



IK ZOEK EEN WONING



IK BEN HUURDER BIJ WBV
POORTUGAAL



IK WIL EEN REPARATIE
MELDEN



IK WIL OVERLAST MELDEN

WBV POORTUGAAL

het adres voor uw
toekomstige woning in
Poortugaal & Rhoon!



INFOPUNT



Jaarverslag 2022

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



Adres:	Dorpsstraat 80, 3171 EH Poortugaal
Oprichtingsdatum:	19 april 1918
Toelatingsdatum:	25 januari 1989, bij Koninklijk Besluit nr. 89.001588
Datum notariële vaststelling statuten	21 december 2018
KVK handelsregister	24108729
Werkgebied	Gemeente Albrandswaard

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **07/06/2023**.



Inhoud

A.	Bestuursverslag	4
1.	Inleiding	5
2.	Regionaal en lokaal volkshuisvestelijk kader	5
3.	Volkshuisvestelijke werkzaamheden in 2022	6
3.1	Wonen betaalbaar houden	6
3.2	Passend wonen voor onze doelgroep	7
3.3	Verder verbeteren van de kwaliteit van de voorraad	8
3.4	Een prettige woonomgeving voor onze huurders	11
3.5	Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer	11
3.6	Het waarborgen van de financiële continuïteit	12
3.7	Netwerken	16
4.	Het afleggen van verantwoording (governance)	17
5.	De organisatie	18
6.	Verwachtingen voor 2023	22
B.	Verslag Raad van Commissarissen	25
C.	Jaarrekening	31
	Balans per 31-12-2022	32
	Winst en verliesrekening 2022	33
	Kasstroomoverzicht 2022	34
	Toelichting op de jaarrekening	35
	Toelichting op de balans per 31 december 2022	44
	Toelichting op winst en verliesrekening	53
D.	Overige gegevens	59
	Controleverklaring 2022	60

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



A. Bestuursverslag



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



1. Inleiding

Ook Woningbouwvereniging Poortugaal kreeg in 2022, indirect, te maken met de oorlog in Oekraïne. Vluchtelingen uit dat land moesten met spoed worden gehuisvest. Gelukkig konden we voor een aantal vluchtelingen huisvesting vinden in de leeggekomen te slopen woningen in de Schutskooiwijk. Onze huurders werden op een andere manier geconfronteerd met de oorlog; hoge energieprijzen en sterke stijgingen van o.a. levensmiddelen. Er werd een beroep op de corporaties gedaan om de helpende hand te bieden. Wij hebben daarop besloten om de plaatsing van zonnepanelen te versnellen. Van overheidswege werden er maatregelen genomen de huurprijs voor huurders met een laag inkomen in 2023 te verlagen.

De druk op de woningmarkt bleef in 2022 onverminderd hoog. Er zijn nog steeds veel te weinig woningen beschikbaar voor mensen die een woning zoeken. De koopprijzen in het hogere segment beginnen wel af te vlakken als gevolg van de relatief sterk gestegen rente en de hoge inflatie. Nieuwbouw is moeilijker af te zetten. Dat versterkt echter de druk op het lagere segment en het segment van de sociale huursector. De sociale sector ziet de druk ook groeien door het sterk stijgend aantal statushouders dat gehuisvest moet worden. Wij zien die aantallen verdubbelen.

De aankondiging van de Minister om het middenhuursegment onder het puntenwaarderingssysteem te brengen lijkt wat ruimte te brengen. Beleggers beginnen hun woningen in dat segment af te stoten, omdat ze niet meer de hoge rendementen kunnen behalen.

De sector heeft op nationaal niveau prestatieafspraken gemaakt, in de context van het afschaffen van de verhuurdersheffing. Daarin is o.a. opgenomen dat de bouwproductie van sociale huurwoningen moet verdubbelen. Door de verder uitdijende regelgeving, het omgeslagen sentiment ten aanzien van nieuwbouwwoningen, de onzekerheid rond het stikstofbeleid, de bouwkostenstijging die voortschrijdt, lukt het echter voornamelijk niet om het bouwtempo te verhogen. De oplossing wordt nu deels gezocht in het bouwen van flexwoningen; tijdelijke woningen die voor 10-15 jaar op een locatie mogen staan, mogelijk in afwachting van een definitieve bestemming voor woningbouw. Voor dit soort woningen zijn de procedures korter. Daardoor kan de hoogste nood weggenomen worden. Flexwoningen zijn echter geen structurele oplossing.

Verder is opgenomen dat de corporaties de huren matigen en koppelen aan de CAO-loonontwikkeling (0,5% lager dan de CAO ontwikkeling voor 2023, 2024 en 2025). Huurders met een inkomen dat lager is dan 120% van het sociaal minimum krijgen in 2023 een huurverlaging tot € 550,-. Een gebaar van de overheid waar wij voor onze huurders blij mee zijn, maar voor huurders zal het bedrag aan huurtoeslag ook lager worden. Op lange termijn heeft de huurverlaging wel een negatieve impact heeft op ons investeringsvermogen, aangezien de huursom eind 2023 lager wordt dan die van eind 2022.

Vermogen dat wij naast het onrendabel investeren in nieuwbouw ook hard nodig hebben voor het verduurzamen van onze woningen. Afsproken is om woningen met een E-, F- en G- label tot 2028 versneld te verduurzamen. Behoudens de te slopen woningen in de Schutskooiwijk hebben wij weinig woningen met zulke labels. Wel hebben wij plannen voor grootschalige verduurzaming van woningen in de Zantelwijk en de Koninginnenbuurt. Het gaat in die wijken om ruim 200 woningen. Afsproken is dat voor de kwaliteitsverbetering die gepaard gaat met verduurzaming geen huurverhoging wordt gevraagd. Het is dus niet mogelijk meer om met de extra huur nieuwe investeringen te bekostigen.

Al met al ontstaat er een beeld dat van de corporaties grote investeringen gevraagd worden voor nieuwbouw, flexwoningen, verduurzaming, het verlagen van de huur en het geen huurverhoging meer kunnen vragen bij kwaliteitsverbetering wat financieel veel meer kost dan de besparing op de verhuurderheffing. Het verdienvermogen wordt daardoor juist verminderd. Dit is op termijn geen houdbaar model. Zeker in de context van stijgende bouwkosten en een stijgende rente. Dat betekent dat WBV Poortugaal voor het behoud van de financiële continuïteit keuzes zal moeten maken waarin zij wel gaat investeren en waarin niet.

2. Regionaal en lokaal volkshuisvestelijk kader

Regionaal is afgesproken dat wij ervoor zorgen dat 70% van onze woningen een (streef)huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens heeft. Ook is vastgelegd dat er een evenwichtige spreiding moet zijn van de sociale woningvoorraad over de regio. In dat kader zou het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente Albrandswaard met 15% moeten toenemen. Met het gemeentelijke beleid om bij nieuwbouwwontwikkelingen een aandeel van 30% sociale huur te eisen, gaat die toename niet geheel lukken.

WBV Poortugaal en de gemeente hebben samen met de andere corporaties die in de gemeente werkzaam zijn prestatieafspraken gemaakt voor 2023-2024. Deze zijn eind 2022 vastgesteld. In de prestatieafspraken zijn





afspraken opgenomen over de diverse volkshuisvestelijke terreinen. Afgesproken is om de voortgang regelmatig bestuurlijk te monitoren.

Wij wijzen onze woningen toe volgens de regels die opgenomen zijn in de Verordening Woonruimtebemiddeling.

3. Volkshuisvestelijke werkzaamheden in 2022

Het Koersplan met het daaraan gekoppelde Strategisch Voorraadbeleidsplan en de gemaakte prestatieafspraken met de gemeente zijn voor WBV Poortugaal leidend bij het uitvoeren van de wettelijke kerntaken. Het Koersplan was tot en met 2022 verlengd en heeft de volgende 4 speerpunten:

1. wonen betaalbaar houden (§3.1);
2. passend wonen voor onze doelgroep (§3.2);
3. verder verbeteren van de kwaliteit van de voorraad (§3.3);
4. een prettige woonomgeving voor onze huurders (§3.4).

Inmiddels is voor 2023 en verder een nieuw strategisch plan (voorheen: koersplan) vastgesteld.

Onze resultaten over 2022 kunnen aan deze speerpunten getoetst worden. Deze zijn in dit jaarverslag terug te vinden.

Daarnaast vinden we het belangrijk om onze huurders te betrekken bij zaken rond beheer en beleid (§3.5). En vanzelfsprekend is het behouden van een goede financiële positie een belangrijke voorwaarde om onze volkshuisvestelijke taken en opgaven ook op de langere termijn goed te kunnen uitvoeren (§3.6).

3.1 Wonen betaalbaar houden

Huurverhoging

De jaarlijkse huurverhoging was per 1 juli 2022 over het gehele woningbezit 2,2%. De huursom is met 2,2% gestegen (toegestaan was 2,3%)

De totale huurachterstand per 31-12-2022 bedroeg € 81.000 (eind 2021 € 71.000). Ten opzichte van de jaarhuur is dit 0,95%. Ruim de helft van de huurders met achterstand heeft een achterstand die meer is dan 3 maanden.

Als we bij mutatieonderhoud ook woonverbeteringen aanbrachten, dan leidde dit op dat moment tot een huurverhoging. Huurverhoging wordt in het kader van betaalbaarheid afgetoetst op de maximale huurgrens. Ook harmoniseerden we de huur bij mutatie naar de streefhuur. In die situatie kan het voorkomen dat de huur naar beneden wordt bijgesteld.

De derving van huren en opbrengsten servicecontracten wegens leegstand was in 2022 € 98.000.

Tabel 1 woningen naar kale huurprijs

Woningen naar (kale) huurprijs	Per 31-12-2022
Tot de kwaliteitskortingsgrens (2022)	44
Van de kwaliteitskortingsgrens tot de laagste aftoppingsgrens (2022)	552
Van de laagste aftoppingsgrens tot de hoogste aftoppingsgrens (2022)	339
Van de hoogste aftoppingsgrens tot de huurprijsgrens (2022)	225
Boven de huurprijsgrens (maar toch maatschappelijk vastgoed) (2022)	7
Totaal	1167

Plannen 2023

- We gaan de huur opnieuw gematigd verhogen, ook voor de huurders waarvoor we een inkomensafhankelijke huurverhoging vragen
- Voor ongeveer 30% van de huurders wordt de huur verlaagd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



3.2 Passend wonen voor onze doelgroep

De meeste vrijkomende woningen worden aangeboden via WoonnetRijnmond. Sommigen worden rechtstreeks toegewezen, bijvoorbeeld aan statushouders. Wij gebruiken 4 verdelingsmodellen: op basis van inschrijfduur, loting, direct kans en directe bemiddeling.

Nieuwe contracten

In 2022 zijn 104 woningen opnieuw verhuurd (in 2021 42) waarvan 42 via tijdelijke verhuur (via Interveste i.v.m. sloopbesluit Schutskooiwijk) en 62 woningen via WBV Poortugaal zelf. Er waren 12 woningen beschikbaar om opnieuw verhuurd te worden.

Van de 104 woningen is 91% toegewezen conform de Europese richtlijnen. Daarmee is voldaan aan de voorwaarden in die richtlijnen. In 2022 zijn 41 woningen (39%) toegewezen aan inwoners uit Albrandswaard.

Voor circa 60% van de vrijgekomen woningen is een advertentie geplaatst. Bijna 40% is toegewezen via de doorstroomberegeling. Twee derde van de geadverteerde woningen is toegewezen via directe bemiddeling.

Wij controleren op woonfraude. Bij enige twijfel vindt overleg plaats met de gemeente en worden de gemeentelijke gegevens (BRP) en overige gegevens getoetst. Ook wordt gecontroleerd of er sprake is van onderverhuur. Tot op heden hebben we geen onregelmatigheden geconstateerd.

In de regio Rijnmond worden 4 woonruimteverdelingsmethoden gehanteerd. Loting en direct kans zijn geïntroduceerd om mensen die nog maar kort ingeschreven zijn, maar wel dringend op zoek zijn naar een andere woning, ook een kans te geven. Directe bemiddeling wordt gebruikt voor specifieke situaties waarbij een woning rechtstreeks wordt toegewezen.

Tabel 4

Verhuringen van woningen naar doelgroep	Aantal
Starters	14
Doorstromers	90

Taakstelling voor statushouders

Samen met de andere woningcorporaties zijn 34 statushouders in de gemeente Albrandswaard geplaatst. Daarmee hebben wij aan de gemeentelijke taakstelling voldaan.

Wonen en zorg

WBV Poortugaal verhuurt diverse woningen voor speciale zorg, bijvoorbeeld aan WISH.

Plannen 2023

- We gaan door met het laten uitstromen van mensen uit de Schutskooiwijk; 50% is inmiddels uitverhuisd (de vrijgekomen woningen worden tijdelijk verhuurd, deels aan vluchtelingen uit Oekraïne)
- We benutten optimaal de mogelijkheden om (ook) lokale woningzoekenden aan een woning te helpen
- We gaan samen met de andere corporaties aan tafel met de gemeente voor het realiseren van tijdelijke huisvesting.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



3.3 Verder verbeteren van de kwaliteit van de voorraad

Verduurzaming

Wij vinden verduurzaming van onze voorraad woningen belangrijk, zeker nu de energiekosten sterk zijn toegenomen. Eind 2021 is opdracht gegeven om de komende jaren bij een groot deel van onze woningen zonnepanelen te plaatsen. Dit is een groot succes geworden. Een zeer hoog percentage van de huurders was bereid hieraan deel te nemen. In 2022 zijn op 182 woningen zonnepanelen geplaatst.

In 2023 ronden we de voorbereiding voor de wijken Zantelwijk en Koninginnewijk af; daarna gaan we ongeveer 220 woningen verduurzamen. We gaan er inmiddels vanuit dat het warmtenet er niet komt.

Dat betekent dat we onze oorspronkelijk ideeën wellicht moeten bijstellen.

In ieder geval worden de woningen voorzien van nieuwe daken plus isolatie. Gelijktijdig wordt mechanische ventilatie aangebracht en verouderd isolatieglas vervangen voor HR++ beglazing en wordt de kierafdichting daar waar nodig aangepast. Daarna worden zonnepanelen geplaatst op de nieuwe daken.

Inmiddels zijn de onderzoeken in het kader van de Natuurwet afgerond en zijn aan naburige woningen voorzieningen aangebracht om o.a. mussen en vleermuizen te mitigeren.

Een woningmutatie leent zich prima voor energiebesparende maatregelen aan de binnenkant van de woning; soms isoleren we het dak aan de binnenkant, maar de voorkeur gaat uit naar bloksgewijs buitendaks isoleren.

We vervangen regelmatig houten vloeren door geïsoleerde nieuwe vloeren. Ook voorkomen we daarmee aantasting van die vloeren.

Verder brengen wij bij mutatie een elektrische kookaansluiting aan. Bij in pandig onderhoud (renovatie keuken op verzoek van bewoner) krijgt de bewoner nog de keuze tussen gas en elektra. Op individuele aanvragen van huurders om de gasaansluiting te verwijderen en een elektrische kookvoorziening te maken, wordt vooralsnog niet ingegaan vanwege de hoge kosten. We hebben nog 4 woningen met een geiser (open verbrandingstoestel). De betreffende huurders zijn nog niet ingegaan op het aanbod om deze te vervangen voor een cv combiketel of een boiler.

Verduurzamingsplannen 2023

- Het plaatsen van zonnepanelen voortzetten
- De voorbereiding van de verduurzamingsaanpak van de Koninginnewijk en de Zantelwijk afronden. De uitvoerende bedrijven selecteren.
- Doorgaan met verduurzaming van individuele woningen op een aantal aspecten bij mutatie

3.3.1 Onderhoud

Het onderhoud van ons woningbezit is te verdelen in afhandeling van reparatieverzoeken (ook wel klachtenonderhoud genoemd), mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Grootonderhoud is ook een vorm van planmatig onderhoud. In een aantal situaties gaat onderhoud gepaard met verbeteringen.

Bij de afwikkeling van het klachtenonderhoud streven we naar een snelle en doelmatige afhandeling.

Werkzaamheden worden door onderhoudsbedrijven uitgevoerd. Het gemiddeld aantal uitgevoerde reparaties per woning schommelt sinds enige jaren rond de 0,7. Dat is laag en geeft een indicatie van de goede technische kwaliteit van onze woningen.

Als een woning vrijkomt, is dat vaak een geschikt moment om zonder overlast voor de huurder grote onderhoudsingenrepen uit te voeren. Zoals het vervangen van de keuken, badkamer, toilet en plafonds en om verbeteringen uit te voeren zoals aanbrengen van isolatie. Ook worden gasaansluitingen in keukens vervangen voor elektrische kookvoorzieningen. In 2022 hebben wij voor een bedrag van € 386.000,00 (in pandig en na-isolatie) dit soort ingrepen uitgevoerd. In 2021 was dit nog € 440.000. Huurders kunnen ook voor dit soort ingrepen een verzoek indienen, als de keuken, de badkamer of het toilet economisch en technisch afgeschreven zijn. In 2022 hebben 25 huurders van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. In 2022 heeft WBV Poortugaal in totaal 34 keukeninrichtingen en 26 badkamers en toiletten vervangen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



Onderhoudsuitgaven

De totale onderhoudsuitgaven voor reparatieverzoeken, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud (exclusief investeringen) bedroegen in 2022 € 1.787.000. Dit is € 1.530 per woning.

Soort onderhoud	Begroet 2022	Uitgaven 2022
Dagelijks onderhoud	€ 246.000	€ 238.000
Mutatie onderhoud	€ 280.000	€ 402.000
Planmatig onderhoud	€ 1.102.000	€ 1.025.000
Overig (o.a. plaatsen rookmelders)	-	€ 122.000
Totaal	€ 1.628.000	€ 1.787.000

Toelichting op de onderhoudsuitgaven

Dagelijks onderhoud

De uitgaven voor het dagelijks onderhoud zijn ondanks forse prijsverhogingen binnen de begroting gebleven. We hebben wel t.o.v. voorgaande jaren aanzienlijke kosten gemaakt voor ongediertebestrijding (€ 5.215,-). Dit o.a. als gevolg van verruimd beleid.

Mutatie onderhoud

De uitgaven voor mutatie-onderhoud laten een forse overschrijding zien ten opzichte van de begroting. We hebben dan ook 116 mutaties gehad in plaats van de verwachte 50. Aan de 49 (te slopen) woningen die in de Schutskooiwijk vrijgekomen zijn, is terughoudend onderhoud uitgevoerd. Deze woningen zijn op tijdelijke basis verhuurd door Interveste. Aan de overige 67 woningen is het reguliere onderhoud uitgevoerd. Daarnaast is een deel van deze woningen voorzien van nieuwe keukens, toiletten, badkamers en plafonds. Ook zijn daar waar nodig energetische verbeteringen aangebracht zoals vloer- en binnen dakisolatie. Deze kosten worden betaald uit de post geactiveerde investeringen.

Planmatig onderhoud

De uitgaven Planmatig onderhoud zijn binnen de begroting gebleven. Hier zien we bij de verschillende posten geen grote uitschieters naar boven of beneden. M.u.v. dak vervanging wooncomplex De Landgraaf zijn alle werkzaamheden uitgevoerd en afgerond. Voor dit dak moet alleen de laatste termijn nog gefactureerd en betaald worden. Deze laatste factuur wordt geboekt op 2023. De slottermijn is € 25.186,25 excl. btw. Ook dit bedrag past nog binnen de begroting 2022.

Schade

De uitgaven voor schade(s) bestaan deels uit schades die voor rekening van de huurder zijn en door hen betaald zijn. Hier staan inkomsten tegenover en het vervangen van 3 verwarmingsketels voor eigenaren in De Bongerd. Ook deze kosten zijn net als de kosten stormschade volledig gedekt.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



WMO

Werkzaamheden WMO worden nog zeer beperkt uitgevoerd. Deze kosten komen volledig voor rekening van de gemeente Albrandswaard.

VvE's De Bongerd + Essendael

Dit betreft regulier onderhoud zoals schilderwerk.

Geactiveerde investeringen

Dit gaat om verbeteringen die bij mutatie zijn uitgevoerd.

Leefbaarheid

Uitgaven leefbaarheid betreft voornamelijk tuinonderhoud, onderhoud achterpaden, leveren zand aan bewoners, verlichting achterpaden en nieuwe aanplant groenvakken.

3.3.2 Nieuwbouwplannen en herstructurering

Herstructurering Schutskooiwijk

Eind 2021 heeft WBV Poortugaal het principe-besluit genomen om 108 woningen in de Schutskooiwijk te gaan slopen. Dit nog voorafgaande aan het besluit om in nieuwbouw te gaan investeren. Daadwerkelijke sloop is pas aan de orde als definitief besloten wordt tot nieuwbouw.

In 2022 is met de gemeente gewerkt aan de samenwerkingsovereenkomst. Die is begin 2023 getekend.

Daarnaast zijn de huidige bewoners actief begeleid naar een andere (tijdelijke) woning. Ruim de helft is al doorgestroomd.

Rond het project Mariputterrein, waar wij ruim 30 woningen kunnen afnemen waren in 2022 weinig ontwikkelingen. De ontwikkelaar heeft aangekondigd medio 2023 met een prijsvoorstel te komen.

Deze ontwikkeling leidt samen met de herontwikkeling van de Schutskooiwijk tot een toename van ca. 70 sociale huurwoningen in Poortugaal.

De plannen voor het ontwikkelen van ca. 500 woningen, waarvan een derde sociaal, op het zogenoemde Antesterrein hebben een serieuze vorm aangenomen. De 4 corporaties die in de gemeente Albrandswaard actief zijn, hebben de toezegging gekregen dat ze in 2023, bij de verdere uitwerking van het plan betrokken worden.

De gemeente wil met het plaatsen van tijdelijke woningen een stuk van de hoge woningnood wegnemen, zeker met het vooruitzicht dat de instroom van statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne sterk gaat toenemen. WBV Poortugaal is samen met de collega-corporaties Havensteder en Wooncompas met de gemeente in gesprek over de locaties, de aantallen en de condities waaronder de tijdelijke woningen gerealiseerd kunnen worden. De gemeente wil nog in 2023 starten met het plaatsen van tijdelijke woningen.

Plannen 2023

De plannen voor 2022 zijn doorgeschoven naar 2023

- Besluiten wel of niet te slopen en investeren in nieuwbouw Schutskooiwijk
- Besluiten wel of niet woningen af te nemen van ontwikkelaar Mariput
- Deelnemen aan het overleg met Parnassia over de invulling van het Antesterrein
- Besluiten wel of niet te investeren in tijdelijke woningen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



3.4 Een prettige woonomgeving voor onze huurders

Onze huurders ervaren de woning en de woonomgeving over het algemeen als goed leefbaar. Natuurlijk zijn er individuele overlastzaken. En daarop reageren wij snel en adequaat, vaak met hulp van de wijkagent, de gemeente (het wijkteam) en zorgpartijen. In het lokaal zorgnetwerk worden regelmatig de actuele casussen besproken. Daarmee voorkomen wij verdere escalatie. Wij ervaren de samenwerking met de andere partijen, en zeker die met de wijkagent, als positief.

Achter overlast schuilt toch vaak een andere problematiek, waarvoor de zorgpartijen beter uitgerust zijn.

Wij krijgen regelmatig opmerkingen over slecht onderhouden tuinen. In 2022 hebben we de verwaarloosde tuinen geïnventariseerd en de bewoners erop aangesproken. In het voorjaar van 2023 hopen we een structureel effect te zien van onze actie. Om huurders een helpende hand te bieden kunnen zij bij ons tuingereedschap lenen en zand krijgen voor het ophogen van hun tuin.

Plannen 2023

- Organiseren van enkele buurtactiviteiten met een positieve uitstraling voor leefbaarheid en samenhang
- Aanpakken van verwaarloosde tuinen.

3.5 Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Wij vinden het belangrijk om onze huurders (en eventueel omwonenden) invloed te geven bij het ontwikkelen en de uitvoering van plannen. Kritisch meedenken maakt plannen beter onderbouwd. De Klankbordgroep, die in de praktijk als huurdersorganisatie fungeert, heeft daarin een belangrijke rol

Klankbordgroep

In 2022 heeft de Klankbordgroep op een aantal belangrijke onderwerpen advies gegeven:

- De herbenoeming van Raymond van Praag, die op voordracht van de huurders zitting heeft in de Raad van Commissarissen. Raymond is door de raad herbenoemd als voorzitter van de Raad van Commissarissen
- de meerjarenbegroting 2023 t/m 2037
- het Jaarverslag 2021
- de jaarlijkse huurverhoging.

Met de Klankbordgroep is meerdere malen gesproken over het nieuwe strategisch plan en over de voortgang bij projecten. Ook is in een aparte bijeenkomst ingegaan op financiële aspecten zoals het gebruik van ratio's

Namens de Raad van Commissarissen neemt 1 commissaris als toehoorder regelmatig deel aan dit overleg.

Inspraak bij projecten

Huurders betrekken bij beleid en strategie is belangrijk, maar nog belangrijker is het om huurders te betrekken bij plannen die hun eigen woningen betreffen. Bij het project Schutskooiwijk is zowel een groep van huurders als een groep van omwonenden betrokken. In 2022 is geen overleg geweest met deze groepen omdat de plannen niet gewijzigd zijn en het proces vooral gericht was op het totstandkomen van een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente. In 2023, als aan het stedenbouwkundig plan gewerkt wordt, zullen wij deze groepen opnieuw betrekken bij de planvorming.

Plannen 2023

- Met de Klankbordgroep en de bewonersgroepen werken aan het stedenbouwkundig plan rond de Schutskooiwijk
- Thema-bijeenkomst organiseren rond verduurzaming en de te maken beleidskeuzes rond investeringen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



3.6 Het waarborgen van de financiële continuïteit

WBV Poortugaal streeft ernaar om aan haar financiële verplichtingen op korte en langere termijn te blijven voldoen en toegang te houden tot de kapitaalmarkt. De jaarlijkse meerjarenprognose (MJP) is een belangrijk instrument om te toetsen of alle voorgenomen activiteiten (onderhoud, sloop-nieuwbouw en verbetering) haalbaar zijn op financieel gebied.

Voor het in kaart brengen van de ontwikkeling in de financiële positie zijn wij uitgegaan van de ultimo 2022 door de Raad van Commissarissen goedgekeurde (financiële) meerjarenbegroting 2023-2037 (MJB). Deze begroting schetst een beeld waarbij de financiële continuïteit gewaarborgd blijkt en waarin ook is voorzien in nieuwbouw (ongeveer 32 eenheden in het project Mariput) en de grootschalige aanpak (sloop-nieuwbouw) van 108 woningen in de Schutskooiwijk met ingang van 2024. De MJB laat zien dat wij aan alle ratio's kunnen blijven voldoen die de Autoriteit Wonen, het WSW en andere partijen aan ons stellen. WBV Poortugaal is dus een financieel gezonde organisatie.

Onze externe toezichthouders, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Wonen (AW) toetsen jaarlijks of WBV Poortugaal aan de eisen voldoet. Ook in 2022 was de beoordeling positief.

Jaarresultaat 2022: € 12.561.889 positief.

- **Marktwaaarde (in verhuurde staat)**

Ontwikkeling van de marktwaaarde

De marktwaaarde in verhuurde staat is per ultimo 2022 berekend op bijna € 208 miljoen. De marktwaaarde per ultimo 2021 bedroeg bijna € 197 miljoen. Dit is een stijging van bijna 6% t.o.v. 2021.

De positieve waardeontwikkeling is met name het gevolg van gewijzigde parameters m.b.t. onder andere de disconteringsvoet.

Toelichting op de ontwikkeling van het jaarresultaat met inachtnaam van het en toegepaste waardebegrip voor vastgoed: Marktwaaarde in verhuurde staat.

Het DAEB (Dienst van Algemeen en Economisch Belang) vastgoed in exploitatie is in de jaarrekening gewaardeerd tegen marktwaaarde in verhuurde staat. De marktwaaarde in verhuurde staat geeft het bedrag aan dat het vastgoed zal opbrengen in de markt, waarbij de koper de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten overneemt. Om de marktwaaarde te bepalen, berekenen we zowel een uitpondscenario als een doorexplotatiescenario. Hierna waarden we het vastgoed tegen de hoogste van deze 2 scenario's. Het vastgoed van WBV Poortugaal is overwegend gewaardeerd tegen het uitpondscenario.

De berekeningswijze van de marktwaaarde in verhuurde staat is vastgesteld in het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde, zoals die als bijlage 2 is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV).

Naast marktwaaarde in verhuurde staat, bepalend voor de balanswaardering van de jaarrekening, worden ten aanzien van vastgoedwaardering nog verschillende andere waardebegrippen gehanteerd.

- **Beleidswaarde**

Het WSW en de AW hanteren in het kader van hun toezichtsfunctie de beleidswaarde. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt.

De berekende beleidswaarde is daardoor de berekende marktwaaarde in verhuurde staat uitgaande van het door-exploiteer scenario (dus niet uitponden) en uitgaande van de beleidsmatige streefhuur. Deze beleidsafslag op de marktwaaarde in verhuurde staat wordt berekend omdat corporaties de volledige marktwaaarde niet vrij beschikbaar hebben gelet op de publieke taakuitoefening van corporaties als sociale verhuurder.

WBV Poortugaal heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit. De marktwaaarde in verhuurde staat bedraagt € 208 miljoen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



Om tot de beleidswaarde te komen, zijn de volgende afslagen toegepast:

- Beschikbaarheid € -34 miljoen
- Betaalbaarheid € 75 miljoen
- Kwaliteit € 16 miljoen
- Beheer € 11 miljoen.

Beschikbaarheid

Bij de vaststelling van de marktwaarde worden 2 scenario's doorgerekend: te weten het doorexploteer- en het uitpondscenario. Per waarderingscomplex wordt nagegaan welke van beide scenario's tot de hoogste waarde leidt. De marktwaardeberekening geeft als uitkomst dat de meeste complexen tegen het uitpondscenario worden gewaardeerd. WBV Poortugaal heeft als beleid mutatiewoningen opnieuw te verhuren, tenzij het woningen betreft die geoormerkt zijn om te verkopen. Bij verkopen wordt 11,4% overdrachtsbelasting (en kosten) ingerekend. Dit betekent dat de lagere waarde als gevolg van uitponden op de marktwaarde moet worden gecorrigeerd. Deze correctie komt neer op een bedrag van € 34 miljoen.

Betaalbaarheid

Volgens het waarderingshandboek Modelmatig Waarderen Activa worden de huren bij mutatie opgetrokken naar de markthuur c.q. de maximale huur. De gemiddelde streefhuur bij WBV Poortugaal is 80%. Dit betekent dat de hogere markthuur als gevolg van het optrekken van de huurprijs moet worden gecorrigeerd en in overeenstemming worden gebracht met het eigen beleid. Dit leidt tot een correctie van € 75 miljoen wegens betaalbaarheid.

Kwaliteit

Het waarderingshandboek gaat uit van een onderhoudsnorm per woning die lager is dan de onderhoudsnorm van WBV Poortugaal. In de beleidswaarde hanteren wij een onderhoudsnorm van € 2.115,00 per woning per jaar, een en ander conform onze meerjarenonderhoudsbegroting. Deze hogere onderhoudsnorm leidt tot een correctie op de marktwaarde van € 16 miljoen.

Beheer

Hieronder zijn alle beheerskosten, waaronder zakelijke lasten en personeelskosten, verantwoord. Voor WBV Poortugaal komt het bedrag per woning neer op € 1.114,00 per jaar. Dat is hoger dan de norm uit het waarderingshandboek. Dit hogere bedrag aan beheerskosten leidt tot een correctie op de marktwaarde van € 11 miljoen.

De beleidswaarde komt na deze afslagen per ultimo 2022 uit op € 140 miljoen.

- Aanschafwaarde

De aanschafwaarde van het bezit vertegenwoordigt de prijs waarvoor het bezit destijds is gebouwd, rekening houdend met eventuele subsidies. De aanschafwaarde, ook wel verkrijgings- of vervaardigingsprijs genoemd, bedraagt per 31 december 2022 ruim € 55 miljoen.

- Fiscale boekwaarde

Vanaf 1 januari 2008 zijn corporaties integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Sindsdien zijn zij verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Dit is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van fiscale resultaatverantwoording. De op grond van de fiscale regels berekende boekwaarde bedraagt per 31 december 2022 € 164 miljoen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



- WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het bezit is het bedrag waarvoor de gemeente het vastgoedbezit heeft getaxeerd, als de woningen in de vrije verkoop, vrij van verhuurverplichtingen, aangeboden zouden worden: dit is de leegwaarde.

In februari 2023 is de OZB-aanslag opgelegd voor het totale bezit. De WOZ-waarde van het vastgoedbezit is in deze belastingaanslag per 1 januari 2023 vastgesteld op € 302 miljoen (waardepeildatum 1-1-2022).

Verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

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

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) marktwaarde aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt WBV Poortugaal bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken over de huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als afslag de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste discontovoet, welke ultimo 2022 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 opgenomen discontovoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin WBV Poortugaal actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor de bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten. Per 31 december 2022 bedraagt de ongerealiseerde herwaardering uit hoofde van de herwaardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in totaal bijna € 153 miljoen (2021 € 143 miljoen). De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van het jaarverslag.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WBV Poortugaal. De mogelijkheden 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 WBV Poortugaal is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal het vastgoed in exploitatie niet vervreemd worden. Daarnaast wordt bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheerssituatie van WBV Poortugaal.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst gerealiseerd gaat worden.

Het bestuur van WBV Poortugaal heeft een schatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 68 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de hiervoor genoemde afslagen.

Dit impliceert dat circa 36% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.



Ontwikkeling jaarresultaat

Het afgelopen jaar heeft WBV Poortugaal een positief jaarresultaat behaald van ruim € 12,6 miljoen. Naar resultaatgebied geven wij het volgende overzicht:

Resultaten (x € 1.000)	2022	2021
Exploitatieresultaat vastgoedportefeuille	€ 4.387	€ 4.189
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-	97
Overige organisatiekosten	-376	-944
Resultaat overige activiteiten en leefbaarheidsbijdragen	-22	-37
Renteresultaat	-1.179	-1.242
Vennootschapsbelasting	-759	-390
Jaarresultaat vóór waarde correcties	2.051	1.672
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.510	24.584
Jaarresultaat volgens W&V rekening	€ 12.561	€ 26.256

Het jaarresultaat vóór waardecorrecties bedraagt € 2.051.000,00 en is met € 379.000,00 gestegen ten opzichte van vorig jaar. Het exploitatieresultaat vastgoedportefeuille in 2022 is ten opzichte van 2021 toegenomen.

De onderhoudskosten kwamen in 2022 hoger uit dan in 2021. In 2022 zijn er geen verkopen geweest.

De vennootschapsbelasting kwam op € 759.000 uit.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Die is berekend aan de hand van de rekenmethodiek volgens handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022.

Van de voor 2022 en 2021 berekende waardeveranderingen geven wij het volgende overzicht:

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x1.000)	2022	2021
Autonome ontwikkelingen	€ 10.204	€ 24.515
Afwaardering op onrendabele investeringen bestaande	306	68
Bouw		
Totaal	€ 10.510	€ 24.583

De waardemutatie op grond van autonome ontwikkelingen is afhankelijk van de gekozen (rendements)uitgangspunten in het door de minister gepubliceerde handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie is in 2022 met € 1.198.000 afgenomen tot € 2.764.000.

De liquide middelen worden niet alleen aangewend voor de reguliere bedrijfsvoering, maar ook gereserveerd om later als investering uit eigen middelen voor de bouw van nieuwe woningen te worden aangewend.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



Financiële continuïteit

Op grond van de in 2022 behaalde resultaten mag worden vastgesteld dat de financiële continuïteit is gewaarborgd.

Liquiditeitsbuffer

De liquiditeitsbuffer bij WBV Poortugaal, is bijna € 2,8 miljoen. Deze middelen zijn bij de Rabobank en de BNG ondergebracht.

De buffer is zo ruim, omdat woningen zijn verkocht en de geplande nieuwbouw nog geen aanvang heeft kunnen nemen. Vervroegde aflossingen van leningen behoort niet tot de mogelijkheden vanwege de te hoge boeterente.

Derivaten

WBV Poortugaal heeft geen derivaten in haar bezit, nooit gehad en is ook niet voornemens van dit instrument gebruik te gaan maken.

Financiering en renterisico

De totale schuldrest van de leningen o/g bedraagt per eind 2022 € 24 miljoen (2021 25 miljoen). De gemiddelde rentevoet is eind 2022 4,75% (2021 4,67%). Door het niet herfinancieren van leningen is in de meest recente jaren de loan to value sterk verbeterd. Ultimo 2022 bedraagt dit 17% (2021 19%).

3.7. Netwerken

WBV Poortugaal maakt deel uit van een breed netwerk van organisaties die zich bewegen op het beleidsterrein van wonen of daar invloed op hebben.

De gemeente Albrandswaard is onze belangrijkste partner bij het realiseren van onze volkshuisvestelijke opgaven. Zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau weten we elkaar gemakkelijk te vinden en is de samenwerking goed. We hebben regelmatig gesproken over de projecten en de nieuwe en lopende prestatieafspraken. Ook over wonen in combinatie met zorg.

Met onze collega's die ook in de BAR-gemeenten actief zijn hebben we overleg over gezamenlijke thema's die spelen in de rand van de Rijnmond. Natuurlijk is het realiseren van nieuwe woningen het belangrijkste thema. Overkoepelend voor Rijnmond is de Maaskoepel namens de corporaties actief, vooral op gezamenlijke beleidszaken en het delen van kennis daarop.

De Maaskoepel heeft in 2022 gewerkt aan het regioakkoord waarin afgesproken is om 22.500 nieuwe sociale huurwoningen te realiseren voor 2030.

De Maaskoepel verzorgt via WoonnetRijnmond de gezamenlijke uitvoering van de woonruimtebemiddeling. Via de website en het achterliggende systeem worden woningen geadverteerd en reacties van woningzoekenden verwerkt.

WBV Poortugaal maakt ook deel uit van de landelijke netwerken MKW, NVBW en van Aedes, die zorgen voor belangenbehartiging en kennisdeling. De bestuurder neemt regelmatig deel aan functionele (directeuren)kringen waarin op specifieke thema's wordt ingegaan of maakt gebruik van verdiepingscursussen. Deze kringen vormen meestal onderdeel van de persoonlijke educatie van de bestuurder. Ook is er een introductie geweest bij het samenwerkingsverband van kleinere corporaties in de regio. Dit is actief op inkoopgebied op allerlei terreinen, o.a. gezamenlijke inkoop v.w.b. automatisering, cv-onderhoud, liftonderhoud, verzekeringen. Daardoor is er voor kleinere corporaties schaalvoordeel te halen.

In 2022 hebben enkele bijeenkomsten van het WWZ-beraad Albrandswaard plaatsgevonden rond gezamenlijke thema's op het gebied van ondersteuning bij het wonen (voor met name ouderen). In het WWZ-beraad hebben naast de gemeente en de woningcorporaties ook de welzijnsstichting en enkele zorgpartijen zitting.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



4. Het afleggen van verantwoording (governance)

WBV Poortugaal is een maatschappelijk georiënteerde organisatie en legt daarom breed verantwoording af over het gevoerde beleid en de behaalde prestaties.

Onze belangrijkste externe belanghouders zijn:

- De gemeente (B&W, ambtenaren en (partijen in de) gemeenteraad)
- De Klankbordgroep als adviesorgaan van de huurders
- De huurders, de Meedenkgroep en Huurdersgroep rond het project Schutskooiwijk
- De leden van WBV Poortugaal
- Welzijnsorganisatie en zorgorganisaties, die werkzaam zijn voor onze huurders
- De Autoriteit woningcorporaties
- Het Waarborgfonds sociale woningbouw
- Bankinstellingen, waarvan wij leningen betrekken
- Onderhoudsbedrijven die voor ons werken

Verantwoording aan de Gemeente

Verreweg de belangrijkste belanghouder is de gemeente. Wij hebben met de gemeente in 2022 nieuwe prestatieafspraken gemaakt, die aansluiten op het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid onder meer vastgelegd in de woonvisie. De woonvisie zal in de loop van 2023 vernieuwd worden. Over de uitvoering van de te leveren prestaties leggen wij regelmatig verantwoording af. In de bestuurlijke overleggen motiveren wij onze keuzes en ons beleid, bijv. rond verduurzaming en herstructurering. Ons beleid sluit goed aan op dat van de gemeente.

Verantwoording aan de Klankbordgroep en Huurdersgroep

De Klankbordgroep, die bestaat uit huurders van WBV Poortugaal denkt mee en adviseert, maar heeft voor ons ook een toezichthoudende rol. Wij verantwoorden gemaakte keuzes en de uitvoering van activiteiten. Wij hechten veel waarde aan het oordeel van de Klankbordgroep.

De komende jaren gaat een belangrijk project spelen; de herstructurering van de Schutskooiwijk dat zijn weerslag heeft op 108 huishoudens in deze wijk. Ook naar deze huurders vinden wij het belangrijk dat we kunnen motiveren waarom maatregelen nodig zijn en welke ingrepen we gaan uitvoeren. Wij hebben hier in 2021 overleg over gevoerd met de Huurdersgroep, die de huurders van de wijk vertegenwoordigen en de Meedenkgroep die de belangen van de omwonenden behartigt. In 2022 is er geen overleg geweest, omdat er omdat er uitsluitend aan de samenwerkingsovereenkomst is gewerkt.

Algemene Verantwoording aan de huurders

We gebruiken verschillende media om aan huurders duidelijk te maken welke activiteiten we ondernemen, hoe we ons werk uitvoeren en waarom we bepaalde afwegingen maken. Het jaarverslag is daarin de meest formele vorm. Maar meer toegankelijk voor de huurders is ons Woonmagazine dat circa 3 keer per jaar uitkomt, onze website met daarop actueel nieuws rond nieuw beleid en onderhanden projecten. Verder zijn er digitale nieuwsbrieven naar de huurders uitgebracht, bijeenkomsten georganiseerd en zijn er 1 op 1 gesprekken geweest waarin we het beleid uitlegden en verantwoordden.

Ons eigen Woonmagazine is 2 keer uitgegeven. WBV Poortugaal heeft daarnaast een website en Twitteraccount.

We plaatsen regelmatig nieuwe berichten op onze website en houden deze zo goed mogelijk bij. Gemiddeld komt 1 keer per 2 maanden een nieuwe digitale nieuwsbrief uit.

Verantwoording aan de leden

WBV Poortugaal is een vereniging en verantwoordt dus ook minimaal één keer per jaar de beleidsuitvoering aan de leden. De leden zijn overwegend huurders. Daarvoor houden we een Algemene Vergadering (AV).

In 2022 is een presentatie gegeven over het nieuwe koersplan. Verder heeft de nieuwe wethouder met volkshuisvesting in zijn portefeuille zich gepresenteerd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



Verantwoording aan welzijnsorganisaties en zorginstellingen

We hebben regelmatig overleg gevoerd met de welzijnsorganisaties en zorginstellingen die voor onze huurders actief zijn waarin we de resultaten van ons beleid en dat van die organisaties evalueerden en beoordeelden of aanpassing op onderdelen noodzakelijk was.

Verantwoording aan WSW en Autoriteit woningcorporaties

Wij verantwoorden ons aan het Waarborgfonds en de Autoriteit woningcorporaties, namens de Rijksoverheid. Daarvoor leverden we naast de jaarrekening ook rapportages als het DVI (voor verantwoording) en DPI (voor prognoses) aan.

Banken, onderhoudsbedrijven en andere partijen kunnen vanuit het jaarverslag onze prestaties beoordelen. Met de BNG, de belangrijkste financierder, is er regelmatig overleg over de financiële zaken die spelen en gaan spelen.

Wij betrekken de belanghouders bij het evalueren en ontwikkelen van beleid, zoals het nieuwe strategisch plan. Ook een groot project als de Schutskooiwijk is onderwerp van gesprek. Wij gaan de dialoog aan via bijeenkomsten of 1 op 1 gesprekken.

Visitatie

Visitatie is ook een vorm van verantwoording. Woningcorporaties worden om de 4 jaar gevisiteerd, wat een feite een doorlichting en beoordeling is op het volkshuisvestelijk functioneren. In 2022 zijn voorbereidingen getroffen en in 2023 zal een nieuwe visitatie plaatsvinden.

Governance

We werken volgens de Governancecode voor woningcorporaties. In dat kader hechten we veel waarde aan betrouwbaarheid en integriteit. In een integriteitscode hebben we normen en waarden vastgelegd hoe wij integriteit invulling geven en wat wij verwachten van bedrijven die voor ons werken. Deze is recent geactualiseerd.

Als wij ons niet aan onze integriteitscode houden of anderszins afwijken van onze (externe) procedures en regels kunnen mensen een klacht indienen, volgens een klachtenprocedure.

Klachtencommissie

We zijn vanaf september 2015 aangesloten bij de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland. De Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland is een onafhankelijke commissie waaraan bewoners van woningen van de aangesloten woningcorporaties geschillen over hoe hun corporatie te werk gaat, kunnen voorleggen.

Er zijn in 2022 geen klachten ontvangen dan wel behandeld.

5. De organisatie

WBV Poortugaal heeft voor het beheer van de bijna 1.200 woningen een kleine professionele organisatie ingericht van 12 personen.

Bestuur



Sinds 1 december 2020 is de heer J.F.G. Reniers directeur-bestuurder, voor 32 uur per week.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



De directeur-bestuurder is ook bestuurder van de volgende Verenigingen van Eigenaars:

- VvE De Bongerd
- VvE Essendael blok IV
- VvE Essendael blok V

PE-punten

De directeur-bestuurder moet over een periode van 3 jaar gemiddeld 36 permanente educatiepunten per jaar behalen. De heer Reniers heeft over de periode 2020 - 2022 154 PE-punten behaald.

Werkorganisatie

Personele invulling

Op 31 december 2022 waren 12 personen in dienst. Het aantal fulltimeformatieplaatsen bedroeg 9,8 (was 10,1).

Het functioneren van de medewerkers wordt 2 keer per jaar besproken via zogenoemde waarderingsgesprekken. We vinden het belangrijk dat medewerkers zich blijven ontwikkelen; cursussen en opleidingen volgen. Zo hebben zij hun kennisniveau verhoogd, nieuwe vaardigheden ontwikkeld en zijn ze op de hoogte van actuele ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting. Ook de mogelijkheden van het FLOW-budget zijn door meerdere medewerkers benut.

Besturing organisatie

Voor de administratieve vastlegging van de primaire processen wordt Tobias 365 van Aareon gebruikt. Daarnaast is er ondersteunende software zoals VABI en O-Prognose (voor de technische vastlegging) en Trace and Treasury (o.a. voor de marktwaardeberekeningen en financiële scenario's).

We verzorgen de administratie (inclusief de huuradministratie) van WBV Poortugaal en van de 2 VvE's in eigen beheer. De werkprocessen en procedures worden uitgevoerd conform de werkwijze zoals vastgelegd in beschrijvingen. De processen en daarmee de beschrijvingen worden regelmatig geactualiseerd. Binnen de processen is oog voor functiescheiding en interne controle.

De bestuurder vormt met de beleidsadviseur, de manager techniek en de financieel medewerker de Stuurgroep die periodiek bij elkaar komt, om voorliggende besluiten te nemen en de voortgang van het jaarplan en de in de begroting opgenomen processen te bespreken. Elke 4 maanden wordt een managementrapportage opgesteld die eerst intern wordt besproken en vervolgens aan de Raad van Commissarissen wordt voorgelegd. De accountant houdt naast de jaarlijkse controle in het kader van het opstellen van de jaarrekening ook een interim-controle, waarin hij meer in detail specifieke processen beoordeelt. De resultaten van deze controle plus voorstellen voor verbetering legt hij vast in een managementletter. Met de gemeente hebben we periodiek overleg over de uitvoering en voortgang van de gemaakte prestatieafspraken. De gemeente krijgt mede in dat kader ook overzichten aangeleverd van de wijze waarop de vrijgekomen woningen zijn toegewezen. De gegevens krijgen we voor het merendeel aangeleverd vanuit de Federatie van de corporaties uit Rijnmond, die ook een controleslag maakt of we ons aan de vele regels rond woonruimteverdeling gehouden hebben. Ook de accountant controleert hierop; onder andere of we ons aan de regelgeving rond Passend Toewijzen hebben gehouden.

Risicomanagement

Het beheersen van risico's is een belangrijk onderdeel van de besturing van een organisatie. Wij hebben over ons gehele werkteerrein mogelijke risico's in beeld gebracht en zijn per risicoveld nagegaan wat de kans is op het zich voordoen van de ongewenste activiteiten of effecten, wat de impact zou zijn en of we voldoende maatregelen hebben genomen om de ongewenste activiteiten of effecten te voorkomen. Deze beoordeling voeren we periodiek uit. Waar we vinden dat de afdekking van de risico's nog onvoldoende is, nemen we gepaste maatregelen. In elke managementrapportage is er een risicoparagraaf opgenomen. Deze rapportages worden zowel in de Stuurgroep als Raad van Commissarissen behandeld.

Frauderisicoanalyse en beheersing had al gepaste aandacht. Extra focus vanuit regelgeving in 2022 in combinatie met voortschrijdend inzicht leidde tot een andere opzet van de frauderisicoanalyse. Tot dusver werd periodiek aan de hand van een lijst de mogelijke frauderisico's en de beheersingsmaatregelen besproken in de Raad van Commissarissen en in de stuurgroep. Vanwege de andere opzet waarvoor is gekozen, is eind 2022 wel gestart



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



met de andere opzet maar dit werd niet in 2022 afgerond. In het 1e kwartaal 2023 is de frauderisicoanalyse zowel in de stuurgroep als in de RvC besproken en afgerond. Er kwamen geen bijzonderheden naar voren.

In september 2022 ontvingen wij van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de toezichtbrief 2022 naar aanleiding van het reguliere onderzoek dat is uitgevoerd. De basis voor het onderzoek is het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Vanuit het gezamenlijk beoordelingskader richt de Aw zich op de governance van de organisatie. Het WSW richt zich op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen zij de financiële continuïteit. In de toezichtbrief werd geconcludeerd dat de risico inschatting voor WBV Poortugaal laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Er spelen diverse externe risico's, waarbij de belangrijkste zijn:

1. Landelijke prioriteit voor bouwproductie, echter zonder aanpassing van toetsingsnormen door Aw/WSW. Denk hier bijvoorbeeld aan de ICR, terwijl zowel de rentelasten als risico's rond de komende projecten stijgen.
2. Ook de schaarste aan capaciteit in de bouwsector blijft een probleem (de schaarste zien we in feite in alle sectoren terug). Daarbij komt ook nog eens de voorgenomen wettelijke verplichting om vanaf 2026 warmtepompen te installeren bij vervanging van CV-ketels, terwijl het tekort aan installateurs en warmtepompen nu al wordt voorzien.
3. Het is nog onduidelijk welke financiële effecten (de financiële omvang) te verwachten zijn van de aangekondigde huurverlaging in 2023 voor mensen met een inkomen tot 120% van het minimum. Een dergelijke verlaging werkt tot in de lengte der jaren door en kan op termijn de investeringskracht aantasten. Voor 2023 wordt verwacht dat het om ruim 175.000 euro huurverlaging gaat (over 8 maanden).
4. Ook ligt er het wetsvoorstel dat corporaties voor verduurzaming (= verbetering van de kwaliteit) geen extra huur mogen vragen. Terwijl de overheid juist een grotere opgave van de corporaties op dit gebied verwacht. Ook deze wetwijziging zal financiële effecten met zich meebrengen en zal de investeringskracht aantasten.
5. De BAR-gemeenten gaan ontvlechten; dit kan betekenen dat de gemeente Albrandswaard in kwaliteit en capaciteit achteruit gaat. Dit kan effect hebben op projecten als de Schutskooiwijk, op vergunningen, op zorg voor huurders die begeleiding nodig hebben etc. We kunnen er 'last' van krijgen, bijvoorbeeld doordat de doorlooptijd van projecten langer zal worden kunnen we bij een stijgende rente niet tijdig financiering aantrekken.
6. Energielasten huurders. WBV Poortugaal loopt op dit moment het risico dat mensen met een laag inkomen vanwege de sterk gestegen energieprijzen in betalingsproblemen komen en dat de huurachterstand toeneemt. Het prijsplafond voor energie loopt eind 2023 af waardoor er ook onzekerheden zijn zowel voor huurders als verhuurders. Overigens zetten wij binnen onze mogelijkheden fors in op het plaatsen van zonnepanelen en het verduurzamen van woningen wat een gunstig effect heeft op de woonlasten.
7. Financiële risico's rond de komende projecten. De bouwkosten blijven stijgen en ook de rente is flink gestegen en blijft stijgen. We kunnen niet gemakkelijk anticiperen op deze risico's; we kunnen niet alvast aanbesteden om prijszekerheid te verkrijgen en we kunnen ook niet alvast leningen aantrekken of rentestijgingen met derivaten afdekken. Het investeringsbesluit voor de Schutskooiwijk is immers nog niet genomen en het is ook nog geheel niet bekend wanneer het project gaat starten. Natuurlijk is het wel mogelijk om vooraf te onderzoeken hoe bouwkosten te beperken zijn en wat de meest gunstige financieringsvorm zou kunnen zijn.
8. De bouwkostenstijging zien we nu al terug bij het reguliere onderhoud; ook hier zijn forse prijsstijgingen zijn normaal geworden. Dit legt een beslag op het structurele exploitatieresultaat.

De meeste risico's hebben voornamelijk een oorzaak vanuit de politiek (landelijk/lokaal), waarbij op landelijk niveau invloed kan worden uitgeoefend via Aedes. Op externe ontwikkelingen, zoals overheidsmaatregelen op het gebied van het huurbeleid of (energie)belastingen hebben wij geen invloed. Om die reden zorgen wij voor buffers in onze financiële structuur, die minimaal voldoen aan de voorgeschreven ratio's van het WSW en de Aw.

Of we strategisch op koers liggen en blijven wordt door het jaar heen gevolgd vanuit de managementrapportages en vanuit het jaarverslag. Daarom wordt hieronder uitsluitend op de meer operationele risico's ingegaan.

Hieronder volgen enkele belangrijke operationele risico's en de genomen beheersingsmaatregelen:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



Het risico dat	Beheersingsmaatregel	Afdoende
We onvoldoende passend toewijzen	Dit wordt intern gecontroleerd (en door de accountant)	Ja
We afwijken van andere toewijzingsregels	Dit wordt intern en door de Federatie gecontroleerd en door de accountant.	Ja
Er woonfraude gepleegd wordt door woningzoekenden	Dit wordt gecontroleerd aan de hand van de gegevens verstrekt door de gemeente. We hebben nog onvoldoende toegang tot het BRP.	Ja
Er fraude gepleegd wordt bij opdrachtverstrekking	Hierop vindt interne controle plaats en er is functiescheiding. Ook de accountant controleert.	Ja
Er opdrachten aangaan worden met te grote risico's	Begrenzing door Reglement financieel beleid en beheer, het Treasurystatuut en het Investeringsstatuut.	Ja
Er een grote kostenoverschrijding ontstaat bij projecten en planmatig onderhoud	Controle op voorcalculatie, opdrachtverstrekking en monitoring gedurende het uitvoeringsproces.	Ja
Dat het ICT-systeem langdurig uitvalt	Er wordt op afstand gewerkt; de leverancier heeft hiervoor maatregelen getroffen.	Ja
Dat onbevoegden toegang krijgen tot ICT-systemen	Beveiligingsmaatregelen i.o.m. systeembeheerder en softwareleverancier. Periodieke voorlichting aan medewerkers. Cybersecurity wordt een steeds belangrijker onderwerp. Voor 2023 staat een aantal acties in de planning om onze veiligheid te vergroten en onze medewerkers meer alert te maken voor de veiligheidsrisico's.	Aandachtspunt
Langdurige uitval medewerker(s)	Back-up binnen de organisatie; anders buiten de organisatie.	Ja

Ons Woningbezit

Alle woningen van WBV Poortugaal liggen binnen het grondgebied van de gemeente Albrandswaard in de woonkernen Poortugaal en Rhoo. Op 31 december 2022 bedroeg ons woningbezit in totaal 1.167 woningen.

Verdeling woningbezit

De typeverdeling van onze woningen is als volgt:

861	eengezinswoningen
158	55+ woningen
13	bijzondere woonvormen
38	appartementen
21	begane grondwoningen
53	etagewoningen
5	MIVA-woningen (woningen voor mindervaliden)
16	WISH-huis (wooneenheden)

1.167 Totaal aantal woningen exclusief 1 algemene ruimte

Daarnaast beheren wij 1 algemene ruimte in het WISH-huis. We bezitten 14 vooroorlogse woningen. Verder bezitten we een garage in de Akkerstraat die we verhuren.

Ook ons kantoor aan de Dorpsstraat 80/Achterweg 5H in Poortugaal is ons eigendom.

Voor de voorraad van bouwmaterialen hebben we 4 opslagruimtes, 2 aan de Waalstraat en 2 aan de Landweg in Poortugaal.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



6. Verwachtingen voor 2023

Vanaf 2023 werken we qua strategie aan de hand van het koersplan 2023-2027

We blijven ons inzetten op de speerpunten:

1. Wonen betaalbaar houden
2. Verder verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van de voorraad
3. Passend wonen voor onze doelgroep
4. Een prettige woonomgeving voor onze huurders

1. Wonen betaalbaar houden

Wij zetten vanuit 2 richtingen in op het betaalbaar houden van wonen; binnen de jaarlijkse verhoging van de huursom gaan wij gebruik maken van de mogelijkheid om de huur inkomensafhankelijk te verhogen. Daardoor krijgen mensen met een laag inkomen een relatief lagere verhoging. In 2023 zal overigens bij ongeveer 30% van de huurders de huur verlaagd worden naar 575 euro. Dit in het kader van een overheidsmaatregel waarbij huurders met een inkomen tot 120% van het minimuminkomen een huurverlaging kunnen krijgen. De andere richting is het isoleren van woningen en het plaatsen van zonnepanelen. Daardoor zullen de energie(woon)lasten ook dalen. Op dit moment belasten wij de kosten van de investeringen van dergelijke verbeteringen zeer beperkt door. Vanaf 2023 is het de bedoeling dat die verbeteringen zonder kostendoorbelasting.

2. Verder verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van de voorraad

Met de gemeente is begin 2023 een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de wijk Schutskooiwijk. In het plangebied komen na sloop van 108 woningen van WBV Poortugaal ca. 240 woningen terug, waarvan ca. 150 sociale huurwoningen. Een belangrijk deel van de nieuwe sociale huurwoningen bestaat uit appartementen, die geschikt zijn voor senioren. Want daarnaar is in Poortugaal een grote vraag. Wij verwachten het stedenbouwkundig plan in 2023 af te ronden en in 2024 met het project een start te maken

De ontwikkeling van de locatie Mariput (ca. 100 woningen) gaat minder snel dan gedacht. We gaan er nog steeds vanuit dat we een akkoord bereiken over de afname van 32 sociale huurwoningen die in het plan opgenomen zijn.

De belangrijkste kwaliteitsslag willen wij, vanaf 2024, in de bestaande voorraad maken, om te beginnen in de wijken Koninginnenwijk en de Zantelwijk, samen 240 woningen die al voor een deel geïsoleerd zijn. Bij die woningen worden in ieder geval de daken vervangen door geïsoleerde daken die voorzien worden van zonnepanelen. De verdere isolatie van de schil en het verbeteren van het binnenklimaat wordt nog nader uitgewerkt.

3. Passend wonen voor onze doelgroep

Wij wijzen onze woningen toe conform de landelijke regelgeving, zodat de huur van de toegewezen woningen in overeenstemming is met het inkomen van de nieuwe bewoner. Via Lokaal Maatwerk kunnen we voor maximaal 25 % de huidige inwoners van Albrandswaard die binnen de gemeente willen blijven wonen voorrang geven.

Uit onderzoek is gebleken dat er behoefte is aan (senioren)appartementen in Poortugaal. Om in die behoefte te voorzien zorgen we ervoor dat bij (ver)nieuwbouwprojecten ook appartementen in de plannen opgenomen zijn, zodat ook woningvoorraad passend is.

We zien vaak dat huurders, nadat de kinderen het huis zijn uitgestroomd, tot op hoge leeftijd in een eengezinswoning blijven wonen. Lang zelfstandig blijven wonen juichen we toe, maar het kan zijn, dat het huis 'te groot' begint te worden; ouderen gebruiken nog maar een deel van het huis. We geven daarom actieve voorlichting over doorstromen naar (senioren)woningen die beter passen. Voor een deel bieden we ook de mogelijkheid om woningen meer passend te maken voor ouderen, bijvoorbeeld door het plaatsen van een 2^{de} toilet boven.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



4. Een prettige woonomgeving voor onze huurders

We willen graag dat onze huurders zich thuis voelen in de buurt. De leefbaarheid in onze wijken is nog steeds goed. We spannen ons ervoor in dat dit zo blijft. Dit doen we vooral door het actief inzetten op samenwerking, met de gemeente, met collega-woning-corporaties, met zorg- en welzijnspartijen en met de politie. Overlastzaken pakken we direct aan, om de overlast te beperken en ervoor te zorgen dat de overlast niet uitbreidt. Wij vragen voor een leefbare woonomgeving ook de inzet van onze huurders. In 2023 gaan we actief verwaarloosde tuinen aanpakken.

5. De organisatie

WBV Poortugaal is een relatief kleine corporatie. Dat maakt de organisatie wendbaar als het gaat om inspelen op ontwikkelingen en nieuwe regelgeving. Wel is ten gevolge van de toenemende regeldruk met de daarbij behorende rapportagestructuren extra capaciteit nodig gebleken. Ook bij onderhoudsprojecten moeten wij als professionele organisatie rekening houden met steeds meer regels. Dat zorgt voor extra kosten en langere doorlooptijden. Wij zochten en zoeken actief samenwerking met andere corporaties om kennis te delen en gezamenlijk (nieuwe) processen op te pakken, zodat we én wendbaar blijven én de beschikbare capaciteit vooral kunnen inzetten voor de directe volkshuisvestelijke processen.

Oorlog Oekraïne

Op 24 februari 2022 vielen de Russische troepen Oekraïne binnen. Naar aanleiding van deze inval zijn door de Europese Unie sancties ingesteld tegen Rusland en Wit-Rusland. WBV Poortugaal heeft geen handelsrelaties met beide landen en wordt daardoor niet direct getroffen door de sanctiemaatregelen die zijn ingesteld door de Europese Unie of door tegensancties van Rusland en Wit-Rusland die gericht zijn tegen Nederlandse bedrijven en producten.

De oorlog heeft vanzelfsprekend wel indirect effect op WBV Poortugaal, de huurders en onze andere stakeholders. Zo ontstaat er schaarste aan bouwmaterialen, brand-, en grondstoffen en lopen prijzen en levertijden op. Ontwikkelingen worden nauwgezet gevolgd waarbij we in het bijzonder aandacht hebben voor onze huurders voor wie prijsstijgingen van met name energie grote gevolgen kunnen hebben.

Bestuursverklaring

Wij zijn van mening dat het verslag dat wij u voorleggen een getrouw beeld geeft van het functioneren van onze organisatie en de financiële positie daarvan. Volgens ons geeft dit verslag alle reden om met vertrouwen naar de toekomst te kijken.

Met dank voor de inzet aan de leden van de Raad van Commissarissen, de werkorganisatie, de leden van de Algemene Vergadering en de Klankbordgroep.

Het Bestuur van WBV Poortugaal verklaart de aan het bestuur ter beschikking staande middelen uitsluitend te hebben aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Het bestuur van WBV Poortugaal,

Jacques Reniers

Directeur-bestuurder

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



Na vaststelling door het Bestuur goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 6 juni 2023.

Raymond van Praag

Voorzitter

Michiel van der Stoep

Vicevoorzitter

Eric Roodnat

Secretaris

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **07/06/2023**.



Verslag Raad van Commissarissen



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



Voorwoord

De Raad van Commissarissen blikt terug op een jaar waarin de druk op de woningmarkt en de aandacht voor klimaat en duurzaamheid ook in 2022 bepalende thema's geweest zijn in het publieke debat over wonen. Opvallend waren ook de grote prijsstijgingen en de toegenomen druk op betaalbaarheid voor onze huurders en ook de woningbouwvereniging zelf. Door de onzekere situatie vanwege de oorlog in Oekraïne en stijgende energieprijzen, verschuift de aandacht van huurlasten, steeds meer naar woonlasten. De huurders kunnen erop vertrouwen dat wij als Raad de ontwikkelingen in ogenschouw nemen en met gepaste terughoudendheid en zorgvuldigheid te werk gaan om zo de continuïteit van de vereniging te waarborgen. In dit jaarverslag legt de Raad verantwoording af over de manier waarop hij in 2022 invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden, zoals deze zijn vastgelegd in de relevante wet- en regelgeving, de governancecode alsook in de eigen statuten en het reglement voor de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Poortugaal.

1. Koersplan

Ons Koersplan 2021-2022 'Doorgaan op weg naar toekomstbestendige vernieuwing', beschrijft de omgeving, de visie en de plannen van onze vereniging. In 2022 zijn deze plannen verder uitgevoerd, denk hierbij aan de verduurzamingsstappen. Wij nodigen u uit om kennis te nemen van de strategie en speerpunten die in het Koersplan geformuleerd worden. Dit Koersplan kunt u downloaden van onze website of in gedrukte versie ophalen op het kantoor van WBV Poortugaal.

2. Toezichtkader

Als toezichtkader voor het uitoefenen van zijn taken gebruikt de Raad onder meer:

Intern toezichtskader:

- bestuursreglement;
- reglement financieel beleid en beheer;
- reglement voor de Raad van Commissarissen;
- statuten van de woningbouwvereniging;
- strategisch voorraadbeleid;
- treasury / investeringsstatuut;
- visie op besturen en toezicht;
- integriteitscode en klokkenluidersregeling.

Extern toezichtskader:

- afspraken met externe belanghebbenden;
- governancecode;
- wet- en regelgeving waaronder de Wet normering topinkomens (WNT), de Woningwet en algemene wetgeving en CAO.

Toetsingskader:

- jaarbegroting & meerjarenbegroting;
- jaarrekening;
- koersplan;
- rapportages;
- projectplannen;
- prestatieafspraken.

De Raad gebruikte dit kader ook in 2022 om beslissingen te nemen, bestuursvoorstellen te beoordelen en de realisatie van de corporatiedoelstellingen te bewaken.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



3. Toezicht op corporatieniveau

De Raad houdt toezicht op het Bestuur van WBV Poortugaal en op de algemene gang van zaken en staat, waar nodig, het Bestuur met raad ter zijde. De Raad houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingsproces;
- naleving van geldende wet- en regelgeving.

Vanwege de omvang van de organisatie en de werkwijze van de Raad is er vooralsnog geen behoefte aan een remuneratiecommissie, een auditcommissie of andere subcommissies. Een remuneratiecommissie adviseert de Raad over het beloningsbeleid van een directeur-bestuurder en een auditcommissie adviseert over de financiële informatie, zoals de begroting en jaarrekening. Deze taken worden gezamenlijk gedragen.

4. Werkwijze

De Raad vervult drie rollen namelijk; werkgever, toezichthouder en klankbord. De Raad is zich ervan bewust dat zowel de situatie waarin de organisatie zich bevindt als de professionaliteit van het Bestuur en de organisatie bepalend zijn voor de feitelijke rol en de wijze waarop deze vervuld wordt. In het samenspel met het Bestuur dient de rol concreet gemaakt te worden. De Raad had in het verslagjaar vijf reguliere vergaderingen. De vergaderingen vinden plaats in het bijzijn van het Bestuur en een notulist. De leden van de Raad waren bij elke vergadering aanwezig. Tijdens de vergaderingen nam de Raad kennis van ontwikkelingen, nam besluiten en kon hij zijn klankbordrol invullen door gevraagd en ongevraagd van advies dienen. Tevens vond er regelmatig bilateraal overleg plaats tussen de voorzitter van de Raad en de directeur-bestuurder. In de vergaderingen wordt onder andere gesproken over binnen gekomen stukken, financiële verslagen en begrotingen, risicomanagement en kwartaalrapportages. Deze rapportages berichten over zaken als passend toewijzen van woningen, huurachterstanden, lokaal maatwerk, risicomanagement en onderhoud. Naast de reguliere vergaderingen zijn er in het verslagjaar nog specifieke bijeenkomsten van de Raad geweest zoals voor de zelfevaluatie van de Raad.

Om zijn toezichthoudende taak goed te kunnen uitvoeren, heeft de Raad zich regelmatig door het Bestuur laten informeren over de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, de relevante interne en externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. In 2018 benoemde de Raad Verstegen Accountants & Adviseurs als controlerend accountant. De werkzaamheden en werkwijze van Verstegen blijken conform verwachting, derhalve heeft de Raad de opdracht voor de controle op de jaarrekening en de interimcontrole in 2022 wederom toegekend aan Verstegen.

Er zijn in 2022 geen klachten ingediend bij de klachtencommissie/ geschillencommissie. Bij gesprekken met het Bestuur en tijdens de contactmomenten met het personeel zijn de cultuur en integriteit getoetst.

De Raad heeft zich het afgelopen jaar op de volgende manieren op de hoogte gehouden van wat er speelt op het werkgebied van Woningbouwvereniging Poortugaal:

- bijwonen als toehoorder van de vergaderingen van de Klankbordgroep van huurders door de voorzitter van de raad;
- kennisneming van vergaderverslagen en voortgangsrapportages over diverse plannen en projecten;
- kennisneming van belangrijke correspondentie en documentatie;
- overleg met accountant;
- overleg met het Bestuur;
- gezamenlijke sessie met de RvC van Patrimonium Barendrecht;
- bijeenkomst met het personeel van de vereniging.

De Raad heeft in het afgelopen jaar de statutaire werkzaamheden verricht met als belangrijkste agendapunten:

- controleopdracht verslagen accountantskantoor Verstegen;
- jaarrekening, jaarverslag en begroting;
- bedrijfsvoering en interne organisatie;
- visie op besturen en toezicht;
- integriteitscode;

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



- klankbordgroep van huurders;
- strategisch plan 2023-2026;
- herbenoemingsproces voorzitter RvC;
- bezoek en / of brieven toezichthouders zoals Autoriteit Woningcorporaties (AW) en WSW;
- samenwerkingsovereenkomst en prestatieafspraken met de gemeente Albrandswaard;
- voorraadbeleid alsmede nieuw- en verbouwplannen waarbij de Schutskooiwijk met name benoemd;
- onderhoud, verduurzaming, klimaatadaptie en kwaliteit woningbezit;
- huurbeleid en huurachterstanden;
- huisvesting statushouders en Oekraïense vluchtelingen.

5. Effecten COVID-19 op wijze van toezichthouden

In maart 2020 werd ook Woningbouwvereniging Poortugaal geconfronteerd met de Coronapandemie en de bijbehorende maatregelen. Gekeken werd naar mogelijkheden om het raadswerk voort te kunnen laten duren binnen de geldende regelgeving en adviezen. Hierbij is het fysiek samenkomen door de Raad in enkele gevallen vervangen door digitaal overleg via beeldvergaderen. De digitale vergaderwijze heeft ook in 2022 enkele malen plaatsgevonden naast de weer standaard fysieke bijeenkomsten. Om de beperkingen van deze afstandelijke werkwijze te overkomen werd er tevens frequenter afgestemd via telefoon en e-mail. De Raad heeft zich regelmatig door het Bestuur laten informeren over de effecten van de Coronapandemie op huurders, personeel en de organisatiedoelstellingen.

6. Onafhankelijkheid en evaluatie

De Raad zorgt ervoor dat zijn leden onafhankelijk zijn, op basis van de in de Governancecode Woningcorporaties aangeduide criteria. In het verslagjaar is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen, waarbij leden van de Raad of het Bestuur betrokken waren. Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Woningbouwvereniging Poortugaal aan bestuurders of commissarissen verstrekt noch ontplooiden zij activiteiten in concurrentie met de woningbouwvereniging. De leden van Raad hebben geen conflicterende (neven)functies zoals bedoeld in artikel dertig, zesde lid van de Woningwet en de statuten van de vereniging. Een commissaris was in 2022 werkzaam voor andere woningcorporaties, in andere woningmarktregio's en tijdelijk voor belangenbehartiger Aedes. Vanuit zijn functies was er geen sprake van tegenstrijdige belangen noch mogelijke conflicten. De mogelijkheid hiervan werd (vooraf) tijdens de sollicitatieprocedures reeds onderkend, uitgediept en hierbij is tevens afgesproken dat dit terstond kenbaar gemaakt zou worden indien dit zich mogelijkerwijs zou voordoen. Dat is niet het geval en de Raad stelt vast dat juist andere functies in de sector zorgen voor kennis en ervaring welke de Raad in zijn functioneren versterkt.

De governancecode schrijft voor dat er jaarlijks een zelfevaluatie plaatsvindt en dat dit eens in de twee jaar met externe begeleiding gebeurt. Bij deze jaarlijkse zelfevaluatie waren in eerste gedeelte alleen de leden van de Raad en de begeleider aanwezig en in het tweede gedeelte werd de directeur-bestuurder gehoord. De zelfevaluatie 2022 vond in maart plaats onder externe begeleiding door BDO Advisory B.V. (BDO). Dit om een goed en objectief beeld te krijgen van de werkwijze in de gewijzigde samenstelling. Hierbij is onder meer gesproken over het groepsproces, het eigen functioneren en de ontwikkeling van de Raad. Tevens kwam aan bod de relatie tot de bestuurder, het personeel, de leden, de accountant en de belanghouders alsmede de risico's en de omgeving van de woningbouwvereniging.

7. Samenstelling, deskundigheid en termijnen

De Raad bestaat uit drie leden. Op grond van de huidige regelgeving is de benoemingsperiode maximaal vier jaar, waarna het lid van de Raad nogmaals voor één periode van maximaal vier jaar herbenoemd kan worden. De maximale zittingsduur is daardoor acht jaar. In 2020 wijzigde de samenstelling van de Raad voor het laatst. Dit door de benoeming van lid Roodnat alsmede door het aftreden van voorzitter Van der Meer wegens bereiken einde van de tweede zittingstermijn. Statutair en volgens de governancecode is dit de maximale zittingsduur. Het naderende aflopen van de eerste termijn van voorzitter van Praag was aanleiding voor evaluatie en in gang zetten van de procedure voor zijn herbenoeming. Per 31 december 2022 was de Raad van Woningbouwvereniging Poortugaal als volgt samengesteld:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



naam	leef tijd	functie	portefeuille	Beroep & nevenfunctie	Benoemd per	Herbe- noemd per	Aftredend per
R.C.S. van Praag	48	Voorzitter	Vastgoed/ volkshuisves ting	Afdelingsmanager Projectmanagementbureau gemeente	2019	Herbenoem baar	2023
M.A. van der Stoep	45	Vicevoorzi tter	Financieel en economisch	Financieel adviseur Rijksoverheid	2015	2019	2023
H.P.A. Roodnat	57	Secretaris	Vastgoed/ volkshuisves ting	Manager assetmanagement woningcorporatie Nevenfunctie: extern gecommitteerde Fontys hogeschool	2020	Herbenoem baar	2024

De leden van de Raad dragen in gezamenlijkheid de verantwoordelijkheid voor de portefeuille 'sociaal-maatschappelijk'.

8. Permanente educatie (PE) RvC-leden

De Raad ziet het als zijn verantwoordelijkheid om voortdurend kennis op te doen over de meest relevante ontwikkelingen in de volkshuisvestingssector. De dynamiek van deze sector vraagt dit en de Woningwet alsmede de governancecode vereisen dit. De Raad heeft daaraan ook afgelopen jaar invulling gegeven en cursussen gevolgd. Over de PE-punten wordt voort als volgt gerapporteerd:

Naam+functie	Titel	PE-aanbieder	PE
R.C.S. van Praag Voorzitter	Themabijeenkomst Circulariteit	TU Delft	3
	Leergang Persoonlijk Leiderschap	Sporen	5
		Totaal	8
M.A. van der Stoep Vicevoorzitter	Themabijeenkomst Circulariteit	TU Delft	3
	Waardegedreven toezichthouden	Avicenna/ VTW	5
	Soft Controls	KPMG	7
	Cultuur&gedrag en de invloed op de controle-omgeving	EY	1
	Frauderisicobeheersing en de rol van commissarissen	VTW	2
		Totaal	18
H.P.A. Roodnat Secretaris	Themabijeenkomst Circulariteit	TU Delft	3
	Aedes ledendag	Aedes	5
	Sneller en slimmer verduurzamen met vernieuwend opdrachtgeverschap.	Atriensis	2
		Totaal	10

9. Honorering Raad van Commissarissen

De leden van de Raad ontvangen een vergoeding met inachtneming van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en tevens met inachtneming van de Beroepsregel honorering commissarissen' van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze honorering is onafhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie maar hangt samen met het aantal verhuureenheden van de corporatie en het inwonerstal van de gemeente. De bezoldiging van de Raad is een jaarlijks terugkerend agenda-onderwerp. De laatste aanpassing van de bezoldiging van de Raad vond plaats in 2022. Toen werd besloten om de bezoldiging aan te passen tot het dan geldende bedrag van de 'Beroepsregel honorering commissarissen' voor corporaties uit de bij WBV Poortugaal behorende klasse 'B'. De bezoldiging past tevens binnen de (hogere) limiet van de WNT. In de toelichting op de jaarrekening is de honorering per



individueel lid opgenomen. De Raad zal in 2023 zijn vergoeding en de werkzaamheden opnieuw afwegen waarbij vanzelfsprekend de vigerende wet- en regelgeving in acht worden genomen.

10. Werkgeversrol Bestuur

De Raad is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming en jaarlijkse functioneringsevaluatie en beoordelingscyclus van de directeur-bestuurder. Per 1 december 2020 heeft de Raad de heer Reniers benoemd als directeur-bestuurder. Op zijn dienstverband is tevens de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van toepassing en die wordt gevolgd. In de toelichting op de jaarrekening is de hoogte en structuur van de beloning opgenomen. De plannings-, functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder hebben plaatsgevonden sinds zijn start als bestuurder bij Woningbouwvereniging Poortugaal.

11. Tot slot

Ook in 2023 gaan wij verder met de ingeslagen weg van het Koersplan waarbij de missie van onze vereniging:

“zorgen voor goede en betaalbare huisvesting in een dorpse setting voor huishoudens die daar zelf niet in kunnen voorzien en waarbij wij ons inzetten voor een duurzame sociale woningvoorraad die toekomstbestendig is” wederom leidend is. Ook in 2023 zal de druk op de lokale woningmarkt hoog blijven, wij hopen dat de bouwplannen van Woningbouwvereniging Poortugaal hier op termijn een verlichting in kunnen brengen. We zien hiervoor uit naar een goede en vruchtbare samenwerking met het de gemeente Albrandswaard en het College van Burgemeester en Wethouders.

Wij danken het Bestuur, alle medewerkers, de leden van de Klankbordgroep en de belanghouders voor de prettige en constructieve samenwerking. Voor de geleverde inspanningen en de bereikte resultaten spreken wij hierbij onze waardering uit. De leden van de vereniging danken wij voor het voortdurende vertrouwen en het goede huurschap. Voor het jaar 2023 rekenen wij wederom op uw steun.

De Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Poortugaal,

R.C.S. van Praag, voorzitter

M.A. van der Stoep, vicevoorzitter

H.P.A. Roodnat, secretaris

30 april 2023

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



B. Jaarrekening



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



Balans per 31-12-2022

WONINGBOUWVERENIGING POORTUGAAL (gemeente Albrandswaard).

Balans per 31-12-2022 na resultaatbestemming

toelichting	31-12-2022	31-12-2021	toelichting	31-12-2022	31-12-2021
	€	€		€	€
Actief			Passief		
VASTE ACTIVA					
Immateriële vaste activa	1		Eigen vermogen	8	
Overige immateriële vaste activa	1.1	122.831 143.888	Herwaarderingsreserve	8.1	152.868.910 142.664.634
		122.831 143.888	Overige reserves	8.2	34.333.994 31.982.191
			Totaal eigen vermogen		187.202.904 174.646.825
Vastgoedbeleggingen	2				
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	207.685.902 196.698.640	Voorzieningen	9	
Vastgoed in ontwikkeling	2.2	643.819 227.001	Voorziening latente belastingverplichtingen	9.1	679.135 768.618
bestemd voor eigen exploitatie			Overige voorzieningen	9.2	27.438 23.091
Totaal vastgoedbeleggingen		208.329.721 196.925.641	Totaal voorzieningen		706.573 791.709
Materiële vaste activa	3		Langlopende schulden	10	
On(roerende) zaken t.d.v. exploitatie	3.1	258.491 283.788	Schulden aan kredietinstellingen	10.1	19.231.032 24.077.763
			Overige schulden	10.2	105.171 108.259
Financiële vaste activa	4		Totaal langlopende schulden		19.336.203 24.186.022
Latente belastingvorderingen	4.1	27.725 91.367			
			Kortlopende schulden en overlopende passiva	11	
Som der vaste activa		208.738.768 197.444.684	Schulden aan kredietinstellingen	11.1	4.846.730 1.201.617
			Schulden aan leveranciers	11.2	378.440 426.157
VLOTTENDE ACTIVA			Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.3	112.267 300.246
			Overige schulden	11.4	154.670 121.496
Voorraden	5		Overlopende passiva	11.5	347.092 533.335
Vastgoed bestemd voor verkoop	5.1	474.955 -	Totaal kortlopende schulden		5.839.199 2.582.851
Vorderingen	6				
Huurdebiteuren	6.1	52.246 53.148			
Belastingen	6.2	955.888 596.529			
Overige vorderingen	6.3	99.024 151.354			
en overlopende activa					
Totaal vorderingen		1.107.158 801.031			
Liquide middelen	7	2.763.998 3.961.692			
Totaal van vlottende activa		4.346.111 4.762.723			
TOTAAL VAN ACTIVA		213.084.879 202.207.407	TOTAAL VAN PASSIVA		213.084.879 202.207.407

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



Winst en verliesrekening 2022

WONINGBOUWVERENIGING POORTUGAAL (gemeente Albrandswaard).

	Toe- lichting	2022	2021
Winst- en verliesrekening over 2022		€	€
Huuropbrengsten	12	8.473.312	8.373.186
Opbrengsten servicecontracten	13.1	75.406	73.253
Lasten servicecontracten	13.2	-125.180	-61.848
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-508.749	-582.957
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-1.795.110	-1.549.074
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-1.740.102	-2.063.240
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.379.577	4.189.320
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-	552.500
Toegerekende organisatiekosten		-1.133	-8.528
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-	-446.870
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	-1.133	97.102
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		10.510.236	24.583.608
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	10.510.236	24.583.608
Opbrengsten overige activiteiten	19	8.974	6.000
Kosten overige activiteiten		-	-
Nettoresultaat overige activiteiten		8.974	6.000
Overige organisatiekosten	20	-375.787	-944.121
Kosten omtrent leefbaarheid	21	-30.733	-43.845
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		123	188
Rentelasten en soortgelijke kosten		-1.178.646	-1.242.253
Saldo financiële baten en lasten	22	-1.178.523	-1.242.065
Resultaat voor belastingen		13.312.611	26.645.999
Belastingen	23	-756.533	-390.153
Resultaat na belastingen		12.556.078	26.255.846

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



Kasstroomoverzicht 2022

WONINGBOUWVERENIGING POORTUGAAL (gemeente Albrandswaard).

Kasstroomoverzicht 2022 (x € 1.000)

(Volgens de directe methode)

	2022		2021	
	€	€	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	8.421		8.347	
Vergoedingen	108		73	
Overige bedrijfsontvangsten	-		15	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		8.529		8.435
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	810		910	
Onderhoudsuitgaven	1.890		1.529	
Overige bedrijfsuitgaven	987		1.058	
Betaalde interest	1.178		1.235	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat			19	
Verhuurdersheffing	716		1.189	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	23		43	
Vennootschapsbelasting	1.142		805	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		6.746		6.788
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		1.783		1.647
INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur				544
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-365		-71	
Verbeteruitgaven	-1398		-2.612	
Investerings overig	-16		-4	
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-1.779		-2.143
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Nieuwe te borgen leningen	-		351	
Uitgaven				
Aflossingen geborgde leningen	-1.202		-1.136	
Totaal van de kasstroom uit financieringsactiviteiten		-1.202		-785
Mutatie geldmiddelen		-1.198		-1.281
Liquide middelen per 1 januari		3.962		5.243
Liquide middelen per 31 december		2.764		3.962

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

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

Activiteiten

De activiteiten van Woningbouwvereniging Poortugaal, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende in Dorpsstraat 80 te Poortugaal, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden.

Het KvK-nummer van Woningbouwvereniging Poortugaal is 24108729.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woningbouwvereniging Poortugaal is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woningbouwvereniging Poortugaal.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De verwachte gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (ultimo 2021: € 752,33).

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslagen waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Woningbouwvereniging Poortugaal hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' voor haar vastgoed.

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat van de jaarrekening.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Beleidswaarde:

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningbouwvereniging Poortugaal 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 Woningbouwvereniging Poortugaal. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheiten) komen overeen met de grondslagen voor de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklommingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woningbouwvereniging Poortugaal hanteert in haar beleid een streefhuur van 80% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma van het vastgoedbezit, in plaats van de onderhoudsnorm in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerskosten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Woningbouwvereniging Poortugaal heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2022	Ultimo 2021
streefhuur van XX % van de maximaal redelijke huur.	80%	81%
Onderhoudsnorm	€ 2.115	€ 1.586
Beheerlasten	€ 1.114	€ 1.071
Verhuurderheffing	-	0,562%
Discontovoet	5,62%	6,09%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

3. Materiële vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Lease

De materiële vaste activa waarvan de woningcorporatie, krachtens een financiële-leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële-leaseovereenkomst voortvloeiende verplichting wordt als schuld verantwoord.

De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële-leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij de woningcorporatie ligt, worden verantwoord als operationele lease. Verplichtingen uit hoofde van operationele lease worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

Onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

4. Financiële vaste activa

4.1 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen, nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd. De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Onder vastgoed bestemd voor verkoop is opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

6. Vorderingen

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

7. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

8. Eigen vermogen

8.1 Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs is rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

8.2 Overige reserves

De toevoeging/onttrekking aan de overige reserves volgt uit de bestemming van het resultaat.

9. Voorzieningen

9.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.1 Latente belastingvorderingen.

9.2 Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Pensioenen

WBV Poortugaal heeft voor bijna 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). WBV Poortugaal betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

Er is sprake van een middelloonregeling.

Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.

De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].

De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.

Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

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 31 december 2022 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 133,7% (31 december 2021:118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort. Het pensioenfonds verwacht hieraan te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. WBV Poortugaal heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door WBV Poortugaal. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

10. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



11. Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

12. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2022 bedroeg dit maximumpercentage 2,3%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

13. 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.

14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie.

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'.

16. 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. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurderheffing.

17. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop 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 economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

18. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructurerings).

19. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten zijn opgenomen onder 'Lasten verhuur- en beheeractiviteiten' en 'Overige organisatiekosten'. Hierbij zijn de personeelslasten verdeeld op basis van een schatting van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

20. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten.

21. Kosten omtrent leefbaarheid

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

22. 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.

23. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningbouwvereniging Poortugaal heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Woningbouwvereniging Poortugaal heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.

**Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



Toelichting op de balans per 31 december 2022

1. Immateriële vaste activa

1.1 Overige immateriële vaste activa

1 Immateriële vaste activa					
1.1 Overige immateriële vaste activa					€
1 januari 2022					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs					147.397
Cumulatieve afschrijvingen					-3.509
Boekwaarde per 1 januari					143.888
<i>Mutaties</i>					
Investerings					
Afschrijvingen					-21.057
31 december 2022					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs					147.397
Cumulatieve afschrijvingen					-24.566
Boekwaarde per 31 december					122.831

Dit betreft de implementatie van een nieuw softwarepakket, Tobias 365.

De licentie is afgesloten voor 7 jaar, de afschrijvingstermijn van de implementatie is daarom ook 7 jaar.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 DAEB-vastgoed in exploitatie

2 Vastgoedbeleggingen					
2.1 DAEB-vastgoed in exploitatie					
Een overzicht van het DAEB-vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:					€
1 januari 2022					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs					54.901.212
Cumulatieve herwaarderings					142.664.633
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen					-867.205
Boekwaarde per 1 januari					196.698.640
<i>Mutaties</i>					
Investerings					951.981
Verkopen (verkrijgingsprijs)					
Gerealiseerde herwaardering verkopen					
Overboeking naar voorraden					-474.955
Mutatie waardeveranderingen					305.960
Waardevermeerdering					10.204.276
Totaal mutaties 2022					10.987.263
31 december 2022					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs					55.378.238
Cumulatieve herwaarderings					152.868.910
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen					-561.245
Boekwaarde per 31 december					207.685.903

Marktwaaarde

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kastromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het handboek is gehanteerd, is de marktwaaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Als disconteringsvoet is gemiddeld 5,62% gebruikt met opslag of afslag voor o.a. bouwjaarklasse, type verhuureenheid, COROP-gebied en waarderingssenario.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er staat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. De waarderingscomplexen zijn gebaseerd op de bestaande complexindeling rekening houdend met bovenstaande.

Parameters

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

Parameters wooneenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	0,10	0,03	0,02	2025	0,02	0,02
Looninflatie	0,03	0,04	0,03	2025	0,03	0,03
Bouwkostenstijging	0,08	0,04	0,03	2025	0,03	0,03
Leegwaardestijging (Groot-Rijnmond)	0,14	0,01	0,02	2025	0,02	0,02
Achterstallig onderhoud per vhe - EGW	0,00					
Achterstallig onderhoud per vhe - MWG	0,00					
Beheerkosten per VHE - EGW	481,00					
Beheerkosten per VHE - MGW	472,00					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,00					
Huurstijging (gereguleerd)		0,03	0,04	0,03	0,03	
Liberalisatiegrens per maand	763,47	788,08	788,08	788,08	788,08	
Huurderving (% van de huursom)	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	
Juridische splitsingskosten per eenheid	571,00	571,00	571,00	571,00	571,00	
Technische splitsingskosten per eenheid	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	

In de nieuwe normen (vanaf handboek 2019) voor instandhoudingsonderhoud is mutatieonderhoud inbegrepen. Er wordt (vanaf handboek 2019) verschil gemaakt tussen normen voor instandhoudingsonderhoud in het doorexploteerscenario en de normen in het uitpondscenario.

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder 'Langlopende schulden'. Als gevolg hiervan is het onroerende goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten bij Centraal Beheer Achmea. Centraal Beheer Achmea werkt niet met een verzekerd bedrag. Op deze verzekering is "garantie geen onderverzekering" van toepassing. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1166 (2021: 1168) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ- beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 302 miljoen (2021: € 264 miljoen).

Beleidswaarde

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling was. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten. Omdat de doelstelling van Woningbouwvereniging Poortugaal is duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zullen de onroerende zaken in exploitatie niet of slechts beperkt vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningbouwvereniging Poortugaal en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 139.959.960 (31 december 2021 € 133.140.522).

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



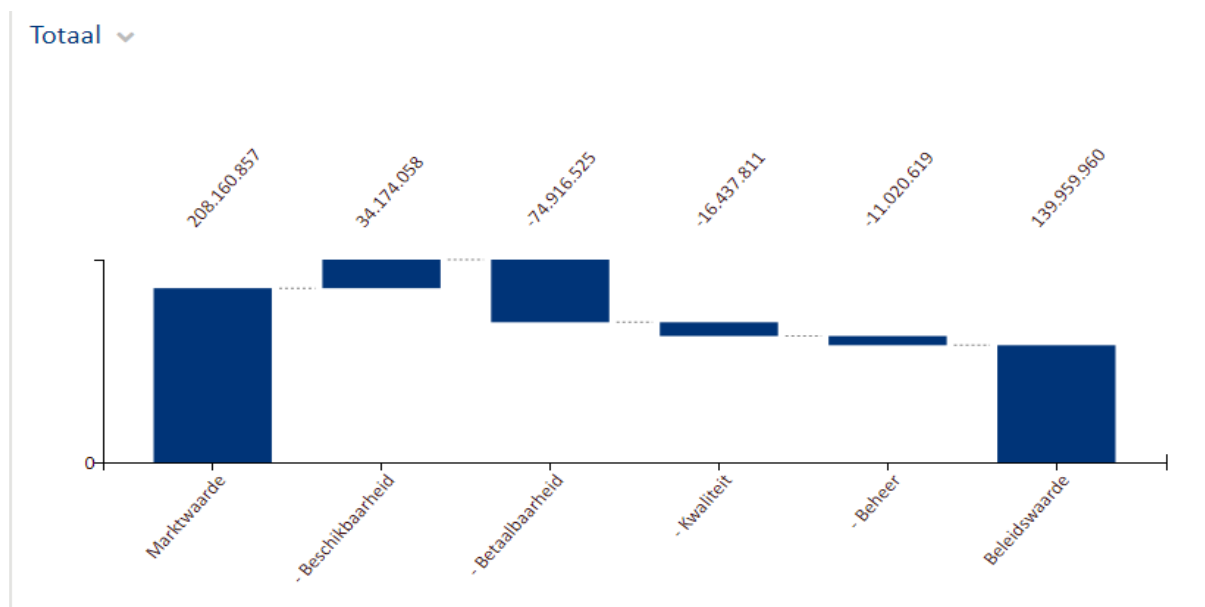
Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



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

Onderstaand is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven:



De aansluiting tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van het DAEB-vastgoed kan als volgt worden weergegeven:

	2022	2021
	€	€
Marktwaaarde per 31.12.	208.160.857	196.698.640
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	-34.174.058	-7.637.779
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	74.916.525	59.381.679
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	16.437.811	1.154.171
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	11.020.619	10.660.047
Beleidswaarde per 31.12.	139.959.960	133.140.522

Voor een verdere uiteenzetting over de beleidswaarde verwijzen we naar hoofdstuk 4.6 van het bestuursverslag.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Groot-Rijnmond was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake het Onderzoek Waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 circa 10,10% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 19,9 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaaarde in verhuurde staat.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	€
Boekwaarde per 1 januari 2022	227.001
Investerings Project Schutskooiwijk 2022	416.601
Investerings Project Mariput 2022	218
Boekwaarde per 31 december 2022	643.819
Betreft: Voorbereidingskosten Schutskooiwijk en Mariput	

3. Materiële vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie

3 Materiële vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie

	Kantoor en garages	Inventaris en kosten automatisering	Vervoer middelen	Totaal
	€	€	€	€
1 januari 2022				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	380.195	331.893	28.086	740.174
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-161.066	-270.369	-24.951	-456.386
Boekwaarde per 1 januari 2022	219.129	61.524	3.135	283.788
<i>Mutaties</i>				
Investerings		6.362		6.362
Desinvesteringen				0
Afschrijvingen	-7.961	-22.622	-1.075	-31.659
Totaal mutaties 2022	-7.961	-16.260	-1.075	-25.296
31 december 2022				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	380.195	338.256	28.086	746.536
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-169.027	-292.991	-26.026	-488.045
Boekwaarde per 31 december 2022	211.168	45.264	2.060	258.491

Afschrijvingsmethode en -termijnen

Het kantoorpand aan de Dorpsstraat 80 wordt in 40 jaar lineair afgeschreven. De uitbreiding van het kantoor in De Dijkgraaf wordt in 50 jaar lineair afgeschreven. De aanleg van de toiletten heeft een lineaire afschrijvingstermijn van 25 jaar.

De bouwkosten van de garages worden in 50/25 jaar lineair afgeschreven.

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in 3, 5 c.q. 10 jaar lineair afgeschreven.

4. Financiële vaste activa

4.1 Latente belastingvorderingen

Het saldo betreft latente belastingvorderingen vanwege tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van leningen en het afschrijfpotentieel op het vastgoed. Per 31 december 2022 is de latente afschrijfpotentieel op het vastgoed € 15.680 (2021: € 37.432) op (dis)agio € 12.044 (2021: € 11.683) en op de leningen nihil (2021: € 42.251). Het verloop van de post latente belastingvorderingen is als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	91.367	30.206
Afloop	0	0
Verkoop	0	0
Overige mutaties	-63.642	61.161
Boekwaarde per 31 december	27.725	91.367

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 8.021 binnen een jaar wordt gerealiseerd (2021: € 49.905). De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 31.483 (2021: € 51.662).

De gemiddelde looptijd van de latente belastingvordering bedraagt 11 jaar.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Boekwaarde per 31 december	474.955	-

In totaal zijn er per ultimo 2022 2 (2021: 0) woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop.

6. Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
6.1 Huurdebiteuren	52.246	53.148
6.2 Belastingen	955.888	596.529
6.3 Overige vorderingen en overlopende activa	99.024	151.354
Totaal vorderingen	1.107.158	801.031

Geen van de hierboven genoemde vorderingen heeft een looptijd langer dan 1 jaar.

6.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Huurdebiteuren	81.005	71.387
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-28.759	-18.239
Boekwaarde per 31 december	52.246	53.148

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,95% van de brutojaarhuur (2021: 0,84%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	18.239	11.476
Dotatie ten laste van de exploitatie	18.326	9.072
Afgeboekte oninbare posten	7.806	2.309
Boekwaarde per 31 december	28.759	18.239

6.2 Belastingen

Het saldo van de belastingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Vennootschapsbelasting	955.888	596.529
Totaal belastingen	955.888	596.529

6.3 Overige vorderingen en overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
a. Nog te ontvangen subsidie RVV	-	118.000
b. Nog te ontvangen van Wooncompas (aandeel VvE Essendael 4)	21.543	4.505
c. Overige vorderingen	2.587	224
d. Vooruitbetaalde kosten	74.894	28.625
Totaal overige vorderingen en overlopende activa	99.024	151.354

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



7. Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2022	31-12-2021
Direct opvraagbaar	€	€
- Kas	711	1.675
- Rabobank	2.300.282	2.829.698
- BNG	463.006	1.130.319
Totaal liquide middelen	2.763.999	3.961.692

8. Eigen vermogen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Saldo Eigen Vermogen per 1 januari	174.646.825	148.390.979
Mutaties Boekjaar	12.556.078	26.255.846
Saldo per 31 december	187.202.903	174.646.825

8.1 Herwaarderingsreserve

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	142.664.634	118.545.305
Overboeking naar overige reserves (gerealiseerd bij verkoop)	-	-396.453
Mutaties boekjaar	10.204.276	24.515.782
Saldo per 31 december	152.868.910	142.664.634

8.2 Overige reserves

Het verloop van deze post is als volgt:

Het verloop van deze post is als volgt:	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Stand per 1 januari	31.982.191	29.845.674
Uit resultaatbestemming	2.351.802	1.740.064
Realisatie herwaardering a.g.v. verkoop	-	396.453
Saldo per 31 december	34.333.993	31.982.191

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 als volgt te bestemmen:

	€
Ten gunste van de herwaarderingsreserve	10.204.276
Ten gunste van de overige reserves	2.351.802
	12.556.078

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

De bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 6 juni 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



9. Voorzieningen

9.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

9.1 Voorziening latente belastingverplichtingen	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	768.618	952.244
Vrijval opwaarderingspotentieel lagere WOZ	-106.749	-63.562
Dotatie voorziening groot onderhoud	17.266	-120.064
Boekwaarde per 31 december	679.135	768.618

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 133.664 (2021: € 161.796) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 197.304 (2021: € 218.015) na 5 jaar. De gemiddelde looptijd van de latente belastingverplichtingen bedraagt 14 jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 802.134 (2021: € 902.489).

9.2 Overige voorzieningen

9.2 Overige voorzieningen	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	23.091	29.510
Dotaties	4.347	3.788
Onttrekkingen/vrijval	-	10.207
Boekwaarde per 31 december	27.438	23.091

De overige voorzieningen hebben betrekking op jubilea.

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum € 6.003 binnen een jaar wordt gerealiseerd (2021: € 678) en een bedrag van € 3.217 (2021: € 8.962) binnen 5 jaar.

Voorziening voor pensioenen

Ultimo 2022 zijn er evenals ultimo 2021 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en- verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2022 € 82.828 (2021: € 93.027).

10. Langlopende schulden

Deze post is als volgt samengesteld:	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Leningen kredietinstellingen	19.231.032	24.077.762
Overige schulden	105.171	108.259
Boekwaarde per 31 december	19.336.203	24.186.022

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 4.846.730 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder kortlopende schulden.

10.1 Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post leningen kredietinstellingen is als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	24.077.762	24.394.895
Bij: nieuwe lening	-	884.484
Af: aflossingsverplichting komend jaar (opgenomen onder Kortlopende schulden)	-4.846.730	-1.201.617
Boekwaarde per 31 december	19.231.032	24.077.762
Marktwaarde per 31 december	25.870.767	32.585.062

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 25.870.767 (31 december 2021: € 32.585.062).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



Looptijd

De volgende lening heeft per 31 december 2022 een resterende looptijd van korter dan 5 jaar.
BNG, leningnummer 5 (>1 jaar < 5 jaar)

€ 351.055

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 4,75% (2021 4,67%). De leningen zijn afgesloten op basis van een annuïtaire, lineaire of fixe aflossing.

Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. Alle leningen zijn door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgd met de gemeente.

10.2 Overige schulden

Dit betreft waarborgsommen.				31-12-2022	31-12-2021
				€	€
Boekwaarde per 1 januari				107.757	107.123
Mutaties in het boekjaar:				-2.586	634
Boekwaarde per 31 december				105.171	107.757

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten.

Bij het beëindigen van de huurovereenkomst zal, eventueel onder inhouding van verschuldigde reparatiekosten en/of huurachterstanden, de betaalde waarborgsom worden terugbetaald zonder toevoeging van rente.

11. Kortlopende schulden

Deze post is als volgt samengesteld:				31-12-2022	31-12-2021
				€	€
11.1 Schulden aan kredietinstellingen				4.846.730	1.201.617
11.2 Schulden aan leveranciers				378.440	426.157
11.3 Belastingen en sociale verzekering				112.267	300.246
11.4 Overige schulden				154.670	121.496
11.5 Overlopende passiva				347.092	533.335
Totaal kortlopende schulden				5.839.199	2.582.851
11.1 Schulden aan kredietinstellingen					
				31-12-2022	31-12-2021
				€	€
Aflossingsverplichting komend jaar				4.846.730	1.201.617
Totaal schulden aan kredietinstellingen				4.846.730	1.201.617
11.2 Schulden aan leveranciers					
				31-12-2022	31-12-2021
				€	€
Crediteuren				378.440	426.157
Totaal schulden aan leveranciers				378.440	426.157
11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen					
				31-12-2022	31-12-2021
				€	€
Omzetbelasting				77.540	257.658
Loonheffing en premies sociale verzekeringen				34.727	42.588
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen				112.267	300.246

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



11.4 Overige schulden					31-12-2022	31-12-2021
					€	€
Accountantskosten					69.692	49.403
Reservering vakantiedagen					47.889	58.235
Personeelsvereniging					6.808	6.151
Overige					30.280	7.707
Totaal overige schulden					154.670	121.496
11.5 Overlopende passiva					31-12-2022	31-12-2021
					€	€
Niet vervallen rente langlopende leningen					270.370	284.251
Vooruitontvangen huren					76.646	76.051
Nog te verrekenen servicekosten					76	3.569
Willems vastgoed, project Schr. Van der Kolklaan					-	169.464
Totaal overlopende passiva					347.092	533.335

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomst bedragen in totaal € 3.775 (31-12-2021: € 2.339). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 1.888. De resterende looptijd van het leasecontract is 2 jaar.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van loopbaanontwikkeling. Ultimo 2022 bedraagt het budget € 24.645 (31-12-2021: €20.748).

WSW-obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WBV Poortugaal een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WBV Poortugaal opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 12.051) en het gecommiteerd obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 500.000 per 31 december 2022 (31 december 2021: € 643.400). WBV Poortugaal zal de komende jaren naar verwachting moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient WBV Poortugaal het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. WBV Poortugaal verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet voldoen door het nog niet benutte deel van de het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



Toelichting op winst en verliesrekening

12 Huuropbrengsten				2022	2021
				€	€
Woningen en woongebouwen				8.540.001	8.424.600
Onroerende zaken niet zijnde woningen				50.048	32.986
Af: huurderwing wegens leegstand				-98.291	-77.717
Af: huurderwing wegens oninbaarheid				-18.447	-6.683
Totaal huuropbrengsten				8.473.311	8.373.186
13.1 Opbrengsten servicecontracten				2022	2021
				€	€
Overige goederen, leveringen en diensten				76.425	73.892
Af: vergoedingsderwing wegens leegstand				-1.019	-639
Totaal opbrengsten servicecontracten				75.406	73.253
13.2 Lasten servicecontracten				2022	2021
				€	€
Doorberekend: Overige goederen, leveringen en diensten				-125.180	-61.848
Totaal lasten servicecontracten				-125.180	-61.848
14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten				2022	2021
				€	€
Toegerekende personeelskosten				508.749	582.957
Toegerekende afschrijvingen				-	-
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten				508.749	582.957
15 Lasten onderhoudsactiviteiten				2022	2021
				€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)				770.282	473.145
Onderhoudslasten (cyclisch)				1.024.829	1.075.929
Toegerekende personeelskosten				0	-
Toegerekende overige organisatiekosten				0	-
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten				1.795.111	1.549.074
16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit				2022	2021
				€	€
Belastingen				407.294	384.524
Verzekeringen				37.392	43.507
Verhuurderheffing				833.801	1.191.364
Toegerekende overige organisatiekosten				461.614	443.845
Totaal lasten				1.740.101	2.063.240
17 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille				2022	2021
				€	€
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille				-	552.500
Toegerekende organisatiekosten				-	-8.528
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille				-	-446.870
Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille				0	97.102
18 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				2022	2021
				€	€
Gerealiseerde waardeveranderingen a.g.v. verkopen				0	396.453
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille				10.510.236	24.187.155
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille				10.510.236	24.583.608

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



19 Nettoresultaat overige activiteiten				
			2022	2021
			€	€
Opbrengsten overige activiteiten			8.974	6.000
Kosten overige activiteiten			-	-
Nettoresultaat overige activiteiten			8.974	6.000
Personeelslasten				
			2022	2021
			€	€
Lonen en salarissen			617.285	707.855
Sociale lasten			82.577	95.976
Pensioenlasten			82.828	93.027
Totaal personeelslasten			782.690	896.858

Deze regeling wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder WBV Poortugaal valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het betreffende kalenderjaar afgefinancierd door middel van (ten minste) kostendeekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloon regeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) -voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse premie ten behoeve van de opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 27% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 15.859). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 114.866). De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het De dekingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2022 volgens opgave van het fonds 00%. Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

Allocatie personeelslasten:			2022	2021
			€	€
Lasten verhuur en beheeractiviteiten			508.749	582.958
Lasten onderhoudsactiviteiten			-	-
Overige directe exploitatielasten			-	-
Organisatiekosten verkoop			-	-
Overige organisatiekosten			273.942	313.900
Totaal allocatie personeelslasten:			782.690	896.858
Met ingang van 2019 zijn de personeelslasten toegerekend op basis van de geschatte tijdsbesteding per werknemer. Op basis hiervan is over 2022 bijna € 274.000 toegerekend aan Overige organisatiekosten (2021: € 314.000).				
Toegerekende overige organisatiekosten			2022	2021
			€	€
Automatiseringskosten			143.019	140.744
Bestuurs- en toezichtskosten			6.051	6.122
Huisvestingskosten			54.538	64.961
Overige personeelskosten			110.457	96.818
Contributies			18.228	9.860
Overige algemene bedrijfskosten			129.321	125.340
Totaal toegerekende overige organisatiekosten			461.614	443.845

20 Overige organisatiekosten			2022	2021
			€	€
Toegerekende personeelslasten			273.942	313.900
Agio Vestia lening				533.166
Toegerekende overige bedrijfskosten, RvC, accountskosten*			95.361	93.623
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties			6.484	3.432
Totaal overige organisatiekosten			375.787	944.121

*Accountantsshonoraria			2022	2021
			€	€
Controle van de jaarrekening			47.674	40.898
Andere controlewerkzaamheden			7.018	6.655
Fiscale advisering			8.189	15.820
			62.881	63.373

VOOR WAARMERKINGS
DOLLEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



21 Kosten omtrent leefbaarheid				
			2022	2021
			€	€
Leefbaarheid			30.733	43.845
			30.733	43.845
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten				
			2022	2021
			€	€
			123	188
			123	188
Rentelasten en soortgelijke kosten				
			2022	2021
			€	€
Rentelasten lening o/g			1.154.476	1.204.652
Overige rentelasten			6313	14.744
Afsluit- en borgingskosten			17.858	22.857
			1.178.647	1.242.253

Overige informatie

Werknemers

Per ultimo 2022 had de corporatie 9,78 werknemers in dienst (2021: 10,11). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: 0).

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Leidinggevende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

			J.F.G. Reniers
Functie (functienaam)			Bestuurder
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)			01-12-2020
In dienst tot (datum einde functievervulling)			heden
(Fictieve) dienstbetrekking?			Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)			0,89
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen			88.340
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn			13.833
Totaal bezoldiging			102.173
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum			102.212
Vergelijkende cijfers 2021			
(Fictieve) dienstbetrekking?			Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)			0,89
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen			85.332
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn			13.156
Totaal bezoldiging			98.488
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum			98.667

Bestuurders en commissarissen

De bezoldiging exclusief omzetbelasting van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



Toezichthoudende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

	R.C.S. van Praag Secretaris RvC/ Voorzitter RvC	M.A. van der Stoep Vice-voorzitter RvC	H.P.A. Roodnat Secretaris RvC
Functie (functienaam)			
In dienst vanaf (datum begin functie vervulling)	19-2-2019	10-10-2015	4-8-2020
In dienst tot (datum einde functie vervulling)	heden	heden	heden
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	13.800	9.200	9.200

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.250	11.500	11.500
--	--------	--------	--------

Vergelijkende cijfers 2021

Totaal bezoldiging in kader van de WNT 2021	12.950	8.650	8.650
---	--------	-------	-------

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.650	11.100	11.100
--	--------	--------	--------

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Woningbouwvereniging Poortugaal ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 115.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 17.250 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.500 op jaarbasis. Deze maxima worden niet overschreden.

Analyse resultaat voor belastingen (x 1.000 euro)				
Resultaat 2022				13.313
Resultaat 2021				26.646
Afname resultaat				-13.333
De afname van het resultaat kan in hoofdzaak als volgt worden verklaard:				
- Lager nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille				-98
- Toename huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten				102
- Lagere waardering vastgoed				-14.073
- Lagere lasten verhuur en beheeractiviteiten				74
- Hogere lasten onderhoudsactiviteiten				-246
- Lagere overige directe operationele lasten exploitatie bezit				323
- Hogere lasten servicecontracten				-63
- Lagere opbrengsten overige activiteiten				3
- Lagere overige organisatiekosten				568
- Lagere lasten leefbaarheid				13
- Per saldo lagere rentelasten				64
Saldo				-13.333
Jaarresultaat				
Het positieve jaarresultaat na belastingen over 2022 (x € 1.000 euro) bedraagt 12.562 (2021 26.256 positief). Het negatieve resultaat ad 13.694 ten opzichte van 2021 is als volgt te specificeren (bedragen x 1.000 euro):				
- Resultaat voor belastingen				-13.333
- Hogere vennootschapsbelasting				-366
Per saldo verslechtering				-13.700

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



23 Toelichting VPB in de W&V				
Commercieel resultaat voor Vpb				13.312.611
Correcties:				
Bij:				
Terugnane afgewaardeerd lagere WOZ				455.974
Fiscaal onderhoud				15.217
Mutatie voorziening groot-onderhoud				52.005
Renteaftrekbeperking (ATAD1)				195.320
Aftrekbeperking gemengde kosten				2.453
Totaal bij				720.969
Af:				
Niet geraliseerde waardeverandering vastgoedportefeuille				-10.510.236
Fiscale afschrijving vastgoed in exploitatie				-24.543
Fiscaal hogere afschrijving activa t.d.v. exploitatie				-9.497
Fiscale afschrijving op agio leningen O/G				-16.797
Vestia				-272.920
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek				-1.781
Totaal af				-10.835.774
Totaal correcties				-10.114.805
Fiscaal resultaat 2022				3.197.806
Verliesverrekening				-
Belastbare winst				3.197.806
Vennootschapsbelasting:				
Schijf I (€ 395.000 15%)				59.250
Schijf II (€ restant 25,8%)				723.124
Totaal acute vennootschapsbelasting 2022				782.374
Mutatie latenties				
Actief:				
Agio en disagio leningen			361	
Afschrijfpotentieel			-21.752	
Vestia			-42.251	
Totaal actief			-63.642	
Passief:				
Opwaarderingspotentieel lagere WOZ			-106.749	
Voorziening groot onderhoud			17.266	
Totaal passief			-89.483	
Totaal mutatie latenties				-25.841
Totaal Vpb last				756.533

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.



Ondertekening van de jaarrekening

Opgemaakt door het bestuur van WBV Poortugaal,

Jacques Reniers
Directeur-bestuurder

Op 6 juni 2023 vastgesteld door de Raad van Commissarissen,
Raymond van Praag
Voorzitter

Michiel van der Stoep
Vicevoorzitter

Eric Roodnat
Secretaris

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **07/06/2023.**



C. Overige gegevens

Resultaatbestemming

Het positieve resultaat zal, conform de statutaire regeling, worden toegevoegd aan de overige reserve.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen te rapporteren gebeurtenissen na balansdatum.

Controleverklaring

Hierbij verwijzen wij naar de opgenomen controleverklaring van de onafhankelijke accountant, zoals bijgevoegd.



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 07/06/2023.

Aan de raad van commissarissen van
Woningbouwvereniging Poortugaal

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningbouwvereniging Poortugaal te Poortugaal gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Poortugaal op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2022;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2022; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de vereniging en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de vereniging opgenomen in het bestuursverslag op pagina 19 t/m 21 van het jaarverslag. De door de vereniging onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Het frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de vereniging.

Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden hebben niet tot bevindingen geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningbouwvereniging Poortugaal bestaan de opbrengsten met name uit huren en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de vereniging en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de vereniging opgenomen in het bestuursverslag op pagina 22 en 23 van het jaarverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de vereniging gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de vereniging.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vereniging haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast 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;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.



Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Dordrecht, 7 juni 2023

Versteegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
drs. J. Schot RA