekken hebben voor inloopspreekuren en overleggen. We maakten het huiselijker waardoor de drempel voor huurders lager wordt om binnen te stappen en zij zich op hun gemak voelen. In het hoofdstuk over leefbaarheid (H3), lees je meer over de ontmoetingen die we hadden met onze huurders.

Daarnaast werken we aan een laagdrempelige dienstverlening door onze website zo toegankelijk mogelijk te maken. Bijvoorbeeld door makkelijke taal te gebruiken en een voorleesfunctie toe te voegen.

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 2022 dus 76 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.

5.4 Intern toezicht

Met de Raad van Commissarissen zijn in 2022 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

HP6 is een belangrijke (gespreks)partner voor Poort6. Met een bestuur dat uitgebreid is met een aantal nieuwe leden, gingen zij ook in 2022 voortvarend te werk. Er waren in 2022 6 reguliere vergaderingen. Ook zijn er 3 themabijeenkomsten geweest: een rondrit met de RvC en MT, evaluatie van de samenwerking en een jaarlijkse ontmoeting met de huurderscommissarissen.

Er werden 5 adviesaanvragen beoordeeld. Hierover is positief advies verleend.

- Proces verkopen en verkoopvijver
- Alternatief 55+ labeling
- Klachtenmanagement
- Huurverhoging 2022
- Wijziging verkooplijst

Ook heeft de HP6 ingestemd met de herbenoeming van de directeur-bestuurder Marije Buursink. In het reguliere overleg overlegden wij verder onder andere over jaarplan, begroting, tertiaalrapportages, wijkteams, nationale prestatieafspraken, klanttevredenheidsmetingen, huurbeleid, vastgoedprojecten en evaluatie van de strategische koers.

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 2020 maakten we met de gemeente Gorinchem en HP6 voor 5 jaar afspraken over wonen en de leefomgeving. Ieder jaar blikken we met elkaar terug. En kijken we wat we hebben bereikt. In 2022 konden we weer mooie stappen zetten. Vooral met de aanleg van het warmtenet in de Gildewijk. Maar ook door een opening van een gezinsopvang aan de Keizerstraat. Zo werken we samen aan een veilige, leefbare en zorgzame stad. Met duurzame wijken en woningen. In december ondertekenden we de afspraken voor 2023 (3e jaarschijf van de meerjaren prestatieafspraken).

5.8 Klachten

In juli is ons nieuwe klachtenproces vastgesteld. Huurdersvereniging Poort6 (hierna: HP6) heeft een positief advies uitgebracht op het proces en daarnaast nog enkele tips voor verbetering gegeven. Hier hebben we dankbaar gebruik van gemaakt. Onder andere de tip om een infographic voor huurders te maken, deze staat inmiddels op onze website. Intern hebben we veel aandacht besteed aan onze nieuwe werkwijze rondom klachtenmanagement. Op intranet, in lunchbijeenkomsten en in speciale bijeenkomsten is,

naast de procesgang, vooral aandacht besteed aan houding en gedrag richting de huurder bij de afhandeling van de klacht.

In 2022 ontvingen wij 35 klachten van huurders. Hiervan waren de meeste technisch van aard en zijn in overleg met de huurder opgelost.

- Veel van deze klachten komen voort uit reparatieverzoeken waarbij huurders niet tevreden waren over de geboden oplossing of de uitvoering door de aannemer. Soms is er ontevredenheid over de staat van oplevering van een woning bij mutatie. Eén keer is ontstane schade door onze verzekeringsmaatschappij afgehandeld.
- 1 technische klacht had betrekking op de uitvoering van renovatieonderhoud.
- 2 klachten gingen over het uitstellen van het plaatsen van zonnepanelen (door materiaalgebrek en personeelstekort).
- Verder waren er 5 klachten met betrekking tot leefbaarheid. Deze zijn door wijkbeheerders en de wijkconsulenten opgepakt en afgehandeld.

In 2022 waren er 14 huurcommissie zaken. Eén zaak werd in 2021 gestart en in 2022 beoordeeld en afgehandeld. Er waren 13 zaken waarbij de huurder als gevolg van een technisch gebrek aan de woning besloot bij de huurcommissie aan te kloppen.

- Hiervan zijn zeven zaken als niet redelijk/niet ontvankelijk beoordeeld.
- Eén zaak is niet verder behandeld omdat het gebrek door Poort6 inmiddels naar tevredenheid van huurder was verholpen.
- Drie zaken zijn bij nader inzien weer ingetrokken door de huurder.
- Bij de resterende drie zaken is de woning bezocht door de huurcommissie en wachten we nog op de uitspraak.

6. Organisatie

- Binnen Poort6 werken de medewerkers met hart en hoofd aan een goed thuis voor onze bewoners en aan een mooie woonomgeving. We groeien verder toe naar een soepele ontwikkelcorporatie. Waarin ook medewerkers de ruimte nemen om zich te ontwikkelen. We volgen en stimuleren onze medewerkers hierin op meerdere niveaus: vakinhoudelijk, qua samenwerking en op individueel niveau. In deze paragraaf lichten we toe hoe het gaat met het personeel en de interne organisatie.

6.1 Medewerkersonderzoek

Net als in 2021 vroegen we medewerkers in 2022 naar hun werkgeluk en werkdruk. Medewerkers beoordeelden afgelopen jaar hun werkgeluk met een 7,5 gemiddeld. Eenzelfde score als vorig jaar, maar opnieuw een mooie score. We blijven hierbij oog houden voor uitzonderingen door met elkaar in gesprek te blijven. De werkdruk werd beoordeeld met 5,4, waarbij de norm 5 is. Ten opzichte van vorig jaar (5,8) is de score verbeterd. Daar waar werkdruk ontstond zorgden wij voor extra capaciteit door inhuur van medewerkers of zetten wij coaching in.

6.2 Personele formatie en bezetting

In 2022 werkten we aan onze strategische personeelsplanning vanuit 4 gedefinieerde lijnen:

1. Van beheer naar ontwikkelorganisatie

In de beweging van een beheerorganisatie naar een soepele ontwikkelorganisatie zochten we, voor het verstevigen van de vastgoedsturing, ondersteuning van een externe begeleider. Vanaf 1 januari 2023 heeft Poort6 weer een assetmanager. We versterkten onze ontwikkelcapaciteit door 2 projectmanagers voor de afdeling Vastgoed aan te trekken. Ook verwelkomden we een medewerker Vastgoedadministratie en een technisch beheerder Vastgoed. De vorming van een kennisknooppunt laat nog op zich wachten. Op operationeel gebied zetten we bij het benutten van de technologische en digitale mogelijkheden in op het optimaliseren van ons primaire systeem Dynamics Empire. We voerden oriënterende gesprekken met andere corporaties om samenwerking te versterken of te verkennen op gebied van gezamenlijke inkoop, ICT, treasury en fiscaliteit.

2. Klant centraal in proces, project en cultuur

De wijkteams kwamen op stoom en vonden elkaar in de samenwerking. De eerste effecten werden merkbaar in de organisatie: door de kortere lijnen werden bewoners sneller en beter geholpen. We zijn dichterbij de klant.

3. Reductie schaalkwetsbaarheid

Om de schaalrisico's te verkleinen wordt bewust gewerkt met strategische inhuur. Dit doen we op specialistische functies in de organisatie die een hoog kennisniveau vragen. 8 collega's zijn via die weg als zzp'ers duurzaam verbonden aan onze organisatie.

In samenwerking met team Communicatie werkte P&O aan Strategisch Recruitment. We groeiden in het op diverse manieren inzetten van 'het merk Poort6' waardoor we meer succes boekten bij het werven van nieuwe collega's. Zo werkten we afgelopen jaar bijvoorbeeld met filmpjes waarin collega's de vacature toelichtten. Dit leverde verrassend goede resultaten op. Daarnaast zetten we in op het binden van jong talent aan onze organisatie, met traineeships. De eerste trainee voor Wonen startte in juli.

4. Werkgeverschap met hart en hoofd

We implementeerden een nieuwe gesprekscyclus die we "VOS-gesprekken" noemen. Dit staat voor Vakgericht, Ontwikkeling, Samenwerking. We verhoogden ons opleidingsbudget naar 4% van de personeelskosten en ontwikkelden een leerkalender. Naast persoonlijke ontwikkeling, investeren we hiermee in gezamenlijke inhoudelijke opleidingen. Expeditie '#Datwerkt' richtte zich in 2022 op leiderschapsontwikkeling, spiegelgesprekken met de ambassadeurs en intervisie groepen. Daarnaast is er een Poort6 bedrijfsdag geweest om te verbinden in de organisatie.

De bezetting (69,55 fte) was hoger dan de begroting (67,67 fte). Dit kwam doordat na de vaststelling van de begroting de wijkteams werden vastgesteld. De werkelijke bezetting was nagenoeg gelijk aan de formatie (69,67 fte). In totaal werden eind 2022 17 medewerkers ingehuurd: 2 voor vervanging ziekte, 6 in afwachting van definitieve invulling van de vacature. Er werden 8 medewerkers als zzp'er verbonden aan Poort6, in het kader van strategische inhuur en 1 medewerker uit maatschappelijk oogpunt.

Personele formatie	31-12-2021	31-12-2022
Totaal formatie	68,90	69,67

Tabel 6.1: personele formatie

6.3 Personeelsbeleid

In- en uitdiensttreding

In 2022 verwelkomden we 14 nieuwe medewerkers: 6 bij de afdeling Wonen, 5 bij de afdeling Bedrijfsvoering en 3 bij de afdeling Vastgoed. Ook hier zien we dat we de vruchten plukken van onze strategische koers en de communicatie daaromheen. Sollicitanten gaven aan dat de heldere koers uit #WIJ samen met de arbeidsmarktcommunicatie hen motiveerde om te solliciteren.

13 medewerkers hebben de organisatie in 2022 verlaten. We zwaaiden 3 collega's uit die gebruik maakten van de Regeling Vervroegd Uittreden (RVU). 5 medewerkers vonden elders een andere baan. We namen op ons eigen initiatief afscheid van 2 collega's. Van 3 medewerkers werd het jaarcontract niet verlengd. Werving en selectie verliep tijdens de Coronapandemie een stuk lastiger en was daarmee minder succesvol. Hierdoor was er niet altijd sprake was van een goede match.

Salaris en beloning

De sector kreeg in 2022 een nieuwe CAO. Per januari 2023 werden de salarissen met 2,4% verhoogd. In vervolg op de CAO gingen we binnen Poort6 in gesprek over de secundaire arbeidsvoorwaarden. Deze verkenningen lopen nog.

Opleiding en ontwikkeling

Ook in 2022 waren we met medewerkers in gesprek over hun ontwikkeling in VOS-gesprekken. Medewerkers volgen individueel opleidingen maar ook gezamenlijk. We hebben collectieve opleidingen georganiseerd over: huurrecht, stress sensitieve dienstverlening, EHBO en BHV. Verder zijn teams verder met elkaar in gesprek gegaan in het kader van '#Datwerkt'. We gaven over heel 2022 €161.494 uit (begroot € 206.000). Dat is 78% van het budget. We ontwikkelden een leerkalender om meer richting te geven aan leren en ontwikkelen, deze wordt in 2023 in gebruik genomen.

Tijd- en plaatsafhankelijk werken

Na de coronajaren is het tijd- en plaatsafhankelijk werken inmiddels de norm binnen Poort6. Het hiervoor in 2021 opgestelde kader is in 2022 geëvalueerd en voorgelegd aan de OR en het MT. De conclusie is dat het tijd- en plaatsafhankelijk werken goed functioneert binnen Poort6. We blijven wel aandacht houden voor de onderlinge verbinding. Op basis van de evaluatie maakten we het kader iets eenvoudiger.

6.4 Arbo

Verzuim

In 2022 is actief ingezet op het beheersen van het verzuim. Het betrof voornamelijk langdurig verzuim. Op basis van de analyses namen we een aantal concrete maatregelen om het verzuim binnen Poort6 te beheersen. We hebben intensiever contact met de bedrijfsarts over interventies. Ook schakelen we sneller door naar specialisten. Leidinggevenden zijn alert en daar waar nodig zetten we preventief coaches in om verzuim te voorkomen.

We merkten dat de gezamenlijke inspanningen om sneller en gericht interventies bij verzuim in te zetten een positief effect hadden. Ook onze samenwerking met een nieuwe Arbodienst droeg hieraan bij. Het gemiddelde verzuim daalde sterk, van 7,55% in 2021 naar 5,13% in 2022.

Integriteit en vertrouwenspersonen

Binnen Poort6 is veel aandacht voor de sociale veiligheid. Intern positioneerden we de

vertrouwenspersonen opnieuw, waarbij naast de bestaande mannelijke ook een vrouwelijke vertrouwenspersoon werd aangesteld. Ook hebben we via de lunchbijeenkomsten en intranet meer bekendheid gegeven aan de externe vertrouwenspersoon. In 2 lunchbijeenkomsten besteedden we aandacht aan de thema's vitaliteit, veiligheid en verzuim. Op het gebied van integriteit zijn er geen meldingen of constatering van overtreding van het integriteitsbeleid geweest.

6.5 Ondernemingsraad

Ook het afgelopen jaar werd de samenwerking met de OR actief opgezocht. De directeur-bestuurder voerde 5 keer regulier overleg over bijvoorbeeld de VOS gesprekken, het vitaliteits- en verzuimprotocol, de evaluatie van de arbeidsvoorwaarden en de puls metingen in het medewerkersonderzoek. 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 3 keer een zogenaamd BOT-overleg geweest (Benen Op Tafel) waarbij op informele wijze een aantal zaken de revue passeerden.

Er zijn dit jaar 2 instemmingsaanvragen ingediend bij de OR. Op beide aanvragen is instemming verleend:

- Protocol vitaliteit en verzuim
- Contracteren nieuwe Arbodienst

Daarnaast zijn er 2 adviesaanvragen voorgelegd aan de OR. Voor beide aanvragen is positief advies verleend.

- Herbenoeming directeur-bestuurder
- Het samenvoegen van de teams Strategie en Communicatie tot team SOC (Strategie, Organisatie en Communicatie)

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 2022 is de uitgebreidere controle door de eerste lijn ingezet door Poort6, met name op de financiële afdeling. Voor 2023 wordt gekeken of hier nog een stap in kan worden gezet.

6.7 ICT

In 2022 hebben we tijd en energie geïnvesteerd om het nieuwe ERP-systeem (Dynamics Empire) beter te leren kennen en optimaal in te zetten. Ook zijn in 2022 voorbereidingen gestart voor de overstap naar Microsoft 365, om te gaan werken in de Cloud en een werkomgeving gebaseerd op Microsoft Teams. Ook hebben we in 2022 aandacht besteed aan een groter bewust zijn op het gebied van cyberveiligheid en zijn we gestart hierover beleid op te stellen. Ook naar aanleiding van een aantal hacks bij collega-corporaties.

6.8 Duurzame bedrijfsvoering

Naast duurzame woningen vinden we het ook belangrijk dat we een duurzame bedrijfsvoering hebben. In 2022 namen we 5 elektrische auto's en verschillende elektrische fietsen in gebruik. Daarnaast bestelden we nog 2 elektrische auto's. Ook zorgden we voor laadpalen op ons parkeerterrein. De verlichting van het kantoor is helemaal aangepast aan ledverlichting. In 2022 zijn ook voorbereidingen getroffen om het kantoor aan te sluiten op het duurzame warmtenet. We onderzoeken daarnaast de mogelijkheden om verder te verduurzamen, zoals het kantoor te voorzien van zonnepanelen.

6.9 Communicatie

In 2022 hebben we wederom breed ingezet op communicatie. Zowel intern als extern. Belangrijke mijlpalen en inzet in 2022:

- Communicatie rondom warmtenet in de Gildenwijk. Ook organiseerden we een informatiemarkt samen met HVC en Gemeente Gorinchem.
- (Project)communicatie nieuwbouw Van Zomerendaal e.o.
- (Project)communicatie rondom werkzaamheden Willem Alexanderflat
- (Project)communicatie rondom onderhoud 57 woningen in de Gildenwijk
- (Project)communicatie rondom herhuisvesting Schrijverslaantje e.o.
- (Project)communicatie rondom sloop Wijnkoperstraat e.o.
- Communicatie rondom de wij(k)teams
- Voorlichtingscampagne Voorkom de rat in de stad.
- Twee nieuwe functies op de website: een voorleesfunctie en een actueel overzicht (met zoekfunctie) van planmatig onderhoud inclusief het vervangen van de keukens, badkamers en toiletten.
- We werken met het nieuwe 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. Dit alles kan ook op een mobiele telefoon of tablet. Daarom hebben we per 1 maart afscheid genomen van de Woco-App.

- WoningNet heeft een app ontwikkeld voor woningzoekenden: DAK (Digitaal Aanbod Kanaal). DAK maakt het zoeken naar een nieuwe huurwoning op telefoon of tablet heel eenvoudig. Gebruikers ontvangen meldingen over beschikbare woningen en openstaande acties.

Bijzondere aandacht in de communicatie dit jaar ging uit naar

- De opvang van Oekraïense vluchtelingen. We boden lege woningen in de omgeving van het Schrijverslaantje aan voor opvang, en informeerden omwonenden hierover.
- Energiearmoede, blokverwarming en compensatieregelingen.

Onze interne inzet ging over

- #Wij zijn Poort6: we maakten een Instagramaccount aan waarop we met onze doelgroep delen wie we zijn, wat we doen en waar we voor staan.
- We pasten onze huisstijl verder aan, aan de stijl van #WIJ
- Met onze huurders, partners en collega's evalueerden we onze koers #WIJ. We maakten we een video met onze expeditieleiders die terugblikten op de afgelopen jaren.
- Reguliere communicatie:
 - MT-vlog
 - Lunchbijeenkomsten
 - Repoorter
 - Nieuwsbrief belanghouders
 - Inzet social media (LinkedIn, Facebook, Instagram)

7. Financiën

- De omgeving om ons heen is in beweging. Deze beweging zorgt voor onzekerheid, wat resulteert in een hogere inflatie en rente. Hierdoor heeft Poort6 hogere kosten.
- We willen daarom nu meer dan ooit zorgen voor een betaalbare woning. Poort6 zelf voelt de hogere kosten ook. Bijvoorbeeld in de kosten voor onderhoud. Maar ook in de bouwkosten, terwijl we graag willen bouwen om onze huurders goede woningen te kunnen blijven aanbieden. Daarom is het belangrijk om onze financiën goed te kennen.

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

In 2022 zien we voor het eerst sinds lange tijd een daling van de marktwaaarde ten opzichte van voorgaand jaar. Die negatieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een stijgende marktrente, de toegenomen inflatie en de onzekerheden over de energieprijzen en de overspannen koopmarkt. Deze 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 portefeuille nam af met 5% (2021 +15,5%), naar € 1.026 miljoen (2021: € 1.080 miljoen).

7.3 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaaarde

De beleidswaaarde is een manier om ons bezit te waarderen. Deze waardering is afgeleid van de marktwaaarde. Bij de bepaling van de beleidswaaarde worden correcties aangebracht op de marktwaaarde. Dit zijn correcties die toezien op beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer.

De beleidswaaarde is een belangrijke waardering voor Poort6, omdat deze onderdeel uitmaakt van het gezamenlijk toezicht model van de Aw en het WSW. Hieronder worden de kengetallen die worden gebruikt bij het financiële toezicht, toegelicht:

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	Dit geeft 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 leningenportefeuille en de waarde van de vastgoedportefeuille (op basis van beleidswaarde). Het WSW stelt als norm dat de leningportefeuille niet meer dan 85% mag bedragen van de beleidswaarde
Dekkingsratio	De dekkingsratio geeft de verhouding weer tussen de marktwaarde van de leningenportefeuille en de marktwaarde van het onderpand. Door het WSW is als norm gesteld dat deze niet meer dan 70% mag zijn.
Onderpandratio	De onderpandratio geeft de ratio tussen de marktwaarde van het onderpand waarop het WSW hypotheek heeft gevestigd en de marktwaarde van de leningenportefeuille weer. De grenswaarde van de onderpandratio is gelijk aan die van de dekkingsratio op maximaal 70%.

De bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is geen exacte wetenschap. Om te komen tot een betrouwbare beleidswaarde, moeten schattingen worden gemaakt door het bestuur. Bij de beschouwing van de (ontwikkeling van de) beleidswaarde is het van belang om deze schattingen in acht te nemen.

In het boekjaar is de beleidswaarde afgenomen van € 529 miljoen naar € 505 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. De daling van de beleidswaarde in 2022 is te verklaren door de toename van de onderhoudsnorm. Deze stijgt van € 2.475 per vhe in 2021 naar € 3.125 per vhe in 2022. De onderhoudsnorm ligt hoger dan het sectorgemiddelde door de ambitie van Poort6. In 2022 is de berekening van de norm nader onderzocht, waarbij het beleid zuiverder is ingerekend. Dit leidt tot een stijging. Verder zorgen de marktontwikkelingen voor een hogere disconteringsvoet, wat zich vertaalt in een lagere beleidswaarde. De afschaffing van de verhuurderheffing compenseert dit effect deels.

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

Op 31 december 2022 heeft Poort6 voor € 668 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in haar eigen vermogen opgenomen. Deze ongerealiseerde herwaarderingen volgen uit de waardering van het bezit van Poort6 op basis van de waarderingsgrondslag marktwaarde in verhuurde staat. We bepalen deze marktwaarde in

overeenstemming met het 'Handboek Modelmatig Waarderen'. Daarmee handelen conform de waarderingsgrondslag die in de Woningwet en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten is voorgeschreven voor het opmaken van de jaarverslaggeving.

Het realiseren van deze herwaardering is in grote mate afhankelijk van het beleid wat Poort6 voert. Als Poort6 haar vastgoed zou verkopen danwel verhuren op marktprijzen, zouden we deze marktwaarde benaderen. Door wettelijke bepalingen kunnen we echter niet op grote schaal ons bezit verkopen of tegen marktprijzen verhuren, waardoor we de marktwaarde niet zullen realiseren. En nog belangrijker: dat willen we ook 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? Dit geeft dus een betere inschatting van de waarde van het bezit.

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 € 521 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
Enkel het doorexploiteerscenario met oneindige exploitatie	Keuze uit de beste van het uitpond- of doorexploiteer-scenario
Onderhoudskosten op basis van eigen onderhoudsbegroting	Onderhoudskosten op basis van normbedragen uit de markt
Beheerlasten op basis van eigen realisatie	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.

Afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde	Waarde x € 1 mln. 2022	Waarde x € 1 mln. 2021
Marktwaarde in verhuurde staat:	1.026	1.080
+/- effect Beschikbaarheid Doorexpluiten i.p.v. uitpanden	+ 31	+ 1
-/- effect Betaalbaarheid Streefhuur i.p.v. markthuur	- 250	- 289
-/- effect Kwaliteit Eigen Onderhoudskosten i.p.v. normbedragen	- 276	- 210
-/- effect Beheer Eigen Beheerlasten i.p.v. normbedragen	-26	- 53
= Waarde bezit o.b.v. Beleidswaarde	505	529

Tabel 7.1: Van Marktwaarde naar Beleidswaarde

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

In bovenstaand overzicht is zichtbaar dat de daling hoofdzakelijk wordt veroorzaakt door een toename van de onderhoudskosten. Deze norm bedraagt € 3.125 (2021: € 2.475) per VHE.

7.5 Overzicht en analyse Organisatiekosten

1.000,-)	Begroting 2022	Realisatie 2022
Afschrijvingen	362	424
Lonen en Salarissen	5.383	4.823
Inhuurkrachten	858	1.329
Overige personeelskosten	417	401
Huisvestingskosten	135	161
Bestuurskosten	125	16
Advieskosten	450	401
Automatiseringskosten	1.235	1.475
Assurantiekosten		18
Kantoorkosten		288
Kosten strategie & communicatie		30
Overige bedrijfslasten	489	335
Overige beheerlasten	311	264
Totaal	9.765	9.630

Analyse organisatie

De organisatiekosten blijven binnen de begroting, echter is het een saldering van enkele over- en onder schreidingen. Op meerdere posten wordt een lichte overschrijding opgemerkt. De afschrijvingen zijn hoger dan begroot door de hogere investering in het ERP-systeem dan begroot. De kosten voor inhuurkrachten zijn aanzienlijk hoger, maar verklaarbaar in relatie tot de lagere kosten voor lonen & salarissen. In 2022 zijn op meerdere posities collega's ingehuurd om ziekte en uitdiensttreding op te vangen. De automatiseringskosten zijn hoger dan begroot door hogere uitgaven voor adviseurs van Cegeka en opleidingen voor onze collega's om te werken met het nieuwe systeem.

7.6 Financiële Ratio's

Op de belangrijkste financiële indicatoren scoorde Poort6 in 2022 en 2021 als volgt:

Indicator	WSW-ratio	Realisatie 2022	Realisatie 2021
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,4	2,93	2,59
Loan to value (LTV) (beleidswaarde)	< 85%	38,55 %	37,0%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15%	60,04 %	59,2%
Dekkingsratio marktwaarde	< 70%	18,9 %	23,1%
Onderpandratio marktwaarde	< 70%	18,9%	23,1%

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 bewogen in 2022 naar de norm toe. Poort6 heeft een aanzienlijke ruimte tot aan deze ratio's, waardoor dit op korte termijn niet tot een continuïteitsrisico leidt.
- De dekkingsratio en onderpandratio van Poort6 zijn aan elkaar gelijk, omdat het volledige bezit van Poort6 in onderpand is gegeven. Deze ratio's kennen in 2022 nog voldoende ruimte, waardoor de ambities van Poort6 in de komende jaren gerealiseerd kunnen worden.

7.7 Toekomstparagraaf

In de meerjarenbegroting 2023-2027 zijn dezelfde indicatoren (uitgaand van de huidige strategische koers en huidige portefeuillestrategie) als volgt opgenomen:

Indicator	Norm	2022 realisatie	2023 MJB	2024 MJB	2025 MJB	2026 MJB	2027 MJB
Rentedekkingsgraad (ICR)	>1,4	2,72	1,96	2,45	2,49	2,29	2,38
Loan-to-value (LTV) beleidswaarde	<85%	58,0	64,2	67,9	65,9	69,3	77,1
Solvabiliteit (beleidswaarde)	>15%	44,7	39,6	37,3	36,1	34,4	26,8
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	18,8	21,1	22,3	22,5	23,4	26,2

Tabel 7.3: de meerjarenprognose voor de belangrijkste financiële indicatoren

Door het grote investeringsvolume in de MJB in de komende jaren 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. Dit statuut is gericht op een defensieve en risicomijdende uitvoering van de treasury-werkzaamheden. Hierin is onder andere geregeld dat we functiescheiding aanbrengen in het proces, geen near-bankingactiviteiten mogen verrichten, zakendoen met erkende en kredietwaardige banken 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 herijkte treasurystatuut dateert uit 2020 en zal in 2023 worden herzien. Er wordt vanaf 2021 gewerkt met een treasurycommissie die wordt ondersteund door Thésor. Per december 2022 is tezamen met de begroting 2023 ook een treasury-jaarplan 2023 vastgesteld.

7.9 Beleggingen

Poort6 beheerde in 2022 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 Lingeurcht. Betreft projectontwikkeling en verhuur. Geen financiële deelname; wel bestuurlijke zeggenschap voor 50%. En een garantstelling van € 750.000.

7.12 Gebeurtenissen na balansdatum

Voor een overzicht van de gebeurtenissen na balansdatum wordt verwezen naar de betreffende sectie in de jaarrekening. Deze gebeurtenissen hebben niet geleid tot een aanpassing van de verwachtingen.

7.13 Financiële continuïteit

De financiële continuïteit wordt op tertiaalbasis beoordeeld in de tertiaalrapportage en tevens in de begroting. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van verschillende scenario's om de robuustheid van de financiële continuïteit te toetsen. Daarnaast wordt bij het opstellen van de jaarrekening een beoordeling gemaakt van de huidige financiële situatie van Poort6. Hiermee wordt geborgd dat indien de financiële continuïteit op enig moment in gevaar dreigt te komen, dat er direct kan worden bijgestuurd.

7.14 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.

7.15 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

Tabel 7.4: Mutatie van het eenheden

7.16 Andere kengetallen

Financiële kengetallen	2022 DAEB 2022		Niet-DAEB 2022	Niet-DAEB 2021 DAEB 2021 2021		
Totaal						
Rentabiliteit eigen vermogen (Resultaat / gem. EV)	-6,85%	-6,85%	-3,76%	17,88%	17,88%	14,73%
Rentabiliteit vreemd vermogen (Rentelasten / gem. VV)	2,19%	2,30%	0,00%	0,67%	2,79%	0,00%
Rentabiliteit totaal vermogen (resultaat voor belastingen +	-1,18%	-1,23%	-0,66%	3,66%	3,65%	2,63%
Eigen vermogen per verhuureenheid	117.357	127.377	58.005	125.696	135.771	57.901
Totaal huuropbrengsten per verhuureenheid	6.620	6.988	2.307	6.565	6.888	2.786
Onderhoudskosten per woning (excl. Toegerekende kosten)	2.867	2.101	3.884	2.030	2.025	2.592
Personeelslasten (incl. inleen) per woning	947	925	3.239	826	817	1.767
Rentelasten per woning	808	816	0	976	986	0
Verhuurderheffing per woning	530	535	0	858	873	0

Overige kengetallen	2022	2021
Kwaliteit		
Kosten niet-planmatig onderhoud per (gewogen) VHE	1.071	859
Kosten planmatig onderhoud per (gewogen) VHE	971	1.129
Totale kosten onderhoud per (gewogen) VHE	2.042	1.988
Het verhuren van woningen		
Mutatiegraad	5,76%	6,98%
Aantal mutaties (woningen)	409	444
Aantal eerste verhuur (woningen)	0	0
Totaal aantal verhuurd (woningen)	409	444
Huurachterstand in % van de jaarhuur totaal bezit	1,03%	1,21%
Leegstandsderving in % van de jaarhuur totaalbezit	1,11%	0,89%

Tabel 7.5: Kengetallen

7.17 Risicomanagement

7.17.1 Toelichting risicomanagement Poort6

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. Deze risico's betreffen omstandigheden die een bedreiging vormen voor het realiseren van de doelen die Poort6 zichzelf heeft gesteld op volkshuisvestelijk, maatschappelijk en financieel vlak.

Poort6 heeft vervolgens een risicobereidheid gedefinieerd die bepaalt in welke mate risico's worden geaccepteerd of geadresseerd door middel van beheersingsmaatregelen. Dit risicoprofiel is als 'gematigd' geclassificeerd, wat in paragraaf 6.3 wordt gevisualiseerd.

De risico's zijn beoordeeld, wat heeft geleid tot een weging van de risico's. Deze beoordeling vormt de basis voor ons handelen ten aanzien van de risico's. Voor alle door ons geïnterpreteerde risico's zijn beheersingsmaatregelen samengesteld die qua uitvoering zijn geborgd in de P&C-cyclus.

Het risicomanagement is binnen Poort6 een continu proces, wat we uitvoeren door met elkaar in gesprek te blijven over de risico's die we zien. In de huidige opzet van MT opleggers en formats voor o.a. projectdocumenten neemt de risico-afweging een expliciete plek in, waardoor dit gesprek doorlopend wordt gevoerd.

7.17.2 Concrete risico's

Momenteel onderkent Poort6 enkele strategische en operationele risico's. Deze zijn hieronder beschreven:

Strategische risico's

- **Risico als gevolg van inflatie en rentestijgingen**

We merken op dat er veel gebeurt om ons heen. Of, zoals het goed is samen te vatten: "De wereld staat in brand". Dit is onder andere zichtbaar in de schaarste aan materialen, menskracht en middelen. Deze schaarste leidt tot een sterke toename in de prijs (inflatie). Het risico bestaat dat Poort6 niet al haar strategische doelstellingen kan realiseren als gevolg van deze inflatie.

- **Risico dat er onvoldoende dynamisch wordt gehandeld**

De wereld om ons heen verandert snel. Dat betekent dat er veel op ons afkomt. Onder meer sterke prijsstijgingen en veel langere levertijden dan we gewend zijn. Om onze primaire taak te kunnen vervullen, dient Poort6 woningen te bouwen en in stand te houden. Besluiten daaromtrent hebben gedurende een zeer lange periode impact en investeringen kennen een

lange terugverdientijd. Dit betekent dat de planning een lange termijn kent. Dit staat haaks op de snelle ontwikkelingen in de markt. We lopen hierdoor het risico dat we onvoldoende dynamisch zijn in ons handelen. Met andere woorden, passen we onze planning wel snel genoeg aan op de veranderende omstandigheden?

- **Impactvolle bestuurlijke of politieke besluitvorming**

Het grootste strategisch risico vormt uiteindelijk de onvoorspelbaarheid en instabiliteit van de politieke besluitvorming. De horizon van politici, landelijk of gemeentelijk, is relatief kort en opportunistisch. De besluitvorming kan in korte tijd sterk fluctueren. Dit betekent dat wij worden geconfronteerd met een gebrek aan tijd en continuïteit om onze strategie uit te voeren, hetgeen lastig is voor ons gezien de lange termijn waarop wij investeren. Onlangs zijn de Nationale Prestatie Afspraken bekrachtigd, welke leiden tot een impact op zowel onze opbrengsten als onze investeringen. Ook heeft Gorinchem een nieuw College. De contacten en samenwerking met de gemeente waren in het verleden positief en we ambiëren eenzelfde constructieve samenwerking met het nieuwe College. Desalniettemin onderkennen we ook ten aanzien van de gemeentelijke besluitvorming een risico. Operationele risico's

- **Betaalbaarheidsrisico**

De toenemende inflatie raakt niet alleen Poort6, maar ook onze huurders. Het risico bestaat dat huurders kosten niet meer kunnen dragen, waardoor betaalachterstanden ontstaan. Doordat de inflatie grotendeels toeziet op de energieprijzen, is dit risico meer specifiek toe te snijden. Zo bestaat het risico dat huurders keuzes maken die de kwaliteit van de woningen negatief beïnvloedt. Het gebruik van ongeschikte warmtebronnen of het niet verwarmen wat leidt tot vocht- en schimmelproblemen vallen hieronder.

- **Risico op personeelstekort**

De krapte op de arbeidsmarkt is in de afgelopen jaren en maanden toegenomen. Hierdoor bestaat het risico dat Poort6 niet in staat is voldoende specialistisch personeel aan zich te binden. Omdat Poort6 personeel nodig heeft voor het realiseren van haar doelstellingen, kan dit op korte termijn leiden tot een bijstelling van haar doelen. Ook kan dit tot een verhoging van kosten leiden als gevolg van inhuur. Poort6 houdt tot op heden vast aan de huidige CAO, waardoor er mogelijk onvoldoende ruimte is om mee te bewegen op deze krappe arbeidsmarkt.

7.17.3 Risicobereidheid

Zoals onder meer in de SPP (Strategische personeelsplanning) beschreven, maakt Poort6 een transitie mee van beheerorganisatie naar een ontwikkelorganisatie. Deze ontwikkeling houdt in dat de prioritering van doelen wijzigt (o.a. meer nadruk op renovatie en nieuwbouw) waardoor het risicomanagement van Poort6 ook meebeweegt. Een natuurlijk effect in een dergelijke situatie is dat men een licht gestegen risicobereidheid (of: risk appetite) kent, om zo flexibeler op kansen in te springen om deze doelen te realiseren. Ook binnen Poort6 is dit effect waarneembaar. Concreet betekent dit dat een hoger risico kan worden geaccepteerd, maar dat deze verhoogde grenzen nauwlettend bewaakt worden.

We vertalen dit daarmee ook naar de beheersmaatregelen die we nemen ten aanzien van risico's. De hogere risk appetite betekent dat we bewuste keuze maken om de beheersmaatregelen op specifieke onderwerpen te verminderen, om zo de slagkracht te vergroten. Onder meer bij 'Beschikbaarheid' zien we dit terug, waar deze maatregelen ons nu al helpen om creatiever om te gaan met bestaande locaties zodat doelstellingen gerealiseerd kunnen worden.

7.17.4 Risicomatrix

We zien in 2022 ontwikkelingen die een wijziging in de risicomatrix met zich meebrengen. Zo is er een forse stijging waarneembaar in zowel de inflatie als de marktrente. Daarnaast bereikt de krapte op de arbeidsmarkt een nieuw hoogtepunt in 2022, waardoor nieuw personeel moeilijk te vinden is en huidig personeel moeilijker te behouden is. Deze ontwikkelingen hebben uiteraard een gevolg voor de classificatie van de betreffende risico's door Poort6, in de onderstaande risicomatrix zijn alle drie de genoemde risico's één categorie verhoogd.

Zie voor het totaaloverzicht van de geïdentificeerde risico's onderstaande tabel. Daarin wordt per geïdentificeerd risico aangegeven wat de impact ervan is. Onze risicobereidheid, zie vet gearceerde lijnen, is gematigd, net zoals bij de meeste collega-corporaties.

		Actueel risicoprofiel				
		Laag	Gemiddeld		Hoog	
Risico categorie	Risico	1	2	3	4	5
Strategische bedrijfsrisicos	Portefeullierisico					
	Projectontwikkelingsrisico					
	Onderhoudsrisico					
	Woningtoewijzingsrisico					
	Kwaliteitsrisico					
	Leefbaarheidsrisico					
	Wonen en zorgrisico					
	Governance risico					
	Tegenpartij / partner risico					
	Herfinancieringsrisico					
	Financieel beheerrisico					
Marktrisico's	Vastgoedmarktrisico					
	Demografisch risico/woningmarktrisico					
	Risico veranderende marktwensen					
	Regionale economische ontwikkeling					
	Beschikbaarheidsrisico grondposities					

Operationele risico's	Falende primaire processen					
	Falende ondersteunende processen					
	ICT risico					
	Schade aan woningen					
	Frauderisico's					
	Contractrisico					
	Fiscaliteit					
	Personeelsrisico					
	Relaties met medewerkers & veiligheid					
Macroeconomische risico's	(Bouw)kostenrisico					
	Politiek en regelgeving risico					
	Renterisico					
	Inflatierisico					

Tabel 7.6: Risicoprofiel versus risicobereidheid

8. Verslag van de Raad van Commissarissen

- In dit verslag geven wij aan hoe wij als Raad van Commissarissen (RvC) in 2022
- invulling hebben gegeven aan onze taken als toezichthouder, adviseur en
- werkgever van de directeur-bestuurder.

Het jaar 2022 was voor Poort6 het tweede volle jaar van de strategische koers #WIJ, de wil om te verbinden. Een jaar om de zaken die in 2020 en 2021 zijn opgepakt, verder te verdiepen en borgen. Maar ook het jaar waarin de organisatie heel concreet de beweging van beheerorganisatie naar ontwikkelorganisatie wilde maken door de bouw en verduurzaming van woningen.

Het jaar 2022 begon optimistisch, de beperkende maatregelen rond corona werden steeds meer losgelaten. Hierdoor konden er vaker ontmoetingen plaatsvinden met medewerkers, huurders of met elkaar. Ook konden vergaderingen weer “live” plaatsvinden in plaats van achter een scherm. RvC-leden hebben meermaals deelgenomen aan het overleg met de huurdersvertegenwoordiging en een aantal medewerkersbijeenkomsten bijgewoond.

Maar veel tijd om langzaam terug te keren naar ‘normaal’, in economisch opzicht te herstellen en de coronacrisis te verwerken, was er niet. Eind februari werd de wereld opgeschrikt door de oorlog in Oekraïne, met grote gevolgen en bijkomende zorgen vooral voor de mensen daar. De effecten in Nederland werden gedurende het jaar steeds meer voelbaar: een torenhoge inflatie, stijgende bouwkosten en ongekende energieprijzen brachten onzekerheid. Ook voor de huurders van Poort6 betekende het dat de betaalbaarheid (verder) onder druk kwam te staan. Poort6 kreeg te maken met stijgende (bouw)kosten en tekorten aan materialen, terwijl er een belangrijke bouwopgave ingevuld moet worden. Dit heeft eind van het jaar geresulteerd in een belangrijke keuze om met een andere aannemer verder te gaan bij de Van Zomerendaal. De banenmarkt bracht onzekerheid: het vinden, binden en behouden van bekwaam personeel kwam onder druk. Met als gevolg stijgende kosten voor inhuur.

Tegelijkertijd zagen we een organisatie die zich probeerde te verhouden tot deze onzekerheid, die onverminderd hard werkte aan alle projecten, die tegelijkertijd zichzelf kritisch bevroeg: moeten we kosten wat kost doorgaan of juist temporiseren? Kortom een organisatie die #WIJ werken met hart en hoofd in praktijk bracht.

De RvC blikt tevreden terug op de wijze waarop hij het afgelopen jaar 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 2022

Life is what happens to you while you're busy making other plans¹

Hoewel het jaar 2022 voor Poort6, en daarmee ook voor de RvC, in het teken stond van het verdiepen en borgen van de strategische koers, om te groeien in de beweging van een beheer- naar een ontwikkelorganisatie, kregen we in de wereld te maken met hele andere vraagstukken met een soms groter, soms kleiner effect op ons allen. De mondiale crisis geeft andere overwegingen en een andere focus in het toezicht. Komen de ambities niet te ver onder druk te staan? Zijn keuzes nog realistisch en verantwoord? Het zijn grote vraagstukken waar we mee te maken hadden.

De RvC is in zijn vergaderingen en daarbuiten regelmatig geïnformeerd over op handen zijnde ontwikkelingen. In 2022 kwam de RvC vier keer bijeen voor een reguliere vergadering. Eenmaal kwam de RvC, op verzoek van de directeur-bestuurder, extra bijeen over de strategische aankoop van de plint onder de Boogflat aan Banneweg 10 (voormalig ABN-Amro). Dit aangezien de aankoop binnen de procuratie maar buiten het mandaat van de bestuurder viel. Deze aankoop is vanuit portefeuilleoogpunt interessant voor Poort6 vanuit meerdere perspectieven, waarin wij als RvC uitgebreid zijn meegenomen. Daarnaast heeft per mail afstemming plaatsgevonden over de verkoop van de woning aan de Kleine Haarsekade 69. Vervolgens zijn in de vergadering van september procesafspraken gemaakt over de bestuurlijke marge ten aanzien van de verkooplijst.

Daarnaast is er driemaal een themasessie georganiseerd. De eerste daarvan stond in het teken van financieel beheer/ financieel toezicht, risicomanagement en dilemma's in het wijkgericht werken. De tweede themasessie bestond uit een werkbezoek in wijken en buurten, waaraan ook het bestuur van HP6 deelnam. In de derde sessie bracht de RvC samen met HP6 een bezoek aan de Alexanderflat waar de aanleg van het Warmtenet in volle gang was. Vervolgens stond de themasessie in het teken van het huurbeleid, waarbij ook twee bestuursleden van HP6 aanwezig waren aangezien zij deelnemen aan de werkgroep. Tot slot werd de RvC middels een uitgebreid presentatie meegenomen in de ontwikkelingen rondom de samenwerkingsovereenkomst met Heijmans, ten aanzien van de verwerving van grondpositie in Oost. Verder was er ook op andere momenten regelmatig contact tussen de RvC en de directeur-bestuurder, het management en medewerkers. Er is eenmaal overleg tussen de voltallige RvC en de accountant geweest in het kader van het jaarverslag en de jaarrekening.

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 tweemaal de huurdersorganisatie HP6, tijdens de rondrit en tijdens de themasessie van oktober. De huurderscommissarissen woonden meerdere malen

¹ Het leven is wat je gebeurt terwijl je andere plannen maakt, uit Beautiful Boy - John Lennon

overleggen bij van HP6: een bestuurlijk overleg, de Algemene Ledenvergadering en een bestuursvergadering. Daarnaast sprak de auditcommissie het afgelopen jaar driemaal met de accountant, in het kader van de managementletter, de jaarrekening en het controleplan. Er is in september kennisgemaakt met de nieuwe senior manager in het accountantsteam van Mazars.

Uit hoofde van haar werkgeversrol heeft de remuneratiecommissie op twee momenten een remuneratiegesprek gevoerd met de directeur-bestuurder en ook heeft tweemaal informeel lunchoverleg met de directeur-bestuurder plaatsgevonden. De remuneratiecommissie begeleidde dit jaar de herbenoeming van de directeur-bestuurder en bereidde twee herbenoemingen binnen de RvC begin 2023 voor.

Statuten en reglementen

In 2022 heeft een herijking van de statuten en reglementen plaatsgevonden omdat deze onvoldoende aansloten bij de visie op bestuur en toezicht, de wijzigingen in de woningwet en de beweging van #WIJ. Eind december 2022 zijn de statuten en reglementen goedgekeurd. Vervolgens zijn de statuten ter goedkeuring aangeboden aan de Aw. Nadat de goedkeuring is ontvangen zijn de statuten getekend door de directeur-bestuurder, gedeponereerd bij de KvK door notaris Arkelstad en gepubliceerd op de website van Poort6.

De herziene reglementen zijn in december gepubliceerd geplaatst op de website van Poort6. Het reglement van de in 2022 nieuw ingestelde vastgoedcommissie wordt begin 2023 uitgewerkt en ter goedkeuring behandeld in de RvC van maart. Na goedkeuring wordt ook dit reglement gepubliceerd op de website.

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. In 2022 is de organisatie in het kader van efficiency overgestapt op het werken met tertiaalrapportages in plaats van kwartaalrapportages. Op operationeel tactisch niveau werkt de organisatie met maandelijkse managementrapportages.

De auditcommissie is op vier momenten in het jaar betrokken als klankbord voordat de stukken in het kader van de P&C cyclus ter goedkeuring aan de RvC werden aangeboden. De auditcommissie was namens de RvC gedelegeerd om de voortgang en kosten van de implementatie van het nieuwe ERP te monitoren. In dit kader heeft de projectleider begin 2022 een presentatie verzorgd voor de auditcommissie over de evaluatie en de totale kosten.

Sinds 2022 werkt Poort6 met een treasurycommissie, onder externe begeleiding en advies van Thésor. De auditcommissie heeft alle verslaglegging van de vergaderingen ontvangen en advies uitgebracht aan de RvC over het treasuryjaarplan en de vervalkalender.

Aedes benchmark

De uitkomsten van de Aedes benchmark zijn gedeeld met de RvC en hebben niet geleid tot onverwachte inzichten. In 2023 wordt een diepgravendere benchmark uitgevoerd om meer zicht te krijgen op de (hoge) organisatiekosten.

Prestatie van de organisatie

Ondanks de ontwikkelingen in de wereld is de organisatie nog altijd volop in beweging. Dit jaar kwam er, in ruil voor afschaffing van de verhuurderheffing, extra druk vanuit Den Haag. De directeur-bestuurder stemde, gesteund door de RvC “nee” in de Aedes consultatie ten aanzien van het Nationaal Prestatieakkoord. De motivatie voor deze “nee” werd indringend besproken en gewogen vanuit meerdere perspectieven en had als bron een meer principiële overweging. Sfeer en houding in het NPA is die van meer druk, van “én-én-én. Dat terwijl we terecht zijn gekomen in een fase waarin we als land maar ook als sector en als mensen moeten nadenken over welk voldoende genoeg is. En over wat voor land je wilt zijn en wilt nalaten? Poort6 is echter wel loyaal als het aankomt op uitvoering.

Omdat de schaarste op de arbeidsmarkt ook voelbaar was in de werving van nieuwe medewerkers, heeft de organisatie regelmatig gebruik moeten maken van ingehuurd medewerkers. Dit in afwachting van het opvullen van vacatures met vaste bezetting. Om kwaliteit aan zich te binden heeft de organisatie afgelopen jaar gewerkt met strategische inhuur op enkele cruciale plekken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om een onafhankelijk controller, manager bedrijfsvoering en bestuurssecretaris.

De RvC benutte informele momenten om voeling te houden met de “*temperatuur van het badwater*” onder medewerkers. Daarnaast werd uit externe bronnen geput, zoals de soft-control audit van de accountant, gesprekken met de OR, HP6 en stakeholders. Ook zijn er drie pulsemetingen onder medewerkers gehouden in 2023. Dit alles geeft een beeld van vertrouwen en rust in de organisatie en bij de stakeholders. Die rust en vertrouwen zijn nodig om stevig en doortastend te kunnen werken aan alle opgaven waar Poort6 voor staat.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De organisatie heeft het afgelopen jaar te maken gehad met enkele incidenten rondom individuele huurders (drugs, geweld, burgemeester sluiting). Daarnaast waren er op technisch gebied problemen van verschillende aard in enkele complexen. De RvC is door de bestuurder geïnformeerd over deze situaties. Het viel de RvC op dat er in de loop van het jaar steeds vaker problemen waren die gerelateerd konden worden aan energiearmoede, waardoor soms gevaarlijke situaties ontstonden. De RvC heeft waardering voor de wijze waarop de collega's binnen Poort6 op deze momenten bij nacht en ontij paraat staan voor de huurders.

De ambities uit het NPA sluiten naadloos aan bij de ambities van Poort6. Met de uitrol van #WIJ in het tempo zoals de organisatie dat ambieert wordt maximaal maatschappelijk bijgedragen. De RvC is in september uitgebreid meegenomen in de diverse

scenarioberekeningen van het effect van de NPA op het “huishoudboekje” van de organisatie. Zij steunt de gedachtenlijn om, als er extra ruimte is, deze in te zetten voor betaalbaarheid.

De RvC is geïnformeerd over nieuwe strategische lijn ten aanzien van de 55+ gelabelde woningen. Poort6 kiest deze lijn op basis van de portefeuillestrategie en de NPA en kan zo beter aansluiten bij de vraag en behoefte in Gorinchem. In het najaar zijn enkele leden van de RvC betrokken geweest bij de stakeholderbijeenkomst waarin de strategische koers #WIJ werd geëvalueerd.

De mondiale crisis zorgde voor schaarste en prijsstijgingen op alle gebieden. Dit vroeg om een ander gesprek met de organisatie over de maatschappelijke prestaties in relatie tot de kosten. Moet koste wat kost de planning aangehouden worden? Ook richting de RGS partners hanteerde Poort6 #WIJ en bleef gedurende het jaar in gesprek over de haalbaarheid van de contractafspraken in relatie tot de gestegen kosten.

Governance en risicomanagement

Poort6 committeert zich aan de Aedes Governancecode 2020. Voor een toelichting hierop zie paragraaf 5.3.

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 van de RvC stukken ervaart de RvC als ondersteunend aan zijn besluitvorming.

Vanuit de wil om te verbinden wordt ook met en in de RvC steeds het open gesprek gevoerd. Hierbij schuwt de RvC het niet om naar zijn eigen rol te kijken. Zo is bijvoorbeeld gesproken over de interim werkzaamheden van de onafhankelijk controller bij Mooiland in relatie tot het dienstverband van een RvC-lid aldaar. Gezien de inhoud van de opdracht in relatie tot de functie van het betreffende RvC-lid, zijn er geen bezwaren tegen geconstateerd.

Ten aanzien van risico's heeft de RvC enkele keren met de bestuurder gesproken over de ambitie in relatie tot de schaarste op de arbeidsmarkt en de kosten van inhuur. De bestuurder heeft daar oog voor en werkt aan de kwalitatieve en kwantitatieve personeelsbezetting. Er wordt voor enkele sleutelposities bewust gekozen voor strategische inhuur.

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 zijn de voorbereidingen getroffen voor twee herbenoemingen begin 2023: voor de heer D. Dresens en de heer H. Willems zijn per eind december de zienswijze aanvragen ingediend bij de Aw. Met het aantreden van mevrouw Gerrits als nieuwe commissaris heeft in het verslagjaar een herverdeling van de bezetting van de diverse commissies en het vice voorzitterschap plaatsgevonden.

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 / lid auditcommissie

Benoemd per 1 maart 2019, huidige termijn tot 1 maart 2027, niet herbenoembaar

- Hoofdfunctie: 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, juridisch, bestuurlijk, HRM en organisatieontwikkeling
- PE-punten in 2022: 7

Marjan Klein (1972)

Vice voorzitter / Lid vastgoedcommissie

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
- PE-punten in 2022: 11

Daniëlle Gerrits-Hermans (1978)

lid vastgoedcommissie / voordracht huurdersorganisatie HP6

Benoemd per 14 januari 2022, huidige termijn tot 14 januari 2026, herbenoembaar

- Hoofdfunctie: teammanager wonen en wijken bij Mooiland, per 17 oktober 2022 manager volkshuisvesting bij Portaal
- Relevante nevenfuncties: --
- Deskundigheidsprofiel uit profielschets: volkshuisvesting
- PE-punten in 2022: 12

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 (tot 31-12-2022), Trainer Samen Dementievriendelijk, vrijwilliger Stichting EnergieRijk Houten en Opgewekt Houten, Vrijwilliger bij LVGO.
- Deskundigheidsprofiel uit profielschets: bestuurlijk, wonen en zorg, HRM en organisatieontwikkeling, energietransitie
- PE-punten in 2022: 10

Dylan Dresens (1973)

Voorzitter auditcommissie

Benoemd per 1 maart 2019, huidige termijn tot 1 maart 2027, niet herbenoembaar

- Hoofdfunctie: algemeen directeur FlexFront Groep, per 1 november 2022 algemeen directeur Hypotheekvisie
- Relevante nevenfuncties: Bestuurslid Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD)
- Deskundigheidsprofiel uit profielschets: bestuurlijk, financiën en control, woningmarkt, HRM en organisatieontwikkeling
- PE-punten in 2022: 0

8.3 Commissies

De RvC heeft een remuneratiecommissie, een auditcommissie en sinds juni 2022 is besloten ook met een vastgoedcommissie te werken. 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.

Dit jaar liep in september de eerste termijn van de benoeming van de directeur-bestuurder af. De RvC heeft er samen met de HP6, partners in de stad, de OR en medewerkers van Poort6 veel vertrouwen in dat zij ook de volgende vier jaar een positieve bijdrage zal leveren aan de ontwikkeling van Poort6. De RvC vindt het belangrijk dat de directeur-bestuurder de komende vier jaar verder gaat met de strategische koers #WIJ en haar manier van leidinggeven. Dat zorgt voor vertrouwen en rust. Zowel in de organisatie als bij onze huurders en samenwerkingspartners, is dat nodig om te kunnen werken aan alle opgaven waar Poort6 voor staat. In mei 2022 is de remuneratiecommissie samen met de bestuurssecretaris a.i. gestart met het proces voor de herbenoeming van de directeur-bestuurder. De RvC heeft haar per 17 september met een positieve zienswijze van de Aw opnieuw benoemd voor een periode van vier jaar.

Vervolgens werd in oktober het proces voor de herbenoeming van 2 zittende commissarissen, de heer Willems en de heer Dresens gestart. Omdat de heer Willems lid is van de remuneratiecommissie trad hij tijdelijk terug uit de commissie. Tot aan het moment van herbenoeming werd hij vervangen door mevrouw Gerrits.

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 vier keer bijeen geweest. Bij de vergaderingen van de auditcommissie waren ook de directeur-bestuurder, de bestuurssecretaris, de controller en de manager bedrijfsvoering aanwezig en driemaal ook de accountant.

Elk jaar is er een aantal vaste onderwerpen dat wordt besproken in de auditcommissie. Dit betreft de producten van de P&C cyclus, 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 tertiaalrapportages en afgezet tegen de begroting.

Vastgoedcommissie

In het kader van de beweging van een beheer- naar een ontwikkelcorporatie is gestart met het werken met een vastgoedcommissie. Deze commissie is onder meer belast met het adviseren van het bestuur en de RvC ten aanzien van activiteiten met betrekking tot

vastgoedontwikkeling en –sturing, in brede zin, inclusief vastgoedaspecten met betrekking tot gebiedsontwikkeling.

De commissie is in het verslagjaar een keer bijeen geweest. Bij de vergaderingen van de vastgoedcommissie waren ook de directeur-bestuurder, de bestuurssecretaris, de controller en de manager vastgoed aanwezig.

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 2022

De zelfevaluatie over 2022 is wegens ziekte uitgesteld naar 31 maart 2023.

8.4 Rooster van aftreden

Naam	Functie	Profiel	Commissie	Sinds	Aftredend per	Her-Benoembaar
De heer J.H. Willems	Voorzitter	juridisch, bestuurlijk	Remuneratie-commissie / Auditcommissie	1 maart 2019	28 februari 2027	NEE
Mevrouw M. Klein	Lid/ Vice voorzitter	vastgoed, gebiedsontwikkeling, regionale binding	Vastgoed-commissie	31 augustus 2017	31 augustus 2025	NEE
De heer D. Dresens	Lid	financieel, bestuurlijk, regionale binding	voorzitter Auditcommissie	1 maart 2019	28 februari 2027	NEE
Mw. D. Gerrits-Hermans (*)	Lid	volkshuisvestelijk, vastgoedontwikkeling	Vastgoed-commissie	14 januari 2022	13 januari 2026	JA
De heer A. de Jonge (*)	Lid	zorg, duurzaamheid, bestuurlijk	voorzitter Remuneratie commissie	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 en de herbenoeming heeft de directeur-bestuurder 360° feedback opgehaald bij het MT, de ondernemingsraad en HP6. De raad heeft vervolgens haar functioneren besproken. Op basis waarvan de

remuneratiecommissie het evaluatiegesprek over 2022 voerde. De uitkomsten hiervan zijn met de RvC gedeeld en geaccordeerd. De RvC is zeer content over de wijze waarop de bestuurder in haar eerste termijn leiding heeft gegeven aan de organisatie. In mei is daarom het proces rondom de voorgenomen herbenoeming met de RvC besproken en in gang gezet. In september is de herbenoeming, na ontvangst van de positieve zienswijze van de Aw, geformaliseerd.

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 2026, herbenoembaar

- Hoofdfunctie: directeur-bestuurder
- Relevante nevenfuncties: voorzitter bestuur Stichting Stadscamping Tilburg, secretaris van Stichting Behoud Frankische Driehoek Hasseltplein
- PE-punten in 2020: 10
- PE-punten in 2021: 96
- PE-punten in 2022: 28
- Totaal aantal PE-punten behaald 2020-2022: 134
- Minimaal te behalen PE-punten 2020 – 2022: 108
- Bezoldiging: € 178.995 (categorie F)

8.6 Besluitenlijst RvC 2022

	Datum vergadering	Agenda-punt	Onderwerp	Besluit
1	28-03-2022	4.1	Ontwerp- & uitvoeringsdocument Van Zomerenlaan	De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het besluit van de bestuurder tot vaststelling van het ontwerp- & uitvoeringsdocument Van Zomerenlaan. Hiermee wordt ingestemd met de te nemen stappen in het proces te weten: • Het vaststellen van het definitief ontwerp van de woningen; • Het sluiten van een overeenkomst met Nijhuis Bouw voor de bouw van 76 eengezinswoningen; • Het beschikbaar stellen van de budgetten voor de uitvoering; • Het geven van akkoord op vastgestelde huurprijzen.
2	28-03-2022	4.2	Onderhoud en verduurzaming van 12 woningen aan de Visserdijk	De Raad van Commissarissen keurt het besluit van de bestuurder tot • Het verduurzamen van 12 woningen aan de Visserdijk conform de vastgestelde complex portefeuillestrategie en passend binnen financiële kaders van de begroting van 2022 voor een bedrag van € 731.542,- • Afwijking van het investeringsstatuut door een beknopte notitie te maken omdat het project een geringe omvang kent en het onderdeel is van de jaarcyclus planmatig onderhoud. goed.
3	28-03-2022	4.3	Statuten en reglementen Stichting Poort6	De RvC keurt de statuten Stichting Poort6 en het bestuursreglement (met in achtneming van de aanpassing van art. 20 zoals hierboven omschreven) Stichting Poort6 goed en stelt het reglement RvC vast.
4	28-03-2022	4.4	Initiatiefnotitie Gildenweg (complex 406)	De voorzitter houdt in het kader van de besluitvorming in een virtuele vergadering (via MS Teams) een stemmingsronde: • De heer de Jonge: akkoord • Mevrouw Klein: akkoord • De heer Dresens: akkoord • Mevrouw Gerrits: akkoord • De heer Willems: akkoord 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.	27-06-2022	4.1	Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverklaring 2021	De RvC besluit het Jaarverslag en de Jaarrekening onder voorwaarde van de verwerking van de twee door de accountant geconstateerde punten en onder voorwaarde van de goedkeurende verklaring van de accountant goed te keuren. De gewijzigde versie met opsomming van de aanpassingen wordt toegestuurd aan de voorzitter van de auditcommissie. De RvC verleent toestemming tot openbare publicatie en verstrekking aan de Autoriteit Woningcorporaties. Déchargeverlening De RvC verleent de directeur-bestuurder onder voorwaarde van de goedkeurende verklaring van de accountant décharge voor het door haar gevoerde bestuur over de stichting Poort6 en de tot de stichting behorende onderneming over het boekjaar 2021. De RvC en de directeur-bestuurder verlenen de RvC onder voorwaarde van de goedkeurende verklaring van de accountant décharge voor het door hen uitgeoefende toezicht op de stichting Poort6 en de tot de stichting behorende onderneming over het boekjaar 2021.
6.	27-06-2022	4.2	Herbenoeming bestuurder M. Buursink	De RvC neemt het voorgenomen besluit tot herbenoeming van mevrouw Marije Buursink als directeur-bestuurder van Poort6 per 17 september aanstaande voor de tweede periode, tot en met 16 september 2026, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties.
7.	26-09-2022	4.1	Procesafspraken rondom verkopen / verkoopvijver	De RvC verleent goedkeuring aan het procesvoorstel dat de organisatie, bij hoofde van de directeur-bestuurder, het mandaat heeft om invulling te geven aan de voorgenomen verkopen van woningen van maximaal 15 per jaar tot 2030. Omtrent de realisatie en prognose van de aantallen verkopen wordt inzicht verschaft in de T-rapportage. Daarnaast wordt verantwoording afgelegd over de verkopen als onderdeel van de controle van de Jaarrekening. De RvC ontvangt graag een afschrift van het advies van HP6.
8.	26-09-2022	4.2	(concept) Controleplan 2022 en opdrachtbevestiging 2022 Mazars	De RvC keurt het controleplan 2022 en de opdrachtverstrekking aan de externe accountant, waaronder het budget dat daarvoor benodigd is, goed.
9.	26-09-2022	4.3	Prijsstijging van Zomerendaan (extra budgetaanvraag)	De RvC verleent hierbij goedkeuring aan de extra budgetaanvraag voor de Van Zomerendaan als gevolg van de stijging van de bouwkosten van € 1.469.840,- inclusief BTW.

10.	26-09-2022	5.1	Nationale Prestatieafspraken: richting, keuzes en consequenties voor Poort6	De RvC kan zich vinden in de strategische lijn die Poort6 voorstaat ten aanzien van de Nationale Prestatieafspraken en ondersteunt de directeur-bestuurder in het verder verkennen van de ruimte.
11.	26-09-2022	5.2	Alternatief Labeling 55+	Naar aanleiding van het memo en het aanvullende gesprek ter vergadering adviseert de RvC positief om de gewijzigde strategische lijn die Poort6 voorstaat ten aanzien van de 55+ gelabelde woningen voort te zetten.
12.	06-12-2022	4.1	Jaarplan en begroting 2023	De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het jaarplan en de begroting en middels het verslag tevens van de bespreking daarvan in de auditcommissie. Het voorgenomen besluit van de bestuurder tot vaststelling van het jaarplan en de begroting voor 2023 wordt op advies van de auditcommissie unaniem goedgekeurd.
13.	06-12-2022	4.2	Treasury jaarplan 2023	De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het Treasuryjaarplan en middels het verslag tevens van de bespreking daarvan in de auditcommissie. Het voorgenomen besluit van de bestuurder tot vaststelling van het Treasuryjaarplan 2023 wordt op advies van de auditcommissie goedgekeurd.
14.	06-12-2022	4.3	Statuten en reglementen	De RvC verleent hierbij, met inachtneming van de gevraagde aanpassingen, goedkeuring aan de aangepaste Statuten, het Reglement RvC inclusief bijlagen en het Bestuursreglement. De bestuurssecretaris wordt gevraagd de afwikkeling richting Aw, notaris en plaatsing op de website te verzorgen.
15.	06-12-2022	4.4	Bestuurs- en compliancekalender inclusief RvC Kalender 2023	De RvC verleent hierbij, met inachtneming van de in het vooroverleg besproken aanpassingen op de RvC kalender goedkeuring aan de bestuurs- en compliancekalender en de RvC kalender 2023

Jaarrekening

1. Balans per 31 december 2022 (na resultaatbestemming)

ACTIVA (x € 1.000)	2022	2021
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.000.811	1.052.166
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	24.966	27.841
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.909	31.044
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.376	2.420
Totaal vastgoedbeleggingen	1.070.062	1.113.471
Materiële vaste activa		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	2.882	3.094
Totaal materiële vaste activa	2.882	3.094
Financiële vaste activa		
6. Andere deelnemingen	1	1
7. Latente belastingvorderingen	2.300	3.427
Totaal financiële vaste activa	2.301	3.428
Totaal vaste activa	1.075.245	1.119.993
Vlottende activa		
Voorraden		
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	298	257
Totaal voorraden	298	257
Vorderingen		
9. Huurdebiteuren	380	518
10. Overige vorderingen	135	292
11. Overlopende activa	380	-
Totaal vorderingen	895	810
12. Liquide middelen	5.682	7.119
Totaal vlottende activa	6.875	8.186
Totaal activa	1.082.120	1.128.179

PASSIVA (x € 1.000)	2022	2021
Eigen vermogen		
13. Herwaarderingsreserves	668.207	707.285
14. Overige reserves	166.204	185.786
Totaal eigen vermogen	834.411	893.071
Voorzieningen		
15. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	3.817	245
Totaal voorzieningen	3.817	245
Langlopende schulden		
16. Schulden aan kredietinstellingen	191.986	188.193
17. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.751	29.976
Totaal langlopende schulden	228.737	218.169
Kortlopende schulden		
18. Schulden aan kredietinstellingen	5.798	7.295
19. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.335	1.702
20. Overlopende passiva	3.357	6.045
21. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.374	1.320
22. Overige schulden	291	332
Totaal kortlopende schulden	15.155	16.694
Totaal passiva	1.082.120	1.128.179

2. Winst- en verliesrekening over 2022

Bedragen (x € 1.000)	2022	2021
23. Huuropbrengsten	47.042	46.644
24. Opbrengsten servicecontracten	3.388	2.997
25. Lasten servicecontracten	-2.706	-2.824
26. Overheidsbijdrage	-	48
27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.139	-4.164
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.197	-15.462
29. Overige directe operationele lasten expl bezit	-5.419	-7.265
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	21.969	19.974
30. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
31. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
32. Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto gerealiseerd resultaat vastgoed in ontwikkeling	-	-
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.829	3.906
34. Toegerekende organisatiekosten	-52	-65
35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.093	-2.966
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	684	875
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.658	-5.831
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-59.913	146.138
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.131	749
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-70.440	141.056
39. Opbrengst overige activiteiten	297	674
40. Kosten overige activiteiten	-297	-544
Netto resultaat overige activiteiten	-	130
41. Overige organisatiekosten	-2.002	-5.445
42. Leefbaarheid	-1.758	-1.381
43. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16	3
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.252	-6.365
Saldo financiële baten en lasten	-5.236	-6.362
Resultaat voor belastingen	-56.783	148.847
45. Vennootschapsbelasting	-1.877	-2.306
Resultaat na belastingen	-58.660	146.541

3. Kasstroomoverzicht over 2022

Bedragen (x € 1.000)	2022	2021
Huurontvangsten	47.287	46.478
Vergoedingen	2.771	3.097
Overheidsontvangsten	-	48
Overige bedrijfsontvangsten	285	112
Renteontvangsten	17	0
Erfpacht	-4	-4
Betalingen aan werknemers	-5.074	-4.850
Onderhoudsuitgaven	-14.871	-11.737
Overige bedrijfsuitgaven	-9.546	-10.268
Betaalde interest	-5.809	-6.814
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-93	-197
Verhuurderheffing	-3.443	-4.840
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-369	-208
Vennootschapsbelasting	-	0
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	11.151	10.817
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.599	2.748
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	1.158
Verkoopontvangsten grond	-	0
Nieuwbouw huur	-828	-78
Verbeteruitgaven	-12.286	-4.781
Aankoop	-2.706	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-512	-579
Overige investeringen	-225	-1.459
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa	-14.958	-2.991
Nieuw te borgen leningen	10.000	6.139
Aflossingen geborgde leningen	-7.630	-20.997
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.370	-14.858
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.437	-7.032
Geldmiddelen aan het begin van de periode	7.119	14.151
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.682	7.119
Mutatie	-1.437	-7.032

4. Toelichting op de jaarrekening

Toegelaten instelling

Poort6, gevestigd aan de Schelluinsestraat 3 te Gorinchem, is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 lid 1 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. 20 juni 2023.

Stelselwijzigingen

In 2022 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

Schattingswijzigingen

In 2022 hebben zich geen schattingswijzigingen voorgedaan met uitzondering van de geactualiseerde schattingen in de parameters van het vastgoed in exploitatie.

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 conform artikel 2:362 lid 1 BW.

Continuïteit

Poort6 ziet om haar heen een aantal ontwikkelingen welke van invloed zijn op de bedrijfsvoering en geplande projecten. Denk hierbij aan de oorlog in Oekraïne welke invloed heeft op de beschikbaarheid en prijzen van bouwmaterialen, stikstofcrisis en algemeen de inflatie waardoor onze huurders mogelijk in financiële problemen komen.

Bovenstaande ontwikkelingen leiden niet tot continuïteitsproblemen voor Poort6. De huurstromen blijken vooralsnog voldoende robuust en omvangrijk. Het onroerend goed is voldoende courant en waardevast en de financiële ratio's geven voldoende veiligheidsbuffers.

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vennootschap.

5. Algemene grondslagen

Wet- en regelgeving

Poort6 heeft de jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV), de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV), de Wet normering topinkomens (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, RJ 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (RJ) en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de RJ.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 overeenkomstig van toepassing zijn. In artikel 30 van het BTIV zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 BW opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften, de onroerende zaken en hun onroerende infrastructurele aanhorigheden tegen actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 li 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de RTIV is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022') bij deze regeling.

In de RJ is RJ 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting opgenomen die andere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 BW opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. RJ 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en

verkoopen 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.

Toelichting op 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).

6. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardestijgingen te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs, inclusief de transactiekosten, gewaardeerd en daarna tegen actuele (reële) waarde. De invulling hiervan wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens en samengesteld door externe taxateurs. Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van relevante (latente) belastingverplichtingen. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven inclusief renovaties en ingrijpende verbouwingen voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde ervan. Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

Op basis van RJ 645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de RTIV voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Poort6 verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar vastgoedbeleggingen als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. Dit betekent dat uitgaven die als verbetering gekwalificeerd worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed worden verwerkt. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zij te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

Verplichtingen tot herstel

Voor verplichtingen tot herstel na afloop van het gebruik van het actief (ontmantelingskosten) wordt een voorziening getroffen voor het verwachte bedrag op het moment van activering. Dit bedrag wordt verwerkt als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het materieel vast actief.

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (1 & 2)

Algemene uitgangspunten van vastgoedbeleggingen zijn ook van toepassing op onroerende zaken in exploitatie, tenzij in deze paragraaf anders vermeld.

Classificatie en kwalificatie

DAEB-vastgoed in exploitatie betreffen 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. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB vastgoed in exploitatie valt.

Poort6 hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor het gehele bezit.

Waardering bij eerste verwerking

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 inclusief renovaties en ingrijpende verbouwingen en de hieraan direct toerekenbare kosten.

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. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de RTIV is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2022, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de RTIV. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Complexindeling

Om de marktwaardering van het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in 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. Alle verhuureenheden van Poort6 maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexplotatie- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexplotatie- en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het BTIV. De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste van beide waarderingscomplexen, beide op berekend op basis van de contante waarde van de inkomende en uitgaande kasstromen. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexplotatiescenario van toepassing.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarden worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexplotatie met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16^e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren.

Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. In tegenstelling tot het doorexplotatiescenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponen van de aan het einde van het 15^e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexplotatiescenario. Woningen met 142 of minder

WWS-punten mogen pas in het achtste jaar na aanschaf uitgepond worden. Deze verkooprestricties zijn verwerkt volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Macro economische parameters

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexplotatie scenario 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 15 jaar. In het doorexplotatie scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie te liberaliseren is. Indien de maximale huur lager of gelijk is aan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan de 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 2022 en zijn voorgeschreven.

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	2,6%	2,3%	2,0%	2,0%
Looninflatie	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%
Bouwkostenstijging	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 1.798	€ 1.798	€ 1.798	€ 1.798
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.746	€ 1.746	€ 1.746	€ 1.746
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 445	€ 445	€ 445	€ 445
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 435	€ 435	€ 435	€ 435
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Belastingen, verz en overige zakelijke lasten (% vd WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0%	0%	0,5%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%

Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexpluiten	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%
Mutatiekans bij uitpanden	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Disconteringsvoet doorexpluiten:	6,01%	6,01%	6,01%	6,01%
Disconteringsvoet uitpanden:	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571,- per te splitsen eenheid (2021: € 555,-). De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters BOG en MOG	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - BOG	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo – MOG	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90
Mutatieonderhoud per m ² bvo – BOG	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90
Mutatieonderhoud per m ² bvo – MOG	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet doorexpluiten – BOG	9,89%	9,89%	9,89%	9,89%
Disconteringsvoet doorexpluiten - MOG	7,94%	7,94%	7,94%	7,94%
De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.				
Parameters parkeerplaatsen	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 60,00	€ 60,00	€ 60,00	€ 60,00
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 202,00	€ 202,00	€ 202,00	€ 202,00
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00
Beheerkosten – garagebox	€ 41,00	€ 41,00	€ 41,00	€ 41,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet doorexpluiten:	6,32%	6,32%	6,32%	6,32%
Disconteringsvoet uitpanden:	6,43%	6,43%	6,43%	6,43%
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 10,50	€ 10,50	€ 10,50	€ 10,50

Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	7,12%	7,12%	7,12%	7,12%

Inschakeling taxateur

Het vastgoed in exploitatie is in 2022 getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur. Dit betreft DansenVanderVegt Vastgoedconsultants B.V. De taxateurs zijn ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. De taxatierapporten 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.

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.

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.
Leegwaardestijging	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

BOG/MOG/ZOG	
Vrijheidsgraad	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is toegepast; waarbij per BOG/MOG/ZOG type inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk de looptijd bij herziening en mutatiekans.
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. Taxateur acht bij de BOG/MOG/ZOG complexen een inschatting van de exit yield o.b.v. het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend.
Leegwaardestijging	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.
	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 2022 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. T.a.v. een viertal woningcomplexen is een recht van erfpacht van toepassing.
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 2022 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.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking 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 vastgoedportefeuille”.

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is er sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex. Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) 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.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

Stap 1: Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast. 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 Poort6 bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten.

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 2022 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.

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

Dit betreft nieuwbouw- of sloop/nieuwbouw projecten die bij oplevering zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde DAEB of niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

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. In geval van sloop/nieuwbouw wordt de dan geldende marktwaarde van het oude vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde ingebracht.

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.

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 |

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

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.

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. De liquide middelen staan ter vrije aanwending van Poort6.

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.

Voorzieningen

15. Voorziening voor 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 tijds waarde materieel is, wordt er verplicht gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende schulden

16. Schulden aan 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. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken 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 terugkoop prijs 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 tijds waarde 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 terugkoopverplichting (ref. 17) wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' en voor zover van toepassing gecorrigeerd in de herwaarderingsreserve.

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.

7. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Poort6. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

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.

Opbrengsten en lasten servicecontracten (24 & 25)

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. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoedgerelateerde lasten, zoals de onroerend zaakbelasting, rioolheffing en de verhuurderheffing.

Netto resultaat 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 resultaat verkoop 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 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.

45. 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-aftrekbare 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.

Toegerekende organisatiekosten

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 2022: rubrieken (in%)	Personeel	Organisatie	Afschrijving
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	40,6%	40,6%	40,6%
Lasten onderhoudsactiviteiten	25,1%	25,1%	25,1%
Verkoop vastgoedportefeuille	0,5%	0,5%	0,5%
Overige activiteiten	0,2%	0,2%	0,2%
Overige organisatiekosten	19,4%	19,4%	19,4%
Kosten omtrent leefbaarheid	14,3%	14,3%	14,3%
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	3,1%	3,1%	3,1%
Overige organisatiekosten	16,4%	16,4%	16,4%
Kosten omtrent leefbaarheid	12,9%	12,9%	12,9%

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.

De belangrijkste kenmerken van de pensioenregeling bij het SPW:

- Poort6 heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).
- De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Poort6 betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.
- De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2022 was de dekkingsgraad van het pensioenfonds 129% (2021: 126%). De beleidsdekkingsgraad was ultimo december 133,7%. Hiermee wordt voldaan aan de minimale vereiste dekkingsgraad van 104,3% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB).

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Poort6.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Algemeen

Als basis voor het beheer van financiële instrumenten en renterisico's hanteert Poort6 het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het treasurystatuut. In het treasurystatuut zijn de randvoorwaarden vastgelegd waarbinnen Poort6 mag opereren. In het jaarplan worden jaarlijks specifiek de activiteiten op het gebied van treasury van Poort6 benoemd. Binnen het treasurybeleid van Poort6 dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) ter beperking van inherente financiële risico's. Poort6 heeft geen derivatenposities afgesloten. De volgende financiële risico's zijn relevant voor Poort6:

Renterisico

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

Kredietrisico

Poort6 maakt gebruik van meerdere banken teneinde het kredietrisico te spreiden. Criteria om met tegenpartijen zaken te doen zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Met de BNG heeft Poort6 afspraken gemaakt over een kredietfaciliteit. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord en i een maandelijks liquiditeitsprognose gerapporteerd. Poort6 dient een liquiditeitsbuffer aan te houden op basis van de BTIV en in het kader van de stresstest van de Autoriteit Woningcorporaties.

Beschikbaarheidsrisico

Poort6 heeft haar financiële meerjarenplan zodanig opgesteld dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering voor de langere termijn gecontinueerd wordt.

8. Toelichting behorende tot de balans per 31 december 2022

Vaste activa

1 & 2. DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (bedragen X € 1.000)	2022	2022	2021	2021
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Stand per 1 januari				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	360.846	11.938	360.444	12.267
Cumulatieve herwaarderingsprijzen	695.346	16.670	554.665	14.469
Cumulatieve waardeverminderingen	-4.026	-768	-5.909	-943
Marktw waarde	1.052.166	27.841	909.200	25.792
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Investeringen in vastgoed in exploitatie	12.895	6	5.735	4
Aankopen	1.599	274	-	-
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	-	-	504	-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Overboeking van voorraad	-	-	220	260
Overboeking naar voorraad	-298	-	-257	-
Herclassificatie	257	-257	-	-
Desinvestering en buitengebruikstelling	-500	-333	-1.462	-622
Ottrekking voorziening	-7.959	-	-5.501	-4
Herwaarderingsprijzen	-57.349	-2.564	143.727	2.411
Saldo mutaties	-51.355	-2.875	142.966	2.049
Stand per 31 december				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	367.392	11.753	360.846	11.938
Cumulatieve herwaarderingsprijzen	640.295	13.981	695.346	16.670
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.876	-874	-4.026	-768
Marktw waarde per 31 december	1.000.811	24.966	1.052.166	27.841

In de posten DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 6.498 woningen, 49 BOG, 41 MOG, 57 ZOG, 404 parkeergelegenheden en 57 overige eenheden. De WOZ-waarde van het bezit in exploitatie bedraagt ultimo 2022 € 1.367 miljoen (2021: € 1.147,6 miljoen).

De waardemutatie is in het navolgende schema samengevat:

Waardemutatie	DAEB	Niet-DAEB
<u>Voorraadmutaties</u>		
Verkoop en sloop	-1.164	-333
Aankoop	1.349	296
Classificatiewijzigingen	257	-257
<i>Subtotaal voorraadmutaties</i>	<i>442</i>	<i>-294</i>
<u>Objectgegevens</u>		
Contracthuur en leegstand	11.287	233
Maximaal redelijke huur	3.693	10
Mutatiegraad doorexploiteren	-2.593	-563
WOZ-waarde	-2.512	-22
Erfpacht	364	-
Complexdefinitie en verkooprestricties	489	-
Overige	329	14
<i>Saldo mutaties objectgegevens</i>	<i>11.056</i>	<i>-327</i>

Methodische wijzigingen handboek en software

Overdrachtskosten	-5.974	-115
Aanpassing grondslag indexatie contracthuur woningen	18.221	226
Overige	-42	-0
<i>Mutaties als gevolg van methodische wijzigingen</i>	<i>12.204</i>	<i>111</i>

Parameterwijzigingen / marktontwikkelingen

Macro-economische parameters	9.382	291
Leegwaarde	34.221	-240
Leegwaardestijging	-75.386	-1.563
Markthuur	9.133	-46
Markthuurstijging	-1.218	-267
Reguliere huurstijging	-12.235	105
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-16.073	-165
Disconteringsvoet	-37.932	-419
Exit yield	-9.658	-74
Verhuurderheffing	34.831	80
Overige	-10.124	-67
<i>Mutaties door parameterwijzigingen / marktontwikkeling</i>	<i>-75.057</i>	<i>-2.365</i>

Totaal	-51.355	-2.875
--------	---------	--------

In lijn met de markt is de marktwaarde in verhuurde staat 5% gedaald.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 483,6 miljoen (2021 € 505,5 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 21,1 miljoen (2021 € 23,2 miljoen).

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

Beleidswaarde (bedragen X € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Totaal 2021
Marktwaarde in verhuurde staat	€ 1.000.811	€ 24.966	€ 1.025.777	€ 1.080.007
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 30.449	€ 176	€ 30.624,90	€ 1.417
Betaalbaarheid (huren)	€ -248.772	€ -1.499	€ -250.270,49	€ -288.779
Kwaliteit (onderhoud)	€ -273.108	€ -2.623	€ -275.730,96	€ -210.473
Beheer (beheerkosten)	€ -25.771	€ 53	€ -25.717,84	€ -53.602
Beleidswaarde ultimo boekjaar	€ 483.609	€ 21.074	€ 504.683	€ 528.570

Poort6 heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunt	2022	2021
Gemiddelde streefhuur	€ 698,33	€ 682,70
Gemiddelde onderhoudsnorm	€ 3.125	€ 2.475
Gemiddelde norm voor beheerlasten	€ 884	€ 971

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.

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1 miljoen)
Disconteringsvoet	1% hoger	€ 82.463 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 27.614 hoger
	€ 25 lager	€ 23.857 lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger per vhe	€ 20.229 lager
	€ 100 lager per vhe	€ 20.229 hoger
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger per vhe	€ 20.229 lager
	€ 100 lager per vhe	€ 20.229 hoger

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2022	2021
Verkrijgingsprijs	25.203	25.729
Herwaardering	5.841	3.467
Saldo per 1 januari	31.044	29.196
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Overdracht inzake verkoop activa & passiva	-1.456	-680
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	9.321	2.528
Totaal mutaties in boekjaar	7.865	1.848
Verkrijgingsprijs	23.951	25.203
Herwaardering	14.958	5.841
Saldo per 31 december	38.909	31.044

Sinds 2015 worden geen woningen meer verkocht in Koopgarant. In 2022 zijn 8 woningen teruggekocht. In totaal zijn er nu nog 149 woningen met een terugkoopplicht. Voor deze woningen bestaat de verplichting om ze, bij verkoop door de kopers, terug te kopen. Stichting Poort6 dient bij terugkoop Koopgarant 80% van de marktwaaarde te betalen, verkoop heeft in het verleden ook tegen 80% marktwaaarde plaatsgevonden. In geval van winst of verlies is de verdeling 70%, 62,5%, 60% en 55% voor de koper en respectievelijk 30%, 37,5, 40% en 45% voor Poort6. Bij aanvang wordt gewerkt met een taxatie.

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

De waardeestijging van de VOV-woningen wijkt af van de dalende waardes die bij het vastgoed in exploitatie zichtbaar zijn. Deze afwijking is het gevolg van de waarderingsmethodiek van de VOV-woningen. Deze is gebaseerd op de werkelijke transacties in het boekjaar, die zijn afgeleid van taxatierapporten. Als gevolg hiervan is er

sprake van een vertraagde reactie op marktontwikkelingen. Een woning die eind 2022 wordt aangekocht kan immers een half jaar eerder al getaxeerd zijn.

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2022	2021
Saldo per 1 januari		
Aanschafprijs	5.670	5.783
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-3.250	-3.235
	2.420	2.548
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investeringen	2.956	756
Overboeking van vastgoed in exploitatie	-	-
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-	-504
Overboeking naar planmatig onderhoud	-	-
Ottrekking voorziening	-	-315
Overige waardeveranderingen	-	-65
Saldo	2.956	-128
 Aanschafprijs	 8.626	 5.670
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-3.250	-3.250
Saldo per 31 december	5.376	2.420

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ultimo 2022 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 werd geen bouwrente geactiveerd.

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.

Materiële vaste activa	Bedrijfs-gebouwen	Inventaris	Auto-matisering	Vervoer-middelen	Huurders-investeringen	Totaal 2022	Totaal 2021
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie							
Stand per 1 januari 2022							
- 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 1 januari 2022	1.403	35	1.460	11	185	3.094	1.772
<i>Mutaties in het boekjaar</i>							
- Investeringen	10	23	22	150	9	214	1449
- Desinvesteringen						-	0
- Afschrijvingen	-57	-7	-296	-15	-50	-425	-128
- Afschrijvingen desinvestering						-	0
Saldo	-47	16	-275	135	-41	-211	1.321
Stand per 31 december 2022							
- Aanschafwaarde	4.463	760	1.748	428	448	7.846	7.632
- Gecumuleerde afschrijvingen	-3.107	-709	-562	-282	-304	-4.964	-4.539
Boekwaarde per 31 december 2022	1.356	51	1.185	146	144	2.882	3.093

6 & 7. Financiële vaste activa	2022	2021
Latente belasting		
Saldo per 1 januari	3.427	5.733
- Mutatie inzake waarderingsverschillen	-	-590
- Mutatie leningruil (Vestia deal)	-419	419
- Mutatie inzake compensabele verliezen	-708	-2.135
Totaal latente belastingvordering	2.300	3.427
 Deelneming Woningnet	 1	 1
Totaal overig	1	1
 Totaal FVA	 2.301	 3.428

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

De actieve belastinglatentie bestaat uit latentie waarderingsverschillen leningen ad. € 0,5 miljoen (€ 0,6 miljoen nominaal) en latentie compensabele verliezen ad. € 1,8 miljoen (€ 2 miljoen nominaal).

Het disconteringspercentage voor het contant maken is 2,08% (2021 2,39%). Het totale verrekenbare verlies per 31 december 2022 bedraagt € 7,6 miljoen (2021 11,6 miljoen na optimalisatie).

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

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 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 welke in 2022 is vrijgevallen.

Vlottende activa

8. Vastgoed bestemd voor verkoop	2022	2021
Voorraad woningen uit exploitatie	298	257
Voorraad teruggekochte koopgarantwoningen	0	-
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	298	257
9. Huurdebiteuren	2022	2021
Huurdebiteuren	494	621
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-114	-103
Totaal huurdebiteuren	380	518

De voorraad woningen uit exploitatie betreft 2 woningen die verkocht zijn in 2022 en die in 2023 geleverd worden. In 2021 bestond de voorraad eveneens uit 3 woningen.

De huurdebiteuren hebben betrekking op de nog niet betaalde huurvorderingen ultimo boekjaar. De resterende looptijd van de vordering is korter dan een jaar.

10. Overige vorderingen	2022	2021
Vorderingen kopers Eendenplas	41	41
Overige vorderingen	94	251
Totaal overige vorderingen	135	292
<i>specificatie overige vorderingen</i>		
Debiteuren (niet) actieve contracten	94	64
Vordering Woongaard	-	187
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-	-
Totaal overige vorderingen	94	251

11. Overlopende activa	2022	2021
Overlopende activa	380	-
Totaal overlopende activa	380	-

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde facturen.

12. Liquide middelen	2022	2021
Rekening courant banken	4.851	5.293
Spaarrekening	831	1.826
Totaal liquide middelen	5.682	7.119

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

Passiva

13 & 14. Eigen vermogen	2022	2021
Herwaarderingsreserve		
- Herwaarderingsreserve onroerende zaken in exploitatie	653.249	704.984
- Herwaarderingsreserve onroerende zaken vov	14.958	2.301
	668.207	707.285
Herwaarderingsreserve onroerende zaken in exploitatie		
- Beginsaldo per 1 januari	704.984	567.758
- Realisatie uit hoofde van verkoop/sloop	-678	-1.196
- Mutatie resultaat lopend boekjaar	-51.057	138.422
Totaal herwaarderingsreserve onroerende zaken in exploitatie	653.249	704.984
Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (vov)		
- Beginsaldo per 1 januari	2.301	-
- Realisatie uit hoofde van verkoop	-205	
- Mutatie resultaat lopend boekjaar	12.862	2.301
Totaal herwaarderingsreserve onroerende zaken in exploitatie	14.958	2.301
Overige reserves		
- Beginsaldo per 1 januari	185.786	178.772
- Realisatie uit hoofde van verkoop/sloop	882	1.196
- Mutatie resultaat lopend boekjaar	-59.135	146.541
- Overboeking naar herwaarderingsreserve	38.195	-140.723
Totaal overige reserves	165.729	185.786

Statutaire resultaatbestemming

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

Voorstel bestemming resultaat boekjaar 2022

Het bestuur stelt de raad van commissarissen voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 59,1 miljoen geheel ten laste van het eigen vermogen te brengen. Dit voorstel is vooruitlopend op het besluit van de RvC in de jaarrekening 2022 verwerkt. Van het resultaat is € 20,9 miljoen onttrokken aan de overige reserves, een bedrag van € 38,2 miljoen onttrokken aan de herwaarderingsreserve.

Eigen vermogen

Per 31 december 2022 is in totaal € 668 (2021 € 708) miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingscomplexen in het eigen vermogen begrepen, zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs bepaald per waarderingscomplex. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 521 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	2022	2021
Saldo per 1 januari	245	-
Toevoeging	11.531	5751
Onttrekking	-7.959	-5.506
Vrijval	0	-
Saldo per 31 december	<u>3.817</u>	<u>245</u>

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	2022	2021
Saldo per 1 januari	195.563	207.096
Storting nieuwe leningen	10.000	6.139
Agio Vestia lening	-75	3.325
Aflossingen	-7.630	-20.997
Stand per 31 december	197.858	195.563
Af: aflossingsverplichting volgend boekjaar	-5.798	-7.295
Af: kortlopende deel agio vestia lening	-75	-75
Stand per 31 december langlopend	191.986	188.193
Vervalkalender leningen kredietinstellingen		
Aflossing ≤ 1 jaar	-5.798	-7.295
Aflossing 2 - 5 jaar	-35.122	-35.114
Aflossing ≥ 5 jaar	-153.689	-149.829
Totaal leningportefeuille	-194.609	-192.238
Samenstelling leningen kredietinstellingen		
Basisrente leningen	10.000	0
Vastrentende leningen	184.609	192.238
Overig	0	0
Totaal leningportefeuille	194.609	192.238
Opbouw leningportefeuille		
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	152.691	151.638
Nationale Waterschapsbank N.V.	36.918	35.600
Monuta Verzekeringen N.V.	5.000	5.000
Totaal leningportefeuille	194.609	192.238

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.

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 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 € 195 miljoen (2021: € 192 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de geborgde leningen heeft Poort6 een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan WSW, zodat WSW in staat wordt gesteld om, wanneer daartoe aanleiding is, over te gaan op hypotheekvestiging op het bezit dat de woningstichting in onderpand heeft gegeven.

Gemiddeld rentepercentage

Het gemiddelde rentepercentage van de lening portefeuille bedraagt 2,80% (2021: 3,13 %).

De basisrentelening heeft een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode (tot feb 2024).

De roll-over leningen dragen een variabel rentepercentage op de Euribor (1 lening 6-maands Euribor en 1 lening 1-maands Euribor) notering met een spread.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2022 14,3 jaar (2021 13,79 jaar).

Reële waarde

De marktwaarde van de lening portefeuille bedraagt ultimo 2022 € 194 miljoen (2021: € 249 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%.

17. Verplichtingen uithoofde onroerende zaken VOV	2022	2021
Verplichtingen ontstaan bij overdracht	25.066	25.729
Cumulatieve waardeveranderingen	4.909	3.147
Boekwaarde per 1 januari	29.975	28.876
Afname a.g.v. teruggekochte woningen VOV	-1.415	-663
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	8.191	1.762
Totaal mutaties in boekjaar	6.776	1.099
Verplichting ontstaan bij overdracht	23.950	25.066
Cumulatieve waardeveranderingen	12.801	4.909
Boekwaarde per 31 december	36.751	29.975

Deze opslag is afgeleid van de duration van de leningportefeuille, welke ultimo 2022 circa 11 jaar bedraagt.

De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden hebben een looptijd van langer dan 5 jaar. De terugkoopverplichting heeft ultimo 2022 betrekking op 149 woningen (2021: 157 woningen).

18. Schulden aan kredietinstellingen	2022	2021
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	5.798	7.295
Totaal schulden aan kredietinstellingen	5.798	7.295

19. Schulden aan leveranciers	2022	2021
Schulden aan leveranciers	3.335	1.702
Totaal schulden aan leveranciers	3.335	1.702

Totaal overlopende passiva	3.357	6.045
-----------------------------------	--------------	--------------

21. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2022	2021
Omzetbelasting	1.491	1.164
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	132	150
Pensioenen	0	6
Vennootschapsbelasting	751	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	2.374	1.320

22. Overige schulden	2022	2021
Planmatig onderhoud	0	-
Saldo vakantiedagen	186	197
Overige transitorische posten	30	60
Energie afrekeningen gas	0	-
Afwaardering agio Vestia Deal	75	75
Totaal overige schulden	291	332

Onder de kortlopende schulden zijn geen bedragen begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

9. 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.

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.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De obligoverplichting kent een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening. De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen. Hierdoor kan het stelsel zich herstellen. De obligolening is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken, indien de obligoheffing niet voldoende is. De obligolening is een geborgde faciliteit die gebruikt kan worden bij grote verliezen. De obligoverplichting is onder te

verdelen in een 'jaarlijks obligo' (= obligoheffing) en een 'gecommitteerd obligo' (= obligolening).

Jaarlijks obligo

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Dit is met name noodzakelijk voor het voldoen van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen ('dienst der lening') die WSW moet voldoen wanneer WSW wordt aangesproken op verstrekte borgstellingen. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgde volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Op basis van de prognose van het risicovermogen stelt WSW jaarlijks vast of en in welke mate inning van obligo benodigd is.

Gecommitteerd obligo

De obligolening is onderdeel van het borgstelsel van WSW. De methodiek van de obligolening voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan kapitaalvereisten te kunnen voldoen. De obligolening 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 bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan to Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio. De obligolening wordt aanvullend aangetrokken bovenop de geborgde leningen. Dit valt niet binnen het actuele borgingsplafond en zal afzonderlijk worden geregistreerd. Bij een wijziging in de omvang van de door WSW geborgde leningenportefeuille wijzigt tevens de hoogte van de hoofdsom van de obligolening op basis van de overeenkomst. De overeenkomst van de obligolening zelf wijzigt niet; het bedrag hoeft alleen in een bijlage bij de overeenkomst van de obligolening jaarlijks te worden aangepast. Poort6 heeft in 2022 een obligolening afgesloten bij BNG Bank voor € 5 miljoen. Ultimo 2022 was er niets getrokken op de obligolening.

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 is onderworpen aan de Wet ketenaansprakelijkheid. Het bedrag waarvoor Poort6 kan worden aangesproken is geschat op nihil (2021: nihil).

Claim

Tegen Poort6 is een claim ingediend. Poort6 heeft in 2023 besloten de verantwoordelijkheid te nemen voor deze claim. De verplichting die hieruit voortkomt bedraagt ongeveer € 1,5 miljoen.

10. Toelichting behorende op de winst- en verliesrekening over 2022

23. Huuropbrengsten	2022	2021
- Woningen en woongebouwen DAEB	45.972	45.771
- Woningen en woongebouwen niet-DAEB	702	713
- Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	365	281
- Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	704	423
- Derving wegens leegstand	-532	-418
- Derving wegens overige redenen	-169	-126
Totaal huuropbrengsten	47.042	46.644

De huuropbrengst is ten opzichte van voorgaand jaar lichtjes toegenomen. In 2022 was de huurverhoging per 1 juli voor DAEB woningen 2,3% (2021: nihil vanwege huurbevriezing).

24. Opbrengst service contracten	2022	2021
- Vergoedingen	3.424	3.010
- Derving als gevolg van leegstand en oninbaarheid	-36	-13
Totaal opbrengst service contracten	3.388	2.997

25. Lasten service contracten	2022	2021
- Lasten service contracten	-2.706	-2.824
Totaal lasten service contracten	-2.706	-2.824

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

26. Overheidsbijdragen	2022	2021
- Subsidie Rijksmonument Kloostergang	-	48
Totaal overheidsbijdragen	-	48

27. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2022	2021
- Toegerekende lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.935	-3.907
- Overige lasten	-203	-257
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.139	-4.164
Toegerekende organisatiekosten		
Personeelslasten		
- Salarissen	-3.738	-3.755
- Sociale lasten	-616	-608
- Pensioenen	-480	-479
Totaal personeelslasten	-4.834	-4.842
Overige bedrijfslasten		
- Interimpersoneel	-1.329	-1.470
- Overige personeelskosten	-407	23
- Huisvestingskosten	-161	-125
- Automatiseringskosten	-1.475	-1.460
- Advieskosten	-401	-606
- Afschrijvingen	-424	-127
- Overige bedrijfslasten	-599	-509
Totaal overige bedrijfslasten	-4.796	-4.274
Totaal organisatiekosten	-9.630	-9.116
Toegerekende organisatiekosten aan activiteiten		
Lasten verhuur en beheer	-3.935	-3.907
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.432	-2.226
Lasten behorende tot netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-52	-65
Overige organisatiekosten	-1.865	-1.494
Kosten leefbaarheid	-1.330	-1.146
overige activiteiten	-16	-278
Totaal organisatiekosten	-9.630	-9.116

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 2022 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Poort6, omgerekend naar het aantal vaste fte's, 60,62 (2021: 58,9).

Accountantshonoraria

De volgende honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Poort6 zijn uitgevoerd door het netwerk van accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

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

Accountantshonoraria	2022	2021
Mazars jaarwerk 2020		93
Mazars jaarwerk 2021	24	129
Mazars jaarwerk 2022	134	
Overige werkzaamheden Mazars	24	
Totaal accountantshonoraria	182	222

28. Lasten onderhoudsactiviteiten	2022	2021
Planmatig onderhoudskosten	-6.548	-7.556
Contractonderhoud	-1.206	-749
Mutatie onderhoud	-1.949	-1.597
Reparatie onderhoud	-3.243	-2.364
Overig onderhoud	-819	-969
Toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	-2.432	-2.226
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-16.197	-15.461

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.

29. Overige directe lasten exploitatie bezit	2022	2021
Verhuurderheffing	-3.443	-4.840
Gemeentelijke belastingen	-1.819	-1.911
Erfpacht	-4	-4
Verzekeringen	-129	-134
Overige directe exploitatielasten	-24	-376
Totaal overige directe lasten exploitatiebezit	-5.419	-7.265

33, 34 & 35. Netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen	2022	2021
Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie	1.891	2.840
Opbrengst verkopen vastgoed niet in exploitatie	-	1.157
AF: verkoopkosten	-61	-91
Totaal verkoopopbrengst	1.829	3.906
Boekwaarde verkopen bestaand bezit in exploitatie	-1.093	-2.083
Boekwaarde verkopen bestaand bezit niet in exploitatie	-	-883
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-52	-65
Totaal	-1.145	-3.031
Netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen	684	875

In 2022 zijn 8 woningen verkocht (2020: 11 woningen)

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

Bij oplevering van nieuwbouwprojecten wordt de definitieve waardeverandering 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 onrendabel verwerkt.

36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2022	2021
Van Zomerendaal	-	-65
Correctie projecten/geannuleerde projecten	-127	-90
Nicolaas Beetshof	-	-300
Balensteiger	-	-260
Onderhouds- / verbeterinvesteringen	-11.531	-5.115
Totaal overige waardeveranderingen	-11.658	-5.830

37. Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	2022	2021
DAEB vastgoedbeleggingen	-57.349	143.727
niet-DAEB vastgoedbeleggingen	-2.564	2.411
totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	-59.913	146.138

De niet-gerealiseerde waardeverandering van de DAEB en Niet-DAEB vastgoedbeleggingen heeft betrekking op de afname van de marktwaarde in verhuurde staat welke ten laste komt van het resultaat.

38. Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV	2022	2021
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.321	2.529
Verplichtingen uit hoofde onroerende zaken VOV	-8.190	-1.762
Afwikkeling teruggekochte plichten	-	-18
totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	1.131	749

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	2022	2021
Opbrengsten		
Serviceabonnementen	214	192
Diensten derden/Uren op projecten eigen productie	41	227
Vordering Woongaard	-	187
Overig	42	68
Totaal opbrengsten	297	674
Kosten		
Lasten serviceabonnementen	-237	-266
Overige lasten	-44	-
Toegerekende kosten overige activiteiten	-16	-278
Totaal kosten	-297	-544
Totaal netto resultaat overige activiteiten	0	130

41. Overige organisatiekosten	2022	2021
Obligohoeffing	-93	-131
Agio Vestia Deal	0	-3324
Overige organisatiekosten	-410	-497
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.865	-1.494
Geactiveerde productie	367	-
Totaal overige organisatiekosten	-2.002	-5.446

42. Kosten omtrent leefbaarheid	2022	2021
Leefbaarheidkosten	-428	-235
Toegerekende kosten leefbaarheid	-1.330	-1.146
Totaal kosten leefbaarheid	-1.758	-1.381

43. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2022	2021
Overige rentebaten	16	3
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16	3

44. Rentelasten en soortgelijke kosten	2022	2021
Rentelasten	-5.252	-6.365
Totaal rentelasten	-5.252	-6.365

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

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

45. Belastingen	2022	2021
Mutatie latentie belastingen	-1.127	-2.306
Totaal belastingen	-1.127	-2.306
 Commercieel resultaat	 -57.258	 148.847
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	58.782	-146.887
Onderhoudskosten vs verbeteringen	-6.358	-1.083
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.658	5.831
Fiscale afschrijvingen	-841	-869
Correctie fiscaal verkoopresultaat	-798	-886
ATAD regeling	3.512	1.833
Dotatie voorzieningen	-	-
Fiscaal lagere last Vestia-ruil	-1.662	1662
Niet aftrekbare gedeelte gemengde kosten/overig	12	12
Fiscaal geactiveerde rente	100	85
Subtotaal	64.405	-140.302
 Totaal fiscaal resultaat	 7.147	 9.260
Mutatie compensabele verliezen	-4.074	-9.260
Totaal belastbaar bedrag	3.073	-
 Acute belastingen	 750	 0

In de onderstaande tabel is het verloop in effectieve belastingdruk van commercieel naar fiscaal weergegeven. De effectieve belastingdruk is 3,28% in 2022 (2021 1,55%) en kan als volgt worden gespecificeerd.

samenstelling winst- en verliesrekening	2022 VPB grondslag	2021 VPB grondslag
Commercieel resultaat	-57.258	148.847
Vershil commerciële & fiscale waardering	64.405	-140.302
Inzet fiscale faciliteit compensabel verlies	-4.074	-9.260
 VPB last	 -750	 0
Dotatie belastinglatenties	-1.127	-2.306
	-1.877	-2.306
 Effectieve belastingdruk	 -3,28%	 -1,55%

Het verschil tussen commerciële & fiscale waardering in de bovenstaande tabel van € 64 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.

11. 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 2022 € 181.000 (Klasse F).

Bezoldiging topfunctionaris

Gegevens 2022 bedragen x € 1		M. Buursink
Functiegegevens		Directeur-
Aanvang en einde functievervulling in 2022		01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	154.110
Beloningen betaalbaar op termijn	€	18.858
<i>Subtotaal</i>	€	172.968
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	181.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Bezoldiging	€	172.968
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 2021 bedragen x € 1		M. Buursink
Functiegegevens		Directeur-
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>	€	162.307
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	175.000
Bezoldiging	€	162.307

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022 bedragen x € 1				Mw. J. de Weerd- Hoeve								
	Dhr. J.H. Willems		Dhr. D. Dresens		Mw. D. Gerrits		Dhr. A. de Jonge		Mw. M. Klein			
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid		Lid		Lid			
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12		01/01 - 31/12		N.v.t.		14/01-31/12		01/01 - 31/12			
Bezoldiging												
Bezoldiging	€	21.720	€	14.480	N.v.t.		€	13.957	€	14.480	€	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	27.150	€	18.100	n.v.t.		€	17.455	€	18.100	€	18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging	€	21.720	€	14.480	N.v.t.		€	13.957	€	14.480	€	14.480
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 2021 bedragen x € 1				Mw. J. de Weerd- Hoeve								
	Dhr. J.H. Willems		Dhr. D. Dresens		Mw. D. Gerrits		Dhr. A. de Jonge		Mw. M. Klein			
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid		Lid		Lid			
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12		01/01 - 31/12		01/01 - 31/12		N.v.t.		01/01 - 31/12		01/01 - 31/12	
Bezoldiging												
Bezoldiging	€	20.250	€	13.550	€	13.550	N.v.t.	€	13.550	€	13.550	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	26.250	€	17.500	€	17.500	N.v.t.	€	17.500	€	17.500	

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 96,63% en niet-DAEB 3,37%.
- 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.

12. DAEB Balans per 31 december 2022 (na resultaatbestemming)

DAEB Balans per 31 december 2022 (na resultaatbestemming)

ACTIVA (x € 1.000)	2022	2021
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.000.811	1.052.168
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.977	18.513
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.376	2.420
Totaal vastgoedbeleggingen	1.029.165	1.073.101
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	2.882	3.094
Totaal materiële vaste activa	2.882	3.094
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	31.227	32.425
Andere deelnemingen	1	1
Latente belastingvorderingen	2.250	3.299
Totaal financiële vaste activa	33.478	35.725
Totaal vaste activa	1.065.524	1.111.920
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	298	257
Totaal voorraden	298	257
Vorderingen		
Huurdebiteuren	371	506
Overige vorderingen	131	290
Overlopende activa	367	-
Totaal vorderingen	869	796
Liquide middelen	2.568	4.896
Totaal vlottende activa	3.736	5.949
Totaal activa	1.069.260	1.117.869

PASSIVA (x € 1.000)	2022	2021
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	648.487	707.285
Overige reserves	185.923	185.786
Totaal eigen vermogen	834.411	893.071
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	3.817	245
Totaal voorzieningen	3.817	245
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	191.986	188.193
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.696	17.705
Totaal langlopende schulden	213.682	205.898
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	5.798	7.295
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.223	1.653
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.336	2.132
Overlopende passiva	3.336	5.928
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.372	1.317
Overige schulden	287	329
Totaal kortlopende schulden	17.350	18.654
Totaal passiva	1.069.260	1.117.868

13. DAEB Winst- en verliesrekening over 2022

Bedragen (x € 1.000)	2022	2021
Huuropbrengsten	45.753	45.083
Opbrengsten servicecontracten	3.333	2.939
Lasten servicecontracten	-2.670	-2.765
Overheidsbijdrage	-	48
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.906	-4.016
Lasten onderhoudsactiviteiten	-15.849	-15.244
Overige directe operationele lasten expl bezit	-5.377	-7.252
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	21.283	18.793
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.382	2.653
Toegerekende organisatiekosten	-50	-64
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-851	-2.453
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	481	136
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.658	-5.827
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-57.349	143.727
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	516	584
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-68.491	138.484
Opbrengst overige activiteiten	292	667
Kosten overige activiteiten	-295	-536
Netto resultaat overige activiteiten	-3	131
Overige organisatiekosten	-1.939	-5.409
Leefbaarheid	-1.758	-1.381
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.252	-6.365
Saldo financiële baten en lasten	-5.235	-6.362
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-55.662	144.392
Vennootschapsbelasting	-1.800	-2.298
Resultaat uit deelnemingen	-1.198	4.447
Resultaat na belastingen	-58.660	146.541

14. DAEB kasstroomoverzicht over 2022

Bedragen (x € 1.000)	2022	2021
Operationele kasstroom/kasstroom uit bedrijfsoperaties		
Huurontvangsten	45.881	45.034
Vergoedingen	2.753	3.034
Overheidsontvangsten	-	48
Overige bedrijfsontvangsten	285	108
Renteontvangsten	17	0
		0
Erfpacht	-4	-3
Betalingen aan werknemers	-4.902	-4.737
Onderhoudsuitgaven	-14.624	-11.492
Overige bedrijfsuitgaven	-9.432	-10.016
Betaalde interest	-5.809	-6.814
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-93	-197
Verhuurderheffing	-3.443	-4.833
Leefbaarheid	-369	-208
Vennootschapsbelasting	-	0
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	10.260	9.924
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.599	1.823
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	509
Verkoopontvangsten grond	-	0
Nieuwbouw huur	-828	-78
Woningverbeteringen	-12.286	-4.781
Aankoop	-2.706	-220
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-512	-175
Overige investeringen	-225	-1.459
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-14.958	-4.381
Ontvangsten overig		2.060
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	2.060
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.958	-2.321
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	10.000	6.139
Aflossingen geborgde leningen	-7.630	-20.997
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.370	-14.858
NETTO KASSTROOM	-2.328	-7.255
Stand 1 januari	4.896	12.151
Stand 31 december	2.568	4.896
Mutatie	-2.328	-7.255

15. Niet-DAEB Balans per 31 december 2022 (na resultaatbestemming)

ACTIVA (x € 1.000)	2022	2021
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	24.966	27.841
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.930	12.531
Totaal vastgoedbeleggingen	40.896	40.372
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	50	128
Totaal financiële vaste activa	50	128
Totaal vaste activa	40.947	40.500
Vlottende activa		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	9	12
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.336	2.132
Overige vorderingen	4	1
Overlopende activa	13	-
Totaal vorderingen	2.362	2.145
Liquide middelen	3.114	2.223
Totaal vlottende activa	5.476	4.368
Totaal activa	46.423	44.868

PASSIVA (x € 1.000)	2022	2021
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	19.720	16.149
Overige reserves	11.507	16.276
Totaal eigen vermogen	31.227	32.425
Langlopende schulden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.055	12.271
Totaal langlopende schulden	15.055	12.271
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	112	49
Overlopende passiva	21	117
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	3	3
Overige schulden	4	3
Totaal kortlopende schulden	141	172
Totaal passiva	46.423	44.868

16. Niet-DAEB Winst- en verliesrekening over 2022

Bedragen (x € 1.000)	2022	2021
Huuropbrengsten	1.289	1.561
Opbrengsten servicecontracten	55	59
Lasten servicecontracten	-37	-59
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-233	-148
Lasten onderhoudsactiviteiten	-348	-218
Overige directe operationele lasten expl bezit	-42	-13
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	686	1.182
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	447	1.253
Toegerekende organisatiekosten	-2	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-243	-513
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	203	739
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-4
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.564	2.411
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	615	165
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-1.949	2.572
Opbrengst overige activiteiten	5	7
Kosten overige activiteiten	-2	-8
Netto resultaat overige activiteiten	3	-1
Overige organisatiekosten	-63	-35
Leefbaarheid	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Saldo financiële baten en lasten	0	-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-1.121	4.457
Vennootschapsbelasting	-77	-9
Resultaat na belastingen	-1.198	4.448

17. Niet-DAEB kasstroomoverzicht over 2022

Bedragen (x € 1.000)	2022	2021
Operationele kasstroom/kasstroom uit bedrijfsoperaties		
Huurontvangsten	1.406	1.444
Vergoedingen	18	63
Overheidsontvangsten	-	0
Overige bedrijfsontvangsten	-	4
Renteontvangsten	-	0
	-	0
Erfpacht	-	-1
Betalingen aan werknemers	-172	-113
Onderhoudsuitgaven	-247	-245
Overige bedrijfsuitgaven	-114	-252
Betaalde interest	-	0
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-	0
Verhuurderheffing	-	-7
Leefbaarheid	-	0
Vennootschapsbelasting	-	0
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	891	893
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	932
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	649
Verkoopontvangsten grond	-	0
Nieuwbouw huur	-	0
Woningverbeteringen	-	0
Aankoop	-	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-191
Overige investeringen	-	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-	1.390
Ontvangsten overig	-	-2.060
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-2.060
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten	0	-670
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	-	0
Aflossingen geborgde leningen	-	0
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
NETTO KASSTROOM	891	223
Stand 1 januari	2.223	2.000
Stand 31 december	3.114	2.223
Mutatie	891	223

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Ondertekening van de Jaarrekening

De jaarrekening van Poort6 is opgesteld door het bestuur op 20 juni 2023.

Origineel getekend door:

Marije Buursink

Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 20 juni 2023.

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 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Poort6 te Gorinchem gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Poort6 op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 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 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over 2022; 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 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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 € 19,7 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 transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,1 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de opbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2022.

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 de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 592.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

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 opereert, 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 en in de resultaten hiervan.

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

- Het doornemen van de gedrags- en integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en 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 het niet naleven 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 jaarrekening;
- 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 verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager bedrijfsvoering & vastgoed en controllers.

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

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied:
 - van het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en 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 verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. 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

Wij hebben 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 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.

Risico	Werkzaamheden
Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur	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 eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten en andere aanpassingen;
	Wij hebben een selectie gemaakt van journaalboekingen en hebben deze gecontroleerd aan de hand van de onderliggende controledocumentatie. Wij hebben onze selectie gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.
Aangaan van verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Poort6 en van de door Stichting Poort6 gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers en andere partijen;

	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan;
	Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming in detail gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie;
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur, de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen;
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de 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 een aanwijzing geven voor fraude.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte frauderisico's resulteerden niet in een kernpunt van onze controle.

Niet naleven van wet- en regelgeving

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

Wij hebben gesprekken gevoerd met het bestuur en de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) om inzicht te verkrijgen in welke mate er is voldaan aan wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij kennis genomen van correspondentie met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook hebben wij interviews gehouden met de controller en hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het management dat alle bekende aangelegenheden van het niet naleven van wet- en regelgeving aan ons zijn gemeld.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

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

Wij onderschrijven de beoordeling van het bestuur van Stichting Poort6 dat zij over voldoende middelen 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 2022 € 1,1 miljard hetgeen neerkomt op 99% 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 vastgoed volgens de full-versie van het handboek modelmatig waarden als toegelicht op pagina 72 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. Deze veronderstellingen en uitgangspunten zijn van significante invloed op de in de jaarrekening opgenomen posities. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Conform de vereisten uit het handboek modelmatig waarden 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 vrijheidsgraden mutatiegraad, disconteringsvoet, exit yield, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties 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.

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 objectgegevens (inputdata) 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 van het vastgoed is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Poort6 gebaseerd op de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw 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 worden gehanteerd.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene bedrijfsuitgaven, die significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

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 voor de onderhoudskosten en algemene bedrijfsuitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

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.

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 het Controleprotocol WNT 2022 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

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag 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- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 22 juni 2020 benoemd als accountant van Stichting Poort6 vanaf de controle van het boekjaar 2020 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 de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad van commissarissen 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, 21 juni 2023

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA