

Jaarverslag 2024



#Wij

De wil om te verbinden



**forv/s
mazars**

Forvis Mazars Accountants N.V.
Gewaardeerd voor
Identificatiedoelstellingen

FM | 25-06-2025



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

27 mei 2025
10 juni 2025
24 juni 2025
4
12 juni 2025
Definitief

Inhoud

Volkshuisvestelijk en bestuursverslag.....	6
Voorwoord – oogstjaar.....	7
1. Huurders	10
1.1 Verhuringen 2024.....	10
1.2 Huisvesting primaire en secundaire doelgroep en middeninkomens	11
1.3 Passend toewijzen	12
1.4 Beschikbaarheid.....	12
1.5 Betaalbaarheid	13
1.6 Betalingsachterstanden.....	14
1.7 Leegstand.....	16
1.8 Huurderstevredenheid.....	16
1.9 Klachten	17
2. Woningen	19
2.1 Portefeuillestrategie.....	19
2.2 Projecten	20
2.3 Onderhoud	21
2.4 Duurzaamheid	23
2.5 Zorgvastgoed	24
3. Samen werken aan leefbare wijken.....	26
3.1 Samenwerking met belanghouders.....	26
3.2 Samenwerking in de wijk.....	27
3.3 Bijzondere doelgroepen	28
3.4 Overlast en woonfraude	29
4. Besturing en organisatie	30
4.1 Algemeen	30
4.2 Interne besturing	30
4.3 Huurdersorganisatie HP6.....	31
4.4 Personele formatie, bezetting en strategische personeelsplanning	31
4.5 Personeelsbeleid	32
4.6 Medewerkertevredenheidsonderzoek	33
4.7 Arbo	33
4.8 Ondernemingsraad.....	34
4.9 Control	34
4.10 ICT.....	34
4.11 Duurzame bedrijfsvoering	35
5. Financiën.....	36
5.1. Marktwaaarde.....	36
5.2. Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde	36

5.3. Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde.....	36
5.4. Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.....	37
5.5. Overzicht en analyse Organisatiekosten	39
5.6. Financiële Ratio's	40
5.7. Toekomstparagraaf	40
5.8. Treasurystatuut	41
5.9. Beleggingen	41
5.10. Onrendabele investeringen	41
5.11. Verbindingen	41
5.12. Gebeurtenissen na balansdatum	41
5.13. Financiële continuïteit	42
5.14. VvE's	42
5.15. Overzichten kengetallen.....	42
5.16. Andere kengetallen	43
5.17. Risicomanagement.....	43
6. Verslag van de Raad van Commissarissen	46
6.1. Contactmomenten in 2024	46
6.2. Toezichtthema's in 2024	48
6.3. Samenstelling, bezoldiging en rooster van aftreden	52
6.4. Werkgeversrol directeur-bestuurder.....	55
6.5. Besluitenregister RvC 2024	56
Jaarrekening.....	64
Balans per 31 december 2024.....	65
Winst- en verliesrekening over 2024.....	67
Kasstroomoverzicht over 2024.....	68
Toelichting op de jaarrekening.....	69
Toegelaten instelling	69
Stelselwijzigingen	69
Schattingswijzigingen	69
Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden.....	69
Continuïteit	69
Algemene grondslagen	70
Wet- en regelgeving	70
Toegepaste standaarden en modellen.....	70
Financiële instrumenten	70
Toelichting op het kasstroomoverzicht.....	71
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	72
Vastgoedbeleggingen.....	72

1 & 2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	73
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	80
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	81
Materiële vaste activa	82
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	82
Financiële vaste activa	82
6. Andere deelnemingen	82
7. Latente belastingvorderingen	82
Vorraden	83
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	83
Vorderingen (9 t/m 12)	83
13. Liquide middelen	83
Eigen Vermogen	83
14. Herwaarderingsreserve	83
Voorzieningen	84
16. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	84
Langlopende schulden	85
17. Schulden aan kredietinstellingen	85
18. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	85
Kortlopende schulden (19 t/m 23)	85
Algemeen	86
24. Huuropbrengsten	86
25 & 26. Opbrengsten en lasten servicecontracten	86
27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	86
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	86
29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	87
Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling (30, 31 & 32)	87
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille (33, 34 & 35)	87
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	87
37 & 38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	87
39 & 40. Opbrengsten en kosten overige activiteiten	87
41. Overige organisatiekosten	88
42. Leefbaarheid	88
43 & 44. Financiële baten en lasten	88
45. Belastingen	88
Toegerekende organisatiekosten	88
Financiële instrumenten en risicobeheersing	90
Toelichting behorende tot de balans per 31 december 2024	91
Vaste activa	91
Vlottende activa	96

Passiva	97
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	101
Toelichting behorende op de winst- en verliesrekening over 2024	104
Bezoldiging van de directie en de commissarissen	110
Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens	110
Bezoldiging topfunctionaris	110
Toeziethoudende topfunctionarissen	111
Afzonderlijke primaire overzichten	112
Algemeen	112
Grondslagen voor splitsing DAEB & niet-DAEB activiteiten	112
DAEB Balans per 31 december 2024 (na resultaatbestemming)	113
DAEB Winst- en verliesrekening over 2024	115
DAEB kasstroomoverzicht over 2024	116
Niet-DAEB Balans per 31 december 2024 (na resultaatbestemming)	117
Niet-DAEB Winst- en verliesrekening over 2024	119
Niet-DAEB kasstroomoverzicht over 2024	120

Volkshuisvestelijk en **bestuurs**verslag

Voorwoord – oogstjaar

- Tijdens het maken van de jaarrekening en het jaarverslag ontstond er grote onduidelijkheid en onzekerheid door besluitvorming van de coalitie in Den Haag.
- Met het daar uitgesproken voornemen om te komen tot een tweejarige huurbevriezing werd er een bom gelegd onder de volkshuisvestelijke continuïteit.
- De timing van besluitvorming in Den Haag maakt deze onduidelijkheid extra vervelend. De organisatie had al veel tijd en energie gestoken in zorgvuldige afweging en doorvoering van de huurverhoging. De dreiging is met de val van het kabinet van tafel. Wat rest is daarmee reflectie. Enkele zaken wil ik daarom hier en nu wel benoemen.

Ten eerste is het goed nieuws dat er ook in Den Haag aandacht is voor mensen die het financieel moeilijk hebben. Wij spreken veel van onze huurders en weten hoe moeilijk het voor sommige huurders is om iedere maand rond te komen. Nu duidelijk is dat de huurbevriezing niet het antwoord is voor dit probleem hoop ik dat er wel werkende oplossingen worden geboden aan de groep mensen die in de knel zit.

Verder heeft de dreiging met huurbevriezing ons als organisatie inzicht gegeven. Het inzicht dat onze organisatie snel kan schakelen. Enerzijds doordat we de impact op de financiële continuïteit van de huurbevriezing meteen inzichtelijk konden maken. Anderzijds omdat we snel route hebben kunnen bepalen: waar gaan we bezuinigen? Dit hebben we in een snelle ronde ook meteen kunnen afstemmen met de gemeente en de huurdersbelangenorganisatie (HP6). Wat daarbij helpt is dat er in de begroting bijstuurruimte is. Dat geeft vertrouwen voor eventuele andere onverwachtse gebeurtenissen. De gevoeligheid van Poort6 op de huurinkomstenstroom, de gevoeligheid voor ingrepen vanuit de regering hebben we echter ook gevoeld. Dat heeft juist een knauw gegeven aan het vertrouwen. Toch zien we daarin nu geen reden voor bijsturing. Wij zijn gecommitteerd aan de volkshuisvesting in Gorinchem. Gecommitteerd aan onze huurders. Aan de belofte uit onze strategische koers en de lokale prestatieafspraken.

In 2024 zagen we resultaat

Poort6 is met een relatief kleine werkgemeenschap in 2019 begonnen aan de transitie naar een ontwikkelcorporatie. Met de koers #WIJ de wil om te verbinden als leidraad zijn we aan de slag gegaan. De ambities uit die koers hebben we telkens aan een jaar toegedicht. Daarmee hebben we richting en perspectief gecreëerd. In 2024 zagen we op onze richting mooie resultaten. We konden op diverse treinen oogsten wat we hadden gezaaid. Er zijn stevige stappen gezet op diverse vastgoedprojecten. Een kleine greep:

- We leverden 78 energieneutrale eengezinswoningen op aan de van Zomerendaan.
- We startten met de bouw van 32 appartementen in Hoog Dalem.
- We bereidden de verbouw van de plint van de Boogflat I aan de Banneweg voor.

- We begeleidden alle bewoners in de Haarwijk naar een nieuw thuis en startte de sloop in deze straten.
- We startten de begeleiding van de bewoners in de Gildenwijk. Het verhuizen gaat snel waardoor goed leegstandsbeheer ook stevig moest worden opgezet. Door op deze locatie 14 appartementen te realiseren kunnen we op relatief korte termijn verschillende woningzoekenden een thuis bieden.

Al ruim 500 woningen zijn aangesloten op het Warmtenet. Tot nu toe hebben we in alle gebouwen het draagvlak behaald: Alexanderflat, eengezinswoningen Gildenweg en omgeving, Munter- en Tichelaarflat en de Frisoflat. Met het ophalen van draagvlak in Kremlin II zijn we eind 2024 gestart. Daar combineerde we de huis aan huis bezoeken voor het warmtenet met een gerichte sociale aanpak. Dankzij deze gesprekken kregen we beter inzicht in hun behoeften. En konden we ondersteunen bij betalingsachterstanden en andere problemen. Of we boden gewoon een luisterend oor.

We werkten aan zorgzame woongemeenschappen

Vastgoedontwikkeling is maar een deel van ons verhaal. Samen met onze partners werkten we ook in 2025 aan het verbinden van wonen aan zorg. Dat deden we enerzijds door actief mee te denken en te doen bij het opstellen van een visie op wonen, welzijn en zorg.

Concreter maakten we het door in gesprek te gaan met alle bewoners die bij ons wonen in een 65plus complex. Aan hen vroegen we wat zij nodig hebben. Wat ze zelf kunnen. Wat ze samen kunnen en waar we bij zouden moeten helpen. Daarmee leggen we een basis voor ons 65plus beleid dat we in 2025 gaan maken.

En soms zijn onze interventies klein maar zeer betekenisvol voor een individuele huurder. We helpen bij betalingsachterstand. We staan naast een huurder die nog echt moet leren om zelfstandig te wonen. We denken mee met de ouders die naast hun kind moeten wonen om goede zorg te kunnen bieden.

De verdere verdieping van onze koers

Werken aan veerkracht is hoognodig in onze stad. Er zijn best veel plekken in Gorinchem waar de sociale problematiek toeneemt. In 2024 werden we geconfronteerd met ingrijpende gebeurtenissen in onze woongebouwen. Zoals de brand in de Piazzaflat. En de tragische steekpartij in Kremlin I. Dit raakte veel mensen, ook ons. Deze gebeurtenissen benadrukken dat een groeiend deel van onze bewoners kwetsbaar is. We willen met onze partners schouder aan schouder staan. Tijdens een succesvolle belanghoudersdag in De Gezel spraken we hierover. Dit is ook een belangrijk thema in de verdere verdieping van onze koers.

Poort6 geeft thuis

In 2024 besloten we te stoppen met onze partner voor klachtenonderhoud en voor mutatie woningen. Die beslissing nemen was al best spannend. Een relatie van 10 jaar verbreek je

niet zomaar. Het werk opnieuw aanbesteden. Een nieuwe aannemer selecteren. Die samenwerking implementeren en dan tegelijkertijd een geheel nieuw verhuisproces inrichten. We gingen die uitdaging aan. Op 1 november startte Muddebouw en begonnen we met ons nieuwe verhuisproces. Deze nieuwe samenwerking geeft energie en vertrouwen.

Dank voor de wil om te verbinden

Onze belanghouders lieten hun stem horen tijdens de visitatie in 2024. De visitatiecommissie concludeerde dat Poort6 goede maatschappelijke prestaties levert. Financieel gezond is. En klaar staat om toekomstige opgaven samen met partners aan te pakken. Ook onze medewerkers gaven hun mening in een tevredenheidsonderzoek. De resultaten waren zeer positief. Een bevestiging dat we op de goede weg zijn. Op deze plaats wil ik het compliment teruggeven. Alleen dankzij onze betrokken huurders, belanghouders en medewerkers konden we onze ambities voor 2024 realiseren. Alleen door samen te werken kan de volkshuisvesting in Gorinchem oogsten. Dank voor jullie wil om te verbinden.

Gorinchem, 13 mei 2025,



Marije Buursink

directeur-bestuurder

1. Huurders

- In dit hoofdstuk lichten we toe hoe Poort6 een fijn en betaalbaar thuis biedt aan iedereen in Gorinchem die afhankelijk is van sociale huur. We zijn er voor mensen met een inkomen onder de wettelijke grens: € 47.699 (eenpersoonshuishoudens) en € 52.671 (meerpersoonshuishoudens). Daarnaast bedienen we in de vrije beleidsruimte de lage middeninkomens: mensen die nét te veel verdienen voor sociale huur, maar in de vrije sector weinig kans maken. Tot slot helpen we mensen die een steuntje in de rug nodig hebben op de woningmarkt. Denk aan urgentiekandidaten en statushouders.

1.1 Verhuringen 2024

In 2024 vonden in totaal 457 (2023: 405) huishoudens een nieuw thuis bij Poort6. In dat cijfer zijn nieuwe huurcontracten voor bijvoorbeeld garages en parkeerplaatsen niet meegenomen. Daarnaast zijn er in 2024 58 woningen verhuurd aan leegstandbeheerder GAPPH.

Bij Woongaard zien we het aantal (actief) woningzoekenden in 2024 opnieuw toenemen. Eind 2024 bedroeg het aantal (actief) woningzoekenden 12.620, tegenover 10.339 eind 2023. Meer over woningmarktcijfers en beschikbaarheid lees je in paragraaf 1.4. Behalve onze reguliere doelgroep huisvesten we ook bijzondere doelgroepen.

Huisvesting doelgroep met een zorg- of begeleidingsbehoefte

We hebben via verschillende zorgpartijen in totaal 196 plekken beschikbaar voor mensen met een zorg- of begeleidingsbehoefte. We werken daarvoor nauw samen met zorgpartners. Daarnaast huisvestten we via Housing First 2 kandidaten (zie ook paragraaf 3.3). Kamers met Kansen is op 1 december van het verslagjaar gestopt. Er bleek te weinig instroom voor jongeren voor wie deze huurvorm passend was. We zorgen met een zorgpartij en de gemeente voor een passende invulling van de vrijgekomen woonruimte.

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. We hebben in 2024 in totaal 75 mensen gehuisvest. Het ging hierbij om 27 woningen. Statushouders huisvesten we niet via het woonruimteverdelingssysteem Woongaard, maar via directe bemiddeling. We hebben in 2024 meer statushouders kunnen huisvesten dan in 2023. Dat komt onder meer door de oplevering van de nieuwbouw waardoor er meer mutaties waren. En door creatieve oplossingen. Zoals het tijdelijk huisvesten van statushouders in woningen die op termijn gesloopt gaan worden.

	Taakstelling 2024 (aantal personen)	Realisatie 2024 (aantal statushouders inclusief nareizigers)
Achterstand op 31-12-2023	23	
Eerste halfjaar	41	33
Tweede halfjaar	37	42
Totaal 2024	101	75*
Resultaat 2024		- 26

Tabel 1.2: toewijzing aan statushouders

*Het ging hierbij om 27 woningen

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 (zie tabel 1.3). Via contingent afspraken huisvesten we daarnaast nog 3 kandidaten. Meer hierover lees je terug in paragraaf 3.3.

Jaar	Aantal urgenten	Gehuisvest	Waarvan binnen 6 maanden	Verzilverd in andere regio	Nog te huisvesten	Anders
2023	21 verklaringen afgegeven	12	12	5	2	2**
2024	29 verklaringen afgegeven	26	25*		2	1**

Tabel 1.3: huisvesting urgenten

* er was in 2024 1 verlenging

** urgentie vervallen i.v.m. niet tijdig reageren of afwijzing woning

Overige bijzondere toewijzingen

In hoofdstuk 3 (leefbaarheid), paragraaf 3.3, staat een toelichting op de huisvesting van de overige bijzondere doelgroepen.

1.2 Huisvesting primaire en secundaire doelgroep en middeninkomens

Ook in 2024 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 urgenties en/of calamiteiten. Met de gemeente en HP6 spraken we in de zomer van 2023 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% van de vrije toewijzingsruimte benut.

Doelgroepen naar inkomen	Norm 2024	Realisatie 2024
% Toewijzing sociale huurwoningen aan sociale doelgroep (€ 47.699 (eenpersoonshuishoudens) en € 52.671 (meerpersoonshuishoudens))	≥ 85%	92,2%
% Toewijzing sociale huurwoningen aan middeninkomens en urgent/calamiteiten	< 15%	7,8%

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

1.3 Passend toewijzen

Huishoudens met een inkomen onder de grenzen voor passend toewijzen krijgen in principe een woning toegewezen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. De norm hiervoor is 95%. Er is 5% marge voor uitzonderingssituaties. Wij behaalden in 2024 een percentage van 95,3%.

1.4 Beschikbaarheid

Als we kijken naar de beschikbaarheid van onze woningen, zijn 2 cijfers van belang:

1. De **gemiddelde wachttijd** is de tijd dat iemand staat ingeschreven in het systeem. Diegene hoeft niet actief op zoek te zijn naar een woning.
2. De **gemiddelde zoektijd** geeft aan hoe lang iemand actief op ons woningaanbod heeft gereageerd.

Het verloop van de wacht- en zoektijd over 2023 en 2024 zie je in onderstaande grafiek.

Wacht- en zoektijd per jaar



Om te werken aan beschikbaarheid streven we ernaar ons woningbezit met 250 woningen uit te breiden. Dit is conform onze strategische koers en portefeuillestrategie. Meer hierover lees je in paragraaf 2.2.

Doorstroming

Een van de manieren om woonruimte 'vrij te spelen' is door de doorstroom te bevorderen. De gedachte daarachter: we weten dat een groep ouderen vanuit een eengezinswoning graag zou verhuizen naar een gelijkvloerse woning. Als zij verhuizen, hebben zij een fijn nieuw thuis. En komt hun woning beschikbaar voor een gezin. Zo willen we 'verhuistreintjes' op gang brengen waardoor meer mensen een passend thuis kunnen vinden.

"Regelmatig spreken we huurders die graag kleiner willen wonen. Bijvoorbeeld omdat trappen lopen niet meer zo makkelijk gaat. Of omdat ze de tuin niet meer kunnen bijhouden. Soms weten zij niet goed hoe ze zo'n verhuizing moeten aanpakken. Of zien ze op tegen het geregeld of gedoe. Daarom bestaat sinds februari de doorstroomregeling."

Jade Klein, doorstroommakelaar

Na een succesvolle pilot in 2023 implementeerden en startten we in februari 2024 de doorstroomregeling officieel. De verhuistrein is meteen goed op gang gekomen. We bemiddelden 20 keer met succes bij een verhuizing via de doorstroomregeling. Dat succes is mede te danken aan de inzet van een doorstroommakelaar. Die biedt bewoners een helpende hand, is een vast aanspreekpunt, neemt zorgen over een verhuizing weg en levert waar nodig maatwerk.

Zonder veel publiciteit kwamen huurders zelf naar ons toe met hun verhuishwens in het kader van de doorstroomregeling. We zetten die dan ook voort in 2025. Wel evalueren we het traject in februari 2025. Om met elkaar te kijken wat er goed ging. En hoe we het traject verder kunnen finetunen, zodat de doorstromer het beste geholpen wordt.

1.5 Betaalbaarheid

De afweging bij de jaarlijkse huurverhoging is om de juiste balans te vinden tussen betaalbare huren en voldoende financiële armslag. Om op de lange termijn te kunnen blijven werken aan onze maatschappelijke opgave.

We volgden in 2024 het overheidsbeleid en de Nationale prestatieafspraken (NPA) voor de jaarlijkse huurverhoging: sturen op een daling van de huurquote. De reguliere huurverhoging lag tussen de 0 en 5,8%. Voor mensen met een hoog inkomen gold een inkomensafhankelijke huurverhoging van € 100,- of € 50,-, afhankelijk van het inkomen. De gemiddelde huurverhoging (huursomstijging) kwam daarmee uit op 4,94%. Dat is 0,86% lager dan de gemiddelde cao-loonstijging (5,8%). Daarmee stuurden we op een lagere huurquote voor onze huurders. Met andere woorden: gemiddeld zijn huurders een minder groot deel van hun inkomen kwijt aan huur.

We zijn ons ervan bewust dat de huurverhoging in 2024 ondanks de daling van de huurquote fors uitpakte. Daarom gingen we vroegtijdig in gesprek met huurdersvereniging HP6 en hun achterban (de bewonerscommissies). Er werd unaniem ingestemd en een positief advies uitgebracht.

De huursomstijging was uiteindelijk lager (4,94%) dan het wettelijk maximum (5,3%). Omdat we vasthielden aan ons eigen aftoppingsbeleid (reguliere huurverhoging begrenzen op de streefhuur, in plaats van op de liberalisatiegrens of de maximale huur). Zo groeien de huren ook zonder verhuizingen toe naar de streefhuur.

Huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum konden ook in 2024 een huurverlaging tot € 577,91 aanvragen. Als zij die verlaging in 2023 of 2024 nog niet hadden gehad. 76 huurders deden een aanvraag, van wie 37 die ook kregen toegekend.

1.6 Betalingsachterstanden

In 2024 zagen we een kleine toename van de betalingsachterstanden (zie tabel 1.5). Uit het incassoplatform voor woningcorporaties blijkt dat bij meer dan de helft van deelnemende corporaties deze tendens te zien is. Over de hele linie is ook het aantal betalingsregelingen toegenomen. Deze toename hangt deels samen met de hoge afrekeningen bij blokverwarming door de stijgende energieprijsen.

	Peildatum 31-12-2024	Peildatum 31-12-2023
Totale betalingsachterstanden in euro's	€ 948.566	€ 862.589
Totale betalingsachterstanden in percentages	1,79%	1,66%
Afgeboekte vorderingen	€ 161.483	€ 44.752

Tabel 1.5: toewijzing aan huishoudens met een inkomen onder en boven de EU-inkomensgrens

In het bedrag over 2024 zit een groot bedrag van zakelijke vorderingen (totaal € 113.428). Daarnaast zijn er in 2024 veel betalingsregelingen afgesproken. Dit is dus in feite het deel achterstand waar wel een regeling tegenover staat. In totaal stond er op 31-12-2024 een bedrag open van € 225.196 voor betalingsregelingen. Van die betalingsregelingen bestaat 74% uit huur, 18% uit de afrekening van stook- en servicekosten en 8% uit mutatiekosten. De forse toename in afgeboekte vorderingen komt door een inhaalslag eind 2023, die deels in 2024 geland is.

Vroegsignalering en preventie

Dankzij veel en informeel contact met huurders signaleren we betalingsproblemen vaak al vroegtijdig. Huurders zelf trekken gelukkig vaak ook tijdig aan de bel. Daardoor kunnen we in een zo vroeg mogelijk stadium hulp bieden. Op het gebied van schulden en de preventie daarvan ondernemen we verschillende activiteiten.

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. Er is regelmatig overleg met het sociaal team om casussen te bespreken.

“We hebben regelmatig contact met elkaar. Sowieso in de wijk tijdens het inloopspreekuur. Maar ook in werkgroepen en tijdens ons overleg 1 keer per 8 weken. We weten elkaar ook te vinden bij vragen. Bijvoorbeeld als een collega van Poort6 zich zorgen maakt over een huurder. De lijnen zijn kort en duidelijk, en dat is fijn.”

Annita Sanders, maatschappelijk werkster sociaal team gemeente Gorinchem

Introductie Homii-app

In 2024 introduceerden we de Homii-app. Met deze tool kunnen bewoners en wij in de gaten houden of de stookkosten oplopen. Op basis van die informatie kunnen we sneller in actie komen. De uitrol van de Homii-app doen we stap voor stap in 2025.

Vroegsignalering

Avres voert namens de gemeente Gorinchem het ‘landelijk convenant vroegsignalering’ uit. Poort6 geeft vroegsignaleringsmeldingen door aan de Avres. Avres bundelt signalen van verschillende partners en doet waar nodig een hulpaanbod. Om korte lijnen te houden en te kunnen overleggen over complexe casussen, vindt regelmatig overleg plaats tussen Avres, het sociaal team en Poort6.

Regionale samenwerking Drechtsteden en Alblasserwaard

Gemeenten, woningcorporaties en sociaal 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.

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 2024 zetten we 30 keer een budgetcoach in. Dat is een daling ten opzichte van vorig jaar (2023: 45). De trajecten zijn in 2024 wel langer geworden. De budgetcoaches hadden meer werk per traject. De casussen van de budgetcoaches waren namelijk in 2024 ingewikkelder, waardoor er meer afspraken nodig waren. Daarnaast verwezen we in 2024 vaker direct door naar schuldhulpverlening (Avres) zonder tussenkomst van de budgetcoach.

Ontruimingen

Ontruimingen willen we altijd voorkomen. In 2024 vond er geen ontruiming vanwege huurachterstand plaats. Er vonden wel 3 aanzeggingen plaats. In geen van de gevallen leidde dat gelukkig tot een ontruiming. Dit komt onder meer doordat we huurders laatste kans-contracten aanbieden en doordat huurders (financiële) hulpverlening accepteren. In 2024 hoefden we ook geen woningen te ontruimen vanwege overlast of woonfraude. Wel onderzochten we 40 woonfraudemeldingen. Dit leidde op 4 adressen tot een vrijwillige huuropzegging en op 1 adres tot een waarschuwing. 9 onderzoeken liepen aan het eind van het verslagjaar nog. Tot slot vonden in 2024 2 woningsluitingen vanuit de gemeente plaats en was er sprake van 1 voorwaardelijke woningsluiting.

1.7 Leegstand

Over 2024 komen de leegstandskosten uit op bijna € 1,2 miljoen. Dat is hoger dan in voorgaande jaren (2023: € 749.000). Sloop was met € 670.962 (2023: € 270.000) hoofdverantwoordelijk voor de hoge leegstandskosten. Dat heeft ermee te maken dat we op dit moment aan het begin staan van sloop-nieuwbouw van een relatief groot aantal woningen. In de mutatieleegstand (de leegstand tussen 2 verhuringen) zagen we na een aantal 'dure' jaren een daling, terwijl de frictieleegstand (leegstand doordat bij het beschikbaar komen van een woning nog geen nieuwe huurder beschikbaar is) juist toenam. De projectleegstand was ook wat hoger dan in 2023.

1.8 Huurderstevredenheid

In 2023 en 2024 zetten we een aantal verbeteracties in om de dalende tevredenheidscijfers te keren.

"We vroegen huurders die verhuisd zijn naar hun ervaringen en wensen rondom het opzeggen van de huur en andere processen die daarbij komen kijken. Door met deze huurders te praten proberen we onze dienstverlening hier nog beter op af te stemmen."

Pieter Rietveld, teamleider Klant & Service

Over 2024 zagen we op alle 3 de aandachtsgebieden een stijging in de cijfers ten opzichte van 2023. Bij nieuwe huurders en reparatieverzoeken een stijging van 0,2 en bij vertrokken huurders een stijging van 0,4.

Klanttevredenheid	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nieuwe huurders	7,4	7,4	7,5	7,3	7,2	7,4
Vertrokken huurders	7,7	7,5	7,4	7,1	6,8	7,2
Reparatieverzoeken	7,4	7,8	8,2	7,5	7,3	7,5
Projecten					6,9*	

Tabel 1.6: ontwikkeling van de huurderstevredenheid in 2024

We willen natuurlijk dat de stijgende lijn zich voortzet. In 2024 ondernamen we 2 grote acties waarvan we aannemen dat die de huurderstevredenheid verder doen toenemen.

Verbeterd verhuisproces

We richtten ons verhuisproces opnieuw in. Mede op basis van de input die huurders ons in 2023 gaven. Zo krijgen huurders voortaan 1 contactpersoon tijdens het hele proces. En hebben we aanpassingen gedaan om de aanbieding en acceptatie van een nieuwe woning te versnellen en versoepelen.

Nieuwe DSMO-partner

Ondanks de aanscherping van afspraken met onze vorige DSMO-partner, lukte het ons samen jammer genoeg niet om het gewenste niveau van dienstverlening te bieden. Daarom contracteerden we in 2024 Muddebouw als nieuwe DSMO-partner.

1.9 Klachten

We zien dat we mooie stappen hebben gezet om onze klachtenafhandeling te verbeteren. Zowel in het proces, de vastlegging als de opvolging daarvan. Toch waren er in 2024 44 huurders die een formele klacht bij ons indienden (tegenover 19 klachten in 2023). Daarmee is het aantal klachten helaas toegenomen. We zien hierbij dat we de communicatie richting onze huurders nog verder kunnen en moeten verbeteren.

Klachten	Aantal 2024	Aantal 2023
N.a.v. reparatieverzoek, niet goed afgehandeld of lange afhandeltermijn	7	5
Klachten over oplevering woning mutatie (zowel nieuwe als vertrekkende huurder)	1	1
Klachten n.a.v. planmatig onderhoud, renovatiewerkzaamheden, nieuwbouw	13	3
Schade (waterschade, lekkage en storm)	10	2
Zonnepanelen (plaatsing of aantal)	0	1
Overlast burens/omgeving	1	1
Klacht over woningtoewijzing	2	0
Klacht over staat van de woning (algehele gebreken)	5	4
Klacht over medewerker	2	0
Klacht over verwarming/temperatuur woning	1	2
Klacht lift	2	0
Totaal	42	19

Tabel 1.7: Overzicht klachten 2024 en 2023

We zien vooral dat klachten n.a.v. planmatig onderhoud, renovatiewerkzaamheden en nieuwbouw flink zijn toegenomen. En ook klachten naar aanleiding van schade door waterlekkages. Dit jaar zien we voor het eerst klachten over (langdurige) liftproblemen.

Verder valt op dat de beslissing om eind 2024 afscheid te nemen van onze vaste DSMO-partner ertoe leidde dat er in de laatste paar maanden van 2024 (vanaf oktober) een minder adequate aanpak van reparatieverzoeken was. Ook hierdoor zijn meer klachten ontstaan. Dit vroeg veel extra aandacht vanuit de afdeling Vastgoed.

Huurcommissie

In 2024 werden er 19 zaken voorgelegd aan de Huurcommissie. Daarvan waren 4 zaken niet-ontvankelijk. In 10 zaken is inmiddels uitspraak gedaan. In 4 zaken werd Poort6 in het gelijk gesteld. In 6 zaken werd de huurder in het gelijk gesteld en moesten we technische gebreken (anders) oplossen. 1 zaak over een huurverlaging door een gebrek aan de woning is nog in behandeling. Verder zijn 5 zaken ingetrokken voordat ze tot behandeling kwamen. Bij 4 zaken omdat de huurder en Poort6 tot een oplossing voor de klacht kwamen voordat de zaak in behandeling werd genomen. En 1 zaak omdat de huurder de leges niet betaalde.

Kijkend naar de huurcommissiezaken waren er vooral bezwaren en klachten over de inkomensafhankelijke huurverhoging. Het was voor het eerst sinds jaren dat Poort6 deze toepaste. Ondanks uitgebreide toelichting in de huurverhogingsbrief riep dit soms toch vragen of onbegrip op. Waar vervolgens klachten of bezwaren uit voortkwamen. Soms was hierbij sprake van interpretatieverschillen door onduidelijkheid in de regelgeving rondom de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Klachtencommissie

In 2024 werden er 4 zaken voorgelegd aan de onafhankelijke Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland waarbij wij zijn aangesloten. Dit is een onafhankelijke commissie. Bewoners die huren bij de aangesloten woningcorporaties kunnen hier geschillen over het handelen van hun corporatie voorleggen. Bij 2 zaken is advies uitgebracht waarin Poort6 een actie moest ondernemen. 1 klacht was gegrond en 1 klacht is ingetrokken na een bemiddelingsgesprek.

Commissie Governancecode

In 2024 is één klacht voorgelegd aan de Commissie Governancecode. Deze deed eind 2024 uitspraak en oordeelde dat Poort6 in strijd met bepaling 2.6 en bepaling 4.4 van de Governancecode heeft gehandeld. Er is intern uitgebreid gereflecteerd op de uitspraak en de bijbehorende overwegingen. In de uitspraak zagen we aanknopingspunten om het proces rondom woningtoewijzing te verbeteren. Daar zijn we mee aan de slag gegaan. De betreffende woningzoekende werd uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek op kantoor.

2. Woningen

- In onze strategische koers #WIJ maakten we een paar jaar geleden de keuze om een echte ontwikkelcorporatie te zijn. In dit hoofdstuk staat hoe we samen met onze partners in de stad, en op basis van de behoeften van Gorcumers, zorgen voor een prettig thuis voor onze bewoners in de stad. Door verduurzaming, renovatie en de bouw van nieuwe huizen conform onze vastgoedportefeuille, werken we aan
- krachtige, toekomstbestendige wijken.

2.1 Portefeuillestrategie

Ook in 2024 zetten we belangrijke stappen op het gebied van onder meer nieuwbouw, renovatie, verduurzaming, vastgoedsturing en doorstroming. Door de sloop van bestaande woningen laat ons woningbezit in het verslagjaar een terugval zien (zie tabel 2.1). Maar met de projecten die in ontwikkeling of in voorbereiding zijn ([zie paragraaf 2.2](#)), werken we toe naar de gewenste groei van onze woningportefeuille.

Peildatum	Aantal DAEB-woningen	Aantal Niet-DAEB-woningen	Totaal aantal woningen
31-12-2023	6.440	63	6.503
31-12-2024	6.393	63	6.456

Tabel 2.1: woningbezit Poort6

In tabel 2.2 is te zien hoe de streefhuren zijn verdeeld over verschillende prijsklassen, afgezet tegen onze wensportefeuille. Streefhuur is de huur die een nieuwe huurder voor de woning gaat betalen. En waar huidige huurders via de jaarlijkse huurverhoging naar toegroeien. Het geeft aan dat we met ons huurbeleid binnen wat mogelijk is toewerken naar de wensportefeuille.

Huurprijscategorie	Streefhuren 2024	Wensportefeuille 2030
Goedkoop (tot en met €454,47)	7%	9%
Betaalbaar laag (€454,48 - €650,43)	46%	50%
Betaalbaar hoog (€650,44 - €697,07)	24%	14%
Duur (€697,08 - €879,66)	22%	25%
> Liberalisatiegrens (> €879,66)	1%	3%
Totaal aantal woonegelegenheden	100%	100%

Tabel 2.2: woningvoorraad naar huurprijsklasse

2.2 Projecten

In 2030 willen we 250 extra woningen in onze portefeuille hebben ten opzichte van 2020. Dat bereiken we door onder andere nieuwbouw en sloop-nieuwbouw toe te passen. In 2024 werkten we aan de volgende projecten:

Van Zomerendaal

Aan de Van Zomerendaal leverden we in het verslagjaar 76 nieuwe woningen op. 30 gezinnen hadden voorrang op dit project omdat ze vanwege sloop uit hun huis in Haarwijk Oost moesten. Bijzonder aan het project is dat 32 woningen aan een gedeelde binnentuin liggen, die bewoners zelf inrichten en vormgeven. Deze huurders zijn naast de standaard inschrijvingseisen gekozen op basis van hun motivering: wat willen zij bijdragen aan deze nieuwe community? Eind 2024 hadden de bewoners een eerste aanplantdag in de binnentuin. Met de komst van veel gezinnen brengt dit project, letterlijk, nieuw leven in de wijk.

Haarwijk Oost

In Haarwijk Oost zetten we belangrijke stappen op weg naar de bouw van 130 huur- en 24 koopwoningen. De laatste bewoners van de oude woningen vonden in 2024 een nieuw thuis. Na het nodige ecologische onderzoek en de afkoppeling van gas, elektra en water, kon de sloop beginnen. De bouw begint naar verwachting in 2026.

Gildenwijk

In de Gildenwijk liggen we op schema met de uitplaatsing van huurders, die naar verwachting in 2025 allemaal een nieuw thuis hebben gekregen. Daarna slopen we 133 woningen en 19 aanleunwoningen. We zijn druk bezig met de verdere uitwerking van het plan voor de vervangende nieuwbouw. Een eerste versie van dat plan voldeed nog niet aan onze eisen: meer woningen terugbouwen dan er verdwijnen, en de ontwikkeling van een fijne woonplek met genoeg openbaar groen en voldoende parkeerplaatsen.

Hoog Dalem

In oktober 2024 vierden wij de start van de bouw van het nieuwe woongebouw 'De Elzenheuvel' in Hoog Dalem. Daarmee ging een langgekoesterde wens in vervulling: de toevoeging van meer sociale huurwoningen in Gorinchem Oost. Heijmans Vastgoed bouwt hier 32 appartementen die naar verwachting na de zomer van 2025 klaar zijn. Nog voor het einde van het verslagjaar stond de buitenkant en waren de appartementen wind- en waterdicht.

Nieuwstad

Op deze plek in de historische binnenstad zijn de bewoners van 9 woningen in 2024 uit verhuisd. 4 van de woningen slopen we in 2025, waarna we 5 eengezinswoningen terugbouwen. De 5 andere woningen worden gerenoveerd of verkocht.

Balensteiger

Een gemeenschappelijk woongebouw aan de Balensteiger transformeerden we in 2024 naar 6 zelfstandige wooneenheden. Alle woningen zijn opgeleverd en direct verhuurd.

Woningen in de plint van de Boogflat

In 2022 kochten we een deel van de plint van de Boogflat I aan, om daar woningen in te realiseren. Door bezwaren op de vergunning duurde het iets langer voor we aan de slag konden. In het najaar van 2024 is uiteindelijk de vergunning verleend. Uiteindelijk willen we 14 woningen toevoegen aan onze voorraad.

Verkoop en terugkoop

Eind 2021 stelden we een nieuwe verkooplijst vast waarin aanzienlijk minder woningen voor verkoop werden aangeboden. Op de lijst staan nog een appartementencomplex waar de verkoopprijzen ook voor starters haalbaar zijn en enkele woningen in rijen of complexen waar al veel verkocht is. In 2024 zijn er 4 woningen uit de voorraad verkocht. Ook kochten we in 2024 6 woningen terug die voorheen met koopgarant waren verkocht. Deze woningen nemen we weer in exploitatie (verhuur). Zo voegen we eengezinswoningen aan onze voorraad toe.

2.3 Onderhoud

Planmatig onderhoud

In 2024 konden we een groot deel van de totale onderhoudsbegroting aanbesteden (78%). Een paar projecten zijn doorgeschoven naar 2025, naar aanleiding van onderzoeken in het kader van de Flora- en faunawet. Werkzaamheden die niet met flora en fauna te maken hebben, zijn wel aanbesteed. De kosten die daarmee samenhangen lopen in het eerste kwartaal van 2025 nog door.

We vervingen in 2024 138 badkamers (in combinatie met toiletten). Daarmee realiseerden we 100% van de begroting. We vervingen ook 121 keukens, minder dan de 379 die we hadden begroot. De vervanging van keukens, badkamers en toiletten (KBT's) is namelijk op vrijwillige basis. Uiteindelijk realiseerden we 70% van de geplande vervangingen. Vooral in Kremlin II en de Frisoflat lag de deelname met minder dan 50% lager dan verwacht. Terwijl bij eengezinswoningen het percentage juist iets hoger uitviel. Dit verschil gaf geen aanleiding om de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB) van 2026 aan te passen.

Dagelijks service- en mutatieonderhoud (DMSO)

Voor de reparatie- en mutatiewerkzaamheden contracteerden we in 2024 een nieuwe samenwerkingspartner: Muddebouw. De samenwerking is formeel gestart op 1 januari 2025. In de maanden daarvoor is door medewerkers van Poort6 en Muddebouw intensief gewerkt aan het voorbereiden en concretiseren van de samenwerking vanaf die datum. We spraken met Muddebouw KPI's af, waarvan we in de loop van het jaar de positieve resultaten verwachten te gaan zien.

Voor de reparatiewerkzaamheden hanteren we de volgende KPI's:

- Per woning per jaar is een maximaal aantal reparatieverzoeken van 1,2 afgesproken. In 2024 was het resultaat 1,1 reparatieverzoeken per woning.
- Tevens zijn normen afgesproken om binnen de gestelde urgentietermijnen het verzoek te hebben uitgevoerd. Met een score van 65% zitten we bij deze KPI met een norm van 80% ruim onder de gestelde norm.
- Voor de totale dienstverlening bij reparaties scoren we een 7,5 met als norm een 8.

Bij het mutatieonderhoud hebben we te maken met wisselende resultaten. In 2024 haalden we een score van 7,4 bij nieuwe huurders. De norm die voor deze KPI is afgesproken is een 8. Met name in de tweede helft van het 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. Omdat dit niet het gewenste effect opleverde en de cijfers en de klanttevredenheid achterbleven, besloot Poort6 om aan het eind van 2024 de samenwerking met Constructif te stoppen.

Lasten onderhoudsactiviteiten	2024	2023
Planmatige onderhoudskosten	-13.427	-10.203
Contractonderhoud	-868	-474
Mutatie onderhoud	-4467	-2.013
Reparatie onderhoud	-3.111	-4.111
Overig onderhoud	-2.136	-1.113
Toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	-2.968	-2.166
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-26.977	- 20.080

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

Glasfonds

Huurders van Poort6 betalen maandelijks een bedrag voor ons Glasfonds. Met hun bijdrage voor die collectieve voorziening zijn ze volledig verzekerd voor glasschade die buiten hun schuld ontstaat. In deze tabel staan de inkomsten en uitgaven van het Glasfonds in 2024.

	2024	2023
Opbrengsten Glasfonds	€ 82.342	€ 82.081
Uitgaven Glasfonds	€ 78.310	€ 100.699
Resultaat	€ 4.032	- € 18.618

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 2 kanten: we dragen bij aan een groenere toekomst en we beperken de totale woonlasten van onze huurders.

Zonnepanelen

In 2024 zijn op 238 woningen zonnepanelen geplaatst. In totaal hebben we nu zo'n 1800 woningen met zonnepanelen. Via Greenchoice en via vastgoedprojecten. In het vierde kwartaal van 2024 begonnen we met het (opnieuw) aanschrijven van de bewoners van eengezinswoningen waar nog geen zonnepanelen liggen. Het plaatsen van zonnepanelen op eengezinswoningen gebeurt ook op het moment dat een woning leegkomt en er nog geen zonnepanelen liggen. We zorgen er dan in samenwerking met Greenchoice voor dat er panelen liggen voordat de woning weer opnieuw verhuurd wordt.

Warmtenet

Ons meest ingrijpende duurzaamheidsproject is de aansluiting van woningen op het warmtenet in de Gildenwijk (en net daarbuiten). In 2024 sloten we de Munterflat, de Tichelaarflat en de Frisoflat aan op het net. Dat betekent dat we eind 2024 511 woningen duurzaam konden verwarmen via het warmtenet. In de Frisoflat combineerden we de aansluiting met verbetering van de ventilatie en onderhoud aan het gebouw. In het 2024 startten we na een periode van voorbereiding ook de draagvlakmeting voor de 232 portieketagewoningen in Kremlin II. Vanaf 2025 worden die overgeschakeld op het warmtenet. Waarbij ook het complex wordt onderhouden. We namen tot slot het besluit om in de periode 2025-2030 nog eens 1.500 woningen aan te sluiten op het warmtenet. Dat doen we op natuurlijke momenten, bijvoorbeeld als er toch planmatig onderhoud wordt uitgevoerd. Na deze periode is een derde van ons bezit gasloos.

“Het was een roerig jaar, waarin sommige gemeenten stopten met hun warmtenet. Wij gaan juist door, omdat we een realistisch plan, lokaal eigenaarschap en een echt duurzame lokale energiebron hebben.”

Marije Buursink, directeur-bestuurder

Energielabels

Volgens de NPA mogen we vanaf 2028 geen woningen meer in bezit hebben met energielabel E, F of G. Vanuit onze portefeuillestrategie streven we ernaar op in 2030 al onze woningen op energielabel B te hebben. In tabel 2.4 is een overzicht opgenomen van de stand van zaken met betrekking tot de energielabels van onze woningen per 31-12-2024.

A++++	67
A+++	8
A++	74
A+	99
A	2066
B	1546
C	1909
D	378
E	360
F	88
G	53

Tabel 2.4: Aantal woningen per energielabel

In totaal konden we in 2024 400 woningen opnieuw afmelden. Daarmee kregen deze woningen energielabel B of hoger. De plaatsing van zonnepanelen is nog niet verwerkt in bovenstaande cijfers. Deze opdracht is eind 2024 gegeven en de uitvoering staat in Q1 van 2025. We verwachten daarom dat zo'n 1.200 woningen uit bovenstaand overzicht nog een energiesprong gaan maken.

Verantwoording ESG-lening

Om aan onze duurzaamheidsdoelstellingen te voldoen, maken we gebruik van een zogenoemde ESG-lening. ESG staat voor environmental, social en governance. De gelden helpen ons een bijdrage te leveren aan een duurzame en inclusieve toekomst. Bij die lening hoort een aantal KPI's:

- de huisvesting van kwetsbare doelgroepen: zie paragrafen 1.1, 2.5 en 3.3. Het totaal aantal betreft 236.
- het aantal woningen dat is aangesloten op het warmtenet: zie paragraaf 2.4. Dit zijn er aan het eind van 2024 511.
- de energetische prestaties van de woningvoorraad: zie paragraaf 2.4, tabel 2.4. Op dit moment hebben 2.788 woningen een energielabel C of lager.

2.5 Zorgvastgoed

In 2024 verhuurden we 172 wooneenheden en 24 kamers voor en aan kwetsbare doelgroepen. We werken daarvoor nauw samen met verschillende zorgpartners: Syndion, Leger des Heils, ASVZ, Philadelphia en De Hoop GGZ.

Intermediaire verhuur houdt in dat zorgorganisaties wooneenheden huren van Poort6 die zij vervolgens weer doorverhuren aan hun cliënten. Ieder jaar geven zij een bestuurdersverklaring af over het voorgaande jaar. Daarin verklaren zij dat de verhuringen passend en binnen de wetgeving zijn verhuurd.

Ontlabeling en introductie 65+ label

We ontlabelden in 2023 een deel van onze woningen. Behalve de ontlabeling pasten we ook het 55+ label aan naar een 65+ label. In 2024 startten we gesprekken met de bewoners van onze 65+ woningen. Om op te halen wat zij nodig hebben om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen. Mede op basis van deze input bepalen we later welke voorzieningen we in deze woningen moeten en willen aanbieden. Waar nodig doen we dit in overleg met samenwerkingspartners.

3. Samen werken aan leefbare wijken

- Een goede samenwerking met belanghouders is een voorwaarde voor de realisatie van veerkrachtige en leefbare wijken. Onze strategische koers en prestatieafspraken met de gemeente en partners vormen hierbij de basis. In dit hoofdstuk lichten we toe hoe regelmatig en vroegtijdig overleg met onze maatschappelijke partners ervoor zorgt dat onze aanpak aansluit bij ieders inzet en de behoeften van de stad. Die behoeften kennen we steeds beter dankzij intensief contact met onze huurders. Daarnaast organiseren we bijeenkomsten om gezamenlijk te werken aan oplossingen voor kwetsbare groepen en sociale uitdagingen in de wijk.

3.1 Samenwerking met belanghouders

Aan de basis van alles wat we doen liggen onze strategische koers en de prestatieafspraken die we maken met de gemeente en HP6. Bij het maken van die prestatieafspraken zien we een duidelijke verschuiving. Waar ze voorheen vooral op papier werden voorbereid, maken we de afspraken steeds meer vanuit de praktijk. Samen met de gemeente en met andere maatschappelijke partners gaan we de stad in. Om te kijken wat er nodig is om te komen tot veerkrachtige en toekomstgerichte wijken. Bovendien zoeken we de oplossing steeds vaker in een integrale combinatie van vastgoedingrepen en leefbaarheidsmaatregelen.

Periodiek overleg belanghouders

Na het maken van de prestatieafspraken hebben we daar periodiek bestuurlijk overleg over. Omdat de uitvoering van de prestatieafspraken meerdere beleidstreinen raakt, spreken we ook minimaal 2 keer per jaar met het voltallige college van burgemeester en wethouders. Bovendien zijn alle wethouders betrokken bij het opstellen van de nieuwe prestatieafspraken. In 2024 stonden onze overleggen vooral in het teken van de nieuwe meerjaren prestatieafspraken. Die we naar verwachting in de eerste helft van 2025 vaststellen. Daarom kozen we ervoor om de huidige jaarschijf van 2024 te verlengen tot er nieuwe prestatieafspraken zijn.

Belanghoudersdag

Ook buiten de prestatieafspraken om spreken we met onze belanghouders over belangrijke thema's. Begin 2024 organiseerden we een belanghoudersdag met het thema 'wederkerigheid'. Samen met een grote groep samenwerkingspartners 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 expert 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.

3.2 Samenwerking in de wijk

Begin 2022 startten we 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 woon- en leefbaarheidsvragen in Gorinchem. In 2024 namen we een externe partij in de arm om die samenwerking naar een nog hoger niveau te tillen. Daarnaast gingen we met onze partners in gesprek over de taakverdeling in de wijk. Als woningcorporatie hebben wij veel legitimiteit om bij mensen achter de voordeur te komen. We grijpen contacten met huurders ook steeds beter aan om erachter te komen wat er leeft bij bewoners en in de wijk. Bijvoorbeeld bij de uitverhuisgesprekken in Haarwijk Oost en bij de bewonersgesprekken in Kremlin II.

Ook bij andere initiatieven en ontmoetingen in de wijk brengen we de algehele leefbaarheid en het welzijn van bewoners ter sprake. In 2024 waren dat bijvoorbeeld deze activiteiten:

1. Het buurtfeest van de Haarwijk. Een groots opgetuigd feest met allerlei bewoners en sleutelfiguren uit de wijk, waar verbinding centraal stond.
2. Een samenwerking met de Fix-brigade om energiearmoede in kaart te brengen. En bij huurders kleinschalige energiebesparende producten in de woning aan te brengen.
3. Een vergroeningsactie bij eengezinswoningen in de Gildenwijk. Met partners stelden we daar plantjes en aarde ter beschikking. Tegelijkertijd regelden de laatste opleverpunten na de werkzaamheden aan het warmtenet. Een mooie gelegenheid voor een goed gesprek.
4. Verschillende opschoonacties van huurders in hun eigen buurt.
5. Faciliteren en ondersteunen van een aantal zeer actieve activiteitencommissies.
6. 5 participatiebijeenkomsten in de verschillende wijken n.a.v. het leefbaarheidsonderzoek. Tijdens die bijeenkomsten spraken we met hen over woongenot, leefbaarheid en verbeterpunten.
7. Bezoeken met de wijkraad aan bewoners in wijken waar door blokverwarming de stookkosten hoog opliepen. We gingen in gesprek over de start van het stookseizoen en bewustwording van energiebesparing. Over dit onderwerp belegden we ook nog een aantal bijeenkomsten, onder meer in theater Peeriscoop.
8. Bijeenkomsten met bewoners van de nieuwbouwwoningen in de Van Zomerendaal. Om te praten over de inrichting van hun gezamenlijke deeltuin. Deze bijeenkomsten waren gericht op community building.

Dankzij alle formele en informele contacten leren we onze huurders steeds beter kennen en kunnen we sneller en proactief handelen als er iets aan de hand is met een huurder of op wijkniveau.

“In 2024 legde ik de uitkomsten uit het USP-leefbaarheidsonderzoek naast mijn eigen bevindingen in mijn wijk. Op 5 plekken waren de uitkomsten anders dan ik had verwacht. Op die plekken belden we in de wijk bij iedereen aan. En spraken we 30 tot 40 procent van de mensen. Daar kwamen bevindingen uit die nuttig zijn voor ons én voor onze partners.”

Marcel Kaufmann, wijkconsulent

3.3 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 waar nodig sneller en directer helpen. Dat geldt voornamelijk voor woningzoekenden met een maatschappelijke indicatie (die bijvoorbeeld uitstromen vanuit een zorginstelling). In 2024 voerden we 18 urgentiegesprekken.

Voorziening Tijdelijk Wonen (VTW)

In 1 van onze appartementencomplexen bieden wij samen met het Leger des Heils maatschappelijke opvang aan. Het gaat om tijdelijke opvang voor maximaal 6 maanden. Waarna de bewoners via urgentie uitstromen naar reguliere huisvesting. Deze voorziening wordt vooral gebruikt voor mensen die in een crisissituatie zitten. In 2024 ging het om 9 verhuringen.

Regionale samenwerking voor kwetsbare groepen

Een regionale samenwerking die lokaal verder wordt ingevuld is de agenda 'Huisvesting Kwetsbare Groepen' (HKG). Onderdeel daarvan:

Housing First

Dit is een initiatief waarbij we samen met het Leger des Heils en Avres voor huisvesting van langdurig daklozen zorgen. Vanuit de gedachte dat een woning de basis vormt voor een goede herstart. In 2024 huisvestten we 2 mensen via dit concept.

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 en wordt door een regionale commissie beoordeeld. Poort6 is daarin vertegenwoordigd. We huisvestten in 2024 3 mensen via deze afspraken.

Pilot centrale toegang

In 2024 leverden we, samen met onder meer Avres en de gemeente, een bijdrage aan de ontwikkeling van de pilot centrale toegang. Het principe van deze pilot is 'no wrong door'. Mensen met complexe problematiek die bij 1 van de partners aankloppen moeten namelijk meteen worden geholpen. Met 1 partij in de lead, ongeacht het precieze vraagstuk. Daarmee hopen we bestaande wetgeving meer naar de geest van de wet te kunnen uitvoeren. In plaats van een strikte uitvoering naar de letter van de wet.

3.4 Overlast en woonfraude

Door de toename van het aantal kwetsbare mensen in de wijken, neemt ook het aantal meldingen van overlast en woonfraude toe. We proberen die zaken zo veel mogelijk vóór te zijn. Door veel contacten te hebben met onze huurders en hun eventuele kwetsbaarheden te kennen voordat die problematisch worden. Toch moeten we als verhuurder ook alert zijn op het groeiende aantal gevallen waarin het wel misgaat.

Om het bewustzijn van medewerkers op woonfraude te vergroten, gebruikten we in 2024 een mobiele escaperoom. Dankzij de inzet van die escaperoom konden collega's spelenderwijs leren de signalen van woonfraude en ondermijning te herkennen. Verder zetten we een aantal beproefde middelen in gericht op het voorkomen en tegengaan van overlast en woonfraude. Dit deden we in nauwe samenwerking met de gemeente.

Rondetafelgesprekken

We werkten ook in 2024 met rondetafelgesprekken. Dit zijn overleggen waarbij een brede vertegenwoordiging van zorg- en welzijnspartijen aan tafel zit. Met als doel om een complexe casussen te bespreken en 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 in het verslagjaar 16 aanmeldingen. Hiervan zijn 5 casussen opgelost. In 3 gevallen hebben we een advies mee kunnen geven. Jammer genoeg kwam het, om verschillende redenen, bij de andere zaken niet tot een oplossing.

Cijfers over woningsluitingen, woonfraude en ontruiming zijn te vinden in [paragraaf 1.6](#).

4. Besturing en organisatie

- Dit hoofdstuk geeft inzicht in de interne structuur en governance van Poort6. We
- laten zien hoe we personele bezetting van onze organisatie kwalitatief en
- kwantitatief op peil houden. We behandelen ons interne en externe toezicht en de
- manier waarop we transparantie en integriteit waarborgen. En laten zien hoe
- we als organisatie continu werken aan verbetering en professionalisering.

4.1 Algemeen

De eerste rechtsvoorganger van stichting Poort6 is bij notariële akte opgericht op 4 april 1946. Daarmee bestond Poort6 in 2024 dus 78 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 Lingeurburcht. Poort6 en Rivas hebben beide een 50% bestuurlijk belang.

4.2 Interne besturing

Onderdeel van #WIJ is werken met hart en hoofd. Leiderschap binnen Poort6 is daarbij situationeel en dienend. We geven medewerkers richting, ruimte en vertrouwen om eigenaarschap te tonen. We streven naar een organisatie waarin iedereen taakvolwassen is.

Governance

Poort6 committeert zich aan de Aedes Governancecode 2020. We spannen ons actief in om de besturing van de organisatie en de uitvoering van onze werkzaamheden daarop aan te laten sluiten. Dat er in 2024 door een woningzoekende een klacht tegen Poort6 werd ingediend over de toepassing van de Governancecode betreuren we dan ook zeer. Meer hierover lees je terug in paragraaf 1.9.

Intern toezicht

De RvC fungeert als onze interne toezichthouder. In hoofdstuk 8 is het jaarverslag van de RvC opgenomen. Daarin wordt aangegeven hoe de RvC in 2024 invulling gaf aan zijn taken als toezichthouder, adviseur en werkgever van de directeur-bestuurder.

Extern toezicht en waarborgfonds

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is onze sectorspecifieke externe toezichthouder. Dit is een vorm van verticaal toezicht. In 2024 bracht de Aw een regulier bezoek aan Poort6. Daarbij is met elkaar gesproken over zowel ontwikkelingen bij Poort6 als bij de Aw. Er werd onder meer gesproken over de nieuwe Handreiking integriteit en fraude woningcorporaties van de Aw en het nieuwe risicoleiderschapsbeleid van Poort6.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt via borging voor gunstige financiering. Zij voeren hun taak uit door inzicht te verkrijgen in risico's en deze te beoordelen, door geldleningen te borgen en onafhankelijk inzicht te verschaffen. Begin 2025 staat een regulier gesprek gepland met de accountmanager van het WSW.

4.3 Huurdersorganisatie HP6

HP6 is een belangrijke (gespreks)partner voor Poort6. Er waren in 2024 6 reguliere vergaderingen. Ook waren er 4 themabijeenkomsten: rond de thema's 'wonen en zorg', 'de huurverhoging', 'de financiële positie van Poort6' en een projectbezoek met de RvC en het MT aan woningcorporatie Habion. Daarnaast vond een jaarlijkse ontmoeting met de huurderscommissarissen en de RvC plaats. Er werden 9 adviesaanvragen beoordeeld. Op alle aanvragen is een positief advies uitgebracht:

1. herijking kwaliteitsbeleid
2. huurverhoging 2024
3. aanpassing aftoppingsgrens duur
4. belanghoudersbeleid
5. verhuisbeleid
6. riscioleiderschapsbeleid
7. afrekenkader en proces service- en warmtekosten
8. informatiebeveiligingsbeleid
9. herijking huurvoorwaarden en huurcontract

In het reguliere overleg spraken wij verder onder andere over jaarplan, begroting, tertiaalrapportages, klanttevredenheidsmetingen, warmtenet, Aedes benchmark, 65plus labeling, werving nieuwe DSMO-partner, visitatie, proces meerjarenafspraken, service- en warmtekosten, woningmarktonderzoek en vele vastgoedprojecten. Ook overlegden we over de gewenste ontwikkelingen van HP6 zelf, vooral gericht op de relatie met de achterban.

4.4 Personele formatie, bezetting en strategische personeelsplanning

Formatie en bezetting

Ook in 2024 bleef het een uitdaging om voldoende geschikte mensen te vinden. We hielden de bezetting op peil met inhuur. Dankzij de combinatie van vaste medewerkers en inhuur blijft ons team zowel kwalitatief als kwantitatief in balans. Aan het einde van het derde tertiaal bedroeg de totale bezetting 72,31 fte. Iets lager dan de begrote formatie van 74,33 fte. De vaste bezetting lag met 64,88 fte lager dan begroot, door openstaande vacatures. Nog niet alle posities zijn ingevuld. De hogere inhuurkosten zijn het gevolg van onverwachte vervanging bij (ziekte)verlof en vertrekkende medewerkers.

Strategische personeelsplanning

In 2024 visualiseerden we onze strategische personeelsplanning. Met die visual in de hand bespraken we met het afdelingsmanagement of deze planning aansluit bij de #WIJ-gesprekken. Daaruit bleek dat de strategische personeelsplanning helemaal in lijn is met de

organisatiestrategie. In 2024 werkten we verder aan onze strategische personeelsplanning vanuit 4 lijnen:

1. Van beheer- naar ontwikkelorganisatie

Poort6 maakte de strategische keuze om zich te ontwikkelen van een beheerorganisatie naar een ontwikkelorganisatie.

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. Ook pasten we in 2024 verschillende processen aan (o.a. verhuisproces en afrekening servicekosten). Om het proces beter aan te laten sluiten bij de leefwereld van de huurder.

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. Daarnaast werkten we aan het versterken van ons in- en externe opdrachtgeverschap. En richtten we in 2024 de samenwerking met onze nieuwe DSMO-partner in. Zo bestendigen we onze externe samenwerkingen en verhogen we tegelijkertijd de kwaliteit van de dienstverlening aan onze huurders.

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. En door het opleidingsbudget te benutten (4% van de personeelskosten, meer hierover lees je in de volgende paragraaf onder 'Opleiding en ontwikkeling'). Via het medewerkersbetrokkenheidsonderzoek (MBO) houden we vinger aan de pols (meer hierover lees je in paragraaf 4.6).

4.5 Personeelsbeleid

In- en uitdiensttreding

In 2024 zijn er 6 nieuwe medewerkers in dienst getreden. 5 collega's verlieten Poort6. 1 op initiatief van Poort6, 4 collega's vonden elders een baan. Waarvan 3 collega's naar een andere corporatie gingen. In 2024 verlengden we verder het traineeship van 1 trainee. En namen we een nieuwe trainee aan. Ook hebben we een traineeship omgezet in een vast dienstverband. Tot slot rondde een stagiair haar stage in 2024 succesvol af. En vond

aansluitend een vakantiebaan bij ons.

Salaris en beloning

Op 1 januari 2024 ging de nieuwe CAO in. Een salarisverhoging en een eindejaarsuitkering (2%) waren hier onderdeel van. De CAO loopt tot en met 31 maart 2025.

Opleiding en ontwikkeling

In 2024 brachten we de leerkalender onder in een online leer- en ontwikkelplatform: de Corporatie Academie. Medewerkers hebben hierdoor een persoonlijke leer – en ontwikkelomgeving. Hierin worden inhoudelijke trainingen aangeboden, net als opleidingen, cursussen, e-learnings, podcasts en trainingen gericht op persoonlijke ontwikkeling.

4.6 Medewerkertevredenheidsonderzoek

In 2024 voerden we ons grote tweejaarlijkse medewerkersbetrokkenheidsonderzoek (MBO) uit. Belangrijke resultaten uit dat onderzoek: medewerkers scoren gemiddeld een 7,0 op bevlogenheid en een 7,9 op psychologische veiligheid. Allebei (ruim) boven de benchmark. 81% van de collega's geeft aan dat de werkbelasting in balans is met wat ze aankunnen. 85% stemt in met de stelling "In deze organisatie worden medewerkers gestimuleerd hun sterke punten in te zetten in het werk." Zaken die volgens het onderzoek beter kunnen, hebben vooral te maken met informatieoverdracht en samenwerking binnen en tussen de teams. Om die samenwerking te versterken, gingen we met elkaar in gesprek en organiseerden we teamsessies (teamdagen).

4.7 Arbo

Gezondheid

We besteden veel aandacht aan de fitheid en gezondheid van onze medewerkers. Er zijn voorlichtingssessies gehouden over een goede werkhouding, gevolgd door werkplekonderzoeken. Zo zorgen we ervoor dat werkplekken optimaal zijn afgestemd op de medewerker.

Verzuim

Het gemiddelde verzuim in 2024 was 6%. Het landelijke gemiddelde is 4,5%. Ten opzichte van 2023 is het ziekteverzuim gedaald. We nemen concrete maatregelen om het verzuim binnen Poort6 te beheersen. We hebben intensief contact met de bedrijfsarts en procesregisseur over interventies. Leidinggevendenden zijn alert en daar waar nodig zetten we preventief coaches in om verzuim te voorkomen.

Integriteit

Binnen Poort6 is integriteit een jaarlijks terugkerend thema. Integer handelen is voor alle collega's van groot belang. Daar zijn we ons continu van bewust. We vinden het belangrijk dat werknemers zich veilig voelen in hun werkomgeving. Het is een basis, een belangrijke randvoorwaarde om ons werk goed te kunnen doen. Tijdens een themabijeenkomst in december bespraken we het onderwerp Integriteit. En stelden de externe

vertrouwenspersonen zich voor aan nieuwe medewerkers. Uit het jaarverslag van de extern vertrouwenspersonen blijkt dat er geen meldingen zijn gedaan van overtredingen van het integriteitsbeleid. Ook de intern vertrouwenspersonen ontvingen geen meldingen van overtreding van het integriteitsbeleid.

4.8 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 2024 2 instemmingsaanvragen ingediend bij de OR. Op alle aanvragen is instemming verleend:

- Arbobeleid
- Informatiebeveiligingsbeleid.

Er zijn in 2024 geen adviesaanvragen voorgelegd aan de OR, dit was niet aan de orde.

4.9 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. 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 onafhankelijk 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 2024 vonden de reguliere interne controles plaats. Naar aanleiding van het auditjaarplan zijn interne audits uitgevoerd op fraude-analyse en debiteuren & incasso.

4.10 ICT

In 2024 waren er veel ontwikkelingen op IT-gebied. Zo boden we opleidingen aan de organisatie aan om de kennis van Dynamics Empire te vergroten. Ook stelden we het informatiebeveiligingsbeleid vast. Dit nieuwe beleid, dat een balans zoekt tussen werkbaarheid en veiligheid is inmiddels in werking. En krijgt in 2025 een vervolg door vernieuwing van protocollen, regelingen en processen. Dit nieuwe beleid richt zich bovendien

op techniek én mens, omdat een passende organisatiecultuur essentieel is om de ingerichte maatregelen effectief te laten werken. In 2024 is tevens ingezet op het opzetten van een IT-koppeling met onze nieuwe DSMO-partner Muddebouw.

4.11 Duurzame bedrijfsvoering

Naast duurzame woningen vinden we ook een duurzame bedrijfsvoering belangrijk. In 2024 elektrificeerden we ons wagenpark verder. We onderzoeken daarnaast de mogelijkheden om verder te verduurzamen. Bijvoorbeeld door het kantoor te voorzien van zonnepanelen.

5. 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 financiële positie goed te kennen.

5.1. 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.

5.2. Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

Waar de marktwaaarde in 2023 afnam, zien we in 2024 een sterke stijging. De stijging is grotendeels te verklaren door marktontwikkelingen. Zo nam de leegwaarde van ons bezit fors toe. Maar ook de investeringen in het bezit van Poort6 hebben hun effect. Zo zijn de effecten van sloop/nieuwbouw en verkoop & aankoop per saldo goed voor een toename van € 10 miljoen. En de verbeteringen in ons bezit zorgen ook voor een toename in de (markt)waarde.

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

Tabel 5.1: Toelichting op betekenis kengetallen.

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 toegenomen van € 481 miljoen naar € 645 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. Daarnaast is in 2024 sprake van een aantal wijzigingen in de beleidswaarde. De stijging van de beleidswaarde in 2024 is te verklaren door een combinatie van factoren. Zo is de marktwaarde in verhuurde staat hoger dan vorig jaar, is de disconteringsvoet gewijzigd en is er sprake van een toename van de streefhuur en een toename van de onderhouds- en beheernormen. 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.

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

Op 31 december 2024 nam Poort6 voor € 730 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in haar eigen vermogen op. 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 maakte een inschatting 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 € 522 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
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet voor de beleidswaarde is gebaseerd op het ingeschatte vereiste rendement van de sector

Tabel 5.2: Belangrijkste verschillen beleidswaarde en marktwaarde

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 31-12-2024	Peildatum 31-12-2023
Marktwaarde in verhuurde staat	1.127	1.009
-/- effect Beschikbaarheid doorexploteer i.p.v. uitponden	- 143	+ 6
-/- effect Betaalbaarheid Streefhuur i.p.v. markthuur	- 289	- 263
-/- effect Kwaliteit Eigen Onderhoudskosten i.p.v. normbedragen	- 236	- 258
-/- effect Beheer Eigen Beheerlasten i.p.v. normbedragen	- 9	- 14
Disconteringsvoet	+ 196	-
= Waarde bezit o.b.v. Beleidswaarde	645	481

Tabel 5.3: 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 wordt naar verwachting niet volledig 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 wordt daarom maar gedeeltelijk omgezet in geld.

In bovenstaand overzicht is zichtbaar dat de stijging hoofdzakelijk wordt veroorzaakt door een toename van de marktwaarde in verhuurde staat (effect: € 118 miljoen.) en het toevoegen van de gewijzigde disconteringsvoet (effect: € 175 miljoen.). In de marktwaarde zijn veel complexen op een uitpondscenario opgenomen. Daardoor zorgt de stap 'beschikbaarheid voor een forse afslag.

5.5. Overzicht en analyse Organisatiekosten

Organisatiekosten	Begroting 2024	Realisatie 2024
Afschrijvingen	474	505
Lonen en salarissen (bruto)	6.041	5.700
-/- Doorbelasting	425	455
Lonen en salarissen (netto)	5.616	5.245
Inhuurkrachten	1.055	1.803
Overige personeelskosten	640	317
Huisvestingskosten	202	152
Bestuurskosten	102	105
Advieskosten	485	524
Automatiseringskosten	1.400	1.182
Assurantiekosten	25	37
Kantoorkosten	390	361
Kosten strategie & communicatie	230	199
Overige beheerlasten	379	350
Totaal	10.998	10.780

Tabel 5.5: Overzicht organisatiekosten (x € 1.000).

Analyse organisatie

De organisatiekosten blijven ruim binnen de begroting. Met name op de automatiseringskosten, de lonen & salarissen en de overige personeelskosten is de

besteding lager dan begroot. De uitgaven voor automatisering zijn lager. Dit komt omdat de systemen en 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 aanvroeg. Doordat Poort6 in 2024 meer en grotere projecten heeft lopen, konden meer personeelskosten worden toegeschreven aan projecten en daarmee worden geactiveerd. Ten opzichte van de begroting is overschrijding op de inhuurkrachten het grootst. Dit is te verklaren door een combinatie van strategische inhuur en het invullen van verzuim.

5.6. Financiële Ratio's

Op de belangrijkste financiële indicatoren scoorde Poort6 in 2024 en 2023 als volgt:

Indicator	WSW-ratio	Realisatie 2024	Realisatie 2023
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,4	1,7	2,3
Loan to value (LTV) (beleidswaarde)	< 85%	35,5%	42,5 %
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15%	58,6%	53,3 %
Dekkingsratio marktwaarde	< 70%	21,8%	21,7%
Onderpandratio marktwaarde	< 70%	21,8%	21,7%

Tabel 5.6: De belangrijkste financiële indicatoren

Een indicator voor de liquiditeit is de Interestdekkingsratio (ICR). De norm voor de ICR bedraagt minimaal 1,4. We voldoen meerjarig ruimschoots aan deze norm. De LTV (beleidswaarde) en solvabiliteit beleidswaarde ontwikkelden zich in 2024 positief als gevolg van de sterke toename van de beleidswaarde. 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 2024 nog voldoende ruimte. Hierdoor kunnen de ambities van Poort6 in de komende jaren gerealiseerd worden.

5.7. Toekomstparagraaf

In de meerjarenbegroting (MJB) 2025-2029 zijn dezelfde indicatoren, uitgaande van de huidige strategische koers en huidige portefeuillestrategie, als volgt opgenomen:

Indicator	Norm	2025 MJB	2026 MJB	2027 MJB	2028 MJB	2029 MJB		
Rentedekkingsgraad (ICR)	>1,4	1,42	1,41	1,77	1,52	1,66		
Loan-to-value (LTV) beleidswaarde	<85%	42,3	46,5	46,8	50,7	51,2		
Solvabiliteit (beleidswaarde)	>15%	72,5	56,5	54,3	52,5	50,3	48,7	
Dekkingsratio marktwaarde	<70%	19,4	21,5	23,7	23,4	25,0	24,7	

Tabel 5.7: 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.

5.8. 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 2024 is tezamen met de begroting 2025 ook een treasury jaarplan voor 2025 vastgesteld.

5.9. Beleggingen

Poort6 beheerde in 2024 geen beleggingsportefeuille, maar zette wel overvloedige liquide middelen uit. Deze tijdelijke liquide middelen zijn op onze spaarrekening bij de Rabobank gezet.

5.10. 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).

5.11. Verbindingen

In 2024 is het verbindingsstatuut herzien. Poort6 heeft een verbinding: *Stichting Lingeburcht* voor projectontwikkeling en verhuur. Geen financiële deelname; wel bestuurlijke zeggenschap voor 50%. En een garantstelling van € 750.000.

5.12. Gebeurtenissen na balansdatum

Huurbevriezing

Voor het afronden en vaststellen van de jaarrekening 2024 werd bekend dat het kabinet een huurbevriezing voor 2025 en 2026 heeft aangekondigd. Inmiddels is bekend dat deze huurbevriezing geen doorgang vindt. Dit voornemen heeft ons wel gedwongen om de financiële effecten hiervan inzichtelijk te maken. De doorrekeningen bij stichting Poort6 laten zien dat de operationele kasstromen de komende 10 jaar naar verwachting circa € 34 miljoen lager zouden zijn dan opgenomen in de meest recente financiële rapportage (T3-

rapportage). De financiële ratio ICR zou naar verwachting in 2025 met 1,2 (gestelde norm minimaal 1,4) gaan knellen. Ook in meerdere jaren na 2025 zou de ICR op basis van de huidige plannen niet voldoen aan de gestelde norm. In reactie hierop zijn plannen opgesteld om bij te sturen op deze lagere ICR. Door de val van het kabinet zal de beoogde maatregelen niet langer benodigd zijn. Wel kunnen we terugkijken op een intensieve periode, die we als een stresstest beschouwen voor eventuele toekomstige onzekerheden.

Naast de voorgenomen huurbefriezing, is er geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum die nadere informatie geven over de situatie op de balansdatum.

5.13. 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.

5.14. 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.

5.15. Overzichten kengetallen

Overzicht eenheden in exploitatie	1-1-2024	Verkoop	Aankoop	Sloop	Nieuwbouw	erkoop	voorraad	terclassificatie	Overig	#####
Woningen										
DAEB	6.440	-4	6	-130	81					6.393
Niet-DAEB	63									63
Totaal	6.503	-4	6	-130	81					6.456
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	403								-1	402
Totaal	403	-	-	-	-	-	-	-	-1	402
Totaal VvE's	7.110	-4	6	-130	81				-1	7.062
DAEB	6.552	-4	6	-130	81					6.505
Niet-DAEB	558								-1	557
Totaal	7.110	-4	6	-130	81				-1	7.062

Tabel 5.8: Mutatie van eenheden

Financiële kengetallen	2024	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024	2023	DAEB 2023	Niet-DAEB 2023
Rentabiliteit eigen vermogen (Resultaat / gem. EV)	10,8%	10,8%	4,6%	-3,4%	-3,4%	-4,1%
Rentabiliteit vreemd vermogen (Rentelasten / gem. VV)	2,3%	2,5%	0,0%	2,2%	2,3%	0,0%
Rentabiliteit totaal vermogen (resultaat voor belastingen + rentelasten / gem. TV)	8,9%	8,8%	3,1%	-1,8%	-1,7%	-2,7%
Eigen vermogen per verhuureenheid	127.195	138.107	58.468	113.572	123.269	55.862
Totaal huuropbrengsten per verhuureenheid	6.844	7.217	2.489	6.660	7.011	2.550
Onderhoudskosten per woning (excl. Toegerekende kosten)	3.719	3.676	7.990	3.421	2.626	15.880
Personeelslasten (incl. inleen) per woning	1.092	1.079	2.345	1.010	986	3.506
Rentelasten per woning	974	983	-	844	853	-

Tabel 5.9: Financiële kengetallen

5.16. Andere kengetallen

Overige kengetallen	2024	2023
Kwaliteit		
Kosten niet-planmatig onderhoud per (gewogen) VHE	1.498	1.127
Kosten planmatig onderhoud per (gewogen) VHE	1.901	1.491
Totale kosten onderhoud per (gewogen) VHE	3.400	2.617
Het verhuren van woningen		
Mutatiekans	5,7%	5,7%
Aantal mutaties (woningen)	405	405
Aantal eerste verhuur (woningen)	-	-
Totaal aantal verhuurd (woningen)	405	405
Huurachterstand in % van de jaarhuur totaal bezit	1,8%	1,7%
Leegstandsderiving in % van de jaarhuur totaalbezit	2,3%	1,4%

Tabel 5.10: Overige kengetallen

5.17. Risicomanagement

Toelichting risicomanagement Poort6

Poort6 handelt in een dynamische en onzekere wereld. Waarin zowel kansen als risico's invloed hebben op het vermogen om onze doelen te bereiken. Daarom is het belangrijk om doelen, kansen en risico's met elkaar in verbinding te brengen. In het jaarplan maken we een koppeling tussen onze doelen en de jaarlijkse risicobeoordeling. Dit vormt de basis van ons framework voor risicomanagement.

Minstens zo belangrijk is dat kansen en risico's zich aandienen in de dagelijkse praktijk en op alle niveaus in de organisatie. Door hier bewust mee om te gaan kunnen alle collega's in hun dagdagelijks werkzaamheden invloed uitoefenen op hoe wij als organisatie onze doelstellingen behalen. Vanuit die gedachte zien wij alle medewerkers Poort6 daarom als risicoleider. Om het tonen van risicoleiderschap onderdeel te maken van onze dagelijkse processen, nemen we een aantal ondersteunende maatregelen. Deze zijn vastgelegd in ons risicoleiderschapsbeleid dat in 2024 werd vastgesteld.

Risicomatrix

Het beleid van Poort6 is in T3 door de RvC goedgekeurd (1 oktober 2024). De nieuwe

werkwijze rondom risicosturing kreeg al een plaats in ons jaarplan voor 2025. De risicomatrix hieronder is nog in de 'oude stijl' opgesteld. Met ingang van 2025, dus in de eerste tertiaalrapportage, wordt op basis van onze nieuwe werkwijze gerapporteerd.

De PDCA-cyclus, zoals die in de oude stijl werd uitgevoerd, omvat onder meer de periodieke risico-inventarisatie, de bepaling van de risicobereidheid en de beheersingsmaatregelen. Dit deel 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. Poort6 heeft vervolgens een risicobereidheid gedefinieerd die bepaalt in welke mate risico's worden geaccepteerd of geadresseerd door middel van beheersingsmaatregelen.

Het risicoprofiel van Poort6 is als 'gematigd' geclassificeerd gevisualiseerd. De risico's zijn beoordeeld, wat heeft geleid tot een weging van de risico's. Deze beoordeling vormt de basis voor ons handelen ten aanzien van de risico's. Voor alle door ons geïnventariseerde risico's zijn beheersingsmaatregelen samengesteld die qua uitvoering zijn geborgd in de P&C cyclus. 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 dichterbij te zoeken. Om dit risico te beheersen, monitoren we de ontwikkeling van deze ratio's nauwgezet.

In onderstaande tabel worden de geïdentificeerde risico's weergegeven. Daarin wordt per geïdentificeerd risico aangegeven wat de impact is. Onze risicobereidheid is, net zoals bij de meeste collega-corporaties, gematigd (zie vet gearceerde lijnen). Twee risico's hebben het risicoprofiel 'hoog' gekregen. Dit betreft het ICT-risico, wat door de hoge mate van digitalisering en bijbehorende dreigingen altijd een groot risico vormt voor onze organisatie. En het politieke risico, door de grote impact van overheidsbeleid op onze organisatie.

		Actueel risicoprofiel				
		Laag	Gemiddeld		Hoog	
Risico categorie	Risico	1	2	3	4	5
Strategische bedrijfsrisico's	Portefeuillerisico					
	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					
Macro-economische risico's	(Bouw)kostenrisico					
	Politiek en regelgeving risico					
	Renterisico					
	Inflatierisico					

Tabel 5.11: Risicoprofiel versus risicobereidheid (peilmoment: T3 2024 rapportage)

6. Verslag van de Raad van Commissarissen

- In dit hoofdstuk geven wij aan hoe wij als Raad van Commissarissen (RvC) in 2024 invulling gaven aan onze taken als toezichthouder, adviseur en werkgever van de directeur-bestuurder.

6.1. Contactmomenten in 2024

RvC vergaderingen

In 2024 kwam de RvC 4 keer bijeen voor een reguliere vergadering. Aanvullend waren er 2 themasessies. Voorafgaand aan de RvC vergaderingen vindt ter voorbereiding afstemming plaats over de agenda tussen de voorzitter van de RvC, de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris.

Commissievergaderingen

De RvC werkt met 3 voorbereidende commissies: 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 richt zich op onderwerpen die samenhangen met de P&C cyclus en informatiebeveiliging. De vastgoedcommissie richt zich op fasedocumenten en sparring over vastgoed gerelateerde onderwerpen. De remuneratiecommissie vervult de werkgeversrol richting de directeur-bestuurder.

Overzicht vergaderingen

Hieronder volgt een overzicht van de verschillende vergaderingen, de deelnemers en de belangrijkste onderwerpen die daarbij zijn besproken.

	Deelnemers vergadering	Aantal	Belangrijkste onderwerpen
RvC	• <u>RvC-leden</u> Aad de Jonge, Daniëlle Gerrits, Dylan Dresens, Harold Willems en Marjan Klein • <u>Directeur-bestuurder</u> Marije Buursink • <u>Steunstructuur</u> Jessy de Wildt en Wessel Witteveen • <u>Overige gasten</u> Op uitnodiging, afweging per onderwerp	6	• Documenten P&C-cyclus • Fasedocumenten • Strategische (beleids)documenten • Onderwerpen themasessies: risicoleiderschap, wonen en ouder worden en informatiebeveiliging • Voorbereiding werving twee nieuwe RvC-leden in 2025 • Benoeming accountant
Rem	• <u>RvC-leden</u> Aad de Jonge en Harold Willems • <u>Directeur-bestuurder</u> Marije Buursink	6	• Remuneratiegesprekken directeur-bestuurder • Beoordelingsprotocol directeur-bestuurder • Bezoldiging RvC en directeur-bestuurder 2025 • Zelfevaluatie 2023 • Informeel overleg met directeur-bestuurder

AC	• <u>RvC-leden</u> Dylan Dresens en Harold Willems • <u>Directeur-bestuurder</u> Marije Buursink • <u>MT-leden</u> Menno Bijnen • <u>Steunstructuur</u> Jessy de Wildt en Wessel Witteveen • <u>Overige gasten</u> Op uitnodiging, afweging per onderwerp	5	• Managementletter • Tertiaalrapportages (T3 2023, T1 2024 en T2 2024) • Auditplan controller • Jaarrekening en Jaarverslag 2023 • Kaderbrief 2025 • Begroting en Jaarplan 2025 • Investeringsstatuut • Verbindingenstatuut • Risicoleiderschapsbeleid • Informatiebeveiligingsbeleid • Opdrachtbevestiging accountant • Beoordeling accountant
VGC	• <u>RvC-leden</u> Daniëlle Gerrits, Marjan Klein • <u>Directeur-bestuurder</u> Marije Buursink • <u>MT-leden</u> Wim van den Herik • <u>Steunstructuur</u> Jessy de Wildt en Wessel Witteveen • <u>Overige gasten</u> Op uitnodiging, afweging per onderwerp	5	• Nieuwstad • Haarwijk Oost • Tweede fase warmtenet • Kansenskaart • Boogflat • Zonnepanelen • Aankoop Gebouw C

Tabel 6.1: Deelnemers, aantal en onderwerpen van RvC vergaderingen in 2024

Contacten directeur-bestuurder

Ook buiten de vergaderstructuur om had de RvC regelmatig contact 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.

Contacten met de organisatie en met belanghouders

De RvC had ook regelmatig contact met medewerkers en belanghouders. In 2024 waren er onder meer de volgende contactmomenten:

- De accountant sloot 3 keer aan bij een AC-vergadering en 1 keer bij een RvC vergadering voor de jaarlijkse ontmoeting met de voltallige RvC. Ook vond er een evaluatiebijeenkomst plaats in het kader van de vierjaarlijkse beoordeling van de accountant. Uit deze evaluatie bleek dat beide partijen (Poort6 en Mazars) tevreden zijn over de samenwerking. De samenwerking is dan ook met 4 jaar verlengd. We bespraken met elkaar 3 belangrijke aandachtspunten naar de toekomst toe: continuïteit van de teams, duidelijkheid rondom praktische zaken en het kritisch blijven, óók als de kwaliteit naar tevredenheid is.
- De voltallige RvC had 1 formeel overleg met de OR. Verder had de RvC informele contactmomenten met de OR en medewerkers door aan te sluiten bij lunchbijeenkomsten en medewerkersbijeenkomsten. Het artikel-24-overleg tussen de directeur-bestuurder, de OR en de remuneratiecommissie stond gepland in december maar kon niet doorgaan. Dit vindt nu plaats in T1 2025.
- De voltallige RvC had samen met HP6 een formeel overleg, een themasessies en een projectbezoek.
- Verder vond de jaarlijkse ontmoeting tussen HP6 en de huurderscommissarissen plaats op het kantoor van Poort6. En schoven de huurdercommissarissen regelmatig aan bij overleggen van HP6.

- De RvC sloot aan bij participatiebijeenkomsten voor huurders en de informatieavond over stookkosten. De commissarissen stemden onderling af wie namens de RvC zou aansluiten.
- De voltallige RvC was begin 2024 aanwezig bij de belanghoudersdag rond het thema 'wederkerigheid'.
- De RvC-leden namen dit jaar deel aan de inspiratiewerkshops rond het project 65+-label. Daarvoor zijn ruim 900 huurders uitgenodigd om het gesprek aan te gaan over het thema 'wonen en ouder worden'.

6.2. Toezichtthema's in 2024

Financiële prestaties

Ook in 2024 voldeden de financiële kengetallen van Poort6 aan de ratio's die worden voorgeschreven door de Aw en het WSW. Dit wordt op strategisch niveau gemonitord door middel van tertiaalrapportages. Ook worden in de begroting verschillende scenario's doorgerekend om de gevoeligheid van de financiële kengetallen te toetsen. De RvC was bij de beoordeling daarvan kritisch op de ontwikkeling van de ratio's. Hoewel op dit moment wordt voldaan aan de normen en alle ambities nog zijn ingerekend, beweegt met name de ICR zich meer naar de norm. Dit vraagt alertheid en ruimte om zo nodig bij te sturen. Over die ruimte om bij te sturen is verduidelijking gevraagd door de RvC.

Verder had de RvC ook bijzondere aandacht voor de wijziging van de beleidswaarde en de impact daarvan op de financiële kengetallen van Poort6. De huidige marktwaarde wordt per 1 januari 2026 vervangen door de nieuwe beleidswaarde. Wel moet de beleidswaarde in de toelichting bij de jaarrekening van 2024 al volgens de nieuwe systematiek worden opgenomen. De eerste doorrekeningen laten zien dat er door de nieuwe rekenmethode wat ruimte ontstaat op de LTV door de waardestijging van het vastgoed. De RvC kijkt kritisch naar deze waardestijging op papier en de gevolgen voor de gepercipieerde rijkdom van corporaties.

Om de voorgenomen opgave van Poort6 te kunnen financieren, stellen 2 externe adviseurs van Thésor een treasuryjaarplan en de bijbehorende vervalkalender op. Zij bespreken deze documenten in de treasurycommissie van Poort6. Aan de vergaderingen van deze commissie nemen de adviseurs van Thésor, de directeur-bestuurder en de manager Bedrijfsvoering deel. De auditcommissie ontvangt de verslaglegging van deze vergaderingen en brengt advies uit aan de RvC over het treasuryjaarplan en de vervalkalender. Deze keurde de RvC eind 2024 goed.

Tot slot is het afgelopen jaar stilgestaan bij het onderwerp informatiebeveiliging. In oktober werd het nieuwe informatiebeveiligingsbeleid vastgesteld. En tijdens een themasessie over dit onderwerp gingen we in gesprek met een collega-corporatie om van elkaar te leren. De RvC stelde verdiepende vragen over de concrete informatiebeveiligingsmaatregelen van Poort6. Dit krijgt begin 2025 een vervolg nadat ook de beoordeling van de externe information security officer binnen is.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De verminderde veerkracht van wijken en de toenemende kwetsbaarheid van sommige huurders vragen om nieuwe solidariteit en collectiviteit. De RvC ziet dat Poort6 werkt aan het versterken van de verbinding met de stad, belanghouders en huurders. Dit wordt gedaan door anderen actief te betrekken bij de ontwikkelingen van Poort6. En door actief aansluiting te zoeken bij beweging in de stad. Het organiseren van participatiebijeenkomsten voor huurders, de drukbezochte belanghoudersdag rond het thema 'wederkerigheid' en de inspiratiewerkshops rond het 65+ label zijn mooie voorbeelden van hoe Poort6 dit in de praktijk brengt. Maar Poort6 kan dat niet alleen. En dat hoeft ook niet. In het visitatierapport leest de RvC duidelijk ook de bereidheid terug van belanghouders om wederkerigheid op te zoeken. Dat is wat de RvC betreft een mooi uitgangspunt voor het vervolg op de strategische koers en het gesprek met belanghouders over ieders inzet.

Organisatorische prestaties

In 2024 is vanuit de stevige basis die is gelegd met de strategische koers #WIJ hard gewerkt aan het realiseren van de ambities en doelstellingen van Poort6. Voor de RvC is de grote betrokkenheid van de medewerkers van Poort6 hierbij goed merkbaar. Zij zetten zich dagelijks met hart en hoofd in voor de volkshuisvesting, voor de huurders in Gorinchem. Het maakt de RvC trots om te zien dat Poort6 zo'n vitale werkgemeenschap heeft. Waarin #WIJ als identiteit van de organisatie echt wordt doorleefd. Dat is niet vanzelfsprekend en heel waardevol. Zeker omdat het op orde houden van de organisatie qua mens, materialen en geld door schaarste en hogere kosten steeds meer een uitdaging zal worden.

Vastgoedprestaties

De stap van beheercorporatie naar ontwikkelcorporatie is gezet. En dat is duidelijk merkbaar aan het aantal vastgoedprojecten dat is opgeleverd, opgestart of in voorbereiding is. Dit jaar werd de Van Zomerenlaan opgeleverd, is gestart met de bouw van 32 nieuwe appartementen in Hoog Dalem, zijn de sloopwerkzaamheden in Haarwijk Oost begonnen en werden kansen gecreëerd om snel woningen toe te voegen door in te zetten op transformaties. Met investeringen in het warmtenet, zonnepanelen en het isoleren van woningen werden mooie stappen gezet in de verduurzaming van het bezit.

De RvC vindt het mooi om te zien dat in 2024 actief is gewerkt met de kansenkaart. Het helpt Poort6 om integraal en creatief te kijken naar de mogelijkheden in de stad en daarbij is het goed dat Poort6 in de breedte actief is. Het verkrijgen van nieuwe grondposities in Gorinchem verloopt nu eenmaal traag. Transformaties gaan sneller. De RvC benadrukt verder dat er aandacht nodig is voor portefeuillemanagement om te waarborgen dat de stad over 30 jaar nog leefbaar is.

Governance

Zelfevaluatie 2023

In het verslagjaar vond onder externe begeleiding de zelfevaluatie van de RvC met betrekking tot 2023 plaats. De zelfevaluatie was zowel gericht op de RvC als collectief op ieders persoonlijk functioneren. In lijn met #WIJ koos de RvC ervoor om voorafgaand hieraan feedback op te halen volgens de 360-gradenfeedbackmethode. Hiertoe stuurden we een vragenlijst toe aan de directeur-bestuurder, de MT-leden, HP6, de OR en enkele sleutelfiguren die regelmatig met de RvC te maken hebben. Daarbij is expliciet gevraagd om zowel tips (wat kan beter) als tops (wat moet de RvC vooral blijven doen).

De RvC heeft veel waardering voor de openheid waarmee de feedback is gegeven. Het algemene beeld dat uit de feedback volgde was positief. In het bijzonder over de rolinvulling, diversiteit in samenstelling en meerwaarde van de RvC. Ook waren de feedbackgevers tevreden over de werkwijze van de auditcommissie en de vastgoedcommissie. Uit de feedback volgden ook aandachtspunten: de rolinvulling van de RvC als sparringpartner, de betrokkenheid van de RvC bij organisatievraagstukken en de betrokkenheid bij de huurders en HP6. Deze aandachtspunten zijn tijdens de zelfevaluatie uitgebreid verkend. Tevens is aandacht besteed aan de punten die uit de zelfevaluatie van 2022 naar voren kwamen.

Governancecode Woningcorporaties

Poort6 committeert zich aan de Aedes Governancecode 2020. In 2024 is er bij de Commissie Governancecode een klacht ingediend over Poort6 door een woningzoekende. De klacht ging over het proces rondom woningtoewijzing en de afhandeling van een klacht daarover. Meer hierover lees je in paragraaf 4.2 onder Governance.

Maatschappelijke visitatie

In 2024 is de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie uitgevoerd. Tijdens deze visitatie is teruggekeken op de eerste 4 jaar van onze strategische koers #WIJ. De visitatiecommissie concludeert in het visitatierapport dat Poort6 goede maatschappelijke prestaties levert, financieel gezond is en als organisatie ook toegerust is om toekomstige opgaven in samenwerking met partners op te pakken. In het visitatierapport worden de volgende aanknopingspunten voor verbetering, groei en verdere aanscherping meegegeven:

1. Blijf HP6 op een passende wijze betrekken bij het beleid. En zoek tegelijkertijd naar andere vormen van huurdersparticipatie en betrokkenheid van woningzoekenden.
2. Blijf inzetten op het verbeteren van (tijdige) communicatie naar huurders.
3. Zet samen met de gemeente in op het versterken van de samenwerking. Door over en weer duidelijkheid te geven over de (on)mogelijkheden en hetgeen van elkaar nodig is in de samenwerking.

4. Houd aandacht voor wederkerigheid binnen de samenwerking voor de huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Waarbij gekeken moet worden welke rol en verantwoordelijkheid passend is voor Poort6.
5. Blijf aandacht geven aan (het uitdagen van) de juiste balans tussen het stimuleren van ondernemerschap en het bewaken van kaders.
6. Blijf de ontwikkeling van de financiële capaciteit in relatie tot de opgaven goed volgen. En informeer samenwerkingspartners over eventuele aanpassingen in de inzet of het investeringsvermogen.

Mooie bevindingen die de RvC herkent en onderschrijft. Met de aanknopingspunten die worden gegeven kan Poort6 verder in het maakproces rondom het vervolg op #WIJ.

Steunstructuur

De bestuurssecretaris en de onafhankelijk controller vormen samen de steunstructuur voor de directeur-bestuurder en de RvC. Vanuit een onafhankelijke positie dragen zij bij aan een soepel verloop van processen rondom besluitvorming en het bewaken van de governance, compliance en interne beheersing. Daarbij hebben ze 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 bestuurssecretaris stelt jaarlijks een bestuurskalender op. Daarin staan alle formele vergaderingen die in het betreffende jaar plaatsvinden. Met daaraan een planning gekoppeld welke onderwerpen wanneer besproken moeten worden. Dit is een krachtig instrument om ervoor te zorgen dat alle onderwerpen die voortkomen uit het jaarplan, de beleidsdocumenten en de P&C cyclus tijdig op de juiste vergadertafels worden besproken. De RvC ervaart de manier waarop de steunstructuur is ingericht als ondersteunend en helpend in het besluitvormingsproces op strategisch niveau.

Statuten en reglementen

De werkwijze van de RvC is uitgewerkt in het Reglement van de Raad van Commissarissen. De statuten en reglementen zijn opgenomen in de compliancekalender en worden vanuit daar periodiek herijkt. In 2024 vond een herijking van het Investeringsstatuut en het Verbindingsstatuut plaats. De herziene documenten zijn gepubliceerd in het beleidsportaal van Poort6.

Aedes benchmark

De resultaten van de Aedes benchmark 2023 zijn begin 2024 besproken met de RvC. In de themasessie van april 2024 is een verdiepende benchmark op personele kosten besproken. Daarbij werd vastgesteld dat de formatie van Poort6 in lijn is met andere corporaties van vergelijkbare grootte. De resultaten van de Aedes benchmark 2024 worden geanalyseerd en in T1 2025 besproken met de RvC. Daarbij is bijzondere aandacht voor de prestatievelen bedrijfslasten en duurzaamheid.

6.3. Samenstelling, bezoldiging en rooster van aftreden

Samenstelling

De omvang, samenstelling en activiteiten van de RvC zijn gekoppeld aan de deskundigheid en achtergronden van de leden. Om de taken van toezichthouder, sparringpartner en werkgever goed te kunnen uitvoeren is bewust gekozen voor een uitgebalanceerde samenstelling met verschillende expertises. Dit streven is uitgewerkt in een uitgebreide profielschets van de RvC waarin de eisen met betrekking tot de competenties, kennisgebieden, onafhankelijkheid van de RvC leden zijn opgenomen. (Her)benoeming van een RvC lid wordt gedaan op basis van deze profielschets.

De leden van de RvC zijn allen lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Zij voldeden in 2024 allen aan de PE-norm van de VTW. De RvC-leden volgen daartoe verschillende workshops en bijeenkomsten. Hiermee houden zij hun kennis op peil en blijven op de hoogte van de actuele ontwikkelingen binnen de branche. De samenstelling van de RvC in verslagjaar 2024 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-manager, -bestuurder en -toezichthouder

Relevante nevenfuncties

- Lid RvC BrabantWonen (vanaf oktober 2024)
- Voorzitter RvC Oost West Wonen (vanaf april 2024)
- Lid RvC Oost West Wonen (tot april 2024)
- Lid commissie aanbeveling & beroep VTW (tot november 2024)
- Lid geschillencommissie Reizen en Wonen
- Voorzitter commissie van bezwaar & beroep Dongemond College

Deskundigheidsgebieden

Governance, juridisch, bestuurlijk, HRM en organisatieontwikkeling

PE-punten

- Overschot in 2023: 5 punten
- Behaald in 2024: 15 punten
- PE-norm behaald: Ja

Marjan Klein (1972)

Vicevoorzitter, voorzitter 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

Deskundigheidsgebieden

Vastgoed en gebiedsontwikkeling

PE-punten

- Overschot in 2023: 5 punten
- Behaald in 2024: 24 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

- Regiomanager Nijmegen bij Portaal

Relevante nevenfuncties

n.v.t.

Deskundigheidsgebieden

Volkshuisvesting

PE-punten

- Overschot in 2023: 3 punten
- Behaald in 2024: 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)

Deskundigheidsgebieden

Bestuurlijk, wonen en zorg, HRM en organisatieontwikkeling, energietransitie

PE-punten

- Overschot in 2023: 5 punten
- Behaald in 2024: 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

- Directeur Particulieren bij Alpina Group

Relevante nevenfuncties

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

Deskundigheidsgebieden

Bestuurlijk, financiën en control, woningmarkt, HRM en organisatieontwikkeling

PE-punten

- Overschot in 2023: 2 punten
- Behaald in 2024: 6 punten
- PE-norm behaald: Ja

Tabel 6.2: Samenstelling RvC

Bezoldiging RvC

Het vaststellen van het beloningsbeleid van de RvC is een taak van de RvC. Hierbij worden de geldende wettelijke kaders gevolgd. De VTW kent een voor alle leden bindende 'beroepsregel honorering commissarissen'. Voor Poort6 geldt de bezoldigingsklasse F/F. De daarbij behorende bedragen zijn in 2024 toegepast.

Naam	Functie	Bezoldiging 2024*
De heer J.H. Willems	Voorzitter RvC	€ 23.400
De heer D. Dresens	Lid RvC	€ 15.600
Mw. D. Gerrits-Hermans	Lid RvC	€ 15.600
De heer A. de Jonge	Lid RvC	€ 15.600
Mw. M. Klein	Lid RvC	€ 15.600
* = Geadviseerd maximum bezoldigingspercentage		

Tabel 6.3: Bezoldiging RvC

In de jaarrekening komt dit onderwerp uitgebreider aan bod onder 'bezoldiging bestuurder en commissarissen'.

Rooster van aftreden

In 2024 zijn voorbereidingen getroffen voor de werving van 2 nieuwe RvC-leden. In 2025 zijn de heer de Jonge en mevrouw Klein namelijk aftredend en niet herbenoembaar.

Naam	Functie	Profiel	Commissie(s)	Sinds	Aftredend	Herbenoembaar
De heer J.H. Willems	Voorzitter RvC	Juridisch, Bestuurlijk	Lid Remuneratiecommissie en Lid Auditcommissie	1 maart 2019	28 februari 2027	NEE
Mw. M. Klein	Vicevoorzitter RvC	Vastgoed, Gebiedsontwikkeling, Regionale binding	Voorzitter Vastgoedcommissie	31 augustus 2017	31 augustus 2025	NEE
De heer D. Dresens	Lid RvC	Financieel, Bestuurlijk, Regionale binding	Voorzitter Auditcommissie	1 maart 2019	28 februari 2027	NEE
Mw. D. Gerrits-Hermans	Lid RvC	Volkshuisvestelijk, Vastgoedontwikkeling	Lid Vastgoedcommissie	14 januari 2022	13 januari 2026	JA
De heer A. de Jonge	Lid RvC	Zorg, Duurzaamheid, Bestuurlijk	Voorzitter Remuneratiecommissie	31 augustus 2017	31 augustus 2025	NEE

Tabel 6.4: Rooster van aftreden RvC

6.4. Werkgeversrol directeur-bestuurder

De remuneratiecommissie en de directeur-bestuurder overleggen meerdere keren per jaar formeel en informeel. In 2024 is daarbij gesproken over de uitkomsten van de zelfevaluatie van de RvC, het functioneren van de directeur-bestuurder, ontwikkelwensen en beoogde nevenfuncties.

In 2024 is het beoordelingsprotocol voor het functioneren van de directeur-bestuurder herijkt. De RvC hecht grote waarde aan feedback van de organisatie en de partners waarmee Poort6 werkt. Over hoe zij het werken met de directeur-bestuurder ervaren. De ervaring is echter dat bij het jaarlijks uitvoeren van de uitgebreide feedbackprocedure de inspanningen van alle betrokkenen en het resultaat wat uit de pas lopen. Om die reden is in het herijkte beoordelingsprotocol afgesproken om de 360-gradenfeedbackmethode om de 2 jaar toe te passen. Voor de tussenliggende jaren geldt uiteraard nog steeds de verantwoordelijkheid om als gehele RvC het functioneren van de directeur-bestuurder te beoordelen (principe 3.8 van de Governancecode Woningcorporaties). In die jaren bespreekt de remuneratiecommissie het functioneren van de directeur-bestuurder met de gehele RvC. Daarbij wordt informele feedback vanuit de organisatie meegenomen. Die volgt onder meer uit het medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) en de samenwerkingsevaluaties met HP6 en de OR. Van dit proces wordt een terugkoppeling opgenomen in het jaarverslag. In het verslagjaar 2024 is 360-gradenfeedback uitgevraagd bij MT-leden, de OR, HP6 en belanghouders. Deze feedback wordt meegenomen in het beoordelingsgesprek dat begin 2025 gepland staat. De uitkomsten van het beoordelingsgesprek worden door de remuneratiecommissie gedeeld met de voltallige RvC.

De RvC 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 ook in 2024 conform de Wet normering topinkomens. In de jaarrekening komt dit onderwerp uitgebreider aan bod onder 'bezoldiging bestuurder en commissarissen'.

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

Bestuurslid RINO Zuid

RvC lid RefugeeTeam

PE-punten

Behaald in 2024: 9 punten

PE-norm 2021 t/m 2023: behaald

Bezoldiging 2024

€ 195.000 (categorie F)

Tabel 6.5: Nevenfuncties, PE punten en bezoldiging directeur-bestuurder

6.5. Besluitenregister RvC 2024

Besluitenregister 2024				
Nr.	Datum vergadering	Agendapunt	Onderwerp	Besluit
1.	25 maart 2024	3.4	Mogelijke nevenfunctie directeur-bestuurder	De RvC is akkoord met nevenfunctie van de directeur-bestuurder als RvC-lid bij Refugee Team. Daaraan worden de volgende voorwaarden verbonden: - Wanneer de organisatie in Gorinchem actief wordt de nevenfunctie opnieuw beoordeeld door de remuneratiecommissie. - De werkzaamheden in het kader van de nevenfunctie mogen qua omvang van de tijdsbesteding niet bijten met de werkzaamheden voor Poort6.
2.	25 maart 2024	5.1	Belanghoudersbeleid	De RvC verleent, onder voorbehoud van het advies van HP6, goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om het belanghoudersbeleid vast te stellen. Het belanghoudersbeleid heeft als ingangsdatum 1 april 2024 en een geldigheidsduur van 4 jaar.
3.	25 maart 2024	5.2	Investeringsbesluit tweede fase warmtenet	De RvC verleent goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder met betrekking tot de tweede fase van het warmtenet. Dit besluit omvat: - de investering van 13,2 mln. (na aftrek SAH-subsidie als harde voorwaarde). Behoudens een mogelijke stijging door bouwkosten, wordt ten aanzien van het investeringsvolume geen aanvullende marge aangevraagd. - het feit dat deze investering volledig als onrendabel kan worden beschouwd (conform warmtenet fase I). - het tussen 2025 en 2030 aansluiten van circa 585 woningen, o.v.b. van 70% instemming van huurders per complex. - het tussen 2025 en 2030 aansluiten van 915 woningen die onderdeel uitmaken van 'scenario complexen', o.v.b. van 70% instemming van huurders per complex. - het sluiten van diverse aansluitcontracten met HVC (die ook nodig zijn om de SAH-subsidie aan te kunnen vragen). - het aanvragen van SAH-subsidie. Het besluit is onder voorbehoud van de uitkomst van de financiële continuïteitstoets, goedkeuring door de RvC, de toekenning van de SAH-subsidie (aanvragen in het 1ste kwartaal van 2024) en 70% instemming door huurders per complex.

4.	18 juni 2024	2.2.	Evaluatie en benoeming accountant	De RvC heeft het functioneren van de accountant geëvalueerd. In deze evaluatie zijn onder meer de continuïteit van het team, het borgen van de (vergader)planning en de kritische houding i.r.t. de langdurige betrokkenheid van de accountant besproken. De belangrijkste conclusie is dat een goede documentatie én een goede relatie de kern van de oplossing zijn voor alle onderwerpen. Hierover zijn nadere afspraken gemaakt. De RvC herbenoemt Mazars voor een periode van vier jaar (boekjaar 2024 t/m boekjaar 2027) tot externe accountant van Poort6.
5.	18 juni 2024	2.3.	Beoordelingsprotocol functioneren directeur-bestuurder	De RvC stelt de herijkte versie van het beoordelingsprotocol functioneren directeur-bestuurder vast. Het document heeft als ingangsdatum 1 juni 2024 en kent een geldigheidsduur van 5 jaar.
6.	18 juni 2024	5.1.	Keuze visitatiebureau	De RvC besluit, met in achtneming van het advies van de selectiecommissie, om Ecorys aan te stellen voor het uitvoeren van de maatschappelijke visitatie van Poort6 met betrekking tot de periode 2020-2023.
7.	18 juni 2024	5.2.	Ontwerpfasedocument Haarij- Oost	De RvC verleent goedkeuring aan het besluit van de directeur-bestuurder om het ontwerpfasedocument vervangende nieuwbouw Haarij Oost vast te stellen. Door het nemen van dit besluit gaat de directeur-bestuurder akkoord met: - Het treffen van voorbereidingen voor de sloop van 130 woningen, de verkoop van grond voor de bouw van 24 koopwoningen en het aangaan van een ontwerpovereenkomst voor de realisatie van de nieuwbouw van 130 grondgebonden woningen in Haarij-Oost. - Het Voorlopig Ontwerp (VO), het ontwerp openbare inrichting en het ondernemen van de volgende acties om te komen tot het Definitief Ontwerp (DO): - Aandacht voor een toekomstbestendig kwalitatief architectonisch ontwerp. - In het ontwerp zoveel mogelijk de ervaringen meenemen die zijn gedaan na oplevering van nieuwbouwwoningen aan de Van Zomerlaan e.o. Het betreft kleine aanpassingen in de woning de het gebruiksgemak voor huurders vergroten. - Het (financieel) uitwerken voor de optie om bij enkele woningen een extra slaapkamer op zolder te creëren. Vóór indiening van de vergunning wordt intern afgestemd over de totale meerwerkkosten. - De volgende financiële kaders: - De geprognoseerde projectinvestering van € 35.546.924 (€ 273.437 per woning) met een ORT van -/€ 2.322.694 (-/€ 17.866 per woning) bestaande uit: - de geprognoseerde GREX investering van € 6.763.504 (€52.027 per woning) met een tekort van -/€ 3.511.024. - de geprognoseerde BOEX investering van € 32.035.900 (€246.430 per woning). - De geprognoseerde GREX afwaardering van -/€ 7.248.245 (inclusief de sociale kavelwaarde ad € 3.250.000).

				○ De minimale verkoopwaarde van de grond van € 3.252.480 (€135.416 per grondkavel). ○ Een IRR van 3,06% en het directe rendement van 2,09%. ○ Aanvullend op het eerder aangevraagde voorbereidingsbudget wordt binnen de financiële kaders een bedrag van € 2.275.000 beschikbaar gesteld. Hiermee komt het totale voorbereidingsbudget op € 2.750.000. ○ Het mandaat voor de directeur-bestuur om af te wijken van de geprognosticeerde investering met een maximale afwijking gelijk aan de indexatie vanaf 1 januari 2024 tot en met de start van de bouw. • De verkoop van grond voor 24 koopwoningen, met diverse opschortende en ontbindende voorwaarden (o.a. fasedocument uitvoeringsbesluit en marktconformiteit), aan Heijmans Vastgoed. • Het aangaan van een design and built-overeenkomst met Heijmans Woningbouw waarin het uitvoeringsfasebesluit is opgenomen als voorwaarde om te starten met de uitvoering. • De planning zoals voorgesteld in het ontwerpfasedocument.
8.	18 juni 2024	5.3.	Nieuwstad nieuwbouw	De RvC verleent goedkeuring aan het besluit van de directeur-bestuurder om het ontwerpfasedocument vervangende nieuwbouw Nieuwstad vast te stellen. Door het nemen van dit besluit gaat de directeur-bestuurder akkoord met: • De opdracht tot: ○ het uitvoeren van de voorgestelde selectieprocedure om te komen tot een voorkeurspartij met betrekking tot de uit te voeren werkzaamheden; ○ het uitwerken van het gunningsadvies in een overeenkomst; ○ het uitwerken van een verhuurplan waarin uitdrukkelijk wordt nagedacht over mogelijkheden om het rendement te verhogen, waaronder het scenario om de woningen te verhuren in de niet DAEB-tak; ○ het uitwerken van een uitvoeringsfasedocument dat ter vaststelling wordt voorgelegd aan de directeur-bestuurder. • Het geven van akkoord op de volgende financiële aspecten: ○ Investering ▪ Een verhoging van de investering voor de GREX van € 66.000, - (€ 13.200, -/woning). ▪ Een verhoging van de investering voor de BOEX van € 747.558, - (€ 149.511, -/woning). ○ Afboeking & ORT ▪ Een hogere afwaardering van de marktwaarde t.g.v. stijging marktwaarde van € 258.204, - naar afboeking marktwaarde van € 471.168, -.

				▪ Een hogere ORT bij GREX als gevolg van bijstelling beoogde investering van 66.527, - naar ORT van € 128.275, -. ▪ Een hogere ORT bij BOEX als gevolg van bijstelling beoogde investering van € 1.920.586 naar ORT van € 679.506, -. ○ Rendement ▪ Als gevolg van wijziging in de waardering en investering akkoord op een gewijzigd rendement: • IRR van 1,06%. • Leegwaarde van € 380.000, - • Het beschikbaar stellen van een voorbereidingsbudget van € 50.000, - ten behoeve van het uitwerken van het uitvoeringsfasedocument. • Behoudens een mogelijke stijging door bouwkosten, wordt ten aanzien van het investeringsvolume geen aanvullende marge aangevraagd.
9.	18 juni 2024	5.4.	Uitvoeringsbesluit Combinatieproject Lindeborg	De RvC verleent goedkeuring aan het besluit van de directeur-bestuurder tot het verduurzamen van 145 woningen behorend bij het cluster 130 "De Lindeborg" voor een bedrag van € 4.209.548. Dit besluit is conform de vastgestelde portefeuillestrategie en passend binnen de financiële kaders van de begroting van 2024.
10.	18 juni 2024	6.1.	Jaarverslag, Jaarrekening en Accountantsverslag 2023	De RvC besluit het Jaarverslag en de Jaarrekening 2023, in samenhang met de bespreking van het accountantsverslag, onder voorwaarde van de goedkeurende verklaring van de accountant vast te stellen. • De RvC verleent toestemming tot openbare publicatie en verstrekking aan de Autoriteit Woningcorporaties. • 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 2023. • 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 2023.
11.	1 oktober 2024	Vooroverleg	Zelfevaluatie RvC 2024	De RvC heeft besloten om BoardResearch te gebruiken als methode voor de zelfevaluatie met betrekking tot 2024. Concreet houdt dit in dat hiervoor in januari 2025 input moet worden geleverd door het beantwoorden van de vragen. Waarna in maart 2025 de rapportages gereed zijn en de uitkomsten kunnen worden besproken door de RvC.
12.	1 oktober 2024	Vooroverleg	Vergaderplanning 2025	De RvC heeft de vergaderplanning voor 2025 akkoord bevonden.

		Vooroverleg	Meeloopstages	In het kader van de jaarlijkse meeloopstages gaan de RvC leden dit jaar deelnemen aan de inspiratiewerkshops voor de 65+ woningen.
13.	1 oktober 2024			
14.	1 oktober 2024	5.1.	Opdrachtbevestiging en controleplan accountant	De RvC verleent goedkeuring aan de opdrachtbevestiging van de accountant met betrekking tot de jaarrekeningcontrole 2024 en de overige (financiële) verantwoordingen van Poort6 en aan het definitieve controleplan voor 2025 inclusief het daarvoor benodigde budget.
15.	1 oktober 2024	5.2.	Verbindingenstatuut	De RvC verleent goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om het herijkte verbindingenstatuut vast te stellen. Het verbindingenstatuut heeft als ingangsdatum 1 oktober 2024 en een houdbaarheidstermijn van 5 jaar.
16.	1 oktober 2024	5.3.	Informatiebeveiligingsbeleid	De RvC verleent goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om het informatiebeveiligingsbeleid vast te stellen. Daarbij geeft de RvC wel het dringende advies om de planning en opvolging van de zaken die uit het informatiebeveiligingsbeleid voortvloeien concreter te maken. Het informatiebeveiligingsbeleid heeft als ingangsdatum 1 oktober 2024 en een houdbaarheidstermijn van 3 jaar.
17.	1 oktober 2024	5.4.	Risicoleiderschapsbeleid	De RvC verleent goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om het risicoleiderschapsbeleid vast te stellen. Het risicoleiderschapsbeleid heeft als ingangsdatum 1 oktober 2024 en een houdbaarheidstermijn van 3 jaar.
18.	1 oktober 2024	5.5.	Aankoop Pijlstraat 1	De RvC verleent, onder voorbehoud van toestemming van de Aw, goedkeuring aan het besluit van de directeur-bestuurder om het fasedocument aankoop Pijlstraat 1 vast te stellen. Door het nemen van dit besluit gaat de directeur-bestuurder akkoord met: - De aankoop van een bedrijfsruimte ter grootte van 252,7 m2 aan Pijlstraat 1 in Gorinchem van Wehan BV voor een aankoopsom van € 389.000 kosten koper; - De totale investering bedraagt € 432.500 inclusief overdrachtsbelasting en overige bijkomende kosten. En heeft een jaarhuuropbrengst van € 28.899 per jaar (6,7% BAR o.b.v. huidige bestemming). Bovendien vergroten we hiermee het bezit (en VVE aandeel) in de Boogflat 1 tot 90,1%; - Het bekostigen van de investering vanuit de niet-DEAB tak; - Ondertekening koopovereenkomst in augustus 2024 onder voorbehoud van het verkrijgen van goedkeuring van de RvC op 1 oktober 2024; - De juridische en feitelijke levering is op 15 januari 2025; - Bankgarantie van 10% ten bedrage van € 38.900 uiterlijk 15 oktober 2024.

19.	2 december 2024	2.1.	Bezoldiging 2025	Overeenkomstig eerder gemaakte afspraken wordt het salaris van de directeur-bestuurder jaarlijks geïndexeerd volgens de geldende WNT-norm. Per 1 januari 2025 wordt het salaris van de directeur-bestuurder met 5,4% geïndexeerd, met als voorwaarde dat de totale bezoldiging niet boven de WNT-norm voor categorie F uitkomt. De bezoldiging van de RvC leden is conform de VTW-adviesregeling voor 2025 vastgesteld op: <table><tr><th>Klasse</th><th>Bezoldiging Lid RvC in 2025</th><th>Bezoldiging Voorzitter RvC in 2025</th><th>Bezoldigingsmaximum Gehele RvC in 2025</th></tr><tr><td>F</td><td>€ 16.480</td><td>€ 24.720</td><td>€ 107.120</td></tr></table>	Klasse	Bezoldiging Lid RvC in 2025	Bezoldiging Voorzitter RvC in 2025	Bezoldigingsmaximum Gehele RvC in 2025	F	€ 16.480	€ 24.720	€ 107.120
Klasse	Bezoldiging Lid RvC in 2025	Bezoldiging Voorzitter RvC in 2025	Bezoldigingsmaximum Gehele RvC in 2025									
F	€ 16.480	€ 24.720	€ 107.120									
20.	2 december 2024	5.1.	Begroting, Jaarplan en Treasuryjaarplan 2025	De RvC verleent goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om het jaarplan, de begroting en het treasury jaarplan voor 2025 vast te stellen. Met het verlenen van deze goedkeuring geeft de RvC het volgende mandaat: <u>Jaarplan & begroting 2025</u> - Het uitvoeren van de jaarschijf 2025 van de strategische koers en de daarbij behorende begroting voor 2025. De begroting omvat de volledige exploitatie (inclusief de onderhoudsbegroting), de organisatiekosten, (des)investeringen in materiële vaste activa en (des)investeringen in het vastgoed (voor zover deze niet onder het bereik van het Investeringsstatuut vallen). - Het aangaan van verplichtingen inzake planmatig onderhoud & verduurzaming jaarschijf 2026 vanaf 1 oktober 2025 voor maximaal € 3,3 miljoen (taakstellend planmatig onderhoud € 2 miljoen en verduurzaming € 1,3 miljoen) waarbij de uitgaven per project de begrote bedragen niet wezenlijk overschrijden en de kasstroom daadwerkelijk plaatsvindt in 2026, onder het voorbehoud dat de ICR in de T1-rapportage minimaal 1,4 blijft in de prognoseperiode. Indien de ICR onder 1,4 daalt, dient aanvullende goedkeuring van de RvC te worden verkregen. <u>Treasury jaarplan 2025</u> - Het aantrekken van WSW-geborgde financiering tot 30 juni 2026 tot maximaal € 38,6 mln. - Het overeenkomen van een nieuwe opslag, dan wel aflossen van basistentelening LBBT 9735. - Het overeenkomen van een nieuwe rente, dan wel aflossen en eventueel herfinancieren van annuïtaire lening LBAN 7454. - Het overeenkomen van een nieuwe opslag, dan wel aflossen van variabele hoofdsomlening LBBT 10973.								

			Het aanpassen van de hoofdsom én overeenkomen van de bereidstellingsprovisie en de opslag van de Obligolening per 30 november 2025.
21.	2 december 2024	5.2.	Investeringsstatuut De RvC verleent goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om de herijkte versie van het Investeringsstatuut vast te stellen. Het Investeringsstatuut heeft als ingangsdatum 1 januari 2025 en een geldigheidsduur van 4 jaar.
22.	2 december 2024	5.3.	Samenwerkingsovereenkomst Muddebouw De RvC verleent goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om een vierjarige strategische samenwerking aan te gaan met Muddebouw voor het dagelijks service- en mutatieonderhoud.
23.	2 december 2024	5.4.	Initiatieffasedocument Gebouw C De RvC verleent goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om het initiatieffasedocument over het onderzoek naar de mogelijke aankoop van Gebouw C, met inachtneming van het advies van het MT, vast te stellen. Dit besluit omvat de volgende aspecten: - Het opstellen en aangaan van een intentieovereenkomst met de gemeente Gorinchem strekkende tot het verder onderzoeken van de mogelijkheid tot aankoop van de locatie Stadhuisplein 4 te Gorinchem (3200 m2 kantoorruimte) voor een maximumbedrag van €2.650.000 k.k. Daarin worden ook afspraken gemaakt over het delen van het door Poort6 geïnvesteerde acquisitiebudget voor de ontwerpfase in het geval het project uiteindelijk geen vervolg zou krijgen. - Het verder uitwerken van voorkeursscenario 2 (sloop van het huidige pand en nieuwbouw van 44 drielokaleappartementen) naar een ontwerffasedocument. In het kader daarvan worden de volgende vervolgstappen ondernomen: - Opstellen ruimtelijke onderbouwing inclusief de bijbehorende onderzoeken. - Uitwerken ontwerp naar SO/O door geselecteerde architect Common Affairs. - Verder onderzoek naar de mogelijkheden tot huisvesting van het kantoor op deze locatie. - De uiteindelijke onderhandeling over de koopsom en het opstellen van een conceptkoopovereenkomst met daarin in ieder geval de volgende opschortende en/of ontbindende voorwaarden: - Oplevering leeg en zonder huurders c.q. contracten, vrij van verplichtingen; - Goedkeuring Aw voor aankoop Gebouw C (BOG); - Bestemmingswijziging naar gemengd (wonen en kantoor) voor alle bouwlagen; - Levering na afgifte omgevingsvergunning; - Eerste recht tot huur van 51 parkeerplaatsen achter het gemeentehuis. - Het investeringsbesluit wordt, in afwijking van het Investeringsstatuut, genomen op basis van het ontwerffasedocument in plaats van het initiatieffasedocument. Het ontwerffasedocument wordt ter vaststelling aangeboden aan de directeur-bestuurder en ter goedkeuring aangeboden aan de RvC.

				4. De volgende zaken worden doorgerekend in de financiële positie van Poort6: • Het beschikbaar stellen van een budget van € 200.000 benodigd voor het uitwerken van deze intentie en het voorbereiden van besluitvorming door middel van een ontwerpasedocument. • De mogelijkheid tot aankoop van de locatie Stadhuisplein 4 te Gorinchem (3200 m2 kantoorruimte) voor een maximumbedrag van €2.650.000 k.k. • Het opnemen van dit project (aankoop gebouw C & realisatie 44 appartementen) in de MIP ten laste van de ingerekende uitbreidingsambitie. Waarbij het investeringsvolume van de MIP met een bedrag van € 3.150.000 wordt verhoogd zijnde het verschil in stichtingskosten. De impact hiervan op de financiële kengetallen (en dan met name de ICR) wordt inzichtelijk gemaakt in het ontwerpasedocument.
--	--	--	--	---

Jaarrekening

Balans per 31 december 2024

(na resultaatbestemming)

ACTIVA (x € 1.000)	2024	2023
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.100.344	984.907
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	26.266	24.372
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	44.198	39.619
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.171	11.662
Totaal vastgoedbeleggingen	1.180.979	1.060.560
Materiële vaste activa		
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	2.377	2.699
Totaal materiële vaste activa	2.377	2.699
Financiële vaste activa		
6. Andere deelnemingen	1	1
7. Latente belastingvorderingen	492	859
Totaal financiële vaste activa	493	861
Totaal vaste activa	1.183.849	1.064.120
Vlottende activa		
Voorraden		
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Totaal voorraden	-	-
Vorderingen		
9. Huurdebiteuren	675	558
10. Belastingen en premies van sociale verzekeringen	1.137	396
11. Overige vorderingen	224	161
12. Overlopende activa	1.052	145
Totaal vorderingen	3.088	1.260
13. Liquide middelen	156	4.013
Totaal vlottende activa	3.244	5.272
Totaal activa	1.187.093	1.069.393

PASSIVA (x € 1.000)	2024	2023
Eigen vermogen		
14. Herwaarderingsreserves	757.545	646.874
15. Overige reserves	140.705	160.170
Totaal eigen vermogen	898.250	807.044
Voorzieningen		
16. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	3.939	7.260
Totaal voorzieningen	3.939	7.260
Langlopende schulden		
17. Schulden aan kredietinstellingen	220.351	199.910
18. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	41.019	37.256
Totaal langlopende schulden	261.370	237.165
Kortlopende schulden		
19. Schulden aan kredietinstellingen	8.483	7.501
20. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.416	3.617
21. Overlopende passiva	6.084	4.439
22. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	3.153	2.036
23. Overige schulden	398	331
Totaal kortlopende schulden	23.534	17.923
Totaal passiva	1.187.093	1.069.393

Winst- en verliesrekening over 2024

Enkelvoudige winst- en verliesrekening per 31 december 2024

Bedragen (x € 1.000)	2024	2023
24. Huuropbrengsten	48.331	47.325
25. Opbrengsten servicecontracten	5.245	3.512
26. Lasten servicecontracten	-5.604	-4.283
27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.300	-3.559
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	-26.977	-20.081
29. Overige directe operationele lasten expl bezit	-2.399	-2.143
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.296	20.772
30. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
31. Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
32. Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto gerealiseerd resultaat vastgoed in ontwikkeling	-	-
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	984	443
34. Toegerekende organisatiekosten	-89	-47
35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-503	-301
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	392	95
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.875	-12.368
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	106.052	-23.493
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	922	207
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	89.099	-35.653
39. Opbrengst overige activiteiten	357	277
40. Kosten overige activiteiten	-344	-61
Netto resultaat overige activiteiten	13	216
41. Overige organisatiekosten	-2.223	-2.890
42. Leefbaarheid	-1.795	-1.670
43. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	225	129
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.286	-5.491
Saldo financiële baten en lasten	-6.061	-5.362
Resultaat voor belastingen	93.719	-24.492
45. Vennootschapsbelasting	-1.976	-2.875
Resultaat na belastingen	91.743	-27.367

Kasstroomoverzicht over 2024

Bedragen (x € 1.000)	2024	2023
Huurontvangsten	47.935	47.301
Vergoedingen	3.463	3.188
Overheidsontvangsten	79	-
Overige bedrijfsontvangsten	209	289
Renteontvangsten	233	123
Erfpacht	-4	-4
Betalingen aan werknemers	-5.729	-5.362
Onderhoudsuitgaven	-21.315	-18.863
Overige bedrijfsuitgaven	-11.766	-10.487
Betaalde interest	-7.032	-5.717
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-36	-32
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-467	-510
Vennootschapsbelasting	-648	-2.582
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	4.922	7.344
Verkoopontvangsten bestaande huur	182	439
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
Nieuwbouw huur	-19.778	-7.182
Verbeteruitgaven	-9.623	-10.720
Aankoop	-750	-1.203
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Overige investeringen	-100	-101
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa	-30.069	-18.767
Nieuw te borgen leningen	33.000	26.000
Aflossingen geborgde leningen	-11.710	-16.245
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	21.290	9.755
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.857	-1.668
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.013	5.682
Geldmiddelen aan het einde van de periode	156	4.013
Mutatie	-3.857	-1.669

Toelichting op de jaarrekening

Toegelaten instelling

Poort6, gevestigd aan de Schelluinsestraat 3 te Gorinchem, is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 lid 1 van de Woningwet. 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. 27 mei 2025.

Stelselwijzigingen

In 2024 deden zich geen stelselwijzigingen voor.

Schattingswijzigingen

In 2024 deden zich schattingswijzigingen voor in verband met de geactualiseerde parameters van het vastgoed in exploitatie en de aanpassing in de bepaling van de beleidswaarde (beleidswaarde 2.0).

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.

Continuïteit

Poort6 ziet om haar heen een aantal ontwikkelingen welke van invloed zijn op de bedrijfsvoering en geplande projecten. Denk hierbij aan de geopolitieke ontwikkelingen, stijgende prijzen, de voortdurende oorlog in Oekraïne welke invloed heeft op de beschikbaarheid en prijzen van bouwmaterialen, de 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.

Algemene grondslagen

Wet- en regelgeving

Poort6 stelde de jaarrekening op 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 2024 tot en met 31 december 2024. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

Toegepaste standaarden en modellen

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

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften, de onroerende zaken en hun onroerende infrastructurele aanhorigheden tegen actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 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 2024') bij deze regeling.

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

Financiële instrumenten

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

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).

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven inclusief renovaties en ingrijpende verbouwingen voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde ervan. Indien grond gekocht is met 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.

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 (BOG – MOG – ZOG) dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB vastgoed in exploitatie valt.

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

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten inclusief renovaties en ingrijpende verbouwingen en de hieraan direct toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de RTIV is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2024, 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 doorexploratiescenario 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 doorexploratiescenario 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 mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploratiescenario. Woningen met 142 of minder WWS-punten mogen pas in het achtste jaar na aanschaf

uitgepand worden. Deze verkooprestricties zijn verwerkt volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Macro economische parameters

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. 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 doorexplotatiescenario 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 doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie te liberaliseren is. Indien de maximale huur lager of gelijk is aan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,20%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenontwikkeling	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardeontwikkeling	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 2.102,11	€ 2.102,11	€ 2.102,11	€ 2.102,11	€ 2.102,11
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 2.069,63	€ 2.069,63	€ 2.069,63	€ 2.069,63	€ 2.069,63
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49	€ 542,49
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33	€ 532,33
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€ 501,88	€ 501,88	€ 501,88	€ 501,88	€ 501,88
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 491	€ 491	€ 491	€ 491	€ 491
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	11,68%	11,68%	11,68%	11,68%	11,68%
Belastingen, verz en overige zakelijke lasten (% vd WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%	0%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexploteren	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%
Mutatiekans bij uitponden	6,94%	6,41%	6,41%	6,41%	6,41%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Disconteringsvoet doorexploteren:	6,24%	6,24%	6,24%	6,24%	6,24%
Disconteringsvoet uitponden:	7,65%	7,65%	7,65%	7,65%	7,65%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 per te splitsen eenheid (2023: € 604,12). De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters BOG en MOG	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - BOG	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33	€ 7,33
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo – MOG	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91	€ 8,91
Mutatieonderhoud per m ² bvo – BOG	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29	€ 12,29
Mutatieonderhoud per m ² bvo – MOG	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89
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	10,24%	10,24%	10,24%	10,24%
Disconteringsvoet doorexploiteren - MOG	7,12%	7,12%	7,12%	7,12%
Parameters parkeerplaatsen	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67	€ 67,67
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82	€ 227,82
Beheerkosten – parkeerplaats	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83	€ 33,83
Beheerkosten – garagebox	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24	€ 46,24
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet doorexploiteren:	6,93%	6,93%	6,93%	6,93%
Disconteringsvoet uitponden:	7,03%	7,03%	7,03%	7,03%
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84	€ 11,84
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89	€ 14,89
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:	6,98%	6,98%	6,98%	6,98%

Inschakeling taxateur

Het vastgoed in exploitatie is in 2024 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 paste voor haar vastgoedbezit de full versie van het Handboek toe. 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 2024 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 mutatiekansen.
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 ondermeer 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 2024 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 Poort2. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, waarom een aantal aanpassingen zijn doorgevoerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van het hanteren van de hoogste waarde tussen 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Bij de waardering is geen rekening gehouden met mogelijke verkopen. De contante waarde van de kasstromen is bepaald op basis van een kasstroomperiode van 60 jaar, zonder toepassing van een exit yield aan het einde van de looptijd.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Poort6 bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor de komende 60 jaar, gebaseerd op de kasstromen uit de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Voor de eerste 15 jaar is uitgegaan van de geprognosticeerde onderhoudslasten uit de MJOB. Na deze begrotingshorizon wordt een norm toegepast die is gebaseerd op het rekenkundig gemiddelde van de verwachte onderhoudslasten gedurende de eerste 15 jaar. Bij de vaststelling van dit gemiddelde is rekening gehouden met de cyclische aard van het planmatig onderhoud over de lange termijn.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de woningcorporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.
5. De disconteringsvoet wordt, in afwijking van de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit zoals toegelicht in bij de grondslagen van de marktwaarde, vastgesteld op 4,17% voor het DAEB vastgoed (2023: gemiddeld 6,83%) en op 4,70% voor het niet-DAEB vastgoed (2023: gemiddeld 7,30%).

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden.

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 her classificatie wordt

verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

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

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten. In geval van sloop/nieuwbouw wordt de dan geldende marktwaarde van het oude vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde ingebracht.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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

Grondposities

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

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

- | | |
|-----------------------------|---------|
| 1. Bouw | 25 jaar |
| 2. Verbeteringen | 10 jaar |
| 3. ICT en kantoorinventaris | 5 jaar |
| 4. Vervoermiddelen | 5 jaar |

Financiële vaste activa

6. Andere deelnemingen

Andere deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

7. Latente belastingvorderingen

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

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

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Poort6 een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Vorraden

8. Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Tevens is hier grond bestemd voor de verkoop opgenomen. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

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

Vorderingen (9 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.

13. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. De liquide middelen staan ter vrije aanwending van Poort6.

Eigen Vermogen

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.

Voorzieningen

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 tijdswaarde materieel is, wordt er verplicht gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende schulden

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.

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 tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De terugkoopverplichting (ref. 17) wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' en voor zover van toepassing gecorrigeerd in de herwaarderingsreserve.

Kortlopende schulden (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.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

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

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.

25 & 26. Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

28. Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen. Aan deze post worden de lasten

toegerekend die betrekking hebben op het vastgoedonderhoud. Dit zijn naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

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

29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoed gerelateerde lasten, zoals onroerend zaakbelasting, rioolheffing en de verhuurderheffing.

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

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

Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille (33, 34 & 35)

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

36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

37 & 38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

39 & 40. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

41. Overige organisatiekosten

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

42. Leefbaarheid

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

43 & 44. Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

45. Belastingen

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

Toegerekende organisatiekosten

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

KVS 2024: rubrieken (in%)	Personeel	Organisatie	Afschrijving
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	35,4%	35,4%	35,4%
Lasten onderhoudsactiviteiten	25,2%	25,2%	25,2%
Verkoop vastgoedportefeuille	0,5%	0,5%	0,5%
Overige activiteiten	0,1%	0,1%	0,1%
Overige organisatiekosten	25,4%	25,4%	25,4%
Kosten omtrent leefbaarheid	13,4%	13,4%	13,4%

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%

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 2024 was de dekkingsgraad van het pensioenfonds 129% (2023: 129). 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 basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Poort6.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Algemeen

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

Renterisico

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

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

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

Beschikbaarheidsrisico

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

Toelichting behorende tot de balans per 31 december 2024

1 & 2. DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (bedragen X € 1.000)				
	2024	2024	2023	2023
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Stand per 1 januari				
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
Marktwaaarde	984.907	24.372	1.000.811	24.860
<i>Mutaties in het boekjaar</i>				
Investeringen in vastgoed in exploitatie	7.547	861	11.880	328
Aankopen	1.556	291	1.270	9
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	18.620	-	-	-
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Overboeking van voorraad	-	-	-	-
Overboeking naar voorraad	-	-	-	-
Herclassificatie	-	-	-	-
Desinvestering en buitengebruikstelling	-7.122	-12	-	-
Onttrekking voorziening	-5.938	-594	-6.481	-11
herwaarderingen en waardeveranderingen	100.773	1.347	-22.573	-920
Saldo mutaties	115.437	1.893	-15.904	-594
Stand per 31 december				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	387.418	12.625	374.061	12.079
Cumulatieve herwaarderingen	720.615	14.748	617.291	13.214
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.689	-1.107	-6.445	-921
Marktwaaarde per 31 december	1.100.344	26.266	984.907	24.372
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Woongelegenheden	1.082.598	16.707	968.735	14.720
Zorgeenheden	12.712	-	12.663	-
MOG	4.532	492	2.953	681
BOG	502	2.697	556	2.957
Parkeerplaatsen	-	6.370	-	6.014
Marktwaaarde per 31 december	1.100.344	26.266	984.907	24.372

Vaste activa

In de posten DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 6.456 woningen, 98 MOG/ZOG, 106 BOG en 402 parkeergelegenheden. De WOZ-waarde van het bezit in exploitatie bedraagt ultimo 2024 € 1.578,6 miljoen (2023: € 1.586,9 miljoen).

De waarde mutatie is in het navolgende schema samengevat:

Waardemutatie	DAEB	Niet-DAEB
<u>Voorraadmutaties</u>		
Verkoop / sloop / overig weg	-11.001	201
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	21.805	12
Classificatiewijzigingen	-213	-
Subtotaal	10.591	213
<u>Objectgegevens</u>		
Overige basisgegevens	-63	-
Contracthuur	22.953	182
Leegstand	1.546	65
Maximale huur	5.573	1
Mutatiegraad doorexploiteren	-106	35
WOZ-waarde	-4.087	-43
Achterstallig onderhoud	-304	-
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-88	9
Complexdefinitie en verkooprestricties	-29	16
Subtotaal	25.394	265
<u>Methodische wijzigingen handboek en software</u>		
Toevoeging middenhuur	764	-6
Overdrachtskosten	5.815	60
Subtotaal	6.579	54
<u>Parameterwijzigingen / marktontwikkelingen</u>		
Macro-economische parameters	3.692	60
Sociale en vrije sector huurgrens	-260	-
Mutatiegraad uitponden	911	-37
Reguliere huurstijging	-2.558	167
Markthuur	3.950	-77
Markthuurstijging	-227	-64
Leegwaarde	100.386	1.750
Leegwaardestijging	53.362	902
Splitsingskosten	-178	-17
Verkoopkosten	-	-8
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-5.169	-113
Beheerkosten	-2.493	-27
Belastingen en verzekeringen	1.318	14
Disconteringsvoet	-82.877	-1.239
Exit yield	3.016	48
Subtotaal	72.873	1.361
Totaal	115.437	1.894

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 620,4 miljoen (2023 € 457,8 miljoen). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 25,1 miljoen (2023 € 23,1 miljoen).

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

Beleidswaarde (bedragen X € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Totaal 2023
Marktwaarde in verhuurde staat	€ 1.100.344	€ 26.266	€ 1.126.609	€ 1.009.279
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ -140.792	€ -2.089	€ -142.881	€ 6.628
Betaalbaarheid (huren)	€ -288.540	€ -556	€ -289.096	€ -262.875
Kwaliteit (onderhoud)	€ -234.119	€ -2.371	€ -236.490	€ -257.862
Beheer (beheerkosten)	€ -9.159	€ 192	€ -8.967	€ -14.280
Disconteringsvoet	€ 192.676	€ 3.608	€ 196.283	-
Beleidswaarde ultimo boekjaar	€ 620.409	€ 25.050	€ 645.459	€ 480.890

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	0,5% hoger	€ 57,71 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 49,78 hoger
	€ 25 lager	€ 44,88 lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger per vhe	€ 26,11 lager
	€ 100 lager per vhe	€ 26,11 hoger
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger per vhe	€ 26,11 lager
	€ 100 lager per vhe	€ 26,11 hoger

3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2024	2023
Verkrijgingsprijs	23.246	23.951
Herwaardering	16.374	14.958
Saldo per 1 januari	39.619	38.909
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Overdracht inzake verkoop activa & passiva	-1.535	-1.191
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	6.113	1.903
Totaal mutaties in boekjaar	4.579	712
Verkrijgingsprijs	21.711	23.246
Herwaardering	22.487	16.374
Saldo per 31 december	44.198	39.619

Sinds 2015 worden geen woningen meer verkocht in Koopgarant. In 2024 zijn 6 woningen teruggekocht. In totaal zijn er nu nog 138 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 koper en respectievelijk 30%, 37,5, 40% en 45% voor Poort6. Bij aanvang wordt gewerkt met een taxatie.

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

4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2024	2023
Saldo per 1 januari		
Aanschafprijs	17.278	8.626
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-5.616	-3.250
	11.662	5.376
<i>Mutaties in het boekjaar</i>		
Investeringen	19.659	8.652
Overboeking van vastgoed in exploitatie	3.250	-
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-18.348	-
Onttrekking voorziening	-6.173	-2.366
Overige waardeveranderingen	122	-
Saldo	-1.491	6.286
 Aanschafprijs	 18.588	 17.278
Verantwoord als voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-11.789	-5.616
Saldo per 31 december	10.171	11.662

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ultimo 2024 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 vond plaats 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	2024	2023
Saldo per 1 januari	7.260	3.817
Toevoeging	10.560	12.301
Onttrekking	-13.881	-8.858
Vrijval	-	-
Saldo per 31 december	3.939	7.260

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 1 jaar.

Materiële vaste activa	Bedrijfs- gebouwen	Inventaris	Auto- matisering	Vervoer- middelen	Huurders- investeringen	Totaal 2024	Totaal 2023
5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie							
Stand per 1 januari 2024							
- Aanschafwaarde	4.472	787	1.848	532	489	8.128	7.847
- Gecumuleerde afschrijvingen	-3.165	-720	-875	-319	-350	-5.429	-4.965
Boekwaarde per 1 januari 2024	1.307	67	973	213	139	2.699	2.882
Mutaties in het boekjaar							
- Investerings	29	79		49	41	198	281
- Desinvesteringen		-6		-27		-33	-
- Afschrijvingen	-59	-52	-295	-28	-53	-486	-464
- Afschrijvingen desinvestering						-	-
Saldo	-30	20	-295	-6	-12	-322	-183
Stand per 31 december 2024							
- Aanschafwaarde	4.501	859	1.848	554	530	8.292	8.128
- Gecumuleerde afschrijvingen	-3.224	-772	-1.170	-347	-403	-5.915	-5.429
Boekwaarde per 31 december 2024	1.277	87	678	207	127	2.377	2.699

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	2024	2023
Latente belasting		
Saldo per 1 januari	859	2.300
- Mutatie inzake waarderingsverschillen	35	-3
- Mutatie leningruil (Vestia deal)	-	-
- Mutatie inzake compensabele verliezen	-403	-1.437
Totaal latente belastingvordering	492	859
Deelneming Woningnet	1	1
Totaal overig	1	1
Totaal FVA	493	861

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 (2023 € 0,4 miljoen). Het disconteringspercentage voor het contant maken is 2,11% (2023 2,08%). Het totale verrekenbare verlies uit voorgaande jaren is per 31 december 2024 volledig verrekend (2023 1,6 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 renteaftrekbepanking 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.

Vlottende activa

8. Vastgoed bestemd voor verkoop	2024	2023
Voorraad woningen uit exploitatie	-	-
Voorraad teruggekochte koopgarantwoningen	-	-
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	-	-

Ultimo 2024 zijn er, net als ultimo 2023, geen woningen in voorraad.

9. Huurdebiteuren	2024	2023
Huurdebiteuren	870	798
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-195	-240
Totaal huurdebiteuren	675	558

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	2024	2023
Omzetbelasting	-	-
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	-	-
Pensioenen	-	-
Vennootschapsbelasting	1.137	396
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.137	396

11. Overige vorderingen	2024	2023
Vorderingen kopers Eendenplas	-	41
Overige vorderingen	224	120
Totaal overige vorderingen	224	161
<i>specificatie overige vorderingen</i>		
Debiteuren (niet) actieve contracten	144	111
Overige vorderingen	80	9
Totaal overige vorderingen	224	120

12. Overlopende activa	2024	2023
Overlopende activa	1.052	145
Totaal overlopende activa	1.052	145



13. Liquide middelen

2024

2023

97

Rekening courant banken	58	3.188
Spaarrekening	98	825
Totaal liquide middelen	156	4.013

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

Passiva

14 & 15. Eigen vermogen

2024

2023

Herwaarderingsreserve

- Herwaarderingsreserve onroerende zaken in exploitatie	735.058	630.500
- Herwaarderingsreserve onroerende zaken vov	22.487	16.374
	757.545	646.874

Herwaarderingsreserve onroerende zaken in exploitatie

- Beginsaldo per 1 januari	630.500	653.249
- Realisatie uit hoofde van verkoop/sloop	-4.144	-
- Mutatie resultaat lopend boekjaar	108.702	-22.749
Totaal herwaarderingsreserve onroerende zaken in exploitatie	735.058	630.500

Herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (vov)

- Beginsaldo per 1 januari	16.374	14.958
- Realisatie uit hoofde van verkoop	-700	-487
- Mutatie resultaat lopend boekjaar	6.813	1.903
Totaal herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (vov)	22.487	16.374

Overige reserves

- Beginsaldo per 1 januari	160.170	166.204
- Realisatie uit hoofde van verkoop/sloop	4.844	487
- Mutatie resultaat lopend boekjaar	91.743	-27.367
- Overboeking naar herwaarderingsreserve	-116.052	20.846
Totaal overige reserves	140.705	160.170

Statutaire resultaatbestemming

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

Voorstel bestemming resultaat boekjaar 2024

Het bestuur stelt de raad van commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 91,7 miljoen geheel ten gunste van het eigen vermogen te brengen. Dit voorstel is vooruitlopend op het besluit van de RvC in de jaarrekening 2024 verwerkt.

Eigen vermogen

Per 31 december 2024 is in totaal € 758 miljoen (2023 € 647 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen, zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs bepaald per waarderingcomplex. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 481 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 wordt bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur 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	2024	2023
Saldo per 1 januari	7.260	3.817
Toevoeging	10.560	12.301
Onttrekking	-13.881	-8.858
Vrijval	-	-
Saldo per 31 december	3.939	7.260

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	2024	2023
Saldo per 1 januari	207.486	197.858
Storting nieuwe leningen	33.000	26.000
Agio Vestia lening	-76	-75
Aflossingen	-11.500	-16.297
Stand per 31 december	228.910	207.486
Af: aflossingsverplichting volgend boekjaar	-8.483	-7.501
Af: kortlopende deel agio vestia lening	-76	-75
Stand per 31 december langlopend	220.351	199.910

Vervalkalender leningen kredietinstellingen

Aflossing ≤ 1 jaar	-8.483	-7.501
Aflossing 2 - 5 jaar	-38.658	-35.366
Aflossing ≥ 5 jaar	-178.669	-161.444
Totaal leningportefeuille	-225.810	-204.311

Samenstelling leningen kredietinstellingen

Basisrente leningen	2.000	5.000
Vastrentende leningen	223.810	199.311
Overig	-	-
Totaal leningportefeuille	225.810	204.311

Opbouw leningportefeuille

N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	151.759	147.826
Nationale Waterschapsbank N.V.	69.051	51.485
Monuta Verzekeringen N.V.	5.000	5.000
Totaal leningportefeuille	225.810	204.311

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

Leningruil Vestia

In 2021 vond er een leningruil plaats 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 40 jaar.

Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (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 40 jaar vrij via de methode van de effectieve rente.

Zekerheden

De leningen overheid en kredietinstellingen is voor € 226 miljoen (2023: € 204 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 2,85% (2023: 2,83%).

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 februari 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 2024 15,8 jaar (2023 16,2 jaar).

Reële waarde

De marktwaarde van de lening portefeuille bedraagt ultimo 2024 € 246 miljoen (2023: € 219 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	2024	2023
Verplichtingen ontstaan bij overdracht	23.246	23.950
Cumulatieve waardeveranderingen	14.010	12.801
19. Schulden aan kredietinstellingen	2024	2023
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	8.483	7.501
Totaal schulden aan kredietinstellingen	8.483	7.501
Verplichting ontstaan bij overdracht	21.818	23.246
Cumulatieve waardeveranderingen	19.201	14.010
Boekwaarde per 31 december	41.019	37.256

De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden hebben een looptijd van langer dan 5 jaar. De terugkoopverplichting heeft ultimo 2024 betrekking op 138 woningen (2023: 144 woningen).

20. Schulden aan leveranciers	2024	2023
Schulden aan leveranciers	5.416	3.617
Totaal schulden aan leveranciers	5.416	3.617

21. Overlopende passiva	2024	2023
Nog te betalen rentekosten leningen	3.461	3.122
Te verrekenen servicekosten	613	285
Vooruitontvangen huren	276	265
Overig	1.734	767
Totaal overlopende passiva	6.084	4.439

22. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2024	2023
Omzetbelasting	1.259	1.879
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	194	157
Pensioenen	-	-
Vennootschapsbelasting	1.701	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	3.153	2.036

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

23. Overige schulden	2024	2023
Planmatig onderhoud	30	-
Saldo vakantiedagen	268	217
Overige transitorische posten	24	38
Energie afrekeningen gas	-	-
Afwaardering agio Vestia Deal	76	76
Totaal overige schulden	398	331

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Erfpachtverplichting

Ten aanzien van onroerende zaken zijn er erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 48.000 tot het jaar 2037. € 45.000 heeft een looptijd van meer dan een jaar, waarvan € 30.000 een looptijd van meer dan 5 jaar heeft.

Onderhoudsverplichting

Poort6 sloot voor het dagelijks onderhoud (service- en onderhoudsverzoeken) inclusief KCC werkzaamheden een overeenkomst. Deze overeenkomst ging in op 1-1-2024 voor de periode van 4 jaar. Voor planmatig onderhoud (RGS-contract) is een raamcontract geldig voor 5 jaar, waarbij elk jaar opnieuw een aannemingsovereenkomst wordt afgesloten.

Daarnaast zijn er contracten voor onderhoud (cv, lift, riool etc.) afgesloten voor een periode van 3-4 jaar.

Werkplekken

Voor de ICT-hardware is voor elke werkplek een "Device as a Service" (DaaS) overeenkomst afgesloten. De verplichting is aangegaan voor 48 maanden en bedraagt € 170.000 (42 termijnen). Aan het eind van 2024 zijn er nog 6 termijnen te voldoen.

Persoonsgebonden loopbaanbudget

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

Huurovereenkomst Printers / kopieerapparaten

Er is een huurovereenkomst voor printers/kopieerapparaten met een restant looptijd van 26 maanden, tot en met 18-2-2027. De verplichting bedraagt eind 2024 nog € 37.000.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

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

Jaarlijks obligo

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van

heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Dit is met name noodzakelijk voor het voldoen van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen ('dienst der lening') die WSW moet voldoen wanneer WSW wordt aangesproken op verstrekte borgstellingen. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,34% 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 bovenop de geborgde leningen. Dit valt niet binnen het actuele borgingsplafond en zal afzonderlijk worden geregistreerd. Bij een wijziging in de omvang van de door WSW geborgde leningenportefeuille wijzigt tevens de hoogte van de hoofdsom van de obligolening op basis van de overeenkomst. De overeenkomst van de obligolening zelf wijzigt niet; het bedrag hoeft alleen in een bijlage bij de overeenkomst van de obligolening jaarlijks te worden aangepast. Poort6 heeft in 2024 een obligolening afgesloten bij BNG Bank voor € 5,417 miljoen (in 2023 € 5,060 miljoen).

Garantie en rekening-courant Stichting Lingeburcht

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

Wet keten aansprakelijkheid

Poort6 is onderworpen aan de Wet ketenaansprakelijkheid. Het bedrag waarvoor Poort6 kan worden aangesproken is geschat op nihil (2023: nihil).

Huurbevriezing

Na balansdatum, maar vóór de vaststelling van de jaarrekening 2024, is bekend geworden dat het kabinet voornemens is een huurbevriezing in te voeren voor de jaren 2025 en 2026. Inmiddels is bekend dat deze huurbevriezing geen doorgang vindt. Dit voornemen heeft ons wel gedwongen om de financiële effecten hiervan inzichtelijk te maken.

De aangekondigde huurbevriezing zou naar verwachting gevolgen hebben voor de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Interne doorrekeningen van Stichting Poort6 laten zien dat de operationele kasstromen over een periode van tien jaar circa € 34 miljoen

lager zouden uitvallen dan in de meest recente financiële rapportage (T3-rapportage) is opgenomen.

Als gevolg hiervan zou naar verwachting de Interest Coverage Ratio (ICR) in 2025 dalen naar 1,2, terwijl de gestelde norm minimaal 1,4 bedraagt. Ook in meerdere jaren na 2025 zou de ICR naar huidige inzichten onder de norm blijven. In reactie hierop zijn plannen opgesteld om bij te sturen op deze lagere ICR. Door de val van het kabinet zal de beoogde maatregelen niet langer benodigd zijn. Wel kunnen we terugkijken op een intensieve periode, die we als een stresstest beschouwen voor eventuele toekomstige onzekerheden.

Toelichting behorende op de winst- en verliesrekening over 2024

24. Huuropbrengsten	2024	2023
- Woningen en woongebouwen DAEB	47.697	46.299
- Woningen en woongebouwen niet-DAEB	777	731
- Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	448	445
- Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	642	709
- Derving wegens leegstand	-1.114	-687
- Derving wegens overige redenen	-120	-173
Totaal huuropbrengsten	48.331	47.325

De huuropbrengst is ten opzichte van voorgaand jaar toegenomen. In 2024 was de huurverhoging per 1 juli voor DAEB woningen 5,3% (2023: 3,1%). De huurverhoging zorgt voor een stijging van de huuropbrengsten in 2024. De gemiddelde huurprijs van de woongelegenheden als percentage van de maximaal redelijke huur bedraagt per 31 december 2024 69,2%.

25. Opbrengst service contracten	2024	2023
- Vergoedingen	5.312	3.561
- Derving als gevolg van leegstand en oninbaarheid	-67	-49
Totaal opbrengst service contracten	5.245	3.512

26. Lasten service contracten	2024	2023
- Lasten service contracten	-5.604	-4.282
Totaal lasten service contracten	-5.604	-4.282

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	2024	2023
- Toegerekende lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.944	-3.710
- Overige lasten	-356	152
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.300	-3.559
Toegerekende organisatiekosten		
Personeelslasten		
- Salarissen	-4.020	-4.102
- Sociale lasten	-717	-661
- Pensioenen	-508	-505
Totaal personeelslasten	-5.244	-5.268
Overige bedrijfslasten		
- Interimpersoneel	-1.803	-1.302
- Overige personeelskosten	-311	-353
- Huisvestingskosten	-146	-219
- Automatiseringskosten	-1.182	-1.192
- Advieskosten	-524	-269
- Afschrijvingen	-507	-463
- Overige bedrijfslasten	-1.026	-553
Totaal overige bedrijfslasten	-5.499	-4.350
Totaal organisatiekosten	-10.744	-9.618
Toegerekende organisatiekosten aan activiteiten		
Lasten verhuur en beheer	-3.944	-3.710
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.968	-2.166
Lasten behorende tot netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-89	-47
Overige organisatiekosten	-2.445	-2.456
Kosten leefbaarheid	-1.289	-1.218
overige activiteiten	-10	-20
Totaal organisatiekosten	-10.744	-9.618

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

Toegerekende organisatiekosten

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

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2024 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Poort6, omgerekend naar het aantal vaste fte's 65,88 (2023: 61,90).

Accountantshonoraria

Accountantshonoraria	2024	2023
Controle van de jaarrekening	148	143
Andere controlewerkzaamheden	9	9
Totaal accountantshonoraria	157	152

Bovenstaande 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.

28. Lasten onderhoudsactiviteiten	2024	2023
Planmatig onderhoudskosten	-13.427	-10.203
Contractonderhoud	-868	-474
Mutatie onderhoud	-4.467	-2.013
Reparatie onderhoud	-3.111	-4.111
Overig onderhoud	-2.136	-1.113
Toegerekende lasten onderhoudsactiviteiten	-2.968	-2.166
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-26.977	-20.080

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	2024	2023
Gemeentelijke belastingen	-2.203	-1.830
Erfpacht	-4	-0
Verzekeringen	-111	-138
Overige directe exploitatielasten	-81	-175
Totaal overige directe lasten exploitatiebezit	-2.399	-2.143

33, 34 & 35. Netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen	2024	2023
Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie	1.010	-
Opbrengst verkopen vastgoed niet in exploitatie	-	454
AF: verkoopkosten	-26	-10
Totaal verkoopopbrengst	984	443
Boekwaarde verkopen bestaand bezit in exploitatie	-503	-301
Boekwaarde verkopen bestaand bezit niet in exploitatie	-	-
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-89	-47
Totaal	-592	-348
Netto verkoopresultaat vastgoedbeleggingen	392	95

In 2024 zijn vier woningen uit de exploitatievoorraad verkocht (2023: twee woningen).

36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2024	2023
Van Zomerenlaan	-	-2.254
Hoog Dalem	-	-3.785
Haarwijk Oost	-10.810	-
Onderhouds- / verbeterinvesteringen	-7.049	-6.261
Correctie projecten/geannuleerde projecten	-16	-67
Totaal overige waardeveranderingen	-17.875	-12.368

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

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

37. Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	2024	2023
DAEB vastgoedbeleggingen	105.132	-22.496
niet-DAEB vastgoedbeleggingen	920	-997
totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	106.052	-23.493

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de DAEB- en Niet-DAEB-vastgoedbeleggingen betreffen de toe- en afname van de marktwaarde in verhuurde staat, die ten laste of ten gunste van het resultaat komen. Alleen waardeveranderingen die de kostprijs overstijgen, worden in de herwaarderingsreserve opgenomen. Waardestijgingen onder de kostprijs worden als terugname van de ORT verwerkt onder cumulatieve waardeveranderingen.

38. Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VOV	2024	2023
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.113	1.903
Verplichtingen uit hoofde onroerende zaken VOV	-5.191	-1.615
Afwikkeling teruggekochte plichten	-	-81
totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	922	207

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	2024	2023
Opbrengsten		
Serviceabbonnementen	229	220
Diensten derden/Uren op projecten eigen productie	-	-
Vordering Woongaard		
Overig	128	57
Totaal opbrengsten	357	277
Kosten		
Lasten serviceabbonnementen	-220	-39
Overige lasten	-114	-2
Toegerekende kosten overige activiteiten	-10	-20
Totaal kosten	-344	-61
Totaal netto resultaat overige activiteiten	13	216
41. Overige organisatiekosten	2024	2023
Obligheffing	-62	-269
Overige organisatiekosten	-70	-419
Toegerekende overige organisatiekosten	-2.445	-2.456
Geactiveerde productie	354	255
Totaal overige organisatiekosten	-2.223	-2.890
42. Kosten omtrent leefbaarheid	2024	2023
Leefbaarheidskosten	-507	-452
Toegerekende kosten leefbaarheid	-1.289	-1.218
Totaal kosten leefbaarheid	-1.795	-1.670
43. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2024	2023
Overige rentebaten	225	129
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	225	129
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	2024	2023
Rentelasten	-6.286	-5.491
Totaal rentelasten	-6.286	-5.491

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

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

45. Belastingen	2024	2023
Mutatie latentie belastingen	-368	-1.441
Totaal belastingen	-368	-1.441
 Commercieel resultaat	 93.719	 -24.492
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-106.974	23.211
Onderhoudskosten vs verbeteringen	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.875	12.368
Fiscale afschrijvingen	-1.031	-1.118
Correctie fiscaal verkoopresultaat	452	40
ATAD regeling	4.094	2.421
Dotatie HIR	-843	-177
Fiscaal lagere last Vestia-ruil	-	-
Niet aftrekbare gedeelte gemengde kosten/overig	21	12
Fiscaal geactiveerde rente	144	110
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-8	-4
Subtotaal	-86.272	36.863
 Totaal fiscaal resultaat	 7.447	 12.371
Mutatie compensabele verliezen	-1.595	-6.685
Totaal belastbaar bedrag	5.852	5.686
 Acute belastingen	 1.608	 1.434

In de onderstaande tabel is het verloop in effectieve belastingdruk van commercieel naar fiscaal weergegeven. De effectieve belastingdruk is 2,11% in 2024 (2023 11,74%) en kan als volgt worden gespecificeerd.

Samenstelling winst- en verliesrekening	2024 VPB grondslag	2023 VPB grondslag
Commercieel resultaat	93.719	-24.492
Vershil commerciële & fiscale waardering	-86.272	36.863
Inzet fiscale faciliteit compensabel verlies	-1.595	-6.685
VPB last	-1.608	-1.434
Dotatie belastinglatenties	-368	-1.441
	-1.976	-2.875
 Effectieve belastingdruk	 2,11%	 -11,74%

Het verschil tussen commerciële & fiscale waardering in de bovenstaande tabel van € 86 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.

Bezoldiging van de directie en de commissarissen

Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomsten (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Poort6. Het voor Poort6 toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 195.000 (Klasse F).

Bezoldiging topfunctionaris

Gegevens 2024 bedragen x € 1		M. Buursink
Functiegegevens		Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2024		01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€	169.000
Beloningen betaalbaar op termijn	€	22.740
<i>Subtotaal</i>	€	191.740
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€	195.000
-/ Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Bezoldiging	€	191.740
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 2023 bedragen x € 1		M. Buursink
Functiegegevens		Directeur- bestuurder
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
Bezoldiging	€	183.794

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024 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 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	€ 23.400	€ 15.600	€ 15.600	€ 15.600	€ 15.600	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 29.250	€ 19.500	€ 19.500	€ 19.500	€ 19.500	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	€ 23.400	€ 15.600	€ 15.600	€ 15.600	€ 15.600	
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 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	€ 28.050	€ 18.700	€ 18.700	€ 18.700	€ 18.700	

Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

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

Grondslagen voor splitsing DAEB & niet-DAEB activiteiten

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

5. De balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht is samengesteld op basis van de uitgangspunten zoals toegepast bij het goedgekeurde scheidingsvoorstel.
6. De activa en passiva posten welke betrekking hebben op de niet-DAEB tak zijn toegerekend naar de niet-DAEB balans.
7. Opbrengsten en kosten worden daar waar mogelijk direct toegerekend naar de niet-DAEB tak. Dit heeft betrekking op de huuropbrengsten en onderhoudslasten.
8. 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%.
9. De herwaarderingsreserve van de niet-DAEB portefeuille wordt bepaald per waarderingscomplex van de niet-DAEB vastgoedportefeuille.
10. De administratie van de niet-DAEB tak wordt beheerd door de DAEB-tak waarbij de transacties lopen via de DAEB-tak en vervolgens extracomptabel worden verwerkt in de verantwoording.

DAEB Balans per 31 december 2024 (na resultaatbestemming)

ACTIVA (x € 1.000)	2024	2023
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.100.344	984.907
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.281	23.173
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.171	11.662
Totaal vastgoedbeleggingen	1.135.796	1.019.742
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	2.377	2.699
Totaal materiële vaste activa	2.377	2.699
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	31.905	30.009
Andere deelnemingen	1	1
Latente belastingvorderingen	442	809
Totaal financiële vaste activa	32.347	30.819
Totaal vaste activa	1.170.520	1.053.261
Vlottende activa		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Totaal voorraden	-	-
Vorderingen		
Huurdebiteuren	666	549
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	1.137	396
Overige vorderingen	220	156
Overlopende activa	1.040	133
Totaal vorderingen	3.062	1.234
Liquide middelen	-1.717	1.051
Totaal vlottende activa	1.345	2.285
Totaal activa	1.171.865	1.055.545

PASSIVA (x € 1.000)	2024	2023
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	735.095	627.398
Overige reserves	163.155	179.645
Totaal eigen vermogen	898.250	807.043
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	3.939	7.260
Totaal voorzieningen	3.939	7.260
Langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	221.409	199.910
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.501	21.799
Totaal langlopende schulden	244.910	221.709
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	7.425	7.501
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.304	3.504
Schulden aan groepsmaatschappijen	2.418	1.752
Overlopende passiva	6.076	4.417
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	3.150	2.033
Overige schulden	394	325
Totaal kortlopende schulden	24.767	19.533
Totaal passiva	1.171.866	1.055.545

DAEB Winst- en verliesrekening over 2024

Bedragen (x € 1.000)	2024	2023
Huuropbrengsten	46.942	45.899
Opbrengsten servicecontracten	5.160	3.438
Lasten servicecontracten	-5.561	-4.211
Overheidsbijdrage	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.179	-3.411
Lasten onderhoudsactiviteiten	-26.402	-18.998
Overige directe operationele lasten expl bezit	-2.343	-2.091
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.617	20.625
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	984	609
Toegerekende organisatiekosten	-86	-46
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-503	-301
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	394	263
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.875	-12.368
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	105.132	-22.282
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	513	173
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	87.770	-34.476
Opbrengst overige activiteiten	353	271
Kosten overige activiteiten	-341	-133
Netto resultaat overige activiteiten	12	138
Overige organisatiekosten	-2.151	-2.795
Leefbaarheid	-1.757	-1.670
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	225	129
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.286	-5.491
Saldo financiële baten en lasten	-6.061	-5.362
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	91.824	-23.277
Vennootschapsbelasting	-1.976	-2.875
Resultaat uit deelnemingen	1.894	-1.216
Resultaat na belastingen	91.743	-27.367

DAEB kasstroomoverzicht over 2024

Bedragen (x € 1.000)	2024	2023
Operationele kasstroom/kasstroom uit bedrijfsoperaties		
Huurontvangsten	46.493	45.878
Vergoedingen	3.454	3.180
Overheidsontvangsten	79	0
Overige bedrijfsontvangsten	209	289
Renteontvangsten	233	123
Erfpacht	-4	-4
Betalingen aan werknemers	-5.537	-5.183
Onderhoudsuitgaven	-20.182	-17.860
Overige bedrijfsuitgaven	-11.704	-10.432
Betaalde interest	-7.032	-5.717
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-36	-32
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid	-467	-510
Vennootschapsbelasting	-648	-2.582
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	4.859	7.150
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	182	439
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
Nieuwbouw huur	-18.917	-7.182
Woningverbeteringen	-9.332	-10.103
Aankoop	-750	-1.203
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Overige investeringen	-100	-101
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-28.917	-18.150
Ontvangsten overig	-	-272
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-272
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten	-28.917	-18.422
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	33.000	26.000
Aflossingen geborgde leningen	-11.710	-16.245
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	21.290	9.755
NETTO KASSTROOM	-2.768	-1.517
Stand 1 januari	1.051	2.568
Stand 31 december	-1.717	1.051
Mutatie	-2.768	-1.517

Niet-DAEB Balans per 31 december 2024 (na resultaatbestemming)

ACTIVA (x € 1.000)	2024	2023
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	26.266	24.372
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.917	16.446
Totaal vastgoedbeleggingen	45.183	40.818
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	50	50
Totaal financiële vaste activa	50	50
Totaal vaste activa	45.233	40.868
Vlottende activa		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	9	9
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.418	1.752
Overige vorderingen	4	4
Overlopende activa	13	13
Totaal vorderingen	2.444	1.778
Liquide middelen	1.873	2.962
Totaal vlottende activa	4.317	4.740
Totaal activa	49.550	45.608

PASSIVA (x € 1.000)	2024	2023
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	22.451	19.476
Overige reserves	9.454	10.535
Totaal eigen vermogen	31.905	30.011
Langlopende schulden		
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.518	15.456
Totaal langlopende schulden	17.518	15.456
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	112	112
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Overlopende passiva	7	21
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	3	3
Overige schulden	4	4
Totaal kortlopende schulden	127	141
Totaal passiva	49.550	45.608

Niet-DAEB Winst- en verliesrekening over 2024

Bedragen (x € 1.000)	2024	2023
Huuropbrengsten	1.389	1.426
Opbrengsten servicecontracten	85	74
Lasten servicecontracten	-44	-72
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-122	-148
Lasten onderhoudsactiviteiten	-576	-1.082
Overige directe operationele lasten expl bezit	-56	-52
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	676	146
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-166
Toegerekende organisatiekosten	-3	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-3	-168
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	920	-1.211
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	409	114
Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	1.329	-1.096
Opbrengst overige activiteiten	4	6
Kosten overige activiteiten	-3	-8
Netto resultaat overige activiteiten	1	-2
Overige organisatiekosten	-72	-95
Leefbaarheid	-38	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Saldo financiële baten en lasten	-	-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.894	-1.216
Vennootschapsbelasting	-	-
Resultaat na belastingen	1.894	-1.216

Niet-DAEB kasstroomoverzicht over 2024

Bedragen (x € 1.000)	2024	2023
Operationele kasstroom/kasstroom uit bedrijfsoperaties		
Huurontvangsten	1.442	1.423
Vergoedingen	9	8
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	-	-
Renteontvangsten	-	-
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	-192	-180
Onderhoudsuitgaven	-1.133	-1.003
Overige bedrijfsuitgaven	-62	-55
Betaalde interest	-	-
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	63	193
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
Nieuwbouw huur	-861	-
Woningverbeteringen	-291	-617
Aankoop	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Overige investeringen	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-1.152	-617
Ontvangsten overig	-	272
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	272
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten	-1.152	-345
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	-	-
Aflossingen geborgde leningen	-	-
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	-
NETTO KASSTROOM	-1.089	-152
Stand 1 januari	2.962	3.114
Stand 31 december	1.873	2.962
Mutatie	-1.089	-152

Ondertekening van de Jaarrekening

De jaarrekening van Poort6 is opgesteld door het bestuur op 27 mei 2025.

Origineel getekend door:

Marije Buursink

Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 24 juni 2025.

Origineel ondertekend door:

J.H. Willems

M. Klein

D. Dresens

Voorzitter

Vice-voorzitter

Lid RvC
Voorzitter auditcommissie

A. de Jonge

D.A.M.M. Gerrits-Hermans

Lid RvC
voorzitter
remuneratiecommissie

Lid RvC

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 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst-en-verliesrekening over 2024; 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 Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2024 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 € 23 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 € 966.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2024.

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 €690.000 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

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 voor medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Stichting Poort6.
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving.
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie in relatie tot de interne beheersing betreffende het tot stand komen van de jaarrekening.
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen.
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de manager bedrijfsvoering en de concerncontroller.

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 journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening (zie het eerste frauderisico in de volgende paragraaf).
- Risico's dat het bestuur en/of medewerkers van Stichting Poort6 zich persoonlijk hebben verrijkt middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie 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.

Risico	Werkzaamheden
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;
	Wij hebben met behulp van data-analyse hoog-risico-journaalposten geselecteerd voor nadere inspectie;
	Wij hebben onze selectie hoog-risico-journaalposten gericht op boekingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden;
	Wij hebben getoetst of deze hoog-risico-journaalposten aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
Persoonlijk verrijking van het bestuur en/of medewerkers middels kick-back-fees van derde partijen in combinatie met het aangaan van verplichtingen met leveranciers of andere partijen 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;
	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 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 niet in een kernpunt van onze controle.

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. 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 geëvalueerd.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling. 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 2024 € 1.127 miljoen hetgeen neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Poort6.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Poort6 waardeert het vastgoed volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden zoals toegelicht op pagina 10 van de jaarrekening.

Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden (vrije parameters) gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Deze veronderstellingen en uitgangspunten zijn van significante invloed op de in de jaarrekening opgenomen posities. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde 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 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. De beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen bepaald door op vijf aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde in verhuurde staat.

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

Ten opzichte van voorgaand jaar zijn in de beleidswaarde diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in overeenstemming met de toelichting op pagina's 16 en 17 van de jaarrekening. De schattingswijzigingen zien toe op de bepaling van de disconteringsvoet en de wijze waarop in de beleidswaarde berekening rekening wordt gehouden met toekomstige kasstromen. Met name de aanpassing van de disconteringsvoet heeft een groot financieel effect. Waar voorgaand jaar de disconteringsvoet voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat ook werd gehanteerd voor de bepaling van de beleidswaarde, is deze vanaf verslagjaar 2024 voorgeschreven op een vaste waarde van 4,17% en 4,7% voor respectievelijk het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Deze in het Handboek voorgeschreven disconteringsvoet weerspiegelt daarmee mogelijk niet een marktconforme rendementseis waardoor de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde voor het bezit van Stichting Poort6 niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde ingeschatte toekomstige onderhoudskosten en algemene beheeruitgaven 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 en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. 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 2024 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 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

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

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

Apeldoorn, 25 juni 2025

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA