

Jaarverslag 2023



POORT6

#Wij

De wil om te verbinden



**forvis
mazars**

Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
Identificatiedoeleinden

FM | 19-06-2024

Goedgekeurd door de directeur-bestuurder:
Besproken door de auditcommissie:
Vastgesteld door de RvC:
Versie:
Datum document:
Status document:

14 mei 2024
3 juni 2024
18 juni 2024
8.0
17 juni 2024
Definitief

Inhoud

Volkshuisvestelijk en bestuursverslag9

Voorwoord – #WIJ in actie 10

1. Huurders 12

1.1 Verhuringen 2023 12

Huisvesting bijzondere doelgroepen 12

Huisvesting statushouders..... 12

Huisvesting urgenten 13

Overige bijzondere toewijzingen..... 14

1.2 Huisvesting primaire en secundaire doelgroep en middeninkomens 14

1.3 Passend toewijzen 14

1.4 Beschikbaarheid..... 14

Gemiddelde zoektijd en wachttijd 14

Doorstroming en ontlabeling 15

1.5 Betaalbaarheid..... 15

Eenmalige huurverlaging 15

Huurverhoging 15

Nieuw streefhuurbeleid 16

Duurzaamheid en betaalbaarheid 16

1.6 Betalingsachterstanden 16

Ontruimingen 17

1.7 Leegstand 17

2. Woningen..... 19

2.1 Portefeuillestrategie..... 19

2.2 Projecten 20

Van Zomerendaal 20

Haarwijk-Oost 20

Gildenwijk..... 20

Aankoop 32 woningen in Gorinchem-Oost (Het Lint) 21

Nieuwstad 21

Balensteiger 21

Tijdelijke woningen in de plint van de Boogflat..... 21

Verkoop en terugkoop 21

2.3 Onderhoud 21

Planmatig onderhoud..... 21

Dagelijks service- en mutatieonderhoud (DSMO) 22

2.4 Duurzaamheid..... 23

Zonnepanelen	23
Warmtenet	23
Renovatie Gildenweg	23
Al onze woningen op label B in 2030	23
2.5 Zorgvastgoed	24
3. Leefbaarheid	25
3.1 Samenwerking in de wijk	25
Werken in wijkteams	25
Belanghoudersdag	25
Inloopspreekuur	25
3.2 Bijzondere doelgroepen	25
Urgenten	25
Kamers met Kansen	26
Voorziening Tijdelijk Wonen (VTW)	26
Regionale samenwerking voor kwetsbare groepen	26
3.3 Ontmoeten	27
3.4 Overlast en woonfraude	28
4. Dienstverlening	29
4.1 Huurderstevredenheid	29
4.2 Laagdrempelige dienstverlening	30
5. Besturing	31
5.1 Algemeen	31
5.2 Interne besturing	31
5.3 Governance	31
5.4 Intern toezicht	31
5.5 Extern toezicht	31
5.6 Huurdersorganisatie HP6	32
5.7 Samenwerking met belanghouders	32
5.8 Klachten	32
Huurcommissie	33
Klachtencommissie	33
6. Organisatie	34
6.1 Medewerkersonderzoek	34
6.2 Personele formatie, bezetting en SPP	34
Formatie	34
Strategische personeelsplanning	34
1. Van beheer naar ontwikkelorganisatie	34

2. Klant centraal in proces, project en cultuur	34
3. Reductie schaalkwetsbaarheid	35
4. Werkgeverschap met hart en hoofd	35
6.3 Personeelsbeleid	35
In- en uitdiensttreding	35
Salaris en beloning	35
Opleiding en ontwikkeling	36
6.4 Arbo	36
Verzuim	36
Integriteit	36
6.5 Ondernemingsraad	36
6.6 Control	36
6.7 ICT	37
6.8 Duurzame bedrijfsvoering	37
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 beleidswaaarde	38
7.4 Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaaarde van het vastgoed in exploitatie	39
7.5 Overzicht en analyse Organisatiekosten	41
Analyse organisatie	42
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	43
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
Toelichting risicomanagement Poort6	46
Risicobereidheid	47
Risicomatrix	47
8. Verslag van de Raad van Commissarissen	49
8.1. Contactmomenten in 2023	49

Reguliere RvC vergaderingen	49
Commissievergaderingen	49
Themasessies.....	51
Contacten directeur-bestuurder	51
Contacten met de organisatie en met belanghouders.....	51
8.2. Toezichtthema's in 2023	52
Financiële en operationele prestaties.....	52
Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties	52
Organisatorische prestaties	53
Vastgoed prestaties	53
Governance prestaties.....	53
Statuten en reglementen	54
Aedes benchmark	54
8.3. Samenstelling Raad van Commissarissen	55
Permanente educatie (PE)	57
Bezoldiging RvC	57
8.5. Rooster van aftreden	57
8.6. Werkgeversrol bestuurder	58
8.6. Besluitenregister RvC 2023.....	59
Jaarrekening	64
1. Balans per 31 december 2023	65
2. Winst en verliesrekening over 2023.....	67
3. Kasstroomoverzicht over 2023.....	68
4. Toelichting op de jaarrekening.....	69
4.1 Toegelaten instelling.....	69
4.2 Stelselwijzigingen	69
4.3 Schattingswijzigingen.....	69
4.4 Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden	69
4.5 Continuïteit	69
5. Algemene grondslagen	70
5.1 Wet- en regelgeving	70
5.2 Toegepaste standaarden en modellen.....	70
5.3 Financiële instrumenten	70
5.4 Toelichting op het kasstroomoverzicht	71
6. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	72

6.1 Vastgoedbeleggingen	72
Algemene uitgangspunten	72
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	72
Verwerking van groot onderhoud	72
Verplichtingen tot herstel	73
6.2 Vaste activa	73
Punt 1 & 2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	73
Punt 3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	81
Punt 4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	81
6.3 Materiële vaste activa	82
Punt 5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	82
6.4 Financiële vaste activa	82
Punt 6. Andere deelnemingen	82
Punt 7. Latente belastingvorderingen	82
6.5 Voorraden	83
Punt 8. Vastgoed bestemd voor verkoop	83
6.6 Vorderingen (punt 9 t/m 12)	83
6.7 Liquide middelen (punt 13)	83
6.8 Eigen Vermogen	83
Punt 14. Herwaarderingsreserve	83
6.9 Voorzieningen	84
Punt 16. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	84
6.10 Langlopende schulden	85
Punt 17. Schulden aan kredietinstellingen	85
Punt 18. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	85
6.11 Kortlopende schulden (punt 19 t/m 23)	86
7. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	87
7.1 Algemeen	87
7.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	87
Punt 24. Huuropbrengsten	87
Punt 25 & 26. Opbrengsten en lasten servicecontracten	87
Punt 27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	87
Punt 28. Lasten onderhoudsactiviteiten	87
Punt 29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	88
7.3 Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling (punt 30, 31 & 32)	88
7.4 Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille (33, 34 & 35)	88
7.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	88
Punt 36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	88
Punt 37 & 38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	88

7.6 Netto resultaat overige activiteiten (punt 39 & 40)	88
7.7 Overige organisatiekosten (punt 41)	88
7.8 Leefbaarheid (punt 42)	89
7.9 Saldo financiële baten en lasten (punt 43 en 44)	89
7.10 Belastingen (punt 45)	89
7.11 Toegerekende organisatiekosten	89
Personeel	90
Pensioenlasten	90
7.12 Financiële instrumenten en risicobeheersing	90
Algemeen	90
Renterisico	90
Kredietrisico	91
Liquiditeitsrisico	91
Beschikbaarheidsrisico	91
8. Toelichting behorende tot de balans per 31 december 2023	92
8.1 Vaste activa	92
8.2 Beleidswaarde	93
8.3 Sensitiviteitsanalyse	94
8.4 Vlottende activa	96
8.5 Passiva	98
8.6 Statutaire resultaatbestemming	98
8.7 Voorstel bestemming resultaat boekjaar 2023	98
8.8 Eigen vermogen	98
Leningruil Vestia	100
Zekerheden	100
Gemiddeld rentepercentage	100
Looptijd	100
Reële waarde	101
9. Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	102
9.1 Erfpachtverplichting	102
9.2 Onderhoudsverplichting	102
9.3 Werkplekken	102
9.4 Persoonsgebonden loopbaanbudget	102
9.5 Huurovereenkomst Printers / kopieerapparaten	102
9.6 Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)	102
Jaarlijks obligo	103
Gecommitteerd obligo	103
9.7 Garantie en rekening-courant Stichting Lingeburcht	103

9.8 Wet keten aansprakelijkheid	103
10. Toelichting behorende op de winst- en verliesrekening over 2023.....	104
10.1 Toegerekende organisatiekosten	105
10.2 Personeelsbestand	105
10.3 Accountantshonoraria.....	106
10.4 Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat	109
11. Bezoldiging van de directie en de commissarissen	110
11.1 Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens.....	110
11.2 Bezoldiging topfunctionaris.....	110
11.3 Toezichthoudende topfunctionarissen	111
12. Afzonderlijke primaire overzichten	112
12.1 Algemeen	112
12.2 Grondslagen voor splitsing DAEB & niet-DAEB activiteiten.....	112
12.3 DAEB Balans per 31 december 2023 (na resultaatbestemming)	113
12.4 DAEB Winst- en verliesrekening over 2023.....	115
12.5 DAEB kasstroomoverzicht over 2023	116
12.6 Niet-DAEB Balans per 31 december 2023 (na resultaatbestemming)	117
12.7 Niet-DAEB Winst- en verliesrekening over 2023.....	119
12.8 Niet-DAEB kasstroomoverzicht over 2023	120
12.9 Gebeurtenissen na balansdatum.....	120
Ondertekening van de Jaarrekening.....	122
Overige gegevens	123
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	123
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	123

Volkshuisvestelijk en bestuursverslag

Voorwoord – #WIJ in actie

- **Samengevat kunnen we zeggen dat #WIJ zich in 2023 in volle actie liet zien. Onze leidende thema's sluiten goed aan op wat deze tijd van ons vraagt. Sterker nog, dat wat we ons hebben voorgenomen is meer dan ooit nodig. We werkten in 2023 dan ook onverminderd hard aan alle projecten die ons een stap dichterbij onze ambities brengen. Ambities die soms onder druk komen te staan door onzekerheden in de buitenwereld. Aan ons de taak om koersvast te zijn én verstandige keuzes te blijven maken. In nauwe verbinding met onze huurders, onze partners en met elkaar. In dit jaarverslag laten we zien hoe we #WIJ verder hebben verdiept en bestendigd.**

Het jaar 2023 stond in het teken van verdiepen en bestendigen

En dat is ons goed gelukt. We werkten aan veel verschillende vastgoedprojecten, waarin we woningen toevoegden, renoveerden en verduurzaamden. Zo is de bouw van de Van Zomerendaal gestart. De renovatie van de Willem Alexanderflat is afgerond en als eerste aangesloten op het warmtenet. En we kochten 32 appartementen aan in Oost. Ook hebben we de plannen verfijnd om woningen in de plint van de Boogflat te kunnen toevoegen. We gingen door met de voorbereidingen van vervangende nieuwbouw in Haarwijk-Oost. En voeren gesprekken met de bewoners van de eengezinswoningen in de Gildenwijk, in voorbereiding op de herstructurering in deze wijk. Kort gezegd: de ontwikkelcorporatie is aan!

Ook investeerden we veel in projecten en trajecten die de producten en diensten richting de huurder verbeteren. De wijkteams zijn naar elkaar toegegroeid en hebben zich in de volle breedte ontwikkeld. We hebben een traject doorlopen om de klantwaarde weer centraal te stellen in ons verhuisproces en ook is het kwaliteitsbeleid herzien. Verder hebben we grote projecten als de herlabeling van seniorenwoningen en het herzien van het streefhuurbeleid afgerond. Hiermee is de fundering onder #WIJ verder verstevigd.

We gingen vroegtijdig de dialoog aan met huurders en partners

Een stevige fundering is nodig om de bewegingen om ons heen op te vangen. We hebben een grote maatschappelijke (bouw)opgave. En tegelijkertijd hebben we te maken met uitdagende economische omstandigheden en een complexe wereld van wet- en regelgeving. Dit vroeg in 2023 om het tijdig aangaan van dialogen en zoeken van afstemming met onze huurders en partners. Bijvoorbeeld met de gemeente als het gaat om bouwlocaties, of met de huurdersvereniging als het gaat om huurbeleid. Ook spraken we met het WSW en de Aw over de uitdagingen en opgaven van vandaag, tijdens hun jaarlijkse inspectieronde bij de corporaties. Zo proberen we in een tijd waarin niet alles meer planbaar, voorspelbaar en controleerbaar is, toch koers te houden. Risico's maar ook kansen te zien. En verstandige keuzes te blijven maken.

2023 was opnieuw een jaar vol verbinding

Waarin we betrokken waren bij onze huurders, onze samenwerkingspartners en onze collega's. De betrokkenheid zie je terug in de evenementen die we organiseerden. Zoals het deeltuinevent en het woonevent voor jongeren. Ook organiseerden we met samenwerkingspartners verschillende activiteiten. 'De wil om te verbinden' hebben we ook dit jaar kunnen verdiepen en bestendigen. Het was ook een jaar van bezinning en afscheid nemen. Onze collega Bas overleed dit jaar op 64-jarige leeftijd. Op 1 juni hebben we Bas op geheel eigen wijze herdacht.

Tot slot

Ik ben dankbaar voor #WIJ. Dankbaar voor al die mensen die dit, voor en achter de schermen, tot een succes maken vanuit hun eigen wil om te verbinden. Dankbaar dat we dit samen met huurders, met samenwerkingspartners en met elkaar kunnen doen. Samen tegen een al te "ikkige"- samenleving. Samen zorgen voor dragende verbindingen.

Gorinchem, 18 juni 2024,



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 €44.035 (eenpersoonshuishoudens) en €48.625 (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 sector. 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 2023

In 2023 vonden in totaal 405 (2022: 410) huishoudens een nieuw (t)huis bij ons. Nieuwe huurcontracten voor bijvoorbeeld garages en parkeerplaatsen zijn hierin niet meegenomen. Bij Woongaard zien we het aantal (actief) woningzoekenden in 2023 opnieuw toenemen. Eind 2023 bedroeg het aantal (actief) woningzoekenden 18.710. De groep alleenstaande woningzoekenden nam het meeste toe. Meer over woningmarktcijfers en beschikbaarheid lees je in [paragraaf 1.4](#).

Huisvesting bijzondere doelgroepen

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

Doelgroepen	Aantal 2023	Aantal 2022
Statushouders (woningen)	31	28
Urgenten	12	21
VTW (maatschappelijke opvang)	11	12
Kamers met Kansen	2	10
Housing First	1	0

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. Nareizigers (familieleden van mensen die een verblijfsvergunning hebben gekregen) worden in het kader van de taakstelling meegeteld voor het jaar waarin ze naar Nederland komen. Als enige woningcorporatie in Gorinchem nemen wij de huisvesting van statushouders volledig voor onze rekening. Statushouders huisvesten we niet via het woonruimteverdelingssysteem Woongaard, maar via directe

bemiddeling. In 2023 huisvestten we voor het eerst minder mensen dan de taakstelling. Dit hangt samen met het achterblijven van het aantal nareizigers. De nareizigers die we hadden verwacht zijn in 2023 namelijk nog niet naar Nederland gekomen. Dit als gevolg van vertragend overheidsbeleid en een achterstand bij de Immigratie- en Naturalisatiedienst (IND) in het verwerken van de aanvragen. Zoals in tabel 1.2 te zien is, hadden we de taakstelling wel gehaald als de nareizigers ook daadwerkelijk in 2023 naar Nederland waren gekomen.

	Taakstelling 2023 (aantal personen)	Realisatie 2023 (aantal statushouders)	Verwachte realisatie 2023 (aantal statushouders inclusief nareizigers)
Voorsprong op 31-12-2022		7	7
Eerste halfjaar	46	22	56
Tweede halfjaar	59	26	53
Totaal 2023	105	48	109
Voorsprong uit 2022*		7	7
Resultaat 2023		-50**	11***

Tabel 1.2: toewijzing aan statushouders

* De voorsprong uit 2022 zorgt voor een verlaging van de taakstelling voor 2023 van 105 naar 98.

** Norm inclusief aftrek voor voorsprong 2022 (98) minus realisatie statushouders 2023 (48) = -50 achterstand

*** Verwachte realisatie 2023 (109) minus Norm inclusief aftrek voor voorsprong 2022 (11) = 11 voorsprong.

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. Twee urgenten voor wie aan het einde van het jaar een urgentie werd afgegeven waren op 31-12-2023 nog niet gehuisvest. Er zijn in 2023 minder verklaringen afgegeven dan vorig jaar. Poort6 had daardoor ruimte om een aantal plaatsen voor contingenten te reserveren. 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
2022	30 verklaringen afgegeven	21	21	3	4	2*
2023	21 verklaringen afgegeven	12	12	5	2	2**

Tabel 1.3: huisvesting urgenten

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

** urgentie vervallen

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

Ook in 2023 voldeden we aan de norm die de overheid stelt aan woningtoewijzing voor de primaire en secundaire doelgroep. Zie tabel 1.4. We zetten 15% vrije ruimte in voor toewijzing aan middeninkomens en urgentie/calamiteiten. Met de gemeente en HP6 spraken we in de zomer af dat we die 15% berekenen over de woningen die regulier worden toegewezen. Dus zonder de woningen voor statushouders, urgenten, contingenten en housing first. Als we dat als uitgangspunt nemen hebben we 11,5% van de vrije toewijzingsruimte benut.

Doelgroepen naar inkomen	Norm 2023	Realisatie 2023
% Toewijzing sociale huurwoningen aan sociale doelgroep (€44.035 (eenpersoonshuishoudens) en €48.625 (meerpersoonshuishoudens))	≥ 85%	93,09%**
% Toewijzing sociale huurwoningen aan middeninkomens en urgent/calamiteiten	< 15%*	6,91% van de totale toewijzingen 11,5% van de reguliere toewijzingen

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

* Van de reguliere toewijzingen

** Voorlopige cijfers

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 95% (voorlopig cijfer).

1.4 Beschikbaarheid

Gemiddelde zoektijd en wachttijd

De gemiddelde zoektijd voor het vinden van een woning bij Poort6 was in 2023 2,34 jaar. In 2022 was dit nog 2 jaar. Zoektijd zegt iets over hoe lang iemand daadwerkelijk actief op woningen heeft gereageerd.

De gemiddelde wachttijd was in 2023 6,3 jaar. In 2022 was dit 6 jaar. Wachttijd zegt iets over de tijd dat iemand is ingeschreven in het systeem (zonder daarbij per se actief op zoek te zijn).

De toenemende zoektijd onderschrijft het belang van het toevoegen van meer sociale huurwoningen. En daarmee dus de ambities in onze huidige strategische koers en

portefeuillestrategie. Zo is in onze portefeuillestrategie de ambitie opgenomen om ons bezit met 250 woningen te laten toenemen. Meer hierover lees je in [paragraaf 2.2](#).

Doorstroming en ontlabeling

Naast het toevoegen van woningen proberen we ook de doorstroom van zittende huurders te verbeteren. We streven daarbij naar het op gang brengen van 'verhuistrentjes' voor ouderen, gezinnen en jongeren. De doorstroomregeling voor ouderen is in 2023 vastgesteld en geïmplementeerd. Daarvoor was ook zonder publiciteit al veel animo.

In 2023 zijn er 13 senioren vanuit een eengezinswoning doorgestroomd naar een beter passende (senioren)woning. Verder hebben 30 huishoudens aangegeven meer willen weten over doorstromen. Met enkelen daarvan is al een intakegesprek geweest. Voor hen kunnen we onderzoeken of er een match te maken is met andere woonruimte. Voor de overige geïnteresseerden worden nog gesprekken ingepland. We gaan hiervoor een doorstroommakelaar aanstellen die start in februari 2024.

Verder ontlabelden we in 2023 een deel van onze seniorenwoningen. Hiermee komen er op termijn meer reguliere woningen beschikbaar en zorgen we ervoor dat we alle woningzoekenden gelijkere slagingskansen kunnen bieden bij het vinden van een woning. De effecten van deze maatregelen lijken we nu terug te zien in de cijfers (zoektijden) voor gezinnen. De piek van zoektijden voor gezinnen lijkt namelijk iets af te nemen (van 4,87 jaar in 2022 naar 4,27 jaar in 2023). Begin 2024 wordt het woningmarktonderzoek uitgevoerd. Naar aanleiding daarvan beoordelen we opnieuw welke spanningen we zien op de woningmarkt en hoe Poort6 daarop in kan spelen.

1.5 Betaalbaarheid

Eenmalige huurverlaging

In 2023 vond er, net als in 2021, een eenmalige huurverlaging plaats. Bijna 2000 huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum kregen een huurverlaging tot €575. Dat betekende een gemiddelde verlaging van €57 per maand per huurder. Huurders kunnen tot eind 2024 nog op eigen initiatief een eenmalige huurverlaging aanvragen als er sprake is van een inkomensterugval.

Huurverhoging

Vanaf 2023 is de jaarlijkse huurverhoging, conform nationale prestatieafspraken, gebaseerd op de gemiddelde CAO-loonstijging. We sturen hiermee op de huurquote: het deel dat huurders van hun inkomen kwijt zijn aan de huur, daalt gemiddeld gezien. Voor 2023 betekende dat een gemiddelde huurverhoging (huursomstijging) van 2,6%. Individueel lag het percentage tussen 0% en 3,1%. Het precieze percentage was afhankelijk van hoeveel 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 3,1%. Was de huidige huur hoger dan de streefhuur? Dan kreeg de huurder geen huurverhoging. De geliberaliseerde woningen en andere eenheden dan woningen (zoals garages en parkeerplaatsen), kregen een huurverhoging van 4,1% conform overheidsbeleid. Ook hiervoor gold de streefhuur van de eenheid als aftoppingsgrens.

Nieuw streefhuurbeleid

We ontwikkelden in 2022 nieuw huurbeleid, wat in 2023 geformaliseerd en geïmplementeerd is. De uitgangspunten van dit nieuwe beleid zijn differentiatie en matiging. We streven daarbij naar een optimale balans tussen kwaliteit van de woning en wat de doelgroep kan betalen. Daar waar het een effectief middel is om de huurder te helpen, verlagen we de streefhuren. Waar nodig bieden we maatwerk. We zoeken dan samen met de huurder naar een passend oplossing bij (dreigende) betalingsachterstanden. Meer hierover lees je in [paragraaf 1.6](#). Met het nieuwe huurbeleid spreiden we de huurprijscategorieën beter over de stad en investeren daarmee ook in leefbaarheid. Door in te zetten op een ongedeelde stad, gelijke kansen voor de woningzoekende en betaalbaarheid.

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. Hierdoor kan een duurzaamheidsingreep toch gunstig uitpakken voor de woonlasten. In [hoofdstuk 2](#) lees je meer over de duurzaamheidsingrepen in 2023.

1.6 Betalingsachterstanden

De betalingsachterstanden zijn gedurende 2023 toegenomen. We merken dat het voor huurders steeds lastiger wordt om maandelijks de huur te betalen. Een deel hiervan komt door de afgenomen (financiële) begeleiding voor statushouders. Hierdoor beginnen zij al met een huurachterstand, voordat er een uitkering en huurtoeslag is aangevraagd. Hierover zijn we in gesprek met Avres en de gemeente. Ook geeft een deel van de huurders aan dat de gestegen energieprijzen en stookkosten redenen zijn dat er betalingsproblemen ontstaan. Onderstaande cijfers over de betalingsachterstand geven deels een vertekend beeld. In het totaalbedrag van 2023 is foutief een zakelijke betalingsachterstand van ruim €57.000 is verwerkt. Verder is in 2023 veel minder afgeboekt dan in voorgaande jaren. Deze afboekingen zijn begin 2024 wel gedaan. Hierdoor zaten we qua betalingsachterstanden begin 2024 weer op het niveau van eind 2022.

	Peildatum 31-12-2023	Peildatum 31-12-2022
Totale betalingsachterstanden in euro's	€862.589	€554.338
Totale betalingsachterstanden in percentages	1,66%	1,03%
Afgeboekte vorderingen	€44.752	€156.292

Gelukkig weten huurders ons steeds beter te vinden als er betalingsproblemen ontstaan. Het preventief werken en op een laagdrempelige manier de verbinding zoeken kenmerkt onze aanpak hierin. Zo bieden we in een zo vroeg mogelijk stadium hulp. 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. De wijkteams maken het makkelijker om maatwerk te leveren.
- **Samenwerking sociaal team.** Bij een huurachterstand van 2 maanden wordt dit gemeld bij het sociaal team. Er zijn 2 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 een 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 elke 6 weken overleg plaats tussen Avres en Poort6.
- **Regionale samenwerking Drechtsteden en Alblasserwaard.** Gemeenten, woningcorporaties en sociaal (wijk)teams willen met deze samenwerking het verder oplopen van huurschulden voorkomen. Onder meer door de inzet van zorg en ondersteuning integraal te organiseren in ketensamenwerking. Als een eerdere interventie niet tot een positief resultaat heeft geleid, dan vindt er altijd een opschaling plaats naar het Lokaal Zorgnetwerk. Zo raakt er niemand tussen wal en schip.
- **Inloopspreekuur geldzorgen.** Eind 2022 en begin 2023 hebben wij een pilot gedaan waarin we een inloopspreekuur geldzorgen organiseerden bij de Intervamflats. Hier bleek toen geen animo voor. We bekijken nog in samenwerking met het wijkteam of er op andere plekken in de wijk/andere wijken wel animo is voor een dergelijk spreekuur.
- **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 2023 zetten we 45 keer een budgetcoach in. Dat is een stijging ten opzichte van vorig jaar (2022: 38). Het past bij het beeld van de toenemende betalingsachterstanden.

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 2023 waren er 9 aanzeggingen (2022: 5 aanzeggingen). We zien hierin een stijgende trend. Er vonden uiteindelijk 3 ontruimingen plaats (2022: 3). Eén ontruiming naar aanleiding van een huurachterstand (ondanks intensieve inspanningen van ons en hulpverleningsinstanties), één naar aanleiding van overlast en één naar aanleiding van woonfraude.

1.7 Leegstand

We proberen leegstand in onze woningen te beperken om de beschikbaarheid te optimaliseren en de kosten te beheersen. Echter zien we in 2023 een grote stijging in de

leegstandskosten. De leegstandsderiving betrof in 2023 €749.000. In 2022 was dit nog €573.000 en in 2021 €418.000.

- In de mutatieleegstand (leegstand tussen 2 verhuringen in) zien we een stijging van €205.000 in 2022 naar €309.000 in 2023. Deze kosten worden veroorzaakt door langere asbestprocedures (154 woningen met inventarisatie en 55 woningen daarna gesaneerd), langere doorlooptijden bij de aannemer en personele wisselingen bij zowel de aannemer als Poort6.
- Verder was er ruim €9.000 leegstand bij parkeerplaatsen- garages en bedrijfspanden.
- De sloopleegstand (leegstand omdat woningen uiteindelijk gesloopt worden) betrof in 2023 €270.000. Een flinke stijging ten opzichte van 2022 (€187.000). Dit is te verklaren door het verhuizen van sloopurgenten in de Haarwijk en in de Gildenwijk. Ook in een toekomstig sloopcomplex zien we een leegstand van €14.400 omdat de woningen vanwege de kwaliteit niet meer bewoonbaar zijn.
- Projectleegstand (modelwoningen en dergelijke) betrof in 2023 €108.600. Dit is vergelijkbaar met 2022 (€108.000).
- Fricieleegstand (nog geen nieuwe huurder beschikbaar op het moment dat de woning gereed is) was in 2023 €33.000. Vorig jaar was dat €73.000.

2. Woningen

- Het jaar 2023 was het derde volle jaar van #WIJ. 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. We hebben als ontwikkelcorporatie opnieuw vol ingezet op verduurzamen, renoveren en bouwen.

2.1 Portefeuillestrategie

We zitten midden in de uitvoering van onze portefeuillestrategie. Ook in 2023 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
31-12-2022	6.434	64	6.498
31-12-2023	6.440	63	6.503

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.

Huurprijscategorie	31-12-2022 Huidige huur #	31-12-2022 Huidige huur %	31-12-2023 Huidige huur #	31-12-2023 Huidige huur %	Wensportefeuille 2030
Goedkoop (tot en met €452,20)	731	11%	758	11,7%	9%
Betaalbaar laag (€452,21 - €647,19)	3.897	60%	4.406	67,7%	50%
Betaalbaar hoog (€647,20 - €693,60)	975	15%	520	8,0%	14%
Duur (€693,61 - €808,06)	802	12,3%	762	11,7%	25%
> Liberalisatiegrens (> €808,06)	93	1,4%	57	0,9%	3%
Totaal aantal woongelegenheden	6.498	100%	6.503	100%	100%

Tabel 2.2: woningvoorraad op basis van huidige huur naar huurprijsklasse

We zien in de cijfers een verschuiving van de categorie betaalbaar hoog naar betaalbaar laag. Ook het aantal woningen met een huur in de categorie duur neemt af. Deze verschuivingen zijn niet in lijn met onze wensportefeuille. De verklaring hiervoor is de (verplichte) eenmalige huurverlaging in 2023. Huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum, hebben een huurverlaging gekregen naar €575. Dit bedrag valt onder de categorie betaalbaar laag. Zo'n 2000 huurders hebben deze verlaging gekregen. Bovenstaande tabel gaat over de huidige huren. Daarnaast heeft iedere woning ook een streefhuur. De streefhuren zijn ingericht conform de wensportefeuille. Als een woning vrijkomt en een nieuwe huurder betreft de woning, dan krijgt de woning de beoogde streefhuur. In 2023 is het nieuwe streefhuurbeleid geïmplementeerd. Hiermee kunnen we effectiever sturen op de doelen uit de wensportefeuille.

2.2 Projecten

We streven naar een groei van de woningportefeuille met 250 extra woningen in 2030 ten opzichte van 2020 van. Dit willen we bereiken door nieuwbouw van 750 woningen. Het gaat hierbij deels om vervangende nieuwbouw waarvoor we eerst 380 woningen moeten slopen. We werkten in 2023 aan de onderstaande projecten in het kader van onze portefeuillestrategie.

Van Zomerendaal

In september 2023 startte de nieuwbouw op de locatie Van Zomerendaal en D.F. Pauwstraat. We vierden samen met 34 toekomstige bewoners het startmoment. In totaal bouwen we hier 76 compacte, duurzame eengezinswoningen. Dit zijn allemaal huurwoningen. In april 2024 kunnen de eerste bewoners de sleutel van hun nieuwe woning in ontvangst nemen.

Haarwijk-Oost

In Haarwijk-Oost ontwikkelen we samen met een marktpartij nieuwe woningen. Poort6 bouwt hier 130 huurwoningen. Ook worden er door de marktpartij 24 koopwoningen gebouwd. Samen met partners hebben we het stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Dit plan voorziet in een duurzame en groene wijk. In november hebben we de omgevingsvergunning ingediend. De vergunning verwachten we in T1 van 2024. Daarnaast vond de verdere uitvoering van het sociaal plan voor de bewoners plaats. De meeste bewoners zijn inmiddels verhuisd of hebben een woning toegewezen gekregen in de nieuwbouw Van Zomerendaal. Ook hebben we diverse maatregelen genomen in het kader van de Flora & Fauna-wet, om de woningen in 2024 te kunnen slopen. In 2025 starten we met de bouw.

Gildewijk

De 133 eengezinswoningen en 19 aanleunwoningen in de Gildewijk zullen worden gesloopt en vervangen worden door nieuwbouw. In november 2023 verhuisden de eerste reguliere huurders. We verwachten dat over 2 jaar alle bewoners verhuisd zullen zijn. Met onze partners werken we ondertussen samen aan een nieuw stedenbouwkundig plan. Daadwerkelijke sloop van de woningen vindt in 2026 plaats. De nieuwbouw is naar verwachting in 2027 klaar.

Aankoop 32 woningen in Gorinchem-Oost (Het Lint)

In 2023 tekenden wij een koop/aannemingsovereenkomst voor de koop van 32 nieuw te bouwen appartementen in Hoog Dalem. We ondertekenden een paar jaar geleden al een intentieovereenkomst met een marktpartij. Hierin spraken we af om samen te onderzoeken hoe we kunnen zorgen voor meer spreiding van sociale huurwoningen. In Hoog Dalem zijn nu nog relatief weinig sociale huurwoningen. Omdat we graag willen dat onze huurders overal in Gorinchem kunnen wonen, is dit project een mooie kans om meer sociale huurwoningen in deze wijk toe te voegen. De bouw start in 2024 en de woningen kunnen naar verwachting in het najaar van 2025 worden verhuurd.

Nieuwstad

In de historische binnenstad gaan we vier woningen slopen en bouwen daarvoor 5 nieuwe eengezinswoningen terug. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden voor renovatie van 5 andere woningen. In 2023 zijn we gestart met het uitverhuizen van de bewoners en maakten we een eerste ontwerp.

Balensteiger

Aan de Balensteiger 28 staat een pand dat we tot enkele jaren geleden gebruikten voor wonen met zorg. Daarna verhuurden we het pand aan tijdelijke bewoners. Begin 2023 besloten we er 6 sociale huurwoningen in te gaan maken. Inmiddels zijn deze appartementen klaar en zullen ze begin 2024 worden verhuurd.

Tijdelijke woningen in de plint van de Boogflat

In 2022 kochten we een deel van de plint van de Boogflat I aan. Het plan is om deze plint tijdelijk naar 14 zelfstandige wooneenheden te transformeren. Zo kunnen we op relatief korte termijn verschillende woningzoekenden een thuis bieden. De ruimte heeft nu nog de bestemming van een kantoor. Dat betekent dat we hier niet zomaar woningen in kunnen maken. Daar hebben we eerst een omgevingsvergunning voor nodig. Besluitvorming rondom deze aanvraag loopt door in 2024.

Verkoop en terugkoop

Eind 2021 stelde we een nieuwe verkooplijst vast waarin aanzienlijk minder woningen voor verkoop worden aangeboden. Het gaat om één appartementencomplex waar de verkoopprijzen ook voor starters haalbaar zijn. En enkele woningen in rijen of complexen waar al veel verkocht is. In 2023 zijn er 2 woningen uit de voorraad verkocht. Ook kochten we in 2023 5 woningen terug die voorheen met koopgarant zijn verkocht. Deze woningen nemen we weer in exploitatie (verhuur). Zo voegen we eengezinswoningen aan onze voorraad toe.

2.3 Onderhoud

Planmatig onderhoud

In 2023 hebben we een groot deel van de totale onderhoudsbegroting kunnen aanbesteden (78%). Enkele projecten zijn doorgeschoven naar 2024. Dit is gebeurd naar aanleiding van onderzoeken in het kader van de Flora en Fauna-wet. Werkzaamheden die niet met Flora en

Fauna te maken hebben, zijn wel aanbesteed. De kosten zullen in het 1^e kwartaal van 2024 nog doorlopen.

We hebben in 2023 in totaal 156 badkamers (in combinatie met toiletten) vervangen. Dit is ook het aantal dat we begroot hadden (100% gerealiseerd). Ook vervangen we 290 keukens. Dit is minder dan de 358 die we begroot hadden. Het vervangen van de KBT's (keuken, badkamer, toilet) is op basis van vrijwilligheid en daarom minder dan begroot (80% gerealiseerd). Voor de begroting 2025 zullen we rekening houden met dit percentage.

Dagelijks service- en mutatieonderhoud (DSMO)

Constructif voert voor Poort6 de reparatie- en mutatiwerkzaamheden uit. In tabel 2.3 worden de totale onderhoudskosten weergegeven. Voor de reparatiwerkzaamheden zijn verschillende KPIs afgesproken met Constructif.

- Per woning per jaar is een maximaal aantal reparatieverzoeken van 1,2 afgesproken. In 2023 was het resultaat 1,1 reparatieverzoeken per woning.
- 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 59% gehaald. Dat is veel lager dan de norm. We zijn dan ook ontevreden over dit resultaat. Samen met Constructif nemen we maatregelen om dit te verbeteren.
- Tevens zijn normen afgesproken om binnen de gestelde urgentietermijnen het verzoek te hebben uitgevoerd. Met een score van 88% zitten bij deze KPI we 8% boven de gestelde norm.

Bij het mutatieonderhoud hebben we te maken met wisselende resultaten. In 2023 haalden we een norm van 7,0 bij nieuwe huurders. De norm die voor deze KPI is afgesproken is een 8. Met name in de tweede helft van dit jaar zijn de cijfers duidelijk onder de norm gebleven. Verklaringen hiervoor zijn verschillende personele wisselingen bij zowel onze aannemer als binnen Poort6 en weinig grip en sturing op onderaannemers. In het voorjaar zijn gesprekken gestart om de woningen volgens onze kwaliteit en uitgangspunten op te leveren. De verbetermaatregelen die daaruit volgden hebben voorsnog niet het gewenste effect.

Lasten onderhoudsactiviteiten	2023	2022
Planmatige onderhoudskosten	-10.203	-6.548
Contractonderhoud	-474	-1.206
Mutatie onderhoud	-2.013	-1.949
Reparatie onderhoud	-4.111	-3.243
Overig onderhoud	-1.113	-819
Toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	-2.166	-2.432
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	- 20.080	-16.197

Tabel 2.3: totale onderhoudskosten in euro's (x 1.000)

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. In 2023 hebben we op 5 adressen de eerste hybride warmtepomp geplaatst. Naar aanleiding van de eerste monitoring verwachten we een besparing van 25% op de energiekosten. Eind 2023 is opdracht gegeven voor het plaatsen van nog eens 17 hybride warmtepompen.

Zonnepanelen

In 2023 hebben we 844 woningen voorzien van zonnepanelen. Bij nog eens 127 woningen is de plaatsing ingepland. Huurders van 207 woningen krijgen nog een aanbod voor het plaatsen van zonnepanelen en 254 huurders hebben aangegeven geen interesse te hebben in zonnepanelen. Vanaf 2024 gaan we inzetten op het plaatsen van zonnepanelen bij mutatie. Ook deden we in 2023 onderzoek naar het plaatsen van zonnepanelen op hoogbouw (flatgebouwen). Dit krijgt een vervolg in 2024.

Warmtenet

Inmiddels zijn ruim 500 woningen aangesloten op het warmtenet. In totaal willen we tot en met 2025 nog zo'n kleine 1.000 woningen aansluiten op het warmtenet. De Alexanderflat en de eengezinswoningen Gildenweg zijn inmiddels aangesloten. Voor de Munter- en Tichelaarflat en de Frisoflat geldt dat we gestart zijn met de uitvoering van de werkzaamheden die nodig zijn om deze gebouwen aan te sluiten. Tot nu toe hebben we in alle gebouwen het draagvlak voor het warmtenet behaald: Alexanderflat, eengezinswoningen Gildenweg en omgeving, Munter- en Tichelaarflat en de Frisoflat. Kremlin II is het volgende gebouw waar we draagvlak gaan ophalen. Dat doen we in de loop van 2024. Ook zijn we bezig met het treffen van voorbereidingen voor een 2e fase van het project. Deze richt zich op het aansluiten van nog eens 1.500 woningen op het warmtenet in de periode 2026-2030.

Renovatie Gildenweg

In 2023 hebben we voor 57 eengezinswoningen in de Gildenwijk duurzaamheids- en onderhoudsmaatregelen uitgevoerd. We hebben de woningen geïsoleerd en we plaatsten zonnepanelen. Ook werden de woningen aangesloten op het warmtenet. Daarnaast werden dakpannen vervangen, het metselwerk gereinigd en waar nodig de keukens, badkamers en toiletten vervangen.

Al onze woningen op label B in 2030

In totaal hebben we in 2023 373 woningen verduurzaamd. Daarmee kregen deze woningen energielabel B of hoger. Volgens de Nationale Prestatieafspraken moeten we vóór 2028 af zijn van woningen met van energielabels E, F of G. Daarvan heeft Poort6 er eind 2023 nog 376. De energielabels van onze woningen worden toegekend door een onafhankelijk bureau. In tabel 2.4 is een overzicht opgenomen van de stand van zaken met betrekking tot de energielabels van onze woningen. Het gaat hierbij om pre-labels. Dit zijn de energielabels die woningen krijgen wanneer wij ze afmelden volgens de NTA 8800. De

plaatsing van zonnepanelen verwerkt in onderstaande cijfers. We verwachten daarom dat zo'n 1.200 woningen uit onderstaand overzicht nog een energiesprong gaan maken.

A+++	1
A++	113
A+	182
A	1665
B	1720
C	1602
D	453
E	239
F	83
G	54

Tabel 2.4: Aantal woningen per energielabel (pre-labels)

2.5 Zorgvastgoed

Poort6 werkt met verschillende zorgpartijen samen aan het verbinden van wonen met zorg:

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

Met uitzondering van Rivas fungeren deze zorgpartijen naast samenwerkingspartner ook als intermediaire verhuurder. Dit houdt in dat deze zorgorganisaties wooneenheden huren van Poort6 die zij vervolgens weer doorverhuren aan hun cliënten. 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 het volgende hoofdstuk.

3. Leefbaarheid

- Samen met huurders en partners hebben we ons in 2023 opnieuw ingezet voor zorgzame, veilige en leefbare wijken. ‘De wil om te verbinden’ hebben we dit jaar opnieuw kunnen verdiepen en bestendigen. 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. Net als voorgaande jaren hebben wij ons hierbij op verschillende aspecten van leefbaarheid gericht. 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. 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. In 2023 zijn de wijkteams naar elkaar toegegroeid en hebben zich in de volle breedte verder ontwikkeld. We werken aan wijkplannen en laten ons hierbij ondersteunen door een externe partij. Dit krijgt een vervolg in 2024.

Belanghoudersdag

De belanghoudersdag die voorzien was voor (eind) 2023, werd verplaatst naar begin 2024. Samen met onze partners waren we te gast bij De Gezel in Gorinchem. Met elkaar bespraken we hoe we nog beter kunnen zorgen voor de kwetsbare mensen in de stad. Speciaal voor deze middag riepen we de hulp in van psychiater Dirk de Wachter. Hij liet ons zien hoe we mensen en buurten echt verder kunnen helpen. Door nieuwsgierig te zijn, tijd te nemen, te vertrouwen en met open vizier oprecht in gesprek te gaan. Het was een waardevolle bijeenkomst waarin de samenwerking in de wijk centraal stond.

Inloopspreekuur

In 2023 zijn we samen met partners een inloopspreekuur gestart in de Lingewijk en in de Binnenstad. We willen hiermee op een laagdrempelige manier bereikbaar en benaderbaar zijn voor onze huurders. Begin 2024 zullen we dit concept evalueren en bezien of dit het juiste middel is om dichterbij de huurder te komen.

3.2 Bijzondere doelgroepen

Urgenten

Poort6 bemiddelt sinds 2022 intensief bij het vinden van een woning voor urgente woningzoekenden. Voorheen moest deze groep woningzoekenden eerst een periode zelfstandig naar een passende woning zoeken. Nu kunnen we hen sneller en directer helpen. Dat geldt voornamelijk voor woningzoekenden met een maatschappelijke indicatie (die bijvoorbeeld uitstromen vanuit een zorginstelling). Poort6 gaat in gesprek met alle urgente woningzoekenden. Wij adviseren hen hierbij over passende (en reële) woningen en maken eventueel aanvullende afspraken over bijvoorbeeld hulpverlening. Op die manier

zorgen we voor een zo goed mogelijke 'landing' in de woning en de wijk en willen we bijdragen aan het duurzaam huisvesten van kwetsbare mensen. In 2023 voerden we 17 urgentiegesprekken. Uiteindelijk zijn 12 urgenten in Gorinchem gehuisvest. De overige 5 urgenten vonden huisvesting in een andere regio.

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 2023 verhuurden wij 2 kamers aan nieuwe bewoners. Dit is relatief weinig. De leegstand in het complex van deze woningen is dan ook hoog. We zien dat de instroom van jongeren met een lichte begeleidingsvraag afneemt. Daarom bekijken we momenteel opnieuw of aanbod vanuit Kamers met Kansen nog aansluit op de vraag. En wat eventueel alternatieven zijn. In 2024 komt hier een voorstel voor.

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 voor maximaal zes maanden waarna de bewoners via urgentie uitstromen naar reguliere huisvesting. Deze voorziening wordt vooral gebruikt voor mensen die in een crisissituatie zitten. In 2023 ging het om 11 verhuringen.

Regionale samenwerking voor kwetsbare groepen

Een regionale samenwerking die lokaal verder wordt ingevuld is de agenda 'Huisvesting Kwetsbare Groepen' (HKG). Ook in 2023 trok Poort6 samen met partners op in diverse projectgroepen, om mensen die extra steun nodig ten aanzien van huisvesting, een thuis te bieden.

- **Housing First.** Dit is een initiatief waarbij we 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 2023 is er 1 persoon via dit concept gehuisvest. We doen dit vraaggericht. Er zijn in dit verband geen andere aanvragen geweest.
- **Skaeve Huse.** Samen met gemeente Molenlanden zoekt de gemeente Gorinchem in samenwerking met Poort6 naar structurele geschikte oplossingen voor dak- en thuisloze mensen met meervoudige complexe zorgproblematiek. De gemeente heeft een externe partij opdracht gegeven voor een onderzoek naar welke locaties hiervoor geschikt zijn. Dit onderzoek loopt door in 2024.
- **Contingenten.** Soms wordt de urgentieaanvraag van mensen in een precare situatie toch afgewezen. Voor mensen die tussen wal en schip dreigen te vallen zijn er in HKG-verband contingentenafspraken gemaakt. Het gaat hierbij om een huisvestingsvraag in combinatie met een zorgvraag. De aanvraag verloopt via een zorgpartij (vanuit schuldhulpverlening, fysieke zorg, mentale zorg, etc.) en wordt via een regionale commissie beoordeeld. Poort6 is in die commissie vertegenwoordigd. Poort6 heeft in totaal 5 mensen via deze afspraken gehuisvest. Daarvan vonden 3 toewijzingen plaats in 2023 en 2 toewijzingen in 2022.

3.3 Ontmoeten

Nabij zijn en persoonlijk contact met onze bewoners is erg belangrijk voor ons. In 2023 vonden onder andere de volgende ontmoetingen plaats:

- **High tea voor trouwe huurders.** Poort6 is blij met haar trouwe huurders. Ruim 170 huurders die 50 jaar of langer bij ons een woning huren, waren daarom uitgenodigd in de Hipper voor een High Tea. Als bedankje. Want zonder hen is er geen #WIJ.
- **Participatieavond voor jongeren.** Betrokkenheid van huurders, naast de formele participatie via de HP6, vinden we belangrijk. Op 6 november organiseerden we een avond voor jonge woningzoekenden in theater Peeriscoop. Op een interactieve manier spraken we met elkaar over de wooncrisis. De avond werd door de deelnemers erg gewaardeerd. We kijken terug op een waardevolle avond.
- **Bewonerscommissies.** Ieder voor- en najaar voert Poort6 gesprekken met de 17 bewonerscommissies waarbij we horen wat er speelt in de diverse wooncomplexen en buurten.
- **Activiteiten in de wijk.** Kleinschalig, maar misschien wel des te effectiever: er vonden activiteiten in en rond onze complexen plaats zoals het opleuken van gezamenlijke gangen en koffiemomenten in de Kop van de IJsbaan, opruimacties in de Lingewijk, Gildenwijk en Haarwijk, activiteiten in De Visser en Kromme Akkers en een spellenmiddag in de Vroedschapswijk.
- **40-jarig jubileum Lindeborg.** Een ander mooi voorbeeld van verbinding en ontmoeting was het 40-jarig jubileum van de Lindeborg. Met een feestelijk programma waarbij bewoners konden genieten van verhalen over de historie van het complex, een hapje en een drankje en entertainment. Het was een eerbetoon aan deze unieke plek en aan de mensen die er wonen en hebben gewoond.
- **Energiebesparende tips in de wijk.** Ontmoeting gecombineerd met een ander heel belangrijk doel: verduurzaming. We ontmoetten onze bewoners in de Gildenwijk met onze wijk voor een gesprek over energiebesparende producten en het delen van duurzaamheidstips.
- **Ontmoetingen bij werkzaamheden.** Ontmoetingen en persoonlijke gesprekken met bewoners vonden ook plaats in relatie tot renovaties, verduurzamingswerkzaamheden en de aansluiting op het warmtenet. Of in verband met aanstaande sloopplannen. Aan hen legden we zo goed mogelijk uit wat de plannen zijn en welk proces daarbij hoort. We spreken hierbij met bewoners over hun woonwensen, vragen en zorgen inzake de aanstaande sloop/nieuwbouw en herhuisvesting.
- **Deeltuin bijeenkomsten.** Bijzonder aan het project Van Zomerendaal, is dat een deel van de woningen een achtertuin delen. Deze woningen hebben geen gewone achtertuin, maar een privé terras met daarachter een deeltuin. Deze deeltuin mogen de toekomstige bewoners zelf inrichten. Medewerkers van Poort6 helpen daarbij, maar de bewoners staan aan het roer. Het is een mooi voorbeeld waarin we elkaar ontmoeten, en waarbij verbinding centraal staat. We organiseerden begin 2024 een kennismakingsbijeenkomst voor de bewoners van de 32 woningen die het betreft. Een waardevolle (kennismakings-)avond waarbij al werd gebrainstormd over de invulling van de deeltuin.

3.4 Overlast en woonfraude

De laatste jaren zagen we al een trend van toenemende aantallen van kwetsbare mensen in de wijk. Daarbij zien we ook de complexiteit van overlastzaken toenemen. Een kort verslag van overlast en woonfraude in 2023:

- **Rondetafelgesprekken.** We werkten ook in 2023 met rondetafelgesprekken. Dit zijn overleggen waarbij een brede vertegenwoordiging van zorg- en welzijnspartijen aan tafel zit. Dit met het doel om een complexe casussen te bespreken en een integrale plannen te maken.
- **Buurtbemiddeling.** Als er onenigheid is tussen burens treedt een onafhankelijke partij op als bemiddelaar. Dit heet buurtbemiddeling. ElkWelzijn coördineert dit. Er waren dit jaar 29 aanmeldingen. Hiervan zijn 4 casussen opgelost. In 11 gevallen hebben we een advies mee kunnen geven. Jammer genoeg kwam het, om verschillende redenen, bij 14 zaken niet tot een oplossing. We gaan naar aanleiding van deze cijfers kijken of buurtbemiddeling in deze vorm nog het juiste middel is om in te zetten, of dat er wellicht nog andere concepten en/of vormen zijn die effectiever zijn.
- **Ondermijning.** Ondermijning (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 2023 zijn 2 huurwoningen door de burgemeester gesloten in verband met drugs of mensenhandel.
- **Woonfraude.** 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 woningen onttrokken aan reguliere woningzoekenden en worden veel te hoge huren gevraagd. Wij onderzoeken actief meldingen van mogelijke woonfraude om deze vorm van fraude tegen te gaan. Vaak volgt een lang traject van onderzoek. In 2023 waren 31 adressen in onderzoek. Daarvan zijn er nog 20 in behandeling en 11 opgelost. Dat wil zeggen: de huurder heeft opgezegd, is er zelf weer gaan wonen of de rechter heeft ons in het gelijk gesteld en het contract is ontbonden.
- **Overlast.** Wij spannen ons in om het woongenot van iedereen zo optimaal mogelijk te maken. Soms is dit door voortdurende overlast erg in het geding. In die gevallen moeten wij naar de rechter om tot ontbinding van de huurovereenkomst over te gaan. We zien dit als een laatste middel. In 2023 hebben we één woning op deze manier moeten ontruimen naar aanleiding van overlast.

4. Dienstverlening

- De basis van #WIJ is persoonlijke dienstverlening, dicht bij de huurder. We meten doorlopend hoe onze huurders dit ervaren. Ondanks onze inspanningen zien we helaas dat onze klanttevredenheidscijfers achterblijven. Het zijn ruime voldoende, maar liever zien we natuurlijk een stijgende lijn.

4.1 Huurderstevredenheid

Klanttevredenheid	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nieuwe huurders	7,5	7,4	7,4	7,5	7,3	7,2
Vertrokken huurders	6,8	7,7	7,5	7,4	7,1	6,8
Reparatieverzoeken	7,4	7,4	7,8	8,2	7,5	7,3
Projecten						6,9*

Tabel 4.1: ontwikkeling van de huurderstevredenheid in 2023

* Betrof in 2023 de renovatie van de Willem Alexanderflat

Ondanks onze inspanningen zien we dat de klanttevredenheidscijfers (nog) niet verder stijgen. We hebben ons in 2023 verdiept in mogelijke verklaringen hiervoor. Door personele wisselingen en uitval in ons team van woonmakelaars was het lastig om woonmakelaar aan verhuurtrajecten te koppelen. Hierdoor hadden huurders veel te maken met wisselende gezichten in het verhuurproces. Ook waren huurders niet tevreden over de kosten die in rekening worden gebracht wanneer zij de aan hen toebedeelde werkzaamheden niet (naar behoren) hadden uitgevoerd. Zij vonden dat we daarbij ook te hoge eisen stelden. Daarnaast ervaren we zelf dat het onze RGS-partner Constructif regelmatig niet lukte om afspraken na te komen. Zowel door gebrek aan eigen personeel als door onderaannemers die ook te maken hadden met tekorten. 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 had ook een langere leegstand tot gevolg.

Onze huurderstevredenheid is lager dan dat wij willen. En dat vraagt om actie. Gelet op de voorgaande aandachtspunten hebben we in 2023 verschillende verbeteracties in gang gezet ten aanzien van:

- Het kwaliteitsbeleid.** We hebben ons kwaliteitsbeleid opnieuw tegen het licht gehouden. We kwamen tot de conclusie dat het huidige kwaliteitsbeleid in woord aansluit bij #WIJ. De grootste winst zit hem in hoe er handen en voeten wordt gegeven aan het beleid, hoe de richting en de ruimte wordt gezien en benut. Daarom is ervoor gekozen het gezamenlijke gedachtegoed en de uitgangspunten te concretiseren en vast te leggen in een praktisch handelingskader.
- Ons verhuisproces.** Ook namen we ons verhuisproces opnieuw onder de loep. Dit met het doel om efficiënt werken én de klanttevredenheid positief beïnvloeden. We

organiseerden in 2023 verschillende klantarena's om aandachtspunten op te halen bij huurders. Deze input nemen we mee bij het in de ontwikkeling van het nieuwe verhuisproces in 2024.

- **De samenwerking met Constructif.** Verder heeft Poort6 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 en meermaals beterschap beloofd. Ook probeerden zij om meer personeel aan te trekken om beter te controleren op kwaliteit en te sturen op de onderaannemers. Helaas is het Constructif niet gelukt om daar een constructieve invulling aan te geven. In het nieuwe jaar monitoren we zodoende nog steeds of deze verbeteringen het gewenste effect, een hogere klanttevredenheid, opleveren. Tot op heden laat dit echter nog niet een gewenst resultaat zien.

4.2 Laagdrempelige dienstverlening

We investeerden in 2023 verder in een het laagdrempeliger maken van onze dienstverlening. Zo namen we een nieuwe telefooncentrale in gebruik. En pasten we onze telefonische welkomstteksten aan om onze huurders sneller door de juiste persoon te laten helpen binnen Poort6. Met een gemiddelde wachttijd van 47 seconden hebben we onze klanten in 2023 telefonisch over het algemeen snel te woord te gestaan. Verder zagen we dat de spreekuren die we houden op kantoor en in de Rozenobel nog steeds goed worden benut. Ook maakten we actief gebruik van ontmoetingsruimtes van de wooncomplexen en wijkkantoren om dicht bij onze huurders te staan. In [hoofdstuk 3](#) over leefbaarheid, lees je meer over de ontmoetingen die we hadden met onze huurders.

5. Besturing

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

5.1 Algemeen

De eerste rechtsvoorganger van stichting Poort6 is bij notariële akte opgericht op 4 april 1946. Daarmee bestond Poort6 in 2023 dus 77 jaar. Het huidige KvK nummer van de Stichting Poort6 is: 23032248. Het statutaire en feitelijke vestigingsadres van de stichting is: Schelluinsestraat 3, 4203 NJ te Gorinchem. 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

Onderdeel van #WIJ is werken met hart en hoofd. Dat betekent dat we balans zoeken tussen systeemdenken vanuit de organisatie en de vragen en behoeften van onze huurders. Leiderschap binnen Poort6 is daarbij situationeel en dienend. We geven medewerkers richting, ruimte en vertrouwen. Om eigenaarschap te tonen. Iedereen binnen onze organisatie is namelijk taakvolwassen.

5.3 Governance

Poort6 committeert zich en geeft uitvoering aan de Aedes Governancecode 2020.

5.4 Intern toezicht

De Raad van Commissarissen fungeert als onze interne toezichthouder. De reguliere overleggen zijn conform de bestuurskalender uitgevoerd. Ook hebben er informele ontmoetingen plaatsgevonden. Gedetailleerde informatie hierover staat in [hoofdstuk 8](#).

5.5 Extern toezicht

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) zijn onze externe toezichthouders. Dit is een vorm van verticaal toezicht; waar nodig leggen we kwesties aan hen voor of doorlopen we een goedkeuringstraject. In 2023 brachten de Aw en het WSW een regulier bezoek aan Poort6. Beide bezoeken vonden in goede sfeer plaats. Het doel van de Aw was om met hun bezoek een goed beeld te krijgen van het bezit van een corporatie. En daarmee van de opgave die Poort6 heeft op gebied van bijvoorbeeld verduurzaming, renovatie, nieuwbouw, transformatie (aanpassing van de omvang en samenstelling van het woningbezit naar de huidige en toekomstige vraag) en leefbaarheid.

Met het WSW is de stand van zaken omtrent vastgoedsturing, de financiën en risicomanagement besproken.

5.6 Huurdersorganisatie HP6

HP6 is een belangrijke (gespreks)partner voor Poort6. Er waren in 2023 6 reguliere vergaderingen. Ook zijn er 3 themabijeenkomsten geweest: een rondom het huurbeleid, een rondrit met de RvC en MT en een evaluatie van de samenwerking. Ook vond een jaarlijkse ontmoeting met de huurderscommissarissen en de RvC plaats.

Er werden 5 adviesaanvragen beoordeeld:

1. Communicatieplan alternatief labeling (positief advies)
2. Doorstroming ouderen (positief advies)
3. Huurbeleid (positief advies)
4. Huurverhoging 2023 (positief advies)
5. Sociaal statuut met sloop- en renovatiereglement (positief advies)

In het reguliere overleg spraken wij verder onder andere over jaarplan, begroting, tertiaalrapportages, wijkteams, het verhuisproces, het kwaliteitsbeleid, het sociaal statuut, klanttevredenheidsmetingen en vastgoedprojecten. Ook overlegden we over de gewenste ontwikkelingen van HP6 zelf, vooral gericht op de relatie met de achterban.

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 een periode van 5 jaar afspraken over wonen en de leefomgeving. Ieder jaar blikken we met elkaar terug. En kijken we wat we hebben bereikt. Zo blijven we ons samen inzetten voor een veilige, leefbare en zorgzame stad. Met duurzame wijken en woningen. In december ondertekenden we de afspraken voor 2024 (4e jaarschijf van de meerjaren prestatieafspraken). In 2024 willen we komen tot nieuwe meerjaren prestatieafspraken. Daarom gingen we in 2023 met elkaar in gesprek om te komen tot een plan van aanpak hiervoor. Deze gesprekken lopen door in 2024. We stelden in 2023 belanghoudersbeleid op. In dit beleid leggen we vast hoe we de verbinding met onze belanghouders zoeken en houden. Het een instrument is dat ons helpt om jaarlijks proactief een keuze te maken in onze activiteiten richting en met onze belanghouders. Ook organiseerden we een belanghoudersdag. Meer hierover las je in [paragraaf 3.1](#).

5.8 Klachten

In 2023 waren er 19 huurders die een formele klacht bij ons indienden (tegenover 35 klachten in 2022). We denken dat er minder formele klachten zijn binnengekomen door beter te communiceren en sneller te acteren op vragen of verzoeken. We zien dat bij medewerkers meer bewustwording is ontstaan over behandeling van vragen van huurders. Maar ook ervaren we een nauwere samenwerking van verschillende disciplines in de wijkteams.

Klachten	Aantal 2023	Aantal 2022
N.a.v. reparatieverzoek, niet goed afgehandeld of lange afhandeltermijn	5	13
Klachten over oplevering woning mutatie (zowel nieuwe als vertrekkende huurder)	1	3
Klachten n.a.v. planmatig onderhoud of renovatiewerkzaamheden	3	2
Schade (waterschade, lekkage en storm)	2	5
Zonnepanelen (plaatsing of aantal)	1	3
Overlast burenen/omgeving	1	2
Schoonmaak	0	2
Klacht over verkochte woning (proces/termijn)	0	1
Klacht over staat van de woning (algehele gebreken)	4	2
Klacht over medewerker	0	2
Klacht over verwarming/temperatuur woning	2	0
Totaal	19	35

Tabel 5.8: Overzicht klachten 2023 en 2022

Huurcommissie

In 2023 werden er 4 zaken voorgelegd aan de Huurcommissie (tegenover 14 zaken in 2022). Daarvan werd één zaak (bezwaar tegen de huurverhoging) niet ontvankelijk verklaard. Eén zaak ging over huurverlaging door gebrek aan de woning. Deze is nog in behandeling. In de overige twee zaken is een uitspraak gedaan; in één zaak werd Poort6 in het gelijk gesteld en in één zaak werd de huurder in het gelijk gesteld en moesten we technische gebreken (anders) oplossen.

Er waren 4 zaken uit 2022 die doorliepen in 2023. Daarvan werd één zaak door de huurder zelf ingetrokken. In één zaak werd Poort6 in het gelijk gesteld. Bij de overige 2 zaken werd de huurder in het gelijk gesteld en moesten we technische gebreken (anders) oplossen.

Voor zaken waarin de huurder in het gelijk wordt gesteld, hebben we in de interne werkgroep voor klachten extra aandacht. We bespreken dan de gang van zaken en leerpunten uit de betreffende casus.

Klachtencommissie

In 2023 werden door huurders 2 zaken voorgelegd aan de onafhankelijke Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland. Dit is een onafhankelijke commissie waaraan bewoners van woningen van de aangesloten woningcorporaties geschillen over het handelen van hun corporatie kunnen voorleggen. Eén klacht was gegrond en is opgelost. De andere was gedeeltelijk gegrond. In beide zaken is advies uitgebracht waarin Poort6 een actie moest ondernemen richting huurder of wonen. Ook de klachtencommissiezaken worden besproken in de interne werkgroep voor klachten. We bespreken met elkaar wat we van een casus kunnen leren en wat we volgende keer anders kunnen doen.

6. Organisatie

- Binnen Poort6 werken de medewerkers met hart en hoofd aan een goed thuis en een mooie woonomgeving voor onze bewoners. We groeien verder toe naar een veerkrachtige 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 Medewerkertevredenheidsonderzoek

Net als in 2022 vroegen we medewerkers in 2023 naar hun ervaren werkgeluk en werkdruk. Medewerkers beoordeelden hun werkgeluk afgelopen jaar met een 7,7 gemiddeld. Een stijging ten opzichte van 2022 (7,5). De werkdruk werd beoordeeld met 5,5, waarbij de norm 5 is. Daar waar werkdruk ontstond zorgden we voor extra capaciteit door inhuur van medewerkers of zetten we coaching in. We blijven hierbij oog houden voor uitzonderingen door met elkaar in gesprek te blijven.

6.2 Personele formatie, bezetting en SPP

Formatie

De totale formatie bedroeg aan het eind van het derde tertiaal 72,85 fte. Dit was iets hoger dan de formatie die was opgenomen in de begroting (70,78 fte). De lagere vaste bezetting (63,43 fte) ten opzichte van de begroting (68,42 fte) is te verklaren door de vacatures die op dat moment uitstonden. Nog niet alle formatieplaatsen zijn vervuld. De post inhuur is hoger door onvoorziene vervanging van (ziekte)verlof en uitstroom van medewerkers.

Strategische personeelsplanning

In 2023 werkten we verder aan onze strategische personeelsplanning vanuit 4 gedefinieerde lijnen:

1. Van beheer naar ontwikkelorganisatie

Poort6 heeft de strategische keuze gemaakt om zich te ontwikkelen van een beheerorganisatie naar een ontwikkelorganisatie. Om hier verdere invulling aan te geven heeft Poort6 sinds 1 januari 2023 een assetmanager in dienst. Door de moeilijke arbeidsmarkt konden we eerder geen invulling geven aan twee openstaande vacatures bij het bedrijfsbureau. In 2023 konden we gelukkig wel 2 projectmanagers, 1 medewerker Bedrijfsbureau en 1 technisch beheerder Vastgoed aantrekken.

2. Klant centraal in proces, project en cultuur

Poort6 zet in op een organisatie waarin de klant centraal staat. Onder andere de wijkteams ondersteunen deze ontwikkeling. Verschillende vakdisciplines werken op wijkniveau intensief met elkaar samen om zo dicht mogelijk bij de huurder te staan. In 2023 zijn de wijkteams zijn naar elkaar toegegroeid en hebben zich in de volle breedte verder ontwikkeld. Ook hebben

we in 2023 stevig geïnvesteerd in de transitie van het verhuurmutatieproces naar een verhuisproces waarin de klant centraal staat. Dit krijgt een vervolg in 2024.

3. Reductie schaalkwetsbaarheid

Poort6 is als relatief kleine corporatie kwetsbaar op sommige solofuncties. 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. 3 collega's zijn via die weg als zzp'ers duurzaam verbonden aan onze organisatie. De arbeidsmarkt bleef in 2023 in zijn algemeenheid een aandachtspunt. We zien dat er in de gehele sector een krapte is. Voornamelijk op de afdeling Vastgoed is het aantrekken van gekwalificeerde medewerkers een uitdaging. Om dit op te vangen hebben we hier gekozen voor tijdelijke inhuur op verschillende functies. Ook hebben we in 2023 meer ingezet op het aantrekken van jong talent. We hebben 2 trainees kunnen aantrekken. 1 trainee is gestart binnen de afdeling ICT en 1 trainee heeft een gecombineerde traineeship op de afdeling wonen en de afdeling vastgoed.

4. Werkgeverschap met hart en hoofd

Wij zien Poort6 als een fijne werkomgeving waarin we met plezier werken. In de manier waarop we uitvoering geven aan werkgeverschap hebben we ook volop aandacht voor ontwikkelingen en kansen. Bijvoorbeeld door via VOS-gesprekken talenten en doorstromingsmogelijkheden te monitoren. Maar ook door het opleidingsbudget te verhogen naar 4% van de personeelskosten (meer hierover lees je in de volgende paragraaf onder 'Opleiding en ontwikkeling'). Via het Medewerkers Betrokkenheids Onderzoek (MBO) houden we vinger aan de pols (meer hierover las je in [paragraaf 6.1](#)).

6.3 Personeelsbeleid

In- en uitdiensttreding

In 2023 zijn er 9 nieuwe medewerkers in dienst getreden. 7 collega's hebben Poort6 verlaten. Van 3 collega's is de arbeidsovereenkomst niet verlengd, 2 collega's hebben op initiatief van Poort6 de organisatie verlaten en 2 collega's vonden elders een andere baan. Ook zijn er in 2023 2 trainees gestart en hebben we een stagiair een stageplaats aangeboden. We zetten hier in 2024 verder op in en verwachten dan nog een trainee en een stagiair in te kunnen laten stromen.

Salaris en beloning

In 2023 zijn de secundaire arbeidsvoorwaarden van Poort6 opnieuw onder de loep genomen en op sommige punten aangepast. Zo werden de reiskosten -en thuiswerkvergoeding aangepast. Het fietsplan verruimd en de vergoedingen voor bedrijfsfitness verhoogd. Ook werden de lief en leed vergoedingen verhoogd. We vinden het goed belonen van onze medewerkers belangrijk. Zodat (secundair) arbeidsvoorwaarden marktconform zijn en passend bij onze strategische koers. Verder vonden in 2023 landelijk opnieuw onderhandelingen plaats voor een nieuwe cao. Begin 2024 is hierin resultaat bereikt.

Opleiding en ontwikkeling

In 2023 is de leerkalender verder ontwikkeld. Daarnaast is onderzoek gedaan naar een goede manier om opleidingen van medewerkers administratief vast te leggen. Ook willen we medewerkers een aansprekend en uitnodigend platform bieden van waaruit (functie gebonden) opleidingen en trainingen gevolgd kunnen worden. Maar ook cursussen, e-learningen en opleidingen op het gebied van persoonlijke ontwikkeling. Al deze wensen kunnen we onderbrengen in een online leer- en ontwikkelsysteem: de Poort6 Academie. De implementatie hiervan vindt in het eerste tertiaal van 2024 plaats.

6.4 Arbo

Verzuim

Het gemiddelde verzuim in 2023 was 6,93%. Het landelijke gemiddelde is 5%. Ten opzichte van 2022 is het ziekteverzuim gestegen. Dit komt voornamelijk door een aantal langdurige verzuimdossiers. We nemen concrete maatregelen om het verzuim binnen Poort6 te beheersen. We hebben intensief contact met de bedrijfsarts en procesregisseur over interventies. Leidinggevend en alert en daar waar nodig zetten we preventief coaches in om verzuim te voorkomen.

Integriteit

Binnen Poort6 is integriteit een jaarlijks terugkerend thema. We vinden het belangrijk dat werknemers zich veilig voelen in hun werkomgeving. Tijdens een themabijeenkomst in juli hebben wij het onderwerp Integriteit uitgebreid besproken. Voorafgaand zijn anoniem dilemma's gedeeld. In de bijeenkomst zijn medewerkers door middel van een spel het gesprek met elkaar aangegaan en werden ingebrachte dilemma's besproken.

Uit het jaarverslag van de extern vertrouwenspersonen blijkt dat er geen meldingen zijn gedaan van overtredingen van het integriteitsbeleid. Ook de intern vertrouwenspersonen hebben geen meldingen van overtreding van het integriteitsbeleid ontvangen.

6.5 Ondernemingsraad

De directeur-bestuurder voerde 4 keer regulier overleg met de Ondernemingsraad (OR). In december vond daarnaast een artikel-24-overleg plaats, in aanwezigheid van een afvaardiging van de RvC. Ook voerde de OR een informeel overleg met de voltallige Raad van Commissarissen. Er zijn in 2023 3 instemmingsaanvragen ingediend bij de OR. Op alle aanvragen is instemming verleend:

- Leerkalender
- Kader uitdiensttreding
- Klokkenluidersregeling

Er zijn in 2023 geen adviesaanvragen voorgelegd aan de OR, dit was niet aan de orde.

6.6 Control

De interne beheersing van Poort6 is ingericht volgens het 'three lines of defence'-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 2023 vonden de reguliere interne controles op P&C producten als T-rapportages, begroting en jaarrekening plaats. Ook zijn er jaarlijks terugkerende interne controles gedaan zoals de huurverhoging, verkopen en het passend toewijzen. Specifiek naar aanleiding van het auditjaarplan is er een interne controle op zonnepanelen, oplevering renovatie Alexanderflat en combinatieprojecten geweest.

6.7 ICT

In 2023 is vanuit de afdeling ICT tijd en energie geïnvesteerd in de interne klant. De laatste jaren waren er veel nieuwe ontwikkelingen op ICT-gebied. Dit vroeg om extra aandacht voor het perspectief van medewerkers. Zodat alle ontwikkelingen een passende plaats kon worden gegeven in ons werkproces. Bijvoorbeeld met het nieuwe ERP-systeem (Dynamics Empire) en de overstap naar Microsoft 365 en Microsoft Teams. Ook zijn in 2023 eerste sessies gestart om begin 2024 te kunnen komen tot een nieuw informatiebeveiligingsbeleid. Vooruitlopend daarop zijn we samen met BeveiligMij al gestart met een bewustwordingscampagne die in 2024 doorloopt. Daarnaast zijn we in september gestart met het ondersteunen van collega corporatie Fien Wonen op ICT-gebied. Het gaat hierbij om de uitleen van een functioneel beheerder.

6.8 Duurzame bedrijfsvoering

Naast duurzame woningen vinden we het ook belangrijk om een duurzame bedrijfsvoering te hebben. In 2023 namen we, naast 5 elektrische auto's en verschillende elektrische fietsen die we al hadden, 2 elektrische bussen in gebruik. In 2023 hebben ook voorbereidende werkzaamheden plaatsgevonden om ons kantoor aan te kunnen sluiten op het warmtenet. We onderzoeken daarnaast de mogelijkheden om verder te verduurzamen. Bijvoorbeeld door het kantoor te voorzien van zonnepanelen.

7. Financiën

- De omgeving om ons heen is in beweging. Deze beweging zorgt voor onzekerheid en leidt tot een hogere inflatie en rente. Onze huurders merken dit in hun portemonnee. Meer dan ooit willen we daarom zorgen voor een betaalbare woning. Poort6 voelt de hogere kosten zelf 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, wordt voorgeschreven door 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 dat is een belangrijke voorwaarde voor adequate vastgoedsturing.

7.2 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

De daling van de marktwaaarde, die in 2022 al waarneembaar was, zet in 2023 door. In 2023 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 en de toegenomen inflatie. Ook is de markt voor beleggers ongunstiger geworden als gevolg van overheidsbeleid gericht op particuliere woningverhuur. Dit zorgt voor een negatiever sentiment op de markt, waardoor de marktwaaarde van huurwoningen daalt. De marktwaaarde van onze portefeuille nam af met 1,7% ten opzichte van 2022, naar € 1.009 miljoen (2022: € 1.026 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. Met deze correcties wordt getracht een waardering van ons bezit te verkrijgen die gebaseerd is op het beleid van Poort6. Dit zijn correcties die toezien op beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. De bepaling van de beleidswaaarde van het vastgoed in exploitatie is geen exacte wetenschap. Om te komen tot een betrouwbare beleidswaaarde, moeten schattingen worden gemaakt door het bestuur. Bij de beschouwing van de (ontwikkeling van de) beleidswaaarde is het van belang om deze schattingen in acht te nemen.

De beleidswaarde 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 leningenportefeuille 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%.

In het boekjaar is de beleidswaarde afgenomen van € 505 miljoen naar € 481 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 2023 is te verklaren door een combinatie van factoren. Zo is de marktwaarde in verhuurde staat lager dan vorig jaar, is er sprake van een afname van de streefhuur en een toename van de onderhoudsnorm. De afname van de streefhuren is een direct gevolg van gewijzigd streefhuurbeleid van Poort6. De toename van de kosten voor onderhoud en de daling van de marktwaarde zijn externe factoren (hogere loonkosten & gestegen materiaalprijzen) en een negatievere stemming op de markt.

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

Op 31 december 2023 heeft Poort6 voor € 647 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 Marktwaarde'. Daarmee handelen we 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 dan wel verhuren tegen marktprijzen, zouden we deze marktwaarde benaderen. Door wettelijke beperkingen 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 en op de waarde van ons vastgoed? Dit geeft dus een betere inschatting van de waarde van het bezit. De modelmatige aard van waardebepaling veroorzaakt desalniettemin forse onzekerheid. We weten niet in hoeverre de beleidswaarde de werkelijke waarde van ons bezit benadert. 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 € 528 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 doorexploteer-scenario met oneindige exploitatie	Keuze uit de beste van het uitpond- of doorexploteer-scenario
Onderhoudskosten op basis van de 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	Peildatum 31-12-2023	Peildatum 31-12-2022
Marktwaarde in verhuurde staat	1.009	1.026
+/- effect Beschikbaarheid doorexploteer i.p.v. uitponden	+ 6	+ 31
-/- effect Betaalbaarheid Streefhuur i.p.v. markthuur	- 263	- 250
-/- effect Kwaliteit Eigen Onderhoudskosten i.p.v. normbedragen	- 258	- 276
-/- effect Beheer Eigen Beheerlasten i.p.v. normbedragen	- 14	- 26

Afslagen van marktwaarde naar beleidswaarde	Peildatum 31-12-2023	Peildatum 31-12-2022
= Waarde bezit o.b.v. Beleidswaarde	481	505

Tabel 7.1: Van Marktwaarde naar Beleidswaarde (x € 1 mln.).

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 onze statutaire doelstelling. 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 afname van de marktwaarde in verhuurde staat (effect: € 15 mln.), een lagere streefhuur (effect: € 13 mln.) en een duurdere stap ten aanzien van 'beschikbaarheid'. Deze stap is duurdere doordat, bij een marktwaarde die 'slechts' 15 miljoen daalt, de scenario's doorexploiteren een sterkere daling kennen dan de scenario's uitponden.

7.5 Overzicht en analyse Organisatiekosten

Organisatiekosten	Begroting 2023	Realisatie 2023
Afschrijvingen	396	463
Lonen en salarissen	5.347	5.268
Inhuurkrachten	1.409	1.302
Overige personeelskosten	320	353
Huisvestingskosten	123	235
Bestuurskosten	108	94
Advieskosten	391	254
Automatiseringskosten	1.571	1.192
Assurantiekosten	56	41
Kantoorkosten	630	306
Kosten strategie & communicatie	260	131
Overige beheerlasten	337	354
Totaal	10.938	9.994

Tabel 7.2: Overzicht organisatiekosten (x € 1.000).

Analyse organisatie

De organisatiekosten blijven ruim binnen de begroting. Met name op de automatiseringskosten en kantoorkosten is de besteding lager dan begroot. De uitgaven voor automatisering zijn lager doordat de systemen & software die Poort6 gebruikt kritisch zijn beoordeeld en waar nodig zijn beëindigd. Ook zijn de uitgaven voor consultancy in relatie tot onze ERP-leverancier lager doordat de organisatie minder opleidingen heeft aangevraagd. De lagere uitgaven voor kantoorkosten zijn het gevolg van een herclassificatie. In de begroting waren kosten ad € 133k opgenomen die feitelijk onder de leefbaarheidsuitgaven thuishoorden. Verder is o.a. bespaard op portokosten door een verdere digitalisering van de poststromen.

7.6 Financiële Ratio's

Op de belangrijkste financiële indicatoren scoorde Poort6 in 2023 en 2022 als volgt:

Indicator	WSW-ratio	Realisatie 2023	Realisatie 2022
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,4	2,31	2,93
Loan to value (LTV) (beleidswaarde)	< 85%	42,47%	38,55%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15%	53,28%	60,04%
Dekkingsratio marktwaarde	< 70%	21,7%	18,9%
Onderpandratio marktwaarde	< 70%	21,7%	18,9%

Tabel 7.3: 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 2023 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 gelijk aan elkaar, omdat het volledige bezit van Poort6 in onderpand is gegeven. Deze ratio's kennen in 2023 nog voldoende ruimte, waardoor de ambities van Poort6 in de komende jaren gerealiseerd kunnen worden.

7.7 Toekomstparagraaf

In de meerjarenbegroting (MJB) 2024-2028 zijn dezelfde indicatoren, uitgaande van de huidige strategische koers en huidige portefeuillestrategie, als volgt opgenomen:

Indicator	Norm	2023 realisatie	2024 MJB	2025 MJB	2026 MJB	2027 MJB	2028 MJB
Rentedekkingsgraad (ICR)	>1,4	2,31	1,81	1,62	1,60	1,60	1,57
Loan-to-value (LTV) beleidswaarde	<85%	42,5	65,8	67,9	69,2	73,3	72,0
Solvabiliteit (beleidswaarde)	>15%	53,3	35,9	35,4	32,9	30,9	29,7
Dekkingsratio marktwaaarde	<70%	21,7	25,4	26,6	27,9	28,9	28,3

Tabel 7.4: de meerjarenprognose voor de belangrijkste financiële indicatoren

Door het grote investeringsvolume in de MJB in de komende jaren neemt de LTV 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 werkzaamheden op het gebied van treasury. 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 treasurystatuut is in 2023 geactualiseerd en opnieuw vastgesteld. Er wordt vanaf 2021 gewerkt met een treasurycommissie die wordt ondersteund door Thésor. In december 2023 is tezamen met de begroting 2024 ook een treasury jaarplan voor 2024 vastgesteld.

7.9 Beleggingen

Poort6 beheerde in 2023 geen beleggingsportefeuille, maar zette wel overvloedige liquide middelen uit. Deze tijdelijke liquide middelen zijn op onze 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 (IFEC).

7.11 Verbindingen

Het verbindingsstatuut dateert uit 2020. In 2024 wordt dit verbindingsstatuut herzien. Poort6 heeft een 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 periodiek 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, 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 gelet 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	1-1-2023	Verkoop	Aankoop	Sloop	Nieuwbouw	Verkoop-voorraad	Herclassificatie	Overig	31-12-2023
Woningen									
DAEB	6.435		5						6.440
Niet-DAEB	63								63
Totaal	6.498	-	5	-	-	-	-	-	6.503
MOG/ZOG									
DAEB	97								97
Niet-DAEB	1								1
Totaal	98	-	-	-	-	-	-	-	98
BOG									
DAEB	15								15
Niet-DAEB	91								91
Totaal	106	-	-	-	-	-	-	-	106
Parkeergelegenheden									
DAEB	-								-
Niet-DAEB	404				1			-2	403
Totaal	404	-	-	-	1	-	-	-2	403
Totaal VHE's	7.106	-	5	-	1	-	-	-2	7.110
DAEB	6.547	-	5	-	-	-	-	-	6.552
Niet-DAEB	559	-	-	-	1	-	-	-2	558
Totaal VHE's	7.106	-	5	-	1	-	-	-2	7.110

Tabel 7.5: Mutatie van eenheden

Financiële kengetallen	2023 DAEB 2023		Niet-DAEB 2023	Niet-DAEB 2022 DAEB 2022		
Totaal						
Rentabiliteit eigen vermogen (Resultaat / gem. EV)	-3,33%	-3,33%	-3,97%	-6,79%	-6,79%	-3,76%
Rentabiliteit vreemd vermogen (Rentelasten / gem. VV)	2,20%	2,33%	0,00%	2,19%	2,31%	0,00%
Rentabiliteit totaal vermogen (resultaat voor belastingen + rentelasten / gem. TV)	-1,77%	-1,67%	-2,64%	-1,17%	-1,22%	-0,66%
Eigen vermogen per verhuureenheid	113.572	123.269	55.862	117.424	127.449	58.005
Totaal huuropbrengsten per verhuureenheid	6.660	7.011	2.550	6.620	6.988	2.307
Onderhoudskosten per woning (excl. Toegerekende kosten)	3.421	2.626	15.880	2.867	2.101	3.884
Personeelslasten (incl. inleen) per woning	1.010	986	3.506	947	925	3.239
Rentelasten per woning	844	853	0	808	816	0
Verhuurderheffing per woning	0	0	0	530	535	0

Tabel 7.6: Financiële kengetallen

7.16 Andere kengetallen

Overige kengetallen	2023	2022
Kwaliteit		
Kosten niet-planmatig onderhoud per (gewogen) VHE	1.127	1.071
Kosten planmatig onderhoud per (gewogen) VHE	1.491	971
Totale kosten onderhoud per (gewogen) VHE	2.617	2.042
Het verhuren van woningen		
Mutatiekans	5,70%	5,76%
Aantal mutaties (woningen)	405	409
Aantal eerste verhuur (woningen)	-	-
Totaal aantal verhuurd (woningen)	405	409
Huurachterstand in % van de jaarhuur totaal bezit	1,66%	1,03%
Leegstandsderiving in % van de jaarhuur totaal bezit	-1,43%	1,11%

Tabel 7.7: Overige kengetallen

7.17 Risicomanagement

Toelichting risicomanagement Poort6

We beschouwen risicomanagement als een continu beheersproces. We splitsen dit proces in meerdere onderdelen, namelijk:

Situational awareness

We onderkennen dat we niet ieder risico kunnen beheersen of voorzien. Dit betekent dat we soms in het moment moeten handelen. Dit gedeelte van risicomanagement is lastig of niet te structureren, maar essentieel voor een risicobeheersingsproces dat niet enkel op papier bestaat. We kunnen dit wel stimuleren, door bijvoorbeeld risico's bij ieder MT-stuk te beschrijven in de oplegger en te bespreken. En door ook buiten een vergadering om meerdere standpunten te wegen en de risico's te delen. Risicobeheersing doen we op deze manier samen. En tot slot investeren we in risicobewustzijn om situaties die vragen om het herkennen van risicobeheersing.

Risicobewustzijn

We investeren in het risicobewustzijn. Niet alleen bij MT-leden, maar bij alle medewerkers. Dit doen we onder meer door eigenaarschap in de organisatie neer te leggen. Hiervoor investeren we onder meer in kennis ten aanzien van de werkzaamheden, stimuleren we (zelf)reflectie en een open cultuur waarmee we de randvoorwaarden bieden om dilemma's te bespreken. We communiceren bovendien over risicomanagement binnen Poort6 en gemaakte afwegingen bij besluiten. Hiermee stimuleren we de dialoog binnen onze organisatie.

PDCA-cyclus

De PDCA-cyclus omvat onder meer de periodieke risico-inventarisatie, de bepaling van de risicobereidheid en de beheersingsmaatregelen. Dit gedeelte van risicomanagement is niet leidend, maar slechts ondersteunend aan ons risicomanagement. De documenten die we opstellen zijn een middel, geen doel op zich. We bieden hiermee een aanleiding voor het goede gesprek over het identificeren en analyseren van risico's.

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. Dit wordt onderstaand in tabel 7.8 gevisualiseerd. Om tot deze visualisatie te komen zijn de risico's beoordeeld. Dit 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 geïnventariseerde risico's zijn beheersingsmaatregelen samengesteld die qua uitvoering zijn geborgd in de P&C-cyclus.

Risicobereidheid

Zoals onder meer in de SPP 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 grenzen van onze ratio's dichter op te zoeken. Om dit risico te beheersen, monitoren we de ontwikkeling van deze ratio's nauwgezet.

Risicomatrix

Een totaaloverzicht van de geïdentificeerde risico's is opgenomen in tabel 7.8 op de volgende pagina. Daarin wordt per geïdentificeerd risico aangegeven wat de impact ervan is. Onze risicobereidheid is gematigd, net zoals bij de meeste collega-corporaties. Aan de meeste risico's wordt een laag of gemiddeld risicoprofiel toegekend.

Ten opzichte van de T2 zijn kleine veranderingen waar te nemen. De renteverhogingen die zijn doorgevoerd door de ECB lijken een daling van de inflatie teweeg te brengen. Op de korte en middellange termijn daalt het inflatierisico daardoor. Vanwege personeelstekorten in de bouw is het risico op bouwkosten nog niet verlaagd. Tegelijkertijd begint de 'projectentrein' te lopen, waardoor projectenrisico's in aantal en omvang zullen toenemen. De risico-inschatting van projecten is niet gewijzigd ten opzichte van de T2.

Met name de inschatting van het ICT-risico is relevant. Dit risico is het enige risico dat als 'hoog' wordt geclassificeerd én waar Poort6 zelf veel beheersmaatregelen op kan treffen. We nemen hier dan ook maatregelen op, zoals het uitvoeren van security audits, het beheersen van rechten in Empire, het opstellen van een Business Continuïty Plan en het treffen van fysieke en digitale maatregelen voor toegangsbeveiliging.

		Actueel risicoprofiel				
		Laag	Gemiddeld		Hoog	
Risico categorie	Risico	1	2	3	4	5
Strategische bedrijfsrisico's	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 7.8 Risicoprofiel versus risicobereidheid (peilmoment: T3 2023 rapportage)

8. Verslag van de Raad van Commissarissen

- In dit hoofdstuk geven wij aan hoe wij als Raad van Commissarissen (RvC) in 2023 invulling hebben gegeven aan onze taken als toezichthouder, adviseur en werkgever van de directeur-bestuurder.

Ook in 2023 was de wereld om ons heen volop in beweging. We hadden onder meer te maken met hoge inflatie, schaarste op de arbeidsmarkt, een stijgende toestroom van vluchtelingen, de val van het kabinet, de wooncrisis en de klimaatcrisis. Ontwikkelingen die onzekerheid meebrengen voor de toekomst. In dit complexe krachtenveld neemt de druk op woningcorporaties toe. De veerkracht van huurders en wijken neemt af, de samenwerking met zorgpartners krijgt een andere urgentie en de noodzaak om woningen toe te voegen en te verduurzamen is groot. Dit alles terwijl de middelen die daarvoor nodig zijn (mens, materialen en geld) duurder of beperkter beschikbaar zijn.

Daardoor hebben we meer dan in andere jaren stilgestaan bij de begroting voor 2024 en de meerjarenprognose. Kunnen we onze opgaven realiseren zonder financieel onverantwoorde uitgaven te doen? Daarover hebben we uitgebreid gesproken met elkaar, de directeur-bestuurder, de controller en de manager bedrijfsvoering. We vinden het verantwoord om te blijven in te zetten op het realiseren van onze opgaven. We zijn ons ervan bewust dat dit wel een verslechtering van onze tot nu toe prachtige financiële ratio's zal betekenen. Mochten zich onverwachte tegenvallers voordoen, dan zien we echter voldoende mogelijkheden om bij te sturen in de gemaakte keuzes. We blijven dus binnen de gestelde kaders werken aan onze ambities. Hierbij zoeken we steeds de beste oplossingen voor onze huurders en toekomstige huurders.

Mede gelet op deze uitdagingen, kijkt de RvC trots terug op wat Poort6 heeft bereikt in het afgelopen jaar. Vanuit de stevige basis die is gelegd met de strategische koers #WIJ, de wil om te verbinden, heeft Poort6 in 2023 opnieuw mooie stappen gezet in de in de beweging van beheerorganisatie naar ontwikkelorganisatie.

8.1. Contactmomenten in 2023

Reguliere RvC vergaderingen

De RvC is in vergaderingen, maar ook daarbuiten, regelmatig geïnformeerd over de ontwikkelingen binnen Poort6. In 2023 kwam de RvC vier keer bijeen voor een reguliere vergadering. Op verzoek van de directeur-bestuurder is tweemaal een extra RvC vergadering bijeengeroepen. Deze vergaderingen gingen respectievelijk over het besluit inzake de scenarioafweging Van Zomerendaal en het besluit inzake de herstelwerkzaamheden aan de Frisoflat.

Commissievergaderingen

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

bijeen geweest ter bespreking van onderwerpen die samenhangen met de P&C cyclus en informatiebeveiliging. De Vastgoedcommissie is vijf keer bijeen geweest voor sparring over vastgoed gerelateerde onderwerpen en ter bespreking van fasedocumenten. Uit hoofde van haar werkgeversrol heeft de remuneratiecommissie op twee momenten een remuneratiegesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. Ook heeft tweemaal informeel lunchoverleg met de directeur-bestuurder plaatsgevonden. De remuneratiecommissie heeft verder twee herbenoemingen binnen de RvC voorbereid en tevens voorbereidingen getroffen voor de zelfevaluatie van de RvC begin 2024.

Een overzicht van de reguliere RvC-vergaderingen en de commissievergaderingen is opgenomen in onderstaande tabel.

	Deelnemers vergadering	Aantal 2023	Belangrijkste onderwerpen
RvC	- RvC leden: Aad de Jonge, Daniëlle Gerrits, Dylan Dresens, Harold Willems en Marjan Klein - DB/MT: Marije Buursink - Steunstructuur: Jessy de Wildt en Wessel Witteveen - Overige gasten: op uitnodiging, afweging per onderwerp	6	Documenten P&C cyclus Fasendocumenten afdeling Vastgoed Strategische beleidsdocumenten
Rem	- RvC leden: Harold Willems en Aad de Jonge - DB/MT: Marije Buursink	6	Remuneratiegesprekken directeur-bestuurder Herbenoeming RvC leden Bezoldiging RvC en directeur-bestuurder 2024
AC	- RvC leden: Dylan Dresens en Harold Willems - DB/MT: Marije Buursink en Menno Bijnen - Steunstructuur: Jessy de Wildt en Wessel Witteveen - Overige gasten: op uitnodiging, afweging per onderwerp	4	Managementletter Tertiaalrapportages (T3 2022, T1 2023 en T2 2023) Auditplan controller Jaarrekening en Jaarverslag 2022 Kaderbrief Begroting en Jaarplan 2023 Procuratiereglement Treasurystatuut Rendementsbeleid Reglement financieel beleid en beheer Opdrachtbevestiging accountant
VGC	- RvC leden: Daniëlle Gerrits, Marjan Klein - DB/MT/Organisatie: Marije Buursink en Wim van den Herik	5	Scenarioafweging Van Zomerenlaan Acquisitieprojecten

	• Steunstructuur: Jessy de Wildt en Wessel Witteveen • Overige gasten, afweging per onderwerp		Ontwerp- en uitvoeringsfasedocument Balensteiger Tijdelijke woningen Initiatieffasedocument Hoog Dalem Initiatieffasedocument Flexwonen Boogflat
--	--	--	---

Themasessies

In 2023 is driemaal een themasessie georganiseerd. De eerste themasessie stond in het teken van het nieuwe huurbeleid. De tweede themasessie bestond uit een werkbezoek in de wijken en buurten, samen met het bestuur van HP6. In de derde themasessie werd verdiepend gesproken over het thema vastgoedsturing en over de tweede fase van het warmtenet.

Contacten directeur-bestuurder

Ook buiten de vergaderstructuur om heeft de RvC regelmatig contact gehad met de directeur-bestuurder. Bijvoorbeeld rondom actualiteiten en bijzondere gebeurtenissen. De RvC vindt dat het contact met de directeur-bestuurder hierbij heel open en plezierig verloopt. De voorzitter van de RvC heeft tevens extra overleggen gehad met de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris ter voorbereiding op de vergaderingen.

Contacten met de organisatie en met belanghouders

In 2023 heeft de RvC ook regelmatig contact gehad met medewerkers en belanghouders. Een aantal van deze contactmomenten worden hier specifiek benoemd:

- 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 voorzitter van de RvC 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 overleggen bij van HP6: een bestuurlijk overleg, de Algemene Ledenvergadering en een bestuursvergadering.
- De auditcommissie sprak het afgelopen jaar driemaal met de accountant, in het kader van de managementletter, de jaarrekening en het controleplan.
- De RvC leden zijn aangesloten bij participatiebijeenkomsten voor huurders en medewerkersbijeenkomsten. Zo waren zij onder meer aanwezig bij een medewerkersbijeenkomst over het thema integriteit en een participatiebijeenkomst voor jonge huurders over de wooncrisis. De commissarissen hebben voor iedere bijeenkomst onderling afgestemd wie van de individuele leden zou aansluiten namens de RvC.
- In het verslagjaar zijn voorbereidingen getroffen voor de organisatie van een belanghoudersdag met het thema 'wederkerigheid' begin 2024.

- Vier van de vijf RvC leden hebben een meeloopstage gedaan. Zij hebben een dagdeel in de wijk meegelopen met medewerkers van Poort6. Hierbij hebben zij ervaren hoe de dagelijkse realiteit van medewerkers eruitziet. Maar ook wat de impact van beslissingen die moeten worden genomen is op onze huurders. Mooi was het om te zien hoe betrokken en zorgvuldig medewerkers hun werk doen. Ondanks dat zij soms ingewikkelde keuzes moeten maken die huurders echt kunnen raken.

8.2. Toezichtthema's in 2023

Financiële en operationele prestaties

Poort6 is een financieel gezonde organisatie. Om financieel gezond te blijven, worden de door de Aw en WSW voorgeschreven ratio's als basis gehanteerd. Ook in 2023 voldeed Poort6 aan de voorgeschreven ratio's. Dit wordt op strategisch niveau gemonitord door middel van tertiaalrapportages. Op operationeel tactisch niveau werkt de organisatie met maandelijks managementrapportages.

De auditcommissie fungeert als klankbord en adviseur voordat de stukken die volgen uit de P&C cyclus ter goedkeuring aan de RvC worden aangeboden. De auditcommissie heeft in 2023 bijzondere aandacht gehad voor de impact van de inflatie op de financiële positie van Poort6. Hierbij hebben zij de organisatie kritisch bevraagd op de eisen die worden gehanteerd in het rendementsbeleid en de prioritering van activiteiten op het moment dat er financieel gezien keuzes moeten worden gemaakt. Dit heeft geresulteerd in de uitwerking van een 'volloopsценario' waarmee inzichtelijk kan worden gemaakt hoe investeringen zich verhouden tot de totaal beschikbare financiële ruimte.

Onder externe begeleiding van Thésor werkt Poort6 met een treasurycommissie. Aan de vergaderingen van deze commissie nemen de adviseurs van Thésor, de directeur-bestuurder en de manager bedrijfsvoering deel. De auditcommissie heeft de verslaglegging van deze vergaderingen ontvangen en advies uitgebracht aan de RvC over het treasuryjaarplan en de vervalkalender.

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 heeft waardering voor de wijze waarop de collega's binnen Poort6 op deze momenten bij nacht en ontij paraat staan voor de huurders. De directeur-bestuurder heeft de RvC actief geïnformeerd over deze situaties.

De verwachting is dat de frequentie en complexiteit van dergelijke problematiek in de toekomst alleen maar gaat toenemen. Onder meer door de veranderende inkomensgrens en door de extramuralisatie van zorg. In de praktijk leidt dit laatste ertoe dat er in de praktijk steeds meer situaties zijn waarin geen adequate zorg wordt geregeld. Nieuwe wetgeving verplicht gemeenten om samen met zorgorganisaties en woningcorporaties een woonzorgvisie op te stellen. Dit terwijl er met zorgaanbieders geen dwingende afspraken te maken zijn. Een aandachtspunt dat de RvC in dit verband ter sprake heeft gebracht is de ontwikkeling waarbij in het contact met de huurder soms gevaarlijke situaties kunnen

ontstaan voor medewerkers. Hier is vanuit de organisatie aandacht voor en het wordt verder opgepakt in de evaluatie van het arbobeleid in 2024.

Organisatorische prestaties

Ondanks de schaarste op de arbeidsmarkt, is het Poort6 in 2023 gelukt om steeds meer posities in te vullen met een vaste bezetting. Zo is op de afdeling Financiën een stevige basis gelegd met de indiensttreding van een manager bedrijfsvoering, twee nieuwe financieel adviseurs en een nieuw administratief medewerker. Ook is versterking gevonden voor het team van woonmakelaars. Op een aantal cruciale plekken wordt bewust gewerkt met strategische inhuur. Bijvoorbeeld voor de positie van onafhankelijk controller.

De RvC vindt het belangrijk om voeling te houden met wat er leeft onder medewerkers. In het kader hiervan is deelgenomen aan meeloopstages, lunchbijeenkomsten en medewerkersbijeenkomsten. Ook is geput uit externe bronnen zoals de soft-control audit van de accountant, gesprekken met de OR, HP6 en stakeholders en pulsemetingen onder medewerkers. Dit alles geeft de indruk dat de strategische koers #WIJ wordt geleefd binnen de organisatie. Er is een grote betrokkenheid onder medewerkers. Er heerst een sfeer van vertrouwen en daarmee is er ruimte om met elkaar te werken aan de uitdagingen waar de organisatie voor staat.

Vastgoed prestaties

De beweging van beheer naar ontwikkelorganisatie is in 2023 verder ingezet. In dit proces heeft de Vastgoedcommissie meer vorm gekregen en is gegroeid in de rol van klankbord. De vergaderingen van de Vastgoedcommissie kenmerkten zich door een goed gevulde agenda en waardevolle sparring over uitdagingen op het gebied van vastgoed. Er was bijzondere aandacht voor de wens tot uitbreiding van het bezit in relatie tot de beperkt beschikbare grondposities en voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Mooie resultaten zijn de besluiten rondom het aankopen van nieuwbouwwoningen in Hoog Dalem en de transformatie van de Boogflat tot tijdelijke woningen.

Governance prestaties

Poort6 committeert zich aan de Aedes Governancecode 2020. Voor een toelichting hierop zie [paragraaf 5.3](#).

Handreiking Vastgoedbezit

In 2023 hebben de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en Aedes de handreiking opnieuw beoordelen vastgoedbezit gepubliceerd. De directeur-bestuurder en de RvC hebben uitgebreid gesproken over dit onderwerp. Daarbij werd vastgesteld dat er in de huidige samenstelling van het bestuur en de RvC op dit moment geen sprake is van (het verhuren van) vastgoedbezit.

Voor de toepassing van de handreiking binnen Poort6 zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De Governancecode is en blijft leidend. Op basis daarvan worden door de directeur-bestuurder en de commissarissen onder geen enkele voorwaarde activiteiten ontplooid die in concurrentie treden met de woningcorporatie, wordt belangenverstrengeling niet geduld, is de directeur-bestuurder verantwoordelijk om belangenverstrengeling te voorkomen en de schijn daarvan te vermijden en melden

zowel de directeur-bestuurder als de commissarissen een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de RvC.

- In lijn met het voorgaande melden de directeur-bestuurder en commissarissen onverwijld aan de RvC wanneer er in hun persoonlijke situatie iets wijzigt waardoor er sprake is van het (mede)bezitten en/of (mede)verhuren en/of (mede)beheren van een vastgoedportefeuille. Daarbij zal per situatie zorgvuldig worden afgewogen of er sprake is van onverenigbaar vastgoedbezit, waarbij leidend is dat er geen sprake mag zijn van tegenstrijdige belangen en/of concurrentie met de corporatie.
- Poort6 is terughoudend voor wat betreft het toepassen van de handreiking voor medewerkers. Dit heeft te maken met twijfels over de juridische houdbaarheid hiervan. Deze twijfels zijn bevestigd door een juridische quick scan die Poort6 heeft laten uitvoeren. In principe is het voornemen om de check op vastgoedbezit onderdeel te maken van het integriteitsbeleid en dit te combineren met de check die al wordt gedaan op nevenfuncties. Hier wordt echter pas uitvoering aangegeven zodra er meer duidelijk is over de juridische grondslag voor het doen van deze check bij medewerkers.

Steunstructuur

In 2023 is een nieuwe bestuurssecretaris in dienst getreden. Daarmee wordt deze positie niet meer ingevuld op basis van strategische inhuur. Voor de onafhankelijk controller wordt, gezien het beperkt aantal uren en het vereiste specifieke kennisniveau, bewust gekozen om de constructie van strategische inhuur te handhaven. De positionering van de onafhankelijk controller en bestuurssecretaris draagt bij aan een soepel verloop van de processen rondom besluitvorming, governance, interne beheersing en control. Zij hebben aandacht voor hard controls, zoals het halen van deadlines, de kwaliteit van stukken, integrale beleidsvorming en de opvolging van de aanbevelingen en verbeterpunten die voortkomen uit audits. Maar ook voor soft controls, zoals integriteit en frauderisico's. De wijze waarop de inzichten van de onafhankelijk controller en de dilemma's van de bestuurder transparant worden gedeeld via de opleggers bij de RvC stukken, ervaart de RvC als ondersteunend aan het besluitvormingsproces.

Statuten en reglementen

De benoeming van de leden van de RvC, haar werkwijze en profiel staan in het Reglement van de Raad van Commissarissen. Deze is gepubliceerd op de website van Poort6. In 2023 heeft een herijking van het Treasurystatuut en het reglement Financieel beleid en beheer plaatsgevonden. De herziene documenten zijn in het vernieuwde beleidsportaal van Poort6 gepubliceerd. De auditcommissie en de remuneratiecommissie beschikken ook over een reglement, welke op de website van Poort6 zijn gepubliceerd.

Aedes benchmark

De eerste inzichten uit de Aedes benchmark van 2023 zijn kort genoemd in de RvC vergadering van december. Er wordt gewerkt aan een nadere analyse van de resultaten ten aanzien van prestatieveld bedrijfslasten. Deze wordt begin 2024 samen met de volledige rapportage gedeeld met de RvC. Tevens heeft Poort6 in 2023 een aanvullende benchmark

op organisatiekosten laten uitvoeren. De uitkomsten daarvan staan in de themasessie van april 2024 centraal.

8.3. Samenstelling Raad van Commissarissen

De omvang, samenstelling en activiteiten van de raad zijn gekoppeld aan de deskundigheid en achtergrond van de leden. Om goed toezicht te kunnen houden op het werk van Poort6 kent de RvC een uitgebalanceerde samenstelling met verschillende expertises. Om deze balans te bewaken, wordt gewerkt met een uitgebreide profielschets. Hierin zijn de eisen opgenomen met betrekking tot de competenties, kennisgebieden en onafhankelijkheid van de leden van de raad en met betrekking tot de diversiteit in de samenstelling. Een (her)benoeming van een lid van de raad gebeurt op basis van deze profielschets. In het verslagjaar hebben begin 2023 twee herbenoemingen plaatsgevonden. Het betreft de heer D. Dresens en de heer H. Willems. De samenstelling van de RvC, inclusief zittingstermijnen, de rolverdeling binnen de raad, (neven)functies, deskundigheden en behaalde permanente-educatiepunten, wordt onderstaand weergegeven.

Harold Willems (1964)

Voorzitter RvC, lid remuneratiecommissie en lid auditcommissie

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

Hoofdfunctie

- Interim-directeur bedrijfsvoering ministerie van EZK en LNV (tot februari 2023)
- Interim-directeur bedrijfsvoering Dienst Terugkeer en Vertrek (mei-okt 2023)
- Interim-manager, -bestuurder en -toezichthouder (vanaf november 2023)

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

- Overschot 2022: 2 punten
- Behaald in 2023: 14 punten
- PE-norm behaald: Ja

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

- Overschot 2022: 5 punten
- Behaald in 2023: 13 punten
- PE-norm behaald: Ja

Daniëlle Gerrits-Hermans (1978)

Huurderscommissaris, lid vastgoedcommissie

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

Hoofdfunctie

- Manager volkshuisvesting bij Portaal

Relevante nevenfuncties

n.v.t.

Deskundigheidsprofiel uit profielschets

Volkshuisvesting.

PE-punten

- Overschot 2022: 5 punten
- Behaald in 2023: 3 punten
- PE-norm behaald: Ja

Aad de Jonge (1955)

Huurderscommissaris, voorzitter remuneratiecommissie

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

Hoofdfunctie

- Gepensioneerd (voormalig zorgbestuurder)

Relevante nevenfuncties

- Trainer Samen Dementievriendelijk bij Alzheimer Nederland
- Vrijwilliger Stichting EnergieRijk Houten en coöperatie Opgewekt Houten
- Vrijwilliger Landelijke vereniging gemeenschappelijk wonen ouderen (LVGO)

Deskundigheidsprofiel uit profielschets

Bestuurlijk, wonen en zorg, HRM en organisatieontwikkeling, energietransitie.

PE-punten

- Overschot 2022: 5 punten
- Behaald in 2023: 9 punten
- PE-norm behaald: Ja

Dylan Dresens (1973)

Voorzitter auditcommissie

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

Hoofdfunctie

- Algemeen directeur bij Hypotheek Visie (tot september 2023)
- Directeur Particulieren bij Alpina Group (sinds november 2023)

Relevante nevenfuncties

- Bestuurslid Organisatie van Financiële Dienstverleners (OvFD)
- Bestuurslid Stichting Actief Klantbeheer

Deskundigheidsprofiel uit profielschets

Bestuurlijk, financiën en control, woningmarkt, HRM en organisatieontwikkeling.

PE-punten

- Tekort 2022: 2 punten
- Behaald in 2023: 9 punten
- PE-norm behaald: Ja

Permanente educatie (PE)

De leden van de RvC zijn allen lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties). De commissarissen woonden in het verslagjaar verschillende workshops/bijeenkomsten bij. Hiermee houden de leden van de raad hun kennis op peil en blijven ze op de hoogte van de actuele ontwikkelingen binnen de branche. De daarmee behaalde PE-punten worden hierboven weergegeven.

Bezoldiging RvC

De Raad van Commissarissen heeft tot taak het beloningsbeleid van de Raad van Commissarissen vast te stellen. Bij het bepalen daarvan worden de geldende wettelijke kaders gevolgd. De VTW kent sinds 2015 een voor alle leden bindende 'Beroepsregel honorering commissarissen'. De leden van de RvC van Poort6 zijn lid van de VTW en volgen deze beroepsregel. De beloningen volgens de beroepsregel liggen lager dan in de WNT. Voor Poort6 geldt de bezoldigingsklasse F/F. De daarbij behorende bedragen zijn in 2023 toegepast.

Naam	Functie	Bezoldiging 2023	Geadviseerd maximum bezoldigingspercentage*
De heer J.H. Willems	Voorzitter RvC	€ 22.440	€ 22.440
De heer D. Dresens	Lid RvC	€ 14.960	€ 14.960
Mw. D. Gerrits-Hermans	Lid RvC	€ 14.960	€ 14.960
De heer A. de Jonge	Lid RvC	€ 14.960	€ 14.960
Mw. M. Klein-Brokkelkamp	Lid RvC	€ 14.960	€ 14.960
* Volgens adviesregeling VTW voor bezoldigingsklasse F/F (voorzitter: +12% en lid: +8% t.o.v. 2022)			

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.

8.5. Rooster van aftreden

Naam	Functie	Profiel	Commissie(s)	Sinds	Aftredend per	Her-benoembaar
De heer J.H. Willems	Voorzitter	Juridisch, Bestuurlijk	Lid Remuneratie-commissie en Lid Auditcommissie	1 maart 2019	28 februari 2027	NEE
Mevrouw M. Klein	Vicevoorzitter	Vastgoed, Gebieds-ontwikkeling, Regionale binding	Voorzitter 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, Vastgoed-ontwikkeling	Lid 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.

8.6. Werkgeversrol bestuurder

De remuneratiecommissie heeft met de directeur-bestuurder een evaluatiegesprek over 2023 gehad. De uitkomsten hiervan zijn met de RvC gedeeld en geaccordeerd. De RvC is content met de wijze waarop de directeur-bestuurder haar werk in het eerste jaar van haar tweede termijn heeft voortgezet. Ze brengt vertrouwen en rust in de organisatie. Dit vormt een mooie basis in de opmaat naar de herijking van de strategische koers. In het kader van de jaarlijkse evaluatie van de directeur-bestuurder wordt gewerkt met 360° feedback. Deze werkwijze zal in 2024 worden geëvalueerd door de remuneratiecommissie.

De Raad van Commissarissen heeft tot taak het beloningsbeleid van het bestuur vast te stellen. Bij het bepalen daarvan worden de geldende wettelijke kaders gevolgd. 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 bij Stichting Poort6

Relevante nevenfuncties

- Voorzitter bestuur Stichting Stadscamping Tilburg

PE-punten

- Behaald in 2023: 31
- PE-norm: 36 punten per jaar of minimaal 108 punten per drie jaar.

Bezoldiging 2023

€ 187.000 (categorie F)

8.6. Besluitenregister RvC 2023

Besluitenregister 2023

Nr.	Datum vergadering	Agendapunt	Onderwerp	Besluit
1.	25 januari 2023	3.1	Scenarioafweging Van Zomerendaan	De heer Dresens is niet aanwezig, er zijn echter voldoende commissarissen aanwezig om tot besluitvorming over te gaan. De RvC vindt het belangrijk dat er beweging komt in het project Van Zomerendaan, in de eerste plaats voor de bewoners in het kader van de verhuistrein maar ook voor omwonenden die al lang tegen het braakliggende stuk aankijken en het imago van Poort6 in dat kader. De uitwerking in scenario's geven de RvC het vertrouwen dat hier een zorgvuldige en weloverwogen keuze is gemaakt. Het project wordt door de Raad, ondanks de prijs/ kostenstijging financieel verantwoord geacht. De RvC daarom geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om: • De eindonderhandeling te voeren met Dura Vermeer en opdracht te geven aan Dura Vermeer voor het bouwen van 76 woningen aan de Van Zomerendaan binnen de gestelde condities van de aanbidding en de uitvraag. • Het ontwerp van Dura Vermeer te kiezen als nieuwe werkelijkheid. • Formeel afscheid te nemen van Nijhuis • Uit te zoeken of er (juridisch) mogelijkheden zijn een claim te doen aan Nijhuis vanwege het niet nakomen van de afspraken. 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, zoals in de vastgoedcommissie al aangegeven. • Mevrouw Gerrits: akkoord, zoals in de vastgoedcommissie al aangegeven. • De heer Willems: akkoord.
2.	27 maart 2023	4.1	Benoemingsbesluit de heer H. Willems en de heer D. Dresens	De RvC besluit conform artikel 9 lid 1 van de statuten om: • de heer H. Willems per 1 maart 2023 opnieuw te benoemen tot lid van de Raad van Commissarissen van Poort6. • De heer D. Dresens per 1 maart 2023 opnieuw te benoemen tot lid van de Raad van Commissarissen van Poort6 Deze herbenoeming geldt voor een periode van vier jaar en eindigt derhalve op 28 februari 2027. Hierna eindigt volgens de statuten de benoemingstermijn.
3.	27 maart 2023	4.2	Herijkt procuratiereglement	De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het herijkte procuratiereglement en middels het verslag tevens van de bespreking daarvan in de auditcommissie. Het voorgenomen besluit van de bestuurder tot vaststelling van het herijkte procuratiereglement wordt, met in acht name van de hierbij

				aangegeven aanpassingen, op advies van de auditcommissie goedgekeurd. Ingangsdatum is 1 juli 2023 met een geldigheidsduur van 2 jaar.
4.	27 maart 2023	4.3	Herijkt treasurystatuut	De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het herijkt treasurystatuut en middels het verslag tevens van de bespreking daarvan in de auditcommissie. Het voorgenomen besluit van de bestuurder tot vaststelling van het herijkt treasurystatuut wordt op advies van de auditcommissie goedgekeurd. Ingangsdatum is 1 april 2023 met een geldigheidsduur van 3 jaar.
5.	2 juni 2023	2.1	Herstelwerkzaamheden balkons penthouses Frisoflat	De RvC verleent gezien de aard (constructiefout) en omvang goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om opdracht te verstrekken aan Smits Vastgoedzorg voor een bedrag van maximaal € 1.692.003,47,- inclusief bijkomende kosten (AK / W&R) en BTW voor de herstelwerkzaamheden aan de penthouses op de Frisoflat en tevens de daarvoor bestemde VSO met de bewoners te ondertekenen. De RvC onderschrijft het belang om aan de slag te gaan. Hij adviseert de directeur-bestuurder om goed te kijken naar de mogelijkheden om de aansprakelijkheid te verhalen en acht het noodzakelijk dat een en ander zorgvuldig gedocumenteerd wordt. Daarnaast adviseert de RvC om alertheid te betrachten ten aanzien van de (externe) communicatie. De RvC onderschrijft het standpunt om de kosten te financieren vanuit de NIET-DAEB tak en adviseert de directeur-bestuurder om dit vanuit eigen regie richting de Aw middels een betoog te onderbouwen.
6.	20 juni 2023	4.1	Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag 2022	De RvC besluit het Jaarverslag en de Jaarrekening 2022, in samenhang met de bespreking van het accountantsverslag, onder voorwaarde van de goedkeurende verklaring van de accountant goed te keuren. De RvC verleent toestemming tot openbare publicatie en verstrekking aan de Autoriteit Woningcorporaties. <i>Déchargeverlening</i> - 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 2022. - 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 2022.
7.	20 juni 2023	4.2	Huurbeleid	De Raad van Commissarissen besluit de inhoud en het proces van het nieuwe huurbeleid van Poort6 goed te keuren. En daarmee de uitgangspunten vast te stellen voor: - Het streefhuurbeleid (inclusief de uitwerking van de streefhuren voor jaargang 2023) - Het toewijzingsbeleid - Het huurverhogingsbeleid
8.	20 juni 2023	4.3	Gecombineerd fasedocument ontwerp en uitvoering Balensteiger	De Raad van Commissarissen besluit goedkeuring te verlenen aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om het fasedocument ontwerp/uitvoering vast te stellen. En daarmee het mandaat te verstrekken tot uitvoering van dit project, inhoudende: de transformatie van de Balensteiger 26/28 van ZOG woningen naar 6 zelfstandige sociale huur appartementen;

				- De projectinvestering van € 1.273.367 (€ 212.228 per woning), inclusief de inbrengwaarde van € 601.847; - het aangaan van de aannemingsovereenkomst met Bakker Arkel voor een bedrag van € 480.464 incl. btw (€ 80.077,80 per woning); - het beschikbaar stellen van een extra budget van € 288.520 ter verhoging van het in begroting (MIP) aanwezige budget van € 383.000 zodat een totaalbudget van € 671.520 ontstaat; - het beschikbaar stellen van een budget voor de fase ontwerp en uitvoering: - aanvraag dit besluit : € 629.020 incl. btw - voorgaande startbesluit : € 42.500 incl. btw - totaal aangevraagd : € 671.520 incl. btw - de start van de realisatie in september 2023 met de verwachte oplevering in december 2023.
9.	29 september 2023	4.1	Rendementsbeleid	De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het herijkte rendementsbeleid en middels het verslag tevens van de bespreking daarvan in de auditcommissie. Het voorgenomen besluit van de bestuurder tot vaststelling van het herijkte rendementsbeleid wordt op advies van de auditcommissie goedgekeurd. Ingangsdatum is 1 oktober 2023 met een geldigheidsduur van 2 jaar.
10.	29 september 2023	4.2.	Financieel beleid en beheer	De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het herijkte reglement Financieel beleid en beheer en middels het verslag tevens van de bespreking daarvan in de auditcommissie. Het voorgenomen besluit van de bestuurder tot vaststelling van het herijkte rendementsbeleid wordt op advies van de auditcommissie goedgekeurd. Ingangsdatum is 1 oktober 2023 met een geldigheidsduur van 3 jaar.
11.	29 september 2023	4.3.	Initiatieffasedocument Hoog Dalem	De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het initiatieffasedocument met betrekking tot de aankoop van 32 appartementen in Hoog Dalem (Gorinchem-Oost) en middels het verslag tevens van de bespreking daarvan in de vastgoedcommissie. Het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder over de aankoop van 32 appartementen in Hoog Dalem (Gorinchem-Oost) wordt goedgekeurd. Dit besluit omvat de volgende aspecten: - Het voorstel is om 32 appartementen ter grootte van 70m2 GO in de wijk Hoog Dalem in Gorinchem Oost aan te kopen. - De geprognoseerde projectinvestering bedraagt maximaal € 11.145.376 (€ 348.293 per woning). Het voorstel (beschreven als voorkeursscenario 1) heeft de volgende rendementen: - De negatieve verhouding leegwaarde versus investering (-/- € 13.293 per woning); - Een BAR markthuur van 3,70% (-/- 0,80%) ten opzichte van een marktreferentie BAR 4,5%. - Middels dat besluit wordt mandaat verleend aan de afdeling Vastgoed om over te gaan tot onderhandeling met als doel de aankoop. Binnen dat mandaat heeft de projectleider de opdracht om scherp te onderhandelen. Er moet daarbij overeenstemming worden bereikt over de: - Turn-Key koopovereenkomst met Heijmans Vastgoed; - Turn-Key koopovereenkomst met BAM Energy Systems B.V. - Overige bijzonderheden rondom besluit:

				- Er wordt instemming verleend voor een extra budget t.o.v. de begroting 2023 van € 2.263.636 Het extra budget wordt gevraagd door de aankoop van vier extra woningen en de 10% prijsstijging per woning; - Voor de fase ontwerp wordt een budget beschikbaar gesteld van € 190.000; - De huur wordt nader bepaald na het opstellen van een verhuurplan. Daarbij is ook oog voor de communicatie over o.a. de EPV. - De projectplanning kent de volgende mijlpalen: - Gecombineerd ontwerp en uitvoeringsbesluit voor te leggen rond december 2023; - De start van de realisatie in september 2024; - Verwachte oplevering in september 2025.
12.	29 september 2023	4.4.	Initiatieffasedocument Boogflat	De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het initiatieffasedocument met betrekking tot de transformatie van de bedrijfsruimte onder Boogflat I en middels het verslag tevens van de bespreking daarvan in de vastgoedcommissie. Het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder over de transformatie van de bedrijfsruimte onder Boogflat I tot 14 appartementen wordt goedgekeurd. Dit besluit omvat de volgende aspecten: - Het transformeren van de bedrijfsruimte (voormalig ABN-Amro kantoor) in de Boogflat I tot 14 woningen (6 éénkamer en 8 tweekamerwoningen) voor een periode van 10 jaar met. - De geprognoseerde projectinvestering van € 1.505.105 (€ 107.507 per woning). Hierbij gelden de volgende rendementen: - De netto contante waarde op basis van 10 jaar verhuur met een onrendabel van -/- €463.393 (-/- €33.100 per woning) en een investering van €1.505.098 (€107.507 per woning); - De onrendabele top, marktwaarde in verhuurde staat berekend op basis van het handboek van -/- € 55.701 (€ 3.978,65 per woning); - De IRR berekend op basis van het handboek van 9,77%; - De positieve marktconformiteitstoets van € 894.887 (€63.920 per woning) berekend op basis van de leegwaarde € 260.714 per woning versus de kosten voor de aankoop en verbouwing van € 196.793,50 per woning; - Het sluiten van bouwteamovereenkomst met Hagemans met een taakstellend budget voor: - Ontwerp & engineering € 36.551 (€ 2.621 per woning); - Verbouwingskosten € 1.174.481 (€ 83.892 per woning); - Overige bijzonderheden: - Het geven van mandaat aan de directeur-bestuur om binnen haar bevoegdheid zonder goedkeuring van de RvC 5% af te wijken tot een totale investering van € 1.580.360; - De dekking voor de investering komt uit het uitbreidingsprogramma (€ 220.000 per woning) van 250 woningen zoals opgenomen in de begroting 2023; - Het beschikbaar stellen van een aanvullend budget van € 70.000 tot uitvoeringsbesluit; - Het indienen van de bestemmingswijziging en vergunning voor de transformatie en gebruik van 14 woningen; - Het doen van een investering met een relatieve korte looptijd vanwege de noodzaak om snel woningen toe te voegen voor woningzoekenden. - De projectplanning met als mijlpalen:

				- o Gecombineerd ontwerp en uitvoeringsbesluit december 2023. - o De start van de realisatie in maart 2024, waarna in juli 2024 kan worden opgeleverd.
13.	4 december 2023	4.1.	Jaarplan en begroting 2024 (inclusief treasury jaarplan)	De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het jaarplan en de begroting 2024 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 2024 wordt op advies van de auditcommissie unaniem goedgekeurd.
14.	4 december 2023	4.1.	Jaarplan en begroting 2024 (inclusief treasury jaarplan)	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.
15.	4 december 2023	4.2.	Tertiaalrapportage T2 2023	De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de Tertiaalrapportage T2 2023 en middels het verslag tevens van de bespreking daarvan in de auditcommissie. Het voorgenomen besluit van de bestuurder tot vaststelling van het Tertiaalrapportage T2 2023 wordt op advies van de auditcommissie goedgekeurd.
16.	4 december 2023	4.3.	Opdrachtbevestiging en controleplan accountant	De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de opdrachtbevestiging en controleplan van de accountant en middels het verslag tevens van de bespreking daarvan in de auditcommissie. Op advies van de auditcommissie worden de opdrachtbevestiging en het controleplan van de accountant vastgesteld.
17.	4 december 2023	4.4.	Klokkenluidersregeling	De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van de klokkenluidersregeling en de overwegingen in de bijbehorende oplegger. Het voorgenomen besluit van de bestuurder tot vaststelling van de klokkenluidersregeling wordt, onder voorbehoud van instemming door de OR, goedgekeurd.

Jaarrekening

1. Balans per 31 december 2023

(na resultaatbestemming)

ACTIVA (x € 1.000)	2023	2022
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	984.907	1.000.811
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	24.372	24.966
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.619	38.909
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.662	5.376
Totaal vastgoedbeleggingen	1.060.560	1.070.062
Materiële vaste activa		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	2.699	2.882
Totaal materiële vaste activa	2.699	2.882
Financiële vaste activa		
6. Andere deelnemingen	1	1
7. Latente belastingvorderingen	860	2.300
Totaal financiële vaste activa	861	2.301
Totaal vaste activa	1.064.120	1.075.245
Vlottende activa		
Voorraden		
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	-	298
Totaal voorraden	-	298
Vorderingen		
9. Huurdebiteuren	558	380
10. Belastingen en premies van sociale verzekeringen	396	-
11. Overige vorderingen	161	135
12. Overlopende activa	145	380
Totaal vorderingen	1.260	895
13. Liquide middelen	4.013	5.682
Totaal vlottende activa	5.273	6.875
Totaal activa	1.069.393	1.082.120

PASSIVA (x € 1.000)	2023	2022
Eigen vermogen		
14. Herwaarderingsreserves	646.874	668.207
15. Overige reserves	160.169	166.204
Totaal eigen vermogen	807.043	834.411
Voorzieningen		
16. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	7.260	3.817
Totaal voorzieningen	7.260	3817
Langlopende schulden		
17. Schulden aan kredietinstellingen	199.910	191.986
18. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	37.256	36.751
Totaal langlopende schulden	237.166	228.737
Kortlopende schulden		
19. Schulden aan kredietinstellingen	7.501	5.798
20. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.617	3.335
21. Overlopende passiva	4.439	3.357
22. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.036	2.374
23. Overige schulden	331	291
Totaal kortlopende schulden	17.924	15.155
Totaal passiva	1.069.393	1.082.120

2. Winst en verliesrekening over 2023

Bedragen (x € 1.000)	2023	2022
24. Huuropbrengsten	47.325	47.042
25. Opbrengsten servicecontracten	3.512	3.388
26. Lasten servicecontracten	-4.282	-2.706
27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.559	-4.139
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.080	-16.197
29. Overige directe operationele lasten expl bezit	-2.143	-5.419
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.773	21.969
30. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
31. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
32. Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto gerealiseerd resultaat vastgoed in ontwikkeling	-	-
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	443	1.829
34. Toegerekende organisatiekosten	-47	-52
35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-301	-1.093
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	95	684
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.368	-11.658
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-23.493	-59.913
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	207	1.131
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-35.654	-70.440
39. Opbrengst overige activiteiten	277	297
40. Kosten overige activiteiten	-61	-297
Netto resultaat overige activiteiten	216	-
41. Overige organisatiekosten	-2.890	-2.002
42. Leefbaarheid	-1.670	-1.758
43. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	129	16
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.491	-5.252
Saldo financiële baten en lasten	-5.362	-5.236
Resultaat voor belastingen	-24.492	-56.783
45. Vennootschapsbelasting	-2.875	-1.877
Resultaat na belastingen	-27.367	-58.660

3. Kasstroomoverzicht over 2023

Bedragen (x € 1.000)	2023	2022
Huurontvangsten	47.301	47.287
Vergoedingen	3.188	2.771
Overheidsontvangsten	-	0
Overige bedrijfsontvangsten	289	285
Renteontvangsten	123	17
Erfpacht	-4	-4
Betalingen aan werknemers	-5.363	-5.073
Onderhoudsuitgaven	-18.863	-14.871
Overige bedrijfsuitgaven	-10.487	-9.546
Betaalde interest	-5.717	-5.809
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-32	-93
Verhuurderheffing	-	-3.443
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-510	-369
Vennootschapsbelasting	-2.582	0
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	7.343	11.152
Verkoopontvangsten bestaande huur	439	1.599
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	0
Verkoopontvangsten grond	-	0
Nieuwbouw huur	-7.182	-828
Verbeteruitgaven	-10.720	-12.286
Aankoop	-1.203	-2.706
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-512
Overige investeringen	-101	-225
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa	-18.767	-14.958
Nieuw te borgen leningen	26.000	10.000
Aflossingen geborgde leningen	-16.245	-7.630
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.755	2.370
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.669	-1.436
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.682	7.119
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.013	5.682
Mutatie	-1.669	-1.437

4. Toelichting op de jaarrekening

4.1 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. Het werkgebied van Poort6 betreft de woningmarktregio Woongaard. 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. 18 juni 2024.

4.2 Stelselwijzigingen

In 2023 hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

4.3 Schattingswijzigingen

In 2023 hebben zich geen schattingswijzigingen voorgedaan met uitzondering van de geactualiseerde schattingen in de parameters van het vastgoed in exploitatie.

4.4 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), vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie inclusief voorziening voor het onrendabele deel en bepaling van de belastingpositie. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten conform artikel 2:362 lid 1 BW.

4.5 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

5.1 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, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

5.2 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 lid 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 2023') 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.

5.3 Financiële instrumenten

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

5.4 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de tegoeden op bankrekeningen. 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

6.1 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardeinstijgingen 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 opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen 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.

6.2 Vaste activa

Punt 1 & 2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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, maatschappelijk onroerend goed en zorggerelateerd onroerend goed (BOG, MOG en ZOG). Dit onroerend goed wordt 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 waarderen 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 waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2023, 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.

Doorexploratie- 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 doorexploratie- 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 doorexploratie-scenario van toepassing.

Het doorexploratiescenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, 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 markthuur 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 doorexploratie 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.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploratie-scenario 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 eind van het 15^e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekansen met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekansen in het doorexploratie-scenario. Woningen met 142 of minder WWS-punten mogen pas in het achtste jaar na aanschaf uitgeponen worden. Deze verkooprestricties zijn verwerkt volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Macro economische parameters

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. 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 via de DCF methode (Discounted Cash Flow). 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 markthuurl of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden 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 markthuurl en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuurl.

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	3,8%	2,4%	2,0%	2,0%
Looninflatie	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%
Bouwkostenontwikkeling	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%
Leegwaardeontwikkeling	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 1.234	€ 1.234	€ 1.234	€ 1.234
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 1.343	€ 1.343	€ 1.343	€ 1.343
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 471	€ 471	€ 471	€ 471
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 460	€ 460	€ 460	€ 460
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
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 doorexploteren	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%
Mutatiekans bij uitponden	5,6%	5,6%	5,6%	5,6%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Disconteringsvoet doorexploteren:	6,09%	6,09%	6,09%	6,09%
Disconteringsvoet uitponden:	6,82%	6,82%	6,82%	6,82%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,12 per te splitsen eenheid (2022: € 571,-). De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters BOG en MOG	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - BOG	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo – MOG	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36
Mutatieonderhoud per m ² bvo – BOG	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53
Mutatieonderhoud per m ² bvo – MOG	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97
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 doorexploiteren – BOG	9,08%	9,08%	9,08%	9,08%
Disconteringsvoet doorexploiteren - MOG	9,03%	9,03%	9,03%	9,03%
Parameters parkeerplaatsen	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 70,00	€ 70,00	€ 70,00	€ 70,00
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 179,00	€ 179,00	€ 179,00	€ 179,00
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74
Beheerkosten – garagebox	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	6,62%	6,62%	6,62%	6,62%
Disconteringsvoet uitponden:	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97
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:	7,91%	7,91%	7,91%	7,91%

Inschakeling taxateur

Het vastgoed in exploitatie is in 2023 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.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2023 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.

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.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.
Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Parkeergelegenheden	
Vrijheidsgraad	Toelichting
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database
Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: taxateur acht een modelmatige eindwaardeberekening conform het Handboek niet realistisch. Door taxateur vastgestelde exit yields zijn als vrijheidsgraad gebruikt.
Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.
Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij het parkeercomplex van de opdrachtgever.

Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2023 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”. Bij de bepaling van de marktwaarde wordt rekening gehouden met achterstallig onderhoud. 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.

Herwaardering

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 woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

Stap 1

Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (i.p.v. de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'. Er wordt geen rekening gehouden met verkopen.

Stap 2

Inrekening van de intern bepaalde streefhuur i.p.v. 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 beklemmingen 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.

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 Poort6 en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten en overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG, MOG, ZOG en parkeervoorzieningen is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten 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.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,83% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 6,75% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan

waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Punt 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.

Punt 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

herstructurerings. 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.

6.3 Materiële vaste activa

Punt 5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen 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 |

6.4 Financiële vaste activa

Punt 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.

Punt 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.

6.5 Voorraden

Punt 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.

6.6 Vorderingen (punt 9 t/m 12)

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.

6.7 Liquide middelen (punt 13)

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.

6.8 Eigen Vermogen

Punt 14. 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 waarden 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.

6.9 Voorzieningen

Punt 16. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Een voorziening wordt gevormd indien Poort6 op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting inzake vastgoed in ontwikkeling en vastgoed in exploitatie heeft, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen reële waarde, wordt een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructurering.

Het vormen van deze voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien het investeringsbesluit is genomen.

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

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.

6.10 Langlopende schulden

Punt 17. 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.

Punt 18. 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 terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de 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.

6.11 Kortlopende schulden (punt 19 t/m 23)

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

7.1 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.

7.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Punt 24. 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.

Punt 25 & 26. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Punt 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.

Punt 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.

Punt 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 vastgoed gerelateerde lasten, zoals de onroerendzaakbelasting, rioolheffing en de verhuurderheffing.

7.3 Nettoresultaat vastgoed in ontwikkeling (punt 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).

7.4 Nettoresultaat 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).

7.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Punt 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.

Punt 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.

7.6 Nettoresultaat overige activiteiten (punt 39 & 40)

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

7.7 Overige organisatiekosten (punt 41)

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

7.8 Leefbaarheid (punt 42)

Leefbaarheid omvat een gedeelte van gemaakte kosten voor fysieke en sociale ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

7.9 Saldo financiële baten en lasten (punt 43 en 44)

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.

7.10 Belastingen (punt 45)

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.

7.11 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 2023: rubrieken (in%)	Personeel	Organisatie	Afschrijving
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	38,4%	38,4%	38,4%
Lasten onderhoudsactiviteiten	22,4%	22,4%	22,4%
Verkoop vastgoedportefeuille	0,5%	0,5%	0,5%
Overige activiteiten	0,2%	0,2%	0,2%
Overige organisatiekosten	25,4%	25,4%	25,4%
Kosten omtrent leefbaarheid	13,1%	13,1%	13,1%

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%

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% (2022: 129%). De beleidsdekkingsgraad was ultimo december 131,5%. 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.

7.12 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 maandelijkse 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 2023

8.1 Vaste activa

1 & 2. DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (bedragen X € 1.000)				
	2023	2023	2022	2022
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Stand per 1 januari				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	367.392	11.753	360.846	11.938
Cumulatieve herwaarderingen	640.295	13.981	695.346	16.670
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.876	-874	-4.026	-768
Marktwaarde	1.000.811	24.966	1.052.166	27.840
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Investerings- en vastgoed in exploitatie	11.880	328	12.895	6
Aankopen	1.270	9	1.599	274
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Overboeking van voorraad	-	-	-	-
Overboeking naar voorraad	-	-	-298	-
Herclassificatie	-	-	257	-257
Desinvestering en buitengebruikstelling	-	-	-500	-333
Onttrekking voorziening	-6.481	-11	-7.959	-
Herwaarderingen	-22.573	-920	-57.349	-2.564
Saldo mutaties	-15.904	-594	-51.355	-2.874
Stand per 31 december				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	374.061	12.079	367.392	11.753
Cumulatieve herwaarderingen	617.291	13.214	640.295	13.981
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.445	-921	-6.876	-874
Marktwaarde per 31 december	984.907	24.372	1.000.811	24.966
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Woongelegenheden	968.735	14.720	984.318	15.284
Zorgeenheden	12.663	0	12.660	-
MOG	2.953	681	3.248	496
BOG	556	2.957	585	3.171
Parkeerplaatsen	0	6.014	-	6.015
Marktwaarde per 31 december	984.907	24.372	1.000.811	24.966

In de posten DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 6.503 woningen, 49 BOG, 41 MOG, 57 ZOG, 403 parkeergelegenheden en 57 overige eenheden. De WOZ-waarde van het bezit in exploitatie bedraagt ultimo 2023 € 1.586,9 miljoen (2022: € 1.163,1 miljoen).

De waardemutatie is in het navolgende schema samengevat:

Waardemutatie	DAEB	Niet-DAEB
<u>Voorraadmutaties</u>		
Verkoop en sloop	0	-45
Aankoop	919	27
Classificatiewijzigingen	-	-
<i>Subtotaal voorraadmutaties</i>	<i>919</i>	<i>-18</i>
<u>Objectgegevens</u>		
Contracthuur en leegstand	-3.683	71
Maximaal redelijke huur	8.275	4
Mutatiegraad doorexploiteren	497	24
WOZ-waarde	-4.374	-50
Erfpacht	0	-
Complexdefinitie en verkooprestricties	1.063	-
Overige	197	224
<i>Saldo mutaties objectgegevens</i>	<i>1.975</i>	<i>272</i>
<u>Methodische wijzigingen handboek en software</u>		
Overdrachtskosten	-21.760	-545
<i>Mutaties als gevolg van methodische wijzigingen</i>	<i>-21.760</i>	<i>-545</i>
<u>Parameterwijzigingen / marktontwikkelingen</u>		
Macro-economische parameters	-6.031	-84
Leegwaarde	12.929	244
Leegwaardestijging	6.382	161
Markthuur	2.950	-106
Markthuurstijging	-655	96
Reguliere huurstijging	15.654	192
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-13.049	-212
Disconteringsvoet	-9.084	-434
Exit yield	1.507	-0
Overige	-7.641	-160
<i>Mutaties door parameterwijzigingen / marktontwikkeling</i>	<i>2.962</i>	<i>-303</i>
Totaal	-15.904	-594

8.2 Beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 457,8 miljoen (2022 € 483,6 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 23,1 miljoen (2022 € 21,1 miljoen).

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

Beleidswaarde (bedragen X € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Totaal 2022
Marktwaaarde in verhuurde staat	€ 984.907	€ 24.372	€ 1.009.279	€ 1.025.777
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 6.879	€ -251	€ 6.628,00	€ 30.625
Betaalbaarheid (huren)	€ -264.062	€ 1.187	€ -262.875,00	€ -250.270
Kwaliteit (onderhoud)	€ -255.484	€ -2.378	€ -257.862,00	€ -275.731
Beheer (beheerkosten)	€ -14.445	€ 165	€ -14.280,00	€ -25.718
Beleidswaarde ultimo boekjaar	€ 457.795	€ 23.095	€ 480.890	€ 504.683

Poort6 heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunt		2023		2022
Gemiddelde streefhuur	€	678,84	€	698,33
Gemiddelde onderhoudsnorm	€	3.244	€	3.125
Gemiddelde norm voor beheerlasten	€	875	€	885

8.3 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	€ 79.041 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 24.557 hoger
	€ 25 lager	€ 30.867 lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger per vhe	€ 20.823 lager
	€ 100 lager per vhe	€ 20.823 hoger
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger per vhe	€ 20.823 lager
	€ 100 lager per vhe	€ 20.823 hoger

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2023	2022
Verknijgingsprijs	23.951	25.203
Herwaardering	14.958	5.841
Saldo per 1 januari	38.909	31.044
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Overdracht inzake verkoop activa & passiva	-1.191	-1.456
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	1.903	9.321
Totaal mutaties in boekjaar	712	7.865
Verknijgingsprijs	23.246	23.951
Herwaardering	16.374	14.958
Saldo per 31 december	39.619	38.909

Sinds 2015 worden geen woningen meer verkocht in Koopgarant. In 2023 zijn 5 woningen teruggekocht. In totaal zijn er nu nog 144 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 marktwaarde te betalen, verkoop heeft in het verleden ook tegen 80% marktwaarde plaatsgevonden. In geval van winst of verlies is de verdeling 70%, 62,5%, 60% en 55% voor de looper en respectievelijk 30%, 37,5, 40% en 45% voor Poort6. Bij aanvang wordt gewerkt met een taxatie.

Bij Verzekerd Kopen is de 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.

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2023	2022
Saldo per 1 januari		
Aanschafprijs	8.626	5.670
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-3.250	-3.250
	5.376	2.420
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investeringen	8.652	2.956
Overboeking van vastgoed in exploitatie	-	-
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-	-
Overboeking naar planmatig onderhoud	-	-
Onttrekking voorziening	-2.366	-
Overige waardeveranderingen	-	-
Saldo	6.286	2.956
Aanschafprijs	17.278	8.626
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-5.616	-3.250
Saldo per 31 december	11.662	5.376

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ultimo 2023 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.

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

16. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2023	2022
Saldo per 1 januari	3.817	245
Toevoeging	12.301	11531
Onttrekking	-8.858	-7.959
Vrijval	0	-
Saldo per 31 december	7.260	3.817

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.

Materiële vaste activa							
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	Bedrijfs-gebouwen	Inventaris	Auto-matisering	Vervoer-middelen	Huurders-investeringen	Totaal 2023	Totaal 2022
Stand per 1 januari 2023							
- Aanschafwaarde	4.463	760	1.748	428	448	7.847	7.632
- Gecumuleerde afschrijvingen	-3.107	-709	-563	-282	-304	-4.965	-4.539
Boekwaarde per 1 januari 2023	1.356	51	1.185	146	144	2.882	3.093
<i>Mutaties in het boekjaar</i>							
- Investerings	9	27	100	104	41	281	214
- Desinvesteringen						-	0
- Afschrijvingen	-58	-11	-312	-37	-46	-464	-425
- Afschrijvingen desinvestering						-	0
Saldo	-49	16	-212	67	-5	-183	-211
Stand per 31 december 2023							
- Aanschafwaarde	4.472	787	1.848	532	489	8.128	7.846
- Gecumuleerde afschrijvingen	-3.165	-720	-875	-319	-350	-5.429	-4.964
Boekwaarde per 31 december 2023	1.307	67	973	213	139	2.699	2.882

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.

6 & 7. Financiële vaste activa	2023	2022
Latente belasting		
Saldo per 1 januari	2.300	3.427
- Mutatie inzake waarderingsverschillen	-3	-
- Mutatie leningruil (Vestia deal)	-	-419
- Mutatie inzake compensabele verliezen	-1.437	-708
Totaal latente belastingvordering	859	2.300
Deelneming Woningnet	1	1
Totaal overig	1	1
Totaal FVA	861	2.301

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 netto contante waarde van de belastinglatentie verliescompensatie bedraagt € 0,4 miljoen (2022 € 1,8 miljoen). Het disconteringspercentage voor het contant maken is 2,08% (2022 2,08%). Het totale verrekenbare verlies per 31 december 2023 bedraagt € 1,6 miljoen (2022 7,6 miljoen). 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 renteaftrekbepijking 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.

8. Vastgoed bestemd voor verkoop	2023	2022
Voorraad woningen uit exploitatie	-	298
Voorraad teruggekochte koopgarantwoningen	0	-
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	-	298

De voorraad woningen ultimo 2022 (2 woningen) zijn in 2023 verkocht.

9. Huurdebiteuren	2023	2022
Huurdebiteuren	798	494
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-240	-114
Totaal huurdebiteuren	558	380

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

10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2023	2022
Omzetbelasting	0	-
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	0	-
Pensioenen	0	0
Vennootschapsbelasting	396	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	396	-
11. Overige vorderingen	2023	2022
Vorderingen kopers Eendenplas	41	41
Overige vorderingen	120	94
Totaal overige vorderingen	161	135
<i>specificatie overige vorderingen</i>		
Debiteuren (niet) actieve contracten	111	94
Overige vorderingen	9	-
Vordering Woongaard	-	0
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-	-
Totaal overige vorderingen	120	94

12. Overlopende activa	2023	2022
Overlopende activa	145	380
Totaal overlopende activa	145	380

13. Liquide middelen	2023	2022
Rekening courant banken	3.188	4.851
Spaarrekening	825	831
Totaal liquide middelen	4.013	5.682

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

8.5 Passiva

14 & 15. Eigen vermogen	2023	2022
Herwaarderingsreserve		
- Herwaarderingsreserve onroerende zaken in exploitatie	630.500	653.249
- Herwaarderingsreserve onroerende zaken vov	16.374	14.958
	646.874	668.207
Herwaarderingsreserve onroerende zaken in exploitatie		
- Beginsaldo per 1 januari	653.249	704.984
- Realisatie uit hoofde van verkoop/sloop	-	-678
- Mutatie resultaat lopend boekjaar	-22.749	-51.057
Totaal herwaarderingsreserve onroerende zaken in exploitatie	630.500	653.249
Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (vov)		
- Beginsaldo per 1 januari	14.958	2.301
- Realisatie uit hoofde van verkoop	-487	-205
- Mutatie resultaat lopend boekjaar	1.903	12.862
Totaal herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (vov)	16.374	14.958
Overige reserves		
- Beginsaldo per 1 januari	166.204	185.786
- Realisatie uit hoofde van verkoop/sloop	487	882
- Mutatie resultaat lopend boekjaar	-27.367	-58.660
- Overboeking naar herwaarderingsreserve	20.845	38.196
Totaal overige reserves	160.169	166.204

8.6 Statutaire resultaatbestemming

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

8.7 Voorstel bestemming resultaat boekjaar 2023

Het bestuur stelt de raad van commissarissen voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 27,4 miljoen geheel ten laste van het eigen vermogen te brengen. Dit voorstel is vooruitlopend op het besluit van de rvc in de jaarrekening 2023 verwerkt. Van het resultaat is € 21,3 miljoen onttrokken aan de overige reserves, een bedrag van € 6 miljoen onttrokken aan de herwaarderingsreserve.

8.8 Eigen vermogen

Per 31 december 2023 is in totaal € 647 (2022 € 668) 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 € 528 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.

16. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor een toelichting op het verloop en de samenstelling van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de toelichting vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

17. Schulden aan kredietinstellingen	2023	2022
Saldo per 1 januari	197.858	195.563
Storting nieuwe leningen	26.000	10.000
Agio Vestia lening	-75	-75
Aflossingen	-16.297	-7.630
Stand per 31 december	207.486	197.858
Af: aflossingsverplichting volgend boekjaar	-7.501	-5.798
Af: kortlopende deel agio vestia lening	-75	-75
Stand per 31 december langlopend	199.910	191.985
Vervalkalender leningen kredietinstellingen		
Aflossing ≤ 1 jaar	-7.501	-5.798
Aflossing 2 - 5 jaar	-35.366	-35.122
Aflossing ≥ 5 jaar	-161.444	-153.689
Totaal leningportefeuille	-204.311	-194.609
Samenstelling leningen kredietinstellingen		
Basisrente leningen	5.000	10000
Vastrentende leningen	199.311	184.609
Overig	0	0
Totaal leningportefeuille	204.311	194.609
Opbouw leningportefeuille		
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	147.826	152.691
Nationale Waterschapsbank N.V.	51.485	36.918
Monuta Verzekeringen N.V.	5.000	5.000
Totaal leningportefeuille	204.311	194.609

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.

Leningenruil Vestia

In 2021 heeft er een leningenruil 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 leningenruil 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 (marktwaaarde) 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 € 204 miljoen (2022: € 195 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 2,83% (2022: 2,80 %). 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 lening draagt een variabel rentepercentage op de Euribor (1-maands Euribor) notering met een spread.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2023 16,2 jaar (2022 14,3 jaar).

Reële waarde

De marktwaarde van de lening portefeuille bedraagt ultimo 2023 € 219 miljoen (2022: € 194 miljoen). De marktwaarde van de leningen wordt berekend door de kasstromen contant te maken tegen de 6-maands swapcurve.

18. Verplichtingen uithoofde onroerende zaken VOV	2023	2022
Verplichtingen ontstaan bij overdracht	23.950	25.066
Cumulatieve waardeveranderingen	12.801	4.909
Boekwaarde per 1 januari	36.751	29.975
Afname a.g.v. teruggekochte woningen VOV	-1.110	-1.415
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	1.615	8.191
Totaal mutaties in boekjaar	505	6.776
Verplichting ontstaan bij overdracht	23.246	23.950
Cumulatieve waardeveranderingen	14.010	12.801
Boekwaarde per 31 december	37.256	36.751

De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden hebben een looptijd van langer dan 5 jaar. De terugkoopverplichting heeft ultimo 2023 betrekking op 144 woningen (2022: 149 woningen).

19. Schulden aan kredietinstellingen	2023	2022
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	7.501	5.798
Totaal schulden aan kredietinstellingen	7.501	5.798
20. Schulden aan leveranciers	2023	2022
Schulden aan leveranciers	3.617	3.335
Totaal schulden aan leveranciers	3.617	3.335
21. Overlopende passiva	2023	2022
Nog te betalen rentekosten leningen	3.122	2.893
Te verrekenen servicekosten	285	91
Vooruitontvangen huren	265	271
Overig	767	102
Totaal overlopende passiva	4.439	3.357
22. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2023	2022
Omzetbelasting	1.879	1.491
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	157	132
Pensioenen	0	0
Vennootschapsbelasting	0	751
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	2.036	2.374
23. Overige schulden	2023	2022
Planmatig onderhoud	0	-
Saldo vakantiedagen	217	186
Overige transitorische posten	38	30
Energie afrekeningen gas	0	-
Afwaardering agio Vestia Deal	76	75
Totaal overige schulden	331	291

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

9.1 Erfpachtverplichting

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 52.000 tot het jaar 2037. € 48.000 heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 34.000 een looptijd van meer dan 5 jaar heeft.

9.2 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.

9.3 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). Ultimo 2023 zijn er nog 18 termijnen te voldoen. Inzake afname van de connectivity diensten in het kader van Youse is een verplichting aangegaan voor in totaal 36 maanden. Ultimo boekjaar bedraagt deze verplichting € 19.000 (18 termijnen)

9.4 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.

9.5 Huurovereenkomst printers en kopieerapparaten

Er is een huurovereenkomst voor printers/kopieerapparaten met een restant looptijd van 38 maanden, tot en met 18-2-2027. De verplichting bedraagt ultimo 2023 nog € 28.500.

9.6 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 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 boven op 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 2023 een obligolening afgesloten bij BNG Bank voor € 5,060 miljoen. Ultimo 2023 was er niets getrokken op de obligolening.

9.7 Garantie en rekening-courant Stichting Lingeurcht

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

9.8 Wet ketenaansprakelijkheid

Poort6 is onderworpen aan de Wet ketenaansprakelijkheid. Het bedrag waarvoor Poort6 kan worden aangesproken is geschat op nihil (2022: nihil).

10. Toelichting behorende op de winst- en verliesrekening over 2023

24. Huuropbrengsten	2023	2022
- Woningen en woongebouwen DAEB	46.299	45.972
- Woningen en woongebouwen niet-DAEB	731	702
- Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	445	365
- Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	709	704
- Derving wegens leegstand	-687	-532
- Derving wegens overige redenen	-173	-169
Totaal huuropbrengsten	47.325	47.042

De huuropbrengst is ten opzichte van voorgaand jaar lichtjes toegenomen. In 2023 was de huurverhoging per 1 juli voor DAEB-woningen 3,1% (2022: 2,3%). De huurverhoging zorgt voor een lichte stijging van de huuropbrengsten in 2023. De gemiddelde huurprijs van de woongelegenheden als percentage van de maximaal redelijke huur bedraagt per 31 december 2023 75,45%. Het effect van de eenmalige huurverlaging in 2023 was circa € 0,3 mln.

25. Opbrengst service contracten	2023	2022
- Vergoedingen	3.561	3.424
- Derving als gevolg van leegstand en oninbaarheid	-49	-36
Totaal opbrengst service contracten	3.512	3.388

26. Lasten service contracten	2023	2022
- Lasten service contracten	-4.282	-2.706
Totaal lasten service contracten	-4.282	-2.706

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. 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.

27. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2023	2022
- Toegerekende lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.710	-3.935
- Overige lasten	152	-203
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.559	-4.138
Toegerekende organisatiekosten		
Personeelslasten		
- Salarissen	-4.102	-3.738
- Sociale lasten	-661	-616
- Pensioenen	-505	-480
Totaal personeelslasten	-5.268	-4.834
Overige bedrijfslasten		
- Interimpersoneel	-1.302	-1.329
- Overige personeelskosten	-353	-407
- Huisvestingskosten	-219	-161
- Automatiseringskosten	-1.192	-1.475
- Advieskosten	-269	-401
- Afschrijvingen	-463	-424
- Overige bedrijfslasten	-553	-599
Totaal overige bedrijfslasten	-4.350	-4.796
Totaal organisatiekosten	-9.618	-9.630
Toegerekende organisatiekosten aan activiteiten		
Lasten verhuur en beheer	-3.710	-3.935
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.166	-2.432
Lasten behorende tot netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-47	-52
Overige organisatiekosten	-2.456	-1.865
Kosten leefbaarheid	-1.218	-1.330
overige activiteiten	-20	-16
Totaal organisatiekosten	-9.618	-9.630

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

10.1 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.

10.2 Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2023 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Poort6, omgerekend naar het aantal vaste fte's, 61,9 (2022: 60,62).

10.3 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). Opgegeven worden de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden worden verricht na het boekjaareinde is daarvoor een overlopende post worden gevormd.

Accountantshonoraria	2023		
	Mazars Accountants N.V.	Overige netwerk	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	143	-	143
Andere assuranceopdrachten	9	-	9
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	60	60
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	152	60	212

Accountantshonoraria	2022		
	Mazars Accountants N.V.	Overige netwerk	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	134	-	134
Andere assuranceopdrachten	24	-	24
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	73	73
Andere niet-controlediensten	-	-	-
	158	73	231

28. Lasten onderhoudsactiviteiten	2023	2022
Planmatig onderhoudskosten	-10.203	-6.548
Contractonderhoud	-474	-1.206
Mutatie onderhoud	-2.013	-1.949
Reparatie onderhoud	-4.111	-3.243
Overig onderhoud	-1.113	-819
Toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	-2.166	-2.432
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-20.080	-16.197

De kosten van planmatig onderhoud hebben betrekking op regulier gepland onderhoud en onderhoudskosten inzake duurzaamheidsprojecten. Bij de uitvoering van duurzaamheidsprojecten is rekening gehouden met gepland onderhoud op de korte termijn. Het overig onderhoud bestaat voornamelijk uit de onderhoudsbijdrage voor VVE's en een reparatie aan een constructie van een appartementencomplex.

29. Overige directe lasten exploitatie bezit	2023	2022
Verhuurderheffing	-	-3.443
Gemeentelijke belastingen	-1.830	-1.819
Erfpacht	-0	-4
Verzekeringen	-138	-129
Overige directe exploitatielasten	-175	-24
Totaal overige directe lasten exploitatiebezit	-2.143	-5.419

33, 34 & 35. Netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen	2023	2022
Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie	-	1.891
Opbrengst verkopen vastgoed niet in exploitatie	454	-
AF: verkoopkosten	-10	-61
Totaal verkoopopbrengst	443	1.830
Boekwaarde verkopen bestaand bezit in exploitatie	-301	-1.093
Boekwaarde verkopen bestaand bezit niet in exploitatie	-	-
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-47	-52
Totaal	-348	-1.145
Netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen	95	685

In 2023 zijn 2 woningen uit voorraad verkocht (2022: 8 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 onrendabele verwerkt.

37. Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	2023	2022
DAEB vastgoedbeleggingen	-22.496	-57.349
niet-DAEB vastgoedbeleggingen	-997	-2.564
totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	-23.493	-59.913

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	2023	2022
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.903	9.321
Verplichtingen uit hoofde onroerende zaken VOV	-1.615	-8.190
Afwikkeling teruggekochte plichten	-81	0
totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	207	1.131

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	2023	2022
Opbrengsten		
Serviceabonnementen	186	214
Diensten derden/Uren op projecten eigen productie	-	41
Vordering Woongaard	-	0
Overig	91	42
Totaal opbrengsten	277	297
Kosten		
Lasten serviceabonnementen	-39	-237
Overige lasten	-2	-44
Toegerekende kosten overige activiteiten	-20	-16
Totaal kosten	-61	-297
Totaal netto resultaat overige activiteiten	216	-

41. Overige organisatiekosten	2023	2022
Obligoheffing	-269	-93
Overige organisatiekosten	-419	-410
Toegerekende overige organisatiekosten	-2.456	-1.865
Geactiveerde productie	255	367
Totaal overige organisatiekosten	-2.890	-2.001

42. Kosten omtrent leefbaarheid	2023	2022
Leefbaarheidkosten	-452	-428
Toegerekende kosten leefbaarheid	-1.218	-1.330
Totaal kosten leefbaarheid	-1.670	-1.758

43. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2023	2022
Overige rentebaten	129	16
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	129	16

44. Rentelasten en soortgelijke kosten	2023	2022
Rentelasten	-5.491	-5.252
Totaal rentelasten	-5.491	-5.252

10.4 Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

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

45. Belastingen	2023	2022
Mutatie latentie belastingen	-1.441	-1.127
Totaal belastingen	-1.441	-1.127
 Commercieel resultaat	 -24.492	 -57.258
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	23.211	58.782
Onderhoudslasten vs verbeteringen	-	-6.358
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.368	11.658
Fiscale afschrijvingen	-1.118	-841
Correctie fiscaal verkoopresultaat	40	-798
ATAD regeling	2.421	3.512
Dotatie HIR	-177	-
Fiscaal lagere last Vestia-ruil	-	-1662
Niet aftrekbare gedeelte gemengde kosten/overig	12	12
Fiscaal geactiveerde rente	110	100
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-4	0
Subtotaal	36.863	64.405
 Totaal fiscaal resultaat	 12.371	 7.147
Mutatie compensabele verliezen	-6.685	-4.074
Totaal belastbaar bedrag	5.686	3.073
 Acute belastingen	 1.434	 750

In de onderstaande tabel is het verloop in effectieve belastingdruk van commercieel naar fiscaal weergegeven. De effectieve belastingdruk is 11,74% in 2022 (2022 3,28%) en kan als volgt worden gespecificeerd.

samenstelling winst- en verliesrekening	2023 VPB grondslag	2022 VPB grondslag
Commercieel resultaat	-24.492	-57.258
Vershil commerciële & fiscale waardering	36.863	64.405
Inzet fiscale faciliteit compensabel verlies	-6.685	-4.074
 VPB last	 -1.434	 -750
Dotatie belastinglatenties	-1.441	-1.127
	-2.875	-1.877
 Effectieve belastingdruk	 -11,74%	 -3,28%

Het verschil tussen commerciële & fiscale waardering in de bovenstaande tabel van € 37 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

11.1 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 2023 € 187.000 (Klasse F).

11.2 Bezoldiging topfunctionaris

Gegevens 2023 bedragen x € 1		M. Buursink
Functiegegevens		Directeur-
Aanvang en einde functieervulling in 2023		01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	162.611
Beloningen betaalbaar op termijn	€	21.183
<i>Subtotaal</i>	€	183.794
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	187.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Bezoldiging	€	183.794
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 2022 bedragen x € 1		M. Buursink
Functiegegevens		Directeur-
Aanvang en einde functieervulling 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
Bezoldiging	€	172.968

11.3 Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023 bedragen x € 1						
	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 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	€ 22.440	€ 14.960	€ 14.960	€ 14.960	€ 14.960	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 23.400	€ 15.600	€ 15.600	€ 15.600	€ 15.600	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	€ 22.440	€ 14.960	€ 14.960	€ 14.960	€ 14.960	
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.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Gegevens 2022 bedragen x € 1						
	Dhr. J.H. Willems	Dhr. D. Dresens	Mw. D. Gerrits	Dhr. A. de Jonge	Mw. M. Klein	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	N.v.t.	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	14/01-31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	€ 21.720	€ 14.480	€ 13.957	€ 14.480	€ 14.480	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 27.150	€ 18.100	€ 17.455	€ 18.100	€ 18.100	

12. Afzonderlijke primaire overzichten

12.1 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.

12.2 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 96,64% en niet-DAEB 3,36%.
- 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.

12.3 DAEB Balans per 31 december 2023 (na resultaatbestemming)

ACTIVA (x € 1.000)	2023	2022
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	984.907	1.000.811
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.173	22.977
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.662	5.376
Totaal vastgoedbeleggingen	1.019.742	1.029.164
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	2.699	2.882
Totaal materiële vaste activa	2.699	2.882
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	30.009	31.227
Andere deelnemingen	1	1
Latente belastingvorderingen	809	2.250
Totaal financiële vaste activa	30.819	33.478
Totaal vaste activa	1.053.261	1.065.524
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	298
Totaal voorraden	-	298
Vorderingen		
Huurdebiteuren	549	371
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	396	-
Overige vorderingen	156	131
Overlopende activa	133	367
Totaal vorderingen	1.234	869
Liquide middelen	1.051	2.568
Totaal vlottende activa	2.285	3.735
Totaal activa	1.055.545	1.069.259

PASSIVA (x € 1.000)	2023	2022
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	627.398	648.487
Overige reserves	179.644	185.924
Totaal eigen vermogen	807.042	834.411
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	7.260	3817
Totaal voorzieningen	7.260	3817
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	199.910	191.986
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.799	21.696
Totaal langlopende schulden	221.709	213.682
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	7.501	5.798
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.504	3.223
Schulden aan groepsmaatschappijen	1.752	2.336
Overlopende passiva	4.417	3.336
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	2.033	2.372
Overige schulden	326	286
Totaal kortlopende schulden	19.534	17.351
Totaal passiva	1.055.545	1.069.261

12.4 DAEB Winst- en verliesrekening over 2023

Bedragen (x € 1.000)	2023	2022
Huuropbrengsten	45.899	45.753
Opbrengsten servicecontracten	3.438	3.333
Lasten servicecontracten	-4.211	-2.670
Overheidsbijdrage	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.411	-3.906
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.998	-15.849
Overige directe operationele lasten expl bezit	-2.091	-5.377
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.625	21.284
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	609	1.382
Toegerekende organisatiekosten	-46	-50
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-301	-851
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	263	481
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.368	-11.658
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-22.282	-57.349
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	173	516
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-34.476	-68.491
Opbrengst overige activiteiten	271	292
Kosten overige activiteiten	-133	-295
Netto resultaat overige activiteiten	138	-3
Overige organisatiekosten	-2.795	-1.939
Leefbaarheid	-1.670	-1.758
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	129	16
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.491	-5.252
Saldo financiële baten en lasten	-5.362	-5.235
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-23.277	-55.662
Vennootschapsbelasting	-2.875	-1.800
Resultaat uit deelnemingen	-1.216	-1.198
Resultaat na belastingen	-27.367	-58.660

12.5 DAEB kasstroomoverzicht over 2023

Bedragen (x € 1.000)	2023	2022
Operationele kasstroom/kasstroom uit bedrijfsoperaties		
Huurontvangsten	45.878	45.881
Vergoedingen	3.180	2.753
Overheidsontvangsten	-	0
Overige bedrijfsontvangsten	289	285
Renteontvangsten	123	17
		0
Erfpacht	-4	-4
Betalingen aan werknemers	-5.183	-4.902
Onderhoudsuitgaven	-17.860	-14.624
Overige bedrijfsuitgaven	-10.432	-9.432
Betaalde interest	-5.717	-5.809
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-32	-93
Verhuurderheffing	-	-3.443
Leefbaarheid	-510	-369
Vennootschapsbelasting	-2.582	0
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	7.150	10.260
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	439	1.599
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	0
Verkoopontvangsten grond	-	0
Nieuwbouw huur	-7.182	-828
Woningverbeteringen	-10.103	-12.286
Aankoop	-1.203	-2.706
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-512
Overige investeringen	-101	-225
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-18.150	-14.958
Ontvangsten overig	-272	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-272	0
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten	-18.422	-14.958
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	26.000	10.000
Aflossingen geborgde leningen	-16.245	-7.630
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	9.755	2.370
NETTO KASSTROOM	-1.517	-2.328
Stand 1 januari	2.568	4.896
Stand 31 december	1.051	2.568
Mutatie	-1.517	-2.328

12.6 Niet-DAEB Balans per 31 december 2023 (na resultaatbestemming)

ACTIVA (x € 1.000)	2023	2022
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	24.372	24.966
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.446	15.930
Totaal vastgoedbeleggingen	40.818	40.896
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	50	50
Totaal financiële vaste activa	50	50
Totaal vaste activa	40.868	40.946
Vlottende activa		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	9	9
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.752	2.336
Overige vorderingen	4	4
Overlopende activa	13	13
Totaal vorderingen	1.778	2.362
Liquide middelen	2.962	3.114
Totaal vlottende activa	4.740	5.476
Totaal activa	45.608	46.422

PASSIVA (x € 1.000)	2023	2022
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	19.476	19.720
Overige reserves	10.535	11.507
Totaal eigen vermogen	30.011	31.227
Langlopende schulden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.456	15.055
Totaal langlopende schulden	15.456	15.055
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	112	112
Overlopende passiva	21	21
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	3	3
Overige schulden	4	4
Totaal kortlopende schulden	141	140
Totaal passiva	45.608	46.422

12.7 Niet-DAEB Winst- en verliesrekening over 2023

Bedragen (x € 1.000)	2023	2022
Huuropbrengsten	1.426	1.289
Opbrengsten servicecontracten	74	55
Lasten servicecontracten	-72	-37
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-148	-233
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.082	-348
Overige directe operationele lasten expl bezit	-52	-42
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	146	684
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-166	447
Toegerekende organisatiekosten	-2	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-243
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-168	202
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.211	-2.564
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	114	615
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	-1.096	-1.949
Opbrengst overige activiteiten	6	5
Kosten overige activiteiten	-8	-2
Netto resultaat overige activiteiten	-2	3
Overige organisatiekosten	-95	-63
Leefbaarheid	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Saldo financiële baten en lasten	-	-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-1.216	-1.123
Vennootschapsbelasting	0	-77
Resultaat na belastingen	-1.216	-1.200

12.8 Niet-DAEB kasstroomoverzicht over 2023

Bedragen (x € 1.000)	2023	2022
Operationele kasstroom/kasstroom uit bedrijfsoperaties		
Huurontvangsten	1.423	1.406
Vergoedingen	8	18
Overheidsontvangsten	-	0
Overige bedrijfsontvangsten	-	0
Renteontvangsten	-	0
	-	0
Erfpacht	-	0
Betalingen aan werknemers	-180	-172
Onderhoudsuitgaven	-1.003	-247
Overige bedrijfsuitgaven	-55	-114
Betaalde interest	-	0
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-	0
Verhuurderheffing	-	0
Leefbaarheid	-	0
Vennootschapsbelasting	-	0
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	193	891
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	0
Verkoopontvangsten grond	-	0
Nieuwbouw huur	-	0
Woningverbeteringen	-617	0
Aankoop	-	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	0
Overige investeringen	-	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-617	0
Ontvangsten overig	272	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	272	0
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten	-345	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	-	0
Aflossingen geborgde leningen	-	0
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
NETTO KASSTROOM	-152	891
Stand 1 januari	3.114	2.223
Stand 31 december	2.962	3.114
Mutatie	-152	891

12.9 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Ondertekening van de Jaarrekening

De jaarrekening van Poort6 is opgesteld door het bestuur op 18 juni 2024.

Origineel getekend door:

Mw. M. Buursink

Directeur-bestuurder

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 18 juni 2024.

Origineel ondertekend door:

Dhr. J.H. Willems

Mw. M. Klein

Voorzitter

Vicevoorzitter
Voorzitter Vastgoedcommissie

Dhr. D. Dresens

Dhr. A. de Jonge

Lid RvC
Voorzitter auditcommissie

Lid RvC
Voorzitter remuneratiecommissie

Mw. D.A.M.M. Gerrits-Hermans

Lid RvC

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 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023; 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 2023 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 € 21,4 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,0 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% 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 2023.

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 € 642.000 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 als onderdeel van de interne beheersing in relatie tot het tot stand komen van de jaarrekening;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties en bezit van onroerend goed 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 de controller.

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 (zie ook het eerste frauderisico in de volgende paragraaf); en
 - van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een afwijking van de beleidswaarde zouden kunnen leiden (zie ook de paragraaf kernpunten in onze controle).
- 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 (zie ook het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).

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. Onze controleaanpak in relatie tot de bepaling en toelichting van de beleidswaarde is als kernpunt in de controle opgenomen in deze controleverklaring.

Risico	Werkzaamheden
#1 Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur	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 data-analyse toegepast om hoog-risico-journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie.
	Wij hebben onze selectie gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of deze journaalboekingen aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
#2 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 gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst.
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe aangegane verplichtingen.

	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, anders dan de schattingen in de beleidswaarde, 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 bestuur dat er geen sprake is van aangelegenheden inzake het niet naleven van wet- en regelgeving.

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 conclusie 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 2023 € 1.009 miljoen hetgeen neerkomt op 94% 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 marktwaaarde in verhuurde staat. Stichting Poort6 waardeert het vastgoed volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden zoals toegelicht in paragraaf 6.2 van de jaarrekening.

Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden (vrije parameters) gebruikt om te komen tot de marktwaaarde 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 veronderstellingen 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 waarderen 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 veronderstellingen 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 bestuur 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 bestuur 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, inclusief het effect op de financiële ratio's en de interpretatie van de ratio's in relatie tot het toezichtskader van de Autoriteit woningcorporaties. 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 2023 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 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van Stichting Poort6;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten.

Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en

- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad 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, 19 juni 2024

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA