



Jaarverslag 2025

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

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. **01/06/2026**.

Inhoud

A.	Bestuursverslag	4
1.	Inleiding	4
2.	Lokaal volkshuisvestelijk kader (prestatieafspraken).....	5
3.	Volkshuisvestelijke werkzaamheden in 2025	5
3.1	Wonen betaalbaar houden.....	6
3.2	Passend wonen voor onze doelgroep	6
3.3	Verder verbeteren van de kwaliteit van de voorraad.....	7
3.4	Een prettige woonomgeving voor onze huurders	10
3.5	Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer.....	11
3.6	Het waarborgen van de financiële continuïteit	11
3.7.	Netwerken en belanghebbenden	16
4.	Overleg met belanghouders en het afleggen van verantwoording (governance).....	17
5.	De organisatie	18
6.	Risicomanagement.....	19
6.1	Operationele risico's.....	20
6.2	ICT risico's	20
7.	Ons Woningbezit	21
8.	Verwachtingen voor 2026	21
B.	Verslag raad van commissarissen	24
C.	Jaarrekening	30
1.	Balans per 31-12-2025	31
2.	Winst en verliesrekening 2025	32
3.	Kasstroomoverzicht 2025.....	33
4.	Toelichting op de jaarrekening	34
5.	Toelichting op de balans per 31 december 2025	45
6.	Toelichting op winst en verliesrekening	54
D.	Overige gegevens	60
	Controleverklaring 2025	61

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

A. Bestuursverslag

1. Inleiding

De wereld om ons heen blijft onrustig en verandert snel. Politieke tegenstellingen zijn scherper geworden, de effecten van klimaatverandering worden steeds zichtbaarder en technologische ontwikkelingen zoals AI en sociale media beïnvloeden in toenemende mate hoe mensen informatie verwerken en meningen vormen. Dat alles brengt onzekerheid met zich mee. Tegelijk zien wij ook dat deze tijd vraagt om koersvastheid, samenwerking en oog voor het publieke belang. Juist daarin ligt een belangrijke opdracht voor de volkshuisvesting.

De druk op de woningmarkt is ook in 2025 onverminderd groot. In vrijwel alle segmenten is het moeilijk om een passende woning te vinden. Wachttijden blijven lang en zowel huren als koopprijzen in de vrije markt staan op een hoog niveau. Vooral huishoudens met een inkomen net boven de sociale huurgrens hebben het moeilijk; zij vallen vaak tussen wal en schip. Dat vraagt om een blijvende inzet op uitbreiding van de woningvoorraad én op betere doorstroming, zodat de bestaande voorraad doelmatiger wordt benut.

Op landelijk niveau zijn in december 2024 nieuwe Nationale Prestatieafspraken voor de periode 2025–2035 vastgesteld. Daarin hebben het Rijk, gemeenten en corporaties opnieuw afspraken gemaakt over betaalbaarheid, nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid. De lijn daarin is helder: structureel meer sociale huurwoningen toevoegen, toewerken naar 30% sociale huur in de nieuwbouw, lopende projecten versnellen en de samenwerking in woondeals verder concretiseren. In 2025 is ook nadrukkelijk gewerkt aan het actualiseren van die woondeals en aan betere randvoorwaarden voor uitvoering.

Dat is positief, want de woningnood vraagt om lange adem én om realistische uitvoerbaarheid. Tegelijk blijft zichtbaar dat de praktijk weerbarstig is. Procedures, netcongestie, stikstofvraagstukken, bezwaartrajecten en beperkte uitvoeringscapaciteit zorgen ervoor dat plannen niet van snel tot realisatie komen. Ook bij verduurzaming zien corporaties dat goede voornemens in de uitvoering vertraging oplopen, bijvoorbeeld door vergunningprocedures of ecologische randvoorwaarden. Versnelling vraagt daarom niet alleen om ambities, maar ook om minder bestuurlijke en procedurele belemmeringen.

In 2025 bleef ook het debat over betaalbaarheid en huurontwikkeling nadrukkelijk aanwezig. Corporaties en het Rijk hebben in de Nationale Prestatieafspraken een balans gezocht tussen gematigde huurontwikkeling en het vinden van voldoende investeringsruimte voor nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming. De in 2025 aangekondigde huurbevriezing voor corporatiehuur zorgde daarom tot verrassing bij de corporaties, maar is uiteindelijk niet doorgegaan. Dat gaf meer duidelijkheid en voorkwam een forse aantasting van het investeringsvermogen van de sector. Volgens Aedes en toezichthouders zou langdurige huurbevriezing immers leiden tot aanzienlijk minder ruimte voor nieuwbouw en verduurzaming.

Ook het middenhuursegment bleef volop in beweging. De Wet betaalbare huur heeft de regulering van dit segment verstevigd en daarmee de overgang tussen sociale huur en vrije sector duidelijker gemaakt. Tegelijk is zichtbaar dat het aanbod onder druk kan komen te staan wanneer particuliere verhuurders woningen verkopen. Voor woningzoekenden is het daarom belangrijk dat corporaties, gemeenten en marktpartijen gezamenlijk blijven zoeken naar voldoende betaalbare woningen in alle segmenten. Positief is dat eind 2025 op Europees niveau nieuwe staatssteunregels zijn vastgesteld, die corporaties op termijn meer mogelijkheden kunnen geven om ook middenhuurwoningen te realiseren.

Voor WBV Poortugaal vormt het toevoegen van woningen, samen met het verbeteren en verduurzamen van de bestaande voorraad, de kern van onze opgave. Het project Schutskooiwijk is en blijft daarin voor onze kleine corporatie van groot belang. Ook de ontwikkelingen rond het Antesterrein, waar een grote uitbreidingswijk zal ontstaan, vragen om een langdurige en zorgvuldige inzet, in samenwerking met de collega-corporaties Wooncompas en Havensteder. Zulke projecten laten zien dat lokaal maatwerk, samenwerking en vasthoudendheid nodig zijn om daadwerkelijk resultaat te boeken.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

Naast beschikbaarheid blijft leefbaarheid een belangrijk speerpunt. Wij zien dat aandacht voor de woonomgeving, het tijdig aanpakken van overlast, het tegengaan van onrechtmatige bewoning en het ondersteunen van kwetsbare huurders direct bijdragen aan prettig wonen. Ook het voorkomen van eenzaamheid en het versterken van de samenhang in buurten verdienen blijvende aandacht. Juist als lokaal betrokken corporatie willen wij daarin zichtbaar en benaderbaar zijn, binnen onze wettelijke taak én in goede samenwerking met zorg- en welzijnspartners.

Per saldo kijken wij terug op een jaar waarin de opgaven groot bleven, maar waarin ook meer richting is ontstaan. De herijkte Nationale Prestatieafspraken, neergeslagen in de lokale Prestatieafspraken, geven een steviger en meer wederkerig kader voor de komende jaren. Dat biedt perspectief. Voor WBV Poortugaal blijft het uitgangspunt dat wij verantwoord blijven investeren in betaalbare woningen, in kwaliteit en duurzaamheid van onze voorraad en in leefbare buurten. Daarmee willen wij ook in een onrustige tijd blijven bijdragen aan goed wonen in Poortugaal.

2. Lokaal volkshuisvestelijk kader (prestatieafspraken)

Op 8 juli 2025 heeft WBV Poortugaal de prestatieafspraken Albrandswaard 2025-2028 ondertekend. Bij het opstellen van deze lokale prestatieafspraken met gemeente, huurdersorganisaties en collega-corporaties is rekening gehouden met onder andere de regionale woondeals, politieke ontwikkelingen, nieuwe wet- en regelgeving en de Nationale Prestatieafspraken (NPA). De afspraken gaan over prestaties die we leveren op verschillende thema's: Beschikbaarheid, Betaalbaarheid, Leefbaarheid, Wonen, zorg en welzijn, Bijzondere doelgroepen, Woonruimtebemiddeling en Duurzaamheid.

Binnen deze thema's richten wij ons de komende jaren op het vergroten en het kwalitatief in stand houden van de sociale woningvoorraad (Beschikbaarheid), het betaalbaar houden van de huren en het voorkomen van betalingsproblemen (Betaalbaarheid), en het investeren in veilige en prettige woonomgevingen (Leefbaarheid). Daarnaast zetten wij in op het geschikt maken van woningen voor ouderen en het faciliteren van langer zelfstandig wonen (Wonen, zorg en welzijn), en leveren wij een bijdrage aan de huisvesting van kwetsbare groepen zoals statushouders (Bijzondere doelgroepen). Ook zorgt WBV Poortugaal voor een eerlijke en doelgerichte toewijzing van woningen via het regionale systeem (Woonruimtebemiddeling) en werken wij aan het verduurzamen van de woningvoorraad, met aandacht voor energiebesparing en het verlagen van woonlasten (Duurzaamheid).

Doordat de prestatieafspraken pas halverwege het jaar zijn ondertekend, is de uitvoering in 2025 nog beperkt gebleven. De inspanningen in 2025 hebben zich voornamelijk gericht op de totstandkoming, afstemming en initiële implementatie van de afspraken. Het voldoen aan enkele afspraken in 2025, zoals dat minimaal 70% van de DEAB voorraad onder de tweede aftoppingsgrens valt, komt doordat WBV Poortugaal deze werkzaamheden al volgens deze uitgangspunten uitvoerde. Verdere concretisering en realisatie van de overeengekomen prestaties vindt plaats in de komende jaren.

3. Volkshuisvestelijke werkzaamheden in 2025

De strategische visie 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. De strategische visie 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).

Onze resultaten over 2025 kunnen aan deze speerpunten getoetst worden. Deze zijn in dit jaarverslag te vinden.

Daarnaast vinden we het belangrijk om onze huurders te betrekken bij zaken rond beheer en beleid (§3.5). 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 toegestane huurverhoging per 1 juli was 5,0% of tot € 100 per maand afhankelijk van het inkomen. Om niet boven de toegestane 4,5% maximale huursomstijging uit te komen, hebben wij besloten tot een reguliere huurverhoging van 3,7% voor de lage inkomens. De hoge-midden inkomens hebben een verhoging van € 50 per maand gekregen en de hoge inkomens € 100 per maand. De huurverhoging per 1 juli is 4,46%, dus passend binnen de toegestane 4,5% maximale huursomstijging.

In de begroting was een huurverhoging van 6,0% opgenomen. De huursomstijging over 2025 was 4,46%. Daarin zijn de inkomensafhankelijke huurverhogingen meegenomen.

Wij hebben in totaal 25 (vorig jaar 24) bezwaarschriften ontvangen. Alle bezwaarschriften zijn door de huurcommissie ongegrond verklaard.

De derving van huren en opbrengsten servicecontracten wegens leegstand was in 2025 € 48.000 (in 2024 € 53.000)

De totale huurachterstand per 31-12-2025 bedroeg € 74.000 bij 52 huurders (eind 2024 € 84.000 ook bij 52 huurders). Ten opzichte van de jaarhuur is dit 0,72% (eind 2024 0,85%). De deurwaarder had 37% van het bedrag aan huurachterstand in behandeling (was eind 2024 33%).

Tabel 1. Woningen naar kale huurprijs

Woningen naar (kale) huurprijs	Per 31-12-2025
Tot de kwaliteitskortingsgrens	20
Van de kwaliteitskortingsgrens tot de laagste aftoppingsgrens	612
Van de laagste aftoppingsgrens tot de hoogste aftoppingsgrens	182
Van de hoogste aftoppingsgrens tot de huurprijsgrens	296
Boven de huurprijsgrens	48
Totaal	1.158

3.2 Passend wonen voor onze doelgroep

De meeste vrijgekomen woningen zijn dit jaar aangeboden via WoonnetRijnmond. Daarnaast zijn enkele woningen tijdelijk verhuurd met een contract in de te slopen panden in de Schutskooiwijk. Een deel van de woningen is rechtstreeks toegewezen, bijvoorbeeld aan statushouders.

Wij hanteren vier verdelingsmodellen: inschrijfduur, loting, directe kans en directe bemiddeling. De modellen loting en directe kans zijn ingevoerd om ook woningzoekenden die nog maar kort staan ingeschreven, maar dringend een andere woning nodig hebben, een kans te bieden. Directe bemiddeling passen we toe in specifieke situaties waarin een woning rechtstreeks wordt toegewezen.

Halverwege 2024 zijn we gestart met een pilot voor een twee-hurenbeleid bij enkele nieuwe verhuringen. In de loop van 2025 is deze pilot beëindigd vanwege automatiserings- en administratieve redenen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

Nieuwe contracten

In 2025 zijn 51 woningen opnieuw verhuurd (2024: 70). Daarvan zijn 19 woningen (2024: 25) tijdelijk verhuurd via Gapph in verband met de sloopplannen in de Schutskooiwijk (4 nieuwe woningen naar Gapph en 15 mutaties binnen Gapph). De overige 32 woningen zijn verhuurd door WBV Poortugaal zelf (2024: 45).

Bij de toewijzing is voldaan aan de Europese richtlijnen. Van deze 32 woningen zijn er 11 toegewezen aan inwoners van Albrandswaard. Voor 5 woningen is de doorstroomregeling toegepast. In totaal zijn 21 woningen (ongeveer 66%) toegewezen via WoonnetRijnmond.

Tabel 2. Verhuringen van woningen naar doelgroep

Verhuringen van woningen naar doelgroep	Aantal
Starters	11
Doorstromers	21

Taakstelling voor statushouders

De taakstelling voor alle in Albrandswaard werkzame corporaties was in 2025 63 personen. Dit is inclusief een achterstand uit 2024 van 44 personen. WBV Poortugaal heeft in 2025 13 personen gehuisvest (2024: 15). In totaal zijn er 33 personen door alle corporaties gehuisvest. Daarmee is de achterstand verder opgelopen. Het blijkt moeilijk om passende huisvesting beschikbaar te krijgen op de juiste plaatsen in het bezit. We willen in de dorpse setting waarin wij opereren concentraties van statushouders voorkomen.

Wonen en zorg

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

Woonfraude

Wij controleren actief op woonfraude. Bij twijfel vindt overleg plaats met de gemeente. Wij hebben helaas nog geen overeenkomst dat wij standaard de relevante gegevens overlegd krijgen. In 2025 zijn geen aantoonbare onregelmatigheden vastgesteld. Enkele meldingen en signalen zijn nog in onderzoek. Indien nodig schakelen wij een gespecialiseerd bureau in om adressen te bezoeken en controles uit te voeren.

Plannen 2026

- We ronden de uitstroom van mensen uit de Schutskooiwijk af; het gaat nog om 5 huishoudens op een totaal van 108 te slopen woningen
- We streven naar een goede balans in de toewijzing aan de verschillende doelgroepen, waaronder reguliere woningzoekende en doelgroepen in een kwetsbare positie.
- We onderzoeken of in het nieuwbouwproject Schutskooiwijk specifiek woningen bestemd worden voor ouderen of voor geclusterd wonen

3.3 Verder verbeteren van de kwaliteit van de voorraad

Verduurzaming

Wij hechten veel waarde aan het verduurzamen van onze woningvoorraad, zeker in een periode waarin de energiekosten sterk zijn gestegen. Eind 2021 zijn wij gestart met het plaatsen van zonnepanelen. Per 1 januari 2025 waren 464 woningen voorzien van zonnepanelen.

Door ontwikkelingen in wet- en regelgeving, waaronder de voorgenomen afbouw van de salderingsregeling en de afnemende terugleververgoedingen van energieleveranciers, hebben wij in 2024 besloten een pas op de plaats te maken met het complexmatig aanbieden van zonnepanelen. In 2025 zijn daarom alleen zonnepanelen geplaatst

op mutatie woningen in complexen die al waren voorzien van zonnepanelen. Alle aangegeven ontwikkelingen hebben invloed op de betaalbaarheid en aantrekkelijkheid van zonnepanelen voor zowel huurders als corporaties, waardoor een heroverweging van onze aanpak noodzakelijk is.

Daarnaast hebben zich ontwikkelingen voorgedaan rondom Wocozon. Wocozon is failliet verklaard. Diensten zoals lease, monitoring, beheer, onderhoud en installatie van zonne-energiesystemen zijn gedurende deze periode gecontinueerd en lopende overeenkomsten zijn nagekomen. Inmiddels, in maart 2026, is een doorstart van de organisatie goedgekeurd. De activiteiten worden voortgezet onder een nieuwe eigenaar, AKEF, dat sinds 2019 al bij de organisatie betrokken was en nu optreedt als enig aandeelhouder van de vernieuwde Wocozon Groep.

We zijn in 2025 met het bedrijf Willems Vastgoed verdergegaan met de voorbereidingen voor het verduurzamen van 99 woningen in de wijk Koninginnewijk naar label A. Dit gebeurde in goed overleg met de geformeerde bewonersbegeleidingsgroep. Voor het project was in april 2024 ontheffing in het kader van de natuurwet aangevraagd. Die ontheffing is nu verkregen. Begin maart 2026 is goedkeuring van de RvC verkregen om dat bedrijf de definitieve opdracht te gunnen. De planning is dat het project in september 2026, na het broedseizoen, zal starten en in april 2027 opgeleverd zal worden.

In 2026 starten we met de voorbereidingen voor de verduurzaming van de Zantelwijk.

Verbeteren bij woningmutatie

Een woningmutatie biedt een goed moment om energiebesparende maatregelen aan de binnenzijde van de woning uit te voeren. Soms kiezen we ervoor om het dak van binnenuit te isoleren, al gaat de voorkeur uit naar blokgewijze isolatie aan de buitenzijde van het dak.

Bij mutaties vervangen we houten vloeren door nieuwe, geïsoleerde vloeren. Daarnaast realiseren we standaard een elektrische kookaansluiting.

Bij in pandig onderhoud, zoals een keukenrenovatie op verzoek van de bewoner, kan de bewoner nog kiezen tussen koken op gas of elektrisch. Wanneer huurders individueel aanvragen om de gasaansluiting te laten verwijderen en over te stappen op elektrisch koken, wordt hiervoor een eigen bijdrage gevraagd.

In 2024 hebben wij 2 woningen voorzien van een hybride verwarmingsinstallatie. Hier is naast de traditionele gaswandketel een warmtepomp geplaatst. Komende jaren gaan we het energieverbruik van deze woningen monitoren en vergelijken met woningen zonder hybride opstelling.

Verduurzamingsplannen 2026

- Starten met de uitvoeringswerkzaamheden van verduurzaming van de Koninginnewijk
- Starten met de voorbereiding van de verduurzaming van de Zantelwijk
- 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. Groot onderhoud 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 0,75. In 2025 was het gemiddeld aantal uitgevoerde reparaties per woning 0,68. Dat is laag en geeft een indicatie van de goede technische kwaliteit van onze woningen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

Als een woning vrijkomt, is dat vaak een geschikt moment om zonder overlast voor de huurder grote onderhoudsingrepen uit te voeren. Zoals het vervangen van de keuken, badkamer, toilet en plafonds en om verbeteringen uit te voeren zoals aanbrengen van isolatie. Huurders kunnen ook voor dit soort ingrepen een verzoek indienen, als de keuken, de badkamer of het toilet economisch en technisch afgeschreven zijn. In 2025 hebben 30 huurders van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. In 2025 heeft WBV Poortugaal in totaal 45 keukeninrichtingen en in 50 woningen het tegelwerk van badkamers/ keukens en toiletten vervangen.

Onderhoudsuitgaven

De totale onderhoudsuitgaven voor reparatieverzoeken, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud (exclusief investeringen) bedroegen in 2025 € 2.248.000. Dit is € 1.940,00 per woning.

Tabel 3. Onderhoudsuitgaven

Soort onderhoud	Begroet 2025	Uitgaven 2025	Uitgaven 2024
Dagelijks onderhoud	€ 330.000	€ 321.000	€ 391.000
Mutatie onderhoud	€ 340.000	€ 331.000	€ 370.000
Planmatig onderhoud	€ 1.588.000	€ 1.399.000	€ 1.489.000
Verduurzaming Koninginnewijk (onderhoud)	€ 826.000		
Toegerekende personeelskosten	€ 287.000	€ 197.000	€ 182.000
Totaal	€ 3.371.000	€ 2.248.000	€ 2.432.000

Toelichting op de onderhoudsuitgaven

Dagelijks onderhoud

Afgelopen jaar hebben wij aanzienlijke kosten moeten maken voor het verwijderen van vogelnesten onder zonnepanelen. Dit zorgde voor brandgevaar. Om veilig te kunnen werken moeten steigers worden opgebouwd en/of wordt een hoogwerker ingezet. Dit zorgt samen met het aanbrengen van borstels tegen vogels voor extra kosten. Voor volgend jaar is hiervoor een extra bedrag opgenomen in de begroting. De uitgaven dagelijks onderhoud vallen lager uit omdat we onder andere subsidie voor het waterzijdig inregelen hebben ontvangen, die onder deze post is opgenomen.

Mutatie onderhoud

Aantal mutaties lag in 2025 lager dan de jaren daarvoor, dat zien we direct terug in de uitgaven.

Planmatig onderhoud

De kosten voor in pandig onderhoud en schilderwerk en daarmee samenhangende posten, o.a. vervanging/reparatie kozijnen vielen lager uit dan begroot. De kosten asbestsanering zijn fors doordat in Poortugaal West asbest is aangetroffen in tegellijm van badkamers-keukens-toiletten die vervangen moesten worden. Hierdoor is vertraging ontstaan in de uitvoering en konden niet alle werkzaamheden worden uitgevoerd. In Q1 2026 worden werkzaamheden afgerond.

Verduurzaming Koninginnewijk

Dit project is vertraagd doordat de benodigde vergunningen op zich lieten wachten en doorgeschoven naar 2026.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

3.3.2 Nieuwbouwplannen en herstructurering

Herstructurering Schutskooiwijk

WBV Poortugaal heeft het principebesluit genomen om 108 woningen in de Schutskooiwijk te gaan slopen en te vervangen door 255 nieuwe woningen, waarvan circa 155 sociale huurwoningen. Het is een gezamenlijke gebiedsontwikkeling met de gemeente omdat ook het aanpalende gemeentelijke perceel met daarop volkstuinten en het gebouw van de duivensportvereniging in de planontwikkeling betrokken is. Het plan geeft ons de kans om meer appartementen, geschikt voor ouderen, aan onze voorraad toe te voegen en de diversiteit te verhogen. Het bureau Akro consult heeft in 2025 de tender voorbereid. Die is begin 2026 in gang gezet. De definitieve gunning wordt eind 2026 verwacht. De start van de sloop/nieuwbouw eind 2027. In 2027 wordt het definitieve sloopbesluit genomen.

De samenwerkingsovereenkomst met de gemeente is verlengd tot medio 2026.

Nieuwbouw

Wij hebben besloten om de 32 starterswoningen in het project Kruisdijkpark (voorheen Mariputterrein) niet af te nemen. Een en ander speelde in de periode dat de regering mogelijk zou besluiten tot huurbevriezing, waarop wij het project vanwege de mogelijke overschrijding van de ICR-norm on hold hebben gezet. Op dat moment heeft onze collega Wooncompas het project van ons overgenomen en worden gelukkig toch 32 sociale huurwoningen aan de voorraad in Poortugaal toegevoegd.

Met onze collega-corporaties Wooncompas en Havensteder willen wij het sociale deel (175 woningen) van de ruim 525 op het Antesterrein te ontwikkelen woningen realiseren. Er is door Parnassia nog geen partij geselecteerd waarmee wij in onderhandeling kunnen treden.

Binnen Poortugaal zijn nog enkele ontwikkelmogelijkheden die nog in de initiatieffase verkeren. Wij volgen die ontwikkelingen.

Plannen 2026

- Tendertraject Schutskooiwijk afronden
- Met Wooncompas en Havensteder met de door Parnassia geselecteerde ontwikkelaar onderhandelingen starten over de afname van de 175 sociale huurwoningen in de gebiedsontwikkeling op het Antes-terrein

3.4 Een prettige woonomgeving voor onze huurders

Onze huurders ervaren hun woning en woonomgeving over het algemeen als goed leefbaar. Uiteraard doen zich individuele overlastsituaties voor. Hierop reageren wij snel en adequaat, vaak in samenwerking met de wijkagent, de gemeente (wijkteam) en zorgpartijen. Binnen het lokale zorgnetwerk worden actuele casussen regelmatig besproken, waarmee verdere escalatie wordt voorkomen.

In 2025 zijn we gestart met het intensiever controleren op woonfraude; bijv. de situatie dat de hoofdhuurder elders verblijft en zijn woning onderverhuurd heeft. We hebben enkele gevallen van onrechtmatige bewoning opgespoord wat geleid heeft tot 'vrijwillige' ontbinding van de huurovereenkomst.

Wij ervaren de samenwerking met de verschillende partijen, en in het bijzonder met de wijkagent, als zeer positief. De meeste zaken hebben wij in 2025 kunnen oplossen, vaak in goede samenwerking met bewoners onderling en met professionele partijen. Desondanks is er sprake van enkele hardnekkige overlastsituaties die juridisch lastig aan te pakken zijn.

Huurders met verwaarloosde tuinen benaderen wij actief, wat een positief effect heeft. Om hen te ondersteunen, stellen wij tuingereedschap beschikbaar en bieden wij zand aan voor het ophogen van tuinen. Daarnaast hebben wij samen met jongeren die via Capabel worden begeleid, op een aantal zaterdagen tuinen opgekrant bij oudere bewoners die dit zelf niet meer konden. Dit initiatief werd door de bewoners zeer gewaardeerd, maar ook door de jongeren, die het een leuke buitenactiviteit vinden.

Plannen 2026

- Aanpakken van verwaarloosde tuinen
- Actief blijven aanpakken overlastzaken

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, bestaande uit een aantal huurders, die in de praktijk als huurdersorganisatie fungeert, heeft daarin een belangrijke rol

Klankbordgroep

In 2025 heeft de Klankbordgroep op een aantal belangrijke onderwerpen advies gegeven, o.a.:

- De meerjarenbegroting 2026 t/m 2035
- Het jaarverslag 2024
- De jaarlijkse huurverhoging
- De aanpassing van de algemene huurvoorwaarden
- De prestatieafspraken

Een afvaardiging van de Klankbordgroep heeft deelgenomen aan het proces met de gemeente rond het totstandkomen van de prestatieafspraken

De klankbordgroep is steeds op de hoogte gehouden over de projecten Schutskooiwijk, Kruisdijkpark en Antesterrein. Documenten als het beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundige uitwerking zijn aan de Klankbordgroep voorgelegd.

Namens de Raad van commissarissen is één commissaris regelmatig toehoorder bij het overleg.

Helaas is de voorzitter van de Klankbordgroep na een kort ziekbed overleden. Ook een ander lid overleed onverwachts. Binnen de Klankbordgroep wordt gezocht naar een nieuwe voorzitter.

Inpraak bij projecten

De voorbereiding van de verduurzaming van de Koninginnewijk is in goed overleg gegaan met de samengestelde bewonersbegeleidingsgroep. Aan de groep zijn diverse keuzes en mogelijkheden voorgelegd

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 meerjarenbegroting 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 eind 2025 door de bestuurder vastgestelde en door de Raad van commissarissen goedgekeurde (meerjaren)begroting 2026-2035 (MJB). Deze begroting schetst een beeld waarbij de financiële continuïteit gewaarborgd blijkt en waarin ook is voorzien in nieuwbouw (het sloop-nieuwbouwproject Schutskooiwijk, waarbij 108 woningen gesloopt worden en circa 255 woningen teruggebouwd worden waarvan 155 sociale huurwoningen en deelname aan het project op het Antesterrein (Hof van Poortugaal) waarbij wij, Wooncompas en Havensteder gezamenlijk 175 woningen afnemen, ieder voor een derde.

In de MJB daalt de ICR geleidelijk van circa 2,9 in 2026 naar 1,7 in 2035. In 2031 is er een eenmalige onderschrijding: ICR komt uit op circa 1,3 (onder de norm 1,4)

WBV Poortugaal heeft per ultimo 2025 een zeer solide uitgangspositie, gekenmerkt door:

- een lage Loan-to-Value-ratio van 11%,
- een liquiditeitsbuffer van ruim € 6,1 mln,
- en structureel positieve kasstromen uit exploitatie.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

De borgbaarheid en toegang tot de kapitaalmarkt worden als voldoende en stabiel beoordeeld. Deze positie biedt ruimte om toekomstige investeringen te kunnen dragen, mits deze gefaseerd en beheerst worden uitgevoerd.

WBV Poortugaal onderkent dat de belangrijkste externe risico's zijn:

- renteontwikkeling;
- bouwkosteninflatie;
- vertraging in planprocedures en vergunningen;
- politieke onzekerheid (huurbeleid).

Deze risico's zijn moeilijk beïnvloedbaar, maar worden actief gevolgd en doorgerekend in de MJB.

Onze externe toezichthouders, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties toetsen jaarlijks of WBV Poortugaal aan de eisen voldoet. Ook in 2025 was de beoordeling positief.

Het jaarresultaat in 2025 bedraagt € 4.554.000 positief. Hierin is € 1.010.000 begrepen m.b.t. herwaardering van de marktwaarde. Zonder deze waardevermeerdering bedraagt het resultaat € 3.544.000.

De aangekondigde huurbevriezing is uiteindelijk niet doorgegaan. Wij voorzagen dat WBV Poortugaal in de jaren 2028 t/m 2030 onder de 1,4 komen, bij ongewijzigd beleid. In de oorspronkelijke begroting komt alleen in 2031 de ICR eenmalig op 1,3 uit. Dit zou een onverantwoorde verslechtering van de ICR opleveren. Om die reden hadden wij besloten om het project Kruisdijkpark on hold te zetten in afwachting van definitieve besluitvorming rond het voorstel voor huurbevriezing. Op dat moment zijn de gemeente en de ontwikkelaar het gesprek aangegaan met collega-corporatie Wooncompas die het project uiteindelijk definitief heeft overgenomen.

- Marktwaarde (in verhuurde staat)

Ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde in verhuurde staat is per ultimo 2025 berekend op ruim € 230 miljoen. De marktwaarde per ultimo 2024 bedroeg ruim € 229 miljoen.

Toelichting op de ontwikkeling van het jaarresultaat met inachtnaam van het en toegepaste waardebegrip voor vastgoed:

Marktwaarde in verhuurde staat.

Het DAEB (Dienst van Algemeen en Economisch Belang) vastgoed in exploitatie is in de jaarrekening gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde 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 marktwaarde 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 marktwaarde in verhuurde staat is vastgesteld in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, zoals die als bijlage 2 is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV).

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

- Beleidswaarde

Het WSW en de AW hanteren in het kader van hun toezichtsfunctie de beleidswaarde. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde 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 beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde per 31.12.2025 bedraagt € 230 miljoen. De beleidswaarde is € 162 miljoen, de afwaardering is € 68 miljoen. We gebruiken de basisversie voor de berekening van de marktwaarde. De marktwaarde en beleidswaarde worden berekend in Assets & Treasury van Aareon o.b.v. de laatste bekende waarderingsversie voor de markt- en beleidswaarde. De beleidswaarde is een waardering van ons vastgoed conform dezelfde methodiek als de marktwaarde in verhuurde staat (MVS) waarop een aantal correcties worden toegepast.

Voor het bepalen van de beleidswaarde wordt de marktwaarde in verhuurde staat als vertrekpunt genomen.

Hierop wordt gecorrigeerd het "eigen beleid" van de corporatie. Dit gebeurt in 5 stappen te weten:

Stap 1 Beschikbaarheid: Waarde door-exploiteren is leidend (niet zoals in de MVS de hoogste van door-exploiteren en uitpanden).

Stap 2 Betaalbaarheid: Huurharmonisatie bij mutatie naar streefhuur in plaats van markthuur.

Stap 3 Kwaliteit: Eigen onderhoudsbeleid wordt ingerekend in plaats van normen uit handboek.

Stap 4 Beheer: Beheerkosten per eenheid van de corporatie in plaats van de normen uit handboek.

Stap 5 Disconteringsvoet: De disconteringsvoet in de beleidswaarde wijkt af van de marktwaarde.

De financiële verantwoording over de marktwaarde van het bezit wordt vanaf boekjaar 2026 sterk vereenvoudigd. De marktwaarde verdwijnt uit de jaarrekening en er komt een centraal georganiseerd waarderingssysteem. Vanaf boekjaar 2026 verschuift de beleidswaarde naar de balans en hoeft de marktwaarde niet langer in de jaarrekening te worden opgenomen. Voor het boekjaar 2025 wordt de huidige werkwijze nog eenmalig gecontinueerd. Voor de opgenomen bedragen in de toelichting op de balans 2025 wordt uitgegaan van de marktwaarde volgens het handboek en de daarvan afgeleide aangepaste beleidswaarde. Deze aangepaste beleidswaarde verschilt op 4 punten van de huidige beleidswaarde:

- Discontovoet, één sector brede, stabiele "maatschappelijk" discontovoet
- Rekenhorizon, 60 jaar rekenhorizon (zonder eindwaarde)
- Onderhoudsbegroting, MJOP rechtstreeks overgenomen
- Verplichte investeringen inrekenen, verbeteren EFG-labels opgenomen in waardering

- 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 2025 bijna € 58 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 openningsbalans en de wijze van fiscale resultaatverantwoording. De op grond van de fiscale regels berekende boekwaarde bedraagt per 31 december 2025 € 164 miljoen.

- 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 2025 is de OZB-aanslag opgelegd voor het totale bezit. De WOZ-waarde van het vastgoedbezit is in deze belastingaanslag per 1 januari 2026 vastgesteld op € 364 miljoen (waardepeildatum 1-1-2025).

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 beheersituatie 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 2025 bestaat uit de hiervoor genoemde afslagen.

Dit impliceert dat circa 31% 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

Ontwikkeling jaarresultaat

Het afgelopen jaar heeft WBV Poortugaal een positief jaarresultaat behaald van € 4.554.000. Naar resultaatgebied geven wij het volgende overzicht:

	2025	2024
Resultaten (x € 1.000)		
Exploitatieresultaat vastgoedportefeuille	5.511	4.988
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	484	565
Overige organisatiekosten	-345	-315
Resultaat overige activiteiten en leefbaarheidsbijdragen	-32	-36
Renteresultaat	-764	-839
Vennootschapsbelasting	-1.083	-947
Jaarresultaat vóór waardecorrecties	3.771	3.416
Waardeverandering vastgoedportefeuille	783	21.931
	4.554	25.347

Het jaarresultaat vóór waardecorrecties bedraagt € 3.771.000 en is met € 355.000 gestegen ten opzichte van vorig jaar. Het exploitatieresultaat vastgoedportefeuille in 2025 is ten opzichte van 2024 met € 523.000 toegenomen.

De onderhoudskosten kwamen in 2025 € 184.000 lager uit dan in 2024. In 2025 zijn er 3 woningen verkocht.

De vennootschapsbelasting komt op € 1.083.000 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 2025.

Van de voor 2025 en 2024 berekende waardeveranderingen geven wij het volgende overzicht:

	2025	2024
Waardeverandering vastgoedportefeuille (x € 1.000)		
Autonome ontwikkelingen	1.010	22.812
Afwaardering op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-226	-251
Totaal	784	22.561

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 2025 met € 1.876.000 toegenomen tot € 6.122.000.

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

Financiële continuïteit

Op grond van de in 2025 behaalde resultaten mag worden vastgesteld dat de financiële continuïteit is gewaarborgd.

Liquiditeitsbuffer

De liquiditeitsbuffer bij WBV Poortugaal, is ruim € 6,1 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 2025 € 18 miljoen (2024 19 miljoen). De gemiddelde rentevoet is eind 2025 4,73% (2024 4,72%). Door zeer beperkt herfinancieren van leningen is in de meest recente jaren de loan to value sterk verbeterd. Ultimo 2025 bedraagt dit 11% (2024 11%). De komende jaren zullen de verwachte investeringen leiden tot meer leningen en daarmee meer rentelasten. Voor de langere termijn zijn er mogelijk rente-risico's die direct invloed hebben op de ICR. Ook kan door de ingevoerde Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) de aftrek van rentelasten op het fiscaal resultaat behoorlijk ingeperkt worden, waardoor de vennootschapsbelastinglast zal toenemen. Uitgaande van de huidige plannen zien we dat de financiële ratio's van Woningbouwvereniging Poortugaal de komende tien jaar binnen de normen van de toezichthouders blijven, alleen in 2031 komt de ICR eenmalig uit op 1,3.

3.7. Netwerken en belanghebbenden

WBV Poortugaal beweegt zich in een speelveld van organisaties die actief zijn op het beleidsterrein van wonen of daar invloed op hebben.

Onze belangrijkste externe belanghouders zijn:

- De gemeente (B&W, ambtenaren en (partijen in de) gemeenteraad)
- De Klankbordgroep als adviesorgaan van de huurders
- Huurders- en bewonersgroepen rond projecten
- De leden van WBV Poortugaal
- De lokale welzijnsorganisatie en zorgorganisaties, die werkzaam zijn voor onze huurders
- De Autoriteit woningcorporaties
- Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- Bankinstellingen, waarvan wij leningen betrekken
- De Maaskoepel, die de corporaties in het Rijnmondgebied vertegenwoordigt

De gemeente Albrandswaard is onze belangrijkste partner bij het realiseren van onze volkshuisvestelijke opgaven. In 2025 is de verantwoordelijk wethouder voor Volkshuisvesting ontslagen door de gemeenteraad. Dat heeft gelukkig niet tot vertraging geleid in de lopende projecten.

De contacten met onze lokaal actieve collega's van Wooncompas Ridderkerk en Havensteder Rotterdam zijn goed. De commissarissen van Wooncompas, Patrimonium en WBV Poortugaal hebben één keer per jaar met elkaar contact tijdens een thema-avond.

Overkoepelend voor Rijnmond is de Maaskoepel namens de corporaties actief, vooral op gezamenlijke beleidszaken en het delen van kennis daarop. 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 (directe) bijeenkomsten.

waarin op specifieke thema's wordt ingegaan. Deze kringen zijn deels onderdeel van de persoonlijke educatie van de bestuurder. Daarnaast heeft de bestuurder enkele verdiepingscursussen gevolgd, o.a. aan de Erasmus Universiteit.

Wij hebben de samenwerking met de kring van kleine corporaties Zuid-Holland op het gebied van inkoop beëindigd. De opbrengsten wogen uiteindelijk toch niet op tegen de kosten van onder meer het begeleidende bureau.

Lokaal nemen we deel aan het WWZ-beraad Albrandswaard waarin naast de gemeente en de woningcorporaties ook de lokale welzijnsinstelling en enkele zorgpartijen zitting hebben. Dit beraad heeft vooral de inhoud van informatieuitwisseling.

4. Overleg met belanghouders en 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. Wij betrekken de belanghouders bij het evalueren en ontwikkelen van beleid. Ook belangrijke projecten zijn onderwerp van gesprek.

Verantwoording aan de Gemeente

Wij hebben voor de periode 2025 – 2026 met de gemeente prestatieafspraken gemaakt, die aansluiten op het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid dat is vastgelegd in de woonvisie. en verder vernieuwd wordt. In de bestuurlijke overleggen motiveren wij onze keuzes en ons beleid, bijv. rond verduurzaming en herstructurering. Op ambtelijk niveau overleggen wij diverse rapportages; over de invulling van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders, woningtoewijzing en de realisatie van de prestatieafspraken.

Verantwoording aan de Klankbordgroep

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, bij de jaarlijkse huurverhoging maar ook bij stukken die ter goedkeuring aan de RvC worden voorgelegd.

Algemene verantwoording aan de huurders

We vinden het belangrijk dat onze huurders kennis hebben van onze activiteiten op de verschillende volkshuisvestelijke thema's en de noodzakelijke afwegingen die we daarbij moeten maken. Ons Woonmagazine dat we 2 keer per jaar uitbrengen en onze website hebben in de communicatie een belangrijke plek. Soms kiezen we voor huis aan huis berichtgeving.

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 2025 is de jaarrekening gepresenteerd en is verantwoord welke activiteiten in 2024 zijn uitgevoerd en is gemeld welke activiteiten in 2025 gepland waren.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

Verantwoording aan WSW en Autoriteit woningcorporaties

Wij verantwoorden ons aan het Waarborgfonds en de Autoriteit woningcorporaties, namens de Rijksoverheid. Daarvoor leveren 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 BNG, de belangrijkste bank waarmee wij zakendoen, is er regelmatig overleg over de financiële positie en over projecten die in ontwikkeling zijn. Wij merken dat ook BNG steeds meer belang hecht aan de duurzaamheid van ons bezit.

Governance

We werken volgens de Governancecode voor woningcorporaties. De Governancecode Woningcorporaties 2025 legt normen en waarden vast voor bestuur, toezicht en medewerkers, gericht op transparantie, integriteit en maatschappelijke verantwoordelijkheid. De Governancecode Woningcorporaties 2025 is vastgesteld door de leden van Aedes en de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en is vanaf 1 januari 2025 van kracht. De code bouwt voort op eerdere versies sinds 2007 en is bedoeld om een open cultuur, zelfreflectie en dialoog binnen corporaties te stimuleren, zodat zij hun maatschappelijke taak – het bieden van goed, betaalbaar en veilig wonen – effectief kunnen uitvoeren.

Vijf kernprincipes

De code is gebaseerd op vijf samenhangende principes die gelden voor iedereen binnen een woningcorporatie, van bestuurders en commissarissen tot medewerkers op alle niveaus:

- Waarden en normen passend bij de maatschappelijke opdracht: bestuur en RvC vervullen een voorbeeldfunctie.
- Aanspreekbaarheid en verantwoording – bestuur en RvC leggen actief verantwoording af over resultaten.
- Geschiktheid en toetsing – bestuur en RvC worden getoetst op competenties en integriteit.
- Dialoog met belanghebbenden – corporaties onderhouden open communicatie met huurders, gemeenten en andere stakeholders.
- Risicobeheersing en continue ontwikkeling – bewustzijn van risico's, leren en verbeteren staan centraal.

Uitbreiding van toepassing op alle medewerkers, niet alleen bestuur en RvC, zodat de principes door de hele organisatie worden gedragen.

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. 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 2025 twee klachten ontvangen maar die zijn niet behandeld, omdat de(zelfde) klager het vereiste bedrag voor aanmelding niet betaald had.

5. De organisatie

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

Bestuur

Sinds 1 december 2020 is de heer J.F.G. Reniers directeur-bestuurder, voor 32 uur per week. De heer Reniers is per 1 december 2024 herbenoemd voor een periode van 4 jaar. Daarnaast is hij parttime docent aan de Hogeschool Rotterdam.

Uit hoofde van zijn functie is de directeur-bestuurder is ook bestuurder van de volgende Verenigingen van Eigenaars (VvE):

- VvE De Bongerd
- VvE Essendael

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 2023-2025 129 PE-punten behaald.

Werkorganisatie

Personele invulling

Op 31 december 2025 waren 13 personen in dienst. Het aantal fulltimeformatieplaatsen bedroeg 9,8 (was 9,6).

Het functioneren van de medewerkers wordt één 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.

Voor enkele specialistische werkzaamheden rond de lopende projecten of op HR-gebied zijn adviseurs ingeschakeld

Vanaf 2025 is de ondernemingsraad operationeel geworden.

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 & Treasury (o.a. voor de marktwaarde en beleidswaarde berekeningen 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, de bestuurssecretaris en de medewerker financieel beheer en beleid 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.

6. Risicomanagement

Het beheersen van risico's is een belangrijk onderdeel van de besturing van een organisatie. Wij hebben over ons gehele werkkterrein 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 combinatie met

voortschrijdend inzicht leidde tot een andere opzet van de frauderisicoanalyse. In 2025 is een update van de frauderisicoanalyse opgesteld en besproken in de RvC. Er kwamen geen bijzonderheden naar voren.

De frauderisicoanalyse kent naast generieke frauderisico's ook branche specifieke risico's. Over de voortgang en ontwikkelingen van de frauderisicoanalyse is ook in 2025 gerapporteerd in de managementrapportages.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft in 2025 een beoordeling ons risicoprofiel uitgevoerd. In december 2025 ontvingen wij van het WSW een brief dat het risicoprofiel als gemiddeld werd beoordeeld.

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

1. Het grootste risico waarmee WBV Poortugaal te maken heeft is een rentestijging. Dit maakt financiering van de komende nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten een stuk lastiger. Ook herfinanciering van leningen wordt dan een stuk duurder. We kunnen niet gemakkelijk anticiperen op deze risico's omdat regelgeving ons verhindert om vroegtijdig leningen af te sluiten of renterisico's door derivaten af te dekken. De rente is op dit moment redelijk stabiel.
2. Hoewel de bouwkostenstijging nu wat afgevlakt is, bestaat het risico van forse bouwkostenstijgingen. Dit heeft dan een negatief effect op de kosten van nieuwbouw en duurzaamheidsprojecten. Eind februari 2026 is het conflict tussen Iran en de Verenigde Staten/ Israël ontstaan. De gevolgen hiervan worden ondertussen merkbaar en zichtbaar in onder andere hoge brandstofkosten. Het is nog onduidelijk wat de gevolgen zullen zijn op termijn voor de financiële risico's van onze vereniging. Bij het langdurig aanblijven van het conflict is het goed mogelijk dat andere prijzen ook (fors) stijgen. Daarbij kan gedacht worden aan een hogere bouwkosteninflatie of het tussentijds verhogen van prijzen voor diensten en werken die wij afnemen. Indien hier sprake van is, is het goed mogelijk dat deze prijsstijgingen doorwerken in de ICR en de meerjarenonderhoudsbegroting. Als woningcorporatie zullen we de ontwikkeling met aandacht volgen en indien nodig de financiële gevolgen doorrekenen in onze verwachtingen op het moment dat we goede inschattingen hiervan kunnen maken.
3. Politieke risico's zijn altijd aanwezig: Onverwachts werd in 2025 voor 2 jaar een huurbevriezing aangekondigd. Dit is na veel tumult teruggedraaid.

Beheersmaatregelen: 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. M.b.t. projecten zijn scenario's nodig om te bepalen of groen licht voor het ene project een bedreiging vormt voor andere projecten en/of het tempo van investeringen in duurzaamheid.

6.1 Operationele risico's

Beschikbaarheid personeel:

Hoewel kleine organisaties als kwetsbaar worden beschouwd voor wat betreft ziekteverzuim of personeelsverloop, hebben we tot dusver ontstane leemtes goed/vrij goed kunnen invullen.

Specialistische kennis of capaciteit:

Op dit moment zijn voor ons verschillende adviseurs actief voor de Schutskooiwijk en de Koninginnewijk (projectbegeleiding, kostenbeoordeling, fiscale constructie grondoverdracht, overeenkomsten, Tender). Wij zien het niet als een risico dat we die kennis niet in huis hebben.

6.2 ICT risico's

In het verleden is een aantal bedrijven gegijzeld door hackers waaronder woningcorporaties. Vanzelfsprekend hebben wij maatregelen genomen om onze bedrijfsadministratieve systemen te beveiligen. Zo bewaakt een extern bedrijf, dat gelieerd is aan onze systeembeheerder of er onrechtmatige pogingen worden gedaan om onze systemen binnen te komen (dit naar aanleiding van een uitgevoerde PEN-test). Daarover worden we maandelijks geïnformeerd.

Er is een cybersecurityplan/ calamiteitenplan aanwezig. Ook is er een verzekering m.b.t. cyber-incidenten afgesloten. Maar voorbeelden in de corporatiesector hebben ons geleerd dat volledig beveiligen vrijwel onmogelijk is. Er is altijd een menselijke risicofactor. Tijdens werkoverleg met medewerkers wordt meestal aandacht gegeven aan cybersecurity via korte filmpjes en daarbij vragen over cybersecurity. Overigens zien we de kosten vanuit onze systeembeheerder voor het beveiligen van ons systeem verder toenemen.

7. Ons Woningbezit

Alle woningen van WBV Poortugaal liggen binnen het grondgebied van de gemeente Albrandswaard in de woonkernen Poortugaal en Rhoon. Op 31 december 2025 bedroeg ons woningbezit in totaal 1.158 woningen.

Verdeling woningbezit

De typeverdeling van onze woningen is als volgt:

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

1.158 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.

8. Verwachtingen voor 2026

Vanaf 2023 werken we qua strategie aan de hand van het strategisch plan 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 vinden betaalbaarheid van wonen belangrijk. Maar we hebben de huurinkomsten hard nodig voor het bekostigen van onze investeringen in nieuwbouw en in verduurzaming van de woningen. Daarom willen we ook in 2026 gebruik maken van de mogelijkheid om de huur inkomensafhankelijk te verhogen en gebruik te maken van de ruimte die de jaarlijkse huurverhoging ons biedt.

Met het verduurzamen van woningen, o.a. in het komende project in de Koninginnewijk waar we 99 woningen gaan verduurzamen, verlagen we de energielasten en daarmee de woonlasten. Het project start in het najaar van 2026.

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

Naast incidenteel verduurzamen bij mutatie (bijv. binnendaks isoleren) gaan we achtereenvolgend 2 wijken grootschalig verduurzamen (ca. 230 woningen) In de Koninginnewijk starten we in september 2026. De oplevering wordt verwacht in april 2027. Daarna is de Zantelwijk aan de beurt. In 2026 starten we met de inventarisatie van de uit te voeren werkzaamheden en de andere voorbereidingen voor die wijk.

Begin 2026 is de tender uitgezet voor het sloop-nieuwbouwproject Schutskooiwijk. Er worden 108 kleine eengezinswoningen gesloopt en daarvoor in de plaats komen appartementen (o.a. voor senioren) en nieuwe eengezinswoningen.

Samen met onze collega's Wooncompas en Havensteder zetten wij ons in voor het afnemen van 175 sociale huurwoningen in het project Hof van Poortugaal waar in totaal 525 nieuwe woningen gebouwd gaan worden.

Bij mutatie vervangen we houten vloeren door geïsoleerde vloeren en gaan we over op elektrisch koken. Ook isoleren we binnendaks, behalve in de complexen die collectief aangepakt worden.

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 vanaf 2025 voor maximaal 50% de huidige inwoners van Albrandswaard die binnen de gemeente willen blijven wonen voorrang geven. Die voorrang willen we ook geven bij nieuwbouwprojecten zodat meer eengezinswoningen in onze voorraad vrijkomen voor doorstromende gezinnen.

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. Bij de projecten Schutskooiwijk en Hof van Poortugaal is dit het geval.

4. Een prettige woonomgeving voor onze huurders

We willen ook in 2026 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. Zo willen we dat huurders hun tuinen goed onderhouden en spreken we huurders met verwaarloosde tuinen aan. We blijven monitoren of er geen sprake is van illegale onderverhuur of onrechtmatige bewoning.

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. De dagelijkse operationele werkzaamheden kunnen we goed aan. Voor meer incidentele werkzaamheden zoals rond nieuwbouwprojecten schakelen we adviseurs in. Ook voor specialistische kennis vallen we terug op adviseurs of gaan we te rade in ons netwerk van corporaties. In het algemeen zien we veel voordelen van het samenwerken met andere corporaties. De werkzaamheden zijn intern zo georganiseerd dat bij ziekte van medewerkers belangrijke delen van de werkzaamheden opgevangen kunnen worden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

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

Na vaststelling door het Bestuur goedgekeurd door de Raad van commissarissen op 1 juni 2026.

Raymond van Praag
Voorzitter

Eric Roodnat
Vicevoorzitter

Jerry Goossens
Secretaris

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **01/06/2026.**

B. Verslag raad van commissarissen



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

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 2025 bepalende thema's geweest zijn in het publieke debat over wonen. Opvallend waren ook de discussies over voorgenomen huurbevriezing en de steeds verder toenemende druk op beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Door de onzekere situatie vanwege onder andere de voortdurende oorlog in Oekraïne en 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 zij in 2025 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. Strategisch plan

Ons Strategisch plan 2023-2026 beschrijft de omgeving, de visie en de plannen van onze vereniging. In 2025 zijn deze plannen verder uitgevoerd. Hierbij kan worden gedacht aan de verduurzamingsstappen die al gestart waren, alsmede de voorbereiding van verdere verduurzamingsstappen. Wij nodigen u uit om kennis te nemen van de strategie en speerpunten die in het Strategisch plan geformuleerd zijn. Dit Strategisch plan kunt u downloaden van onze website. In 2026 zullen voorbereidingen worden gestart voor het Strategisch plan 2027-2030.

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;
- treasurystatuut;
- investeringsstatuut;
- visie op besturen en toezicht;
- visie op opdrachtgeverschap en beleid van aanbestedingen;
- integriteitscode en meldingenregeling (klokkenluidersregeling).

Extern toezichtskader:

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

Toetsingskader:

- jaarbegroting & meerjarenbegroting;
- jaarverslag/jaarrekening;
- strategisch plan;
- strategisch voorraadbeleid;
- rapportages;
- projectplannen;
- prestatieafspraken.

De Raad gebruikte dit kader ook in 2025 om beslissingen te nemen, bestuursvoorstellen te beoordelen en de realisatie van de corporatiedoelstellingen te bewaken.

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 terzijde. 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;

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

- 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 vier reguliere vergaderingen, twee tussentijdse online besprekingen en een themabijeenkomst. De vergaderingen vinden plaats in het bijzijn van het Bestuur en de bestuurssecretaris. Het vooroverleg vond met alleen de leden van de Raad plaats. De leden van de Raad waren bij elke vergadering aanwezig. Tijdens de vergaderingen nam de Raad kennis van ontwikkelingen, nam besluiten en kon zijn klankbordrol invullen door gevraagd en ongevraagd advies geven. Tevens vond er regelmatig bilateraal overleg plaats tussen de voorzitter van de Raad en de bestuurder. In de vergaderingen bespreekt de Raad onder andere binnengekomen stukken, financiële verslagen en begrotingen, voortgang projectontwikkeling, risicomanagement en tertiaalrapportages. Deze rapportages berichten over zaken als passend toewijzen van woningen, huurachterstanden, stand van zaken voorbereiding projecten, 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 met externe begeleiding en een themabijeenkomst.

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. Vanuit het kantoor Verstegen Accountants & Adviseurs werd in 2025 een andere accountant aan ons voorgesteld vanwege het roulerend beleid voor accountants binnen het accountantskantoor. Door de Raad en vanuit organisatie is gesproken met de voorgestelde accountant. Daarna heeft de Raad het voorstel voor een andere accountant bekrachtigd, inclusief de controleopdracht voor de jaarrekening 2025 en de interimcontrole.

Er zijn in 2025 geen klachten ingediend bij de klachtencommissie. 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;
- bijwonen van de Algemene (Leden)vergadering en voorzitten van deze vergadering;
- kennisneming van vergaderverslagen en voortgangsrapportages over diverse plannen en projecten;
- kennisneming van belangrijke correspondentie en documentatie;
- overleg met de accountant;
- overleg met het Bestuur;
- overleg met de ondernemingsraad;
- informeel overleg met het college van B&W;
- informeel overleg met stichting Welzijn Albrandswaard;
- bijwonen van het volkshuisvestelijk uitje van het personeel;
- regelmatige gesprekken tussen de voorzitter van de Raad en de bestuurder.

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

- jaarrekening, jaarverslag en (meerjaren)begroting 2026;
- bedrijfsvoering en interne organisatie;
- klankbordgroep van huurders;
- het voorgenomen uiteindelijk bod WBV Poortugaal aan de gemeente Albrandswaard met betrekking tot prestatieafspraken 2025 en verder;

VOORWAARME
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

- bezoek en/of brieven toezichthouders zoals Autoriteit woningcorporaties (Aw) en WSW;
- voorgenomen huurbevrozing en de impact hiervan;
- beëindiging van het oorspronkelijk project Kruisdijkpark;
- mogelijke ontwikkelingen Antes-locatie/Hof van Poortugaal;
- voorraadbeleid alsmede nieuw- en verbouwplannen waarbij de Schutskooiwijk met name is benoemd;
- onderhoud, verduurzaming, klimaatadaptie en kwaliteit woningbezit;
- huurbeleid en huurachterstanden;
- huisvesting statushouders en Oekraïense vluchtelingen.

5. Onafhankelijkheid en evaluatie

De Raad zorgt ervoor dat zijn leden onafhankelijk zijn, op basis van de in de governancecode woningcorporaties en statutair aangeduide criteria. In het verslagjaar is geen sprake geweest van tegenstrijdige deelbelangen of verwevenheid met andere leden van de Raad en/of Bestuur. De leden van de Raad hebben geen conflicterende (neven)functies zoals bedoeld in de Woningwet, governancecode woningcorporaties en de statuten van de vereniging.

De governancecode schrijft voor dat er jaarlijks een zelfevaluatie plaatsvindt en dat hierbij eens in de twee jaar dit met externe begeleiding gebeurt. In 2024 was er een zelfevaluatie met externe begeleiding, daarom heeft in 2025 de zelfevaluatie zonder externe begeleiding plaatsgevonden. De zelfevaluatie 2025 vond in oktober plaats. Hierbij is onder meer gesproken over het groepsproces, governance, het eigen functioneren en de ontwikkeling van de Raad. Tevens kwam aan bod de relatie tot de bestuurder, uitdagingen en risico's, het personeel en organisatie, (management)rapportages die de RvC krijgt aangeboden, de belanghouders en netwerk. Dit jaar is er extra aandacht geweest voor de nieuwe governancecode woningcorporaties. De belangrijkste wijzigingen zijn gepresenteerd en besproken in de Raad. Vervolgens is de Raad akkoord gegaan met een plan van aanpak voor de (verdere) implementatie en naleving van de nieuwe governancecode. Ook is van gedachten gewisseld vanwege het in februari 2027 aftreden van de voorzitter -de heer van Praag- vanwege het verstrijken van zijn tweede termijn. Anderhalf jaar later vertrekt de heer Roodnat ook om deze reden. Een proces wordt door de Raad uitgewerkt voor de invulling van deze functies, in eerste instantie voor de werving van een voorzitter als huurderscommissaris. Begin 2026 zal de Klankbordgroep uiteraard nauw worden betrokken voor de werving van een huurderscommissaris.

6. Samenstelling, werving, 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 maximaal vier jaar herbenoemd kan worden. De maximale zittingsduur is daardoor acht jaar.

Per 31 december 2025 was de Raad van Woningbouwvereniging Poortugaal als volgt samengesteld:

Naam	Leef-tijd	Portefeuille	Beroep & nevenfunctie	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftredend per
R.C.S. van Praag Voorzitter	51	Vastgoed/ volkshuisvesting	Directeur gebiedsontwikkeling en beleid bij een gemeente	2019	2023	2027
H.P.A. Roodnat Vicevoorzitter	60	Vastgoed/ volkshuisvesting	Manager Vastgoed bij een woningcorporatie <i>Nevenfunctie:</i> extern gecommitteerde Fontys hogeschool (Vastgoedkunde)	2020	2024	2028
J.M.J. Goossens Secretaris	51	Financieel en economisch	Concerncontroller bij een woningcorporatie <i>Nevenfunctie:</i> bestuurslid Stichting Begrepen Klachten	2023	Herbenoembaar	2027

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

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

7. 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, met uitzondering van de heer Van Praag die het overschot van 2024 inzet voor dit jaar. Over de in 2025 behaalde PE-punten wordt als volgt gerapporteerd:

Naam + functie	Titel	PE-aanbieder	PE-punten
R.C.S. van Praag Voorzitter	Geen opleidingen in 2025. Overschot uit 2024:		5
		Totaal	5
H.P.A. Roodnat Vicevoorzitter	Recente ontwikkelingen in het wonen. Kennisopleiding Juridische zaken voor portefeuille- en assetmanager	PAO techniek en management Ortec	26 6
		Totaal	32
J.M.J. Goossens Secretaris	Financieel Beleid Woningcorporaties Actualiteit Financiering Woningcorporaties Actualiteit Control en Interne beheersing Webinars: - WSW actuele vragen en ontwikkelingen - Onverenigbare functies en belangenverstrengeling - Lunchwebinar Prinsjesdag - Risicobereidheid en Financiële Continuïteit - Frauderisico's en Integriteit - Actuele ontwikkelingen fiscaliteit	SOM SOM SOM VTW VTW VTW VTW VTW VTW	6 6 6 1 1 1 1 1 1
		Totaal	24

8. 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 inwonertal van de gemeente. Bij WBV Poortugaal behoort 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 ook in 2026 zijn vergoeding baseren op de 'Adviesregeling honorering commissarissen' van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

9. Werkgeversrol Bestuur

De Raad is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming en functioneringsevaluatie en beoordelingscyclus van de directeur-bestuurder. Per 1 december 2020 had de Raad de heer Reniers benoemd als directeur-bestuurder. Na een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties is de heer Reniers door de Raad per 1 december 2024 herbenoemd voor een periode van 4 jaar. 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 relatie binnen de Raad en tussen de Raad en de directeur-bestuurder is goed.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

10. Tot slot

Ook in 2026 gaan wij verder met de ingeslagen weg van het Strategisch plan 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 2026 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 uit naar een goede en vruchtbare samenwerking met 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 2026 rekenen wij wederom op uw steun.

De Raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Poortugaal,

R.C.S. van Praag, voorzitter

H.P.A. Roodnat, vicevoorzitter

J.M.J. Goossens, secretaris

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

C. Jaarrekening



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

1. Balans per 31-12-2025

WONINGBOUWVERENIGING POORTUGAAL (gemeente Albrandswaard).
Balans per 31-12-2025 na resultaatbestemming

toelichting 31-12-2025 31-12-2024				toelichting 31-12-2025 31-12-2024			
€				€			
Actief				Passief			
VASTE ACTIVA							
Immateriële vaste activa	1			Eigen vermogen	8		
Overige immateriële vaste activa	1.1	59.660	80.718	Herwaarderingsreserve	8.1	172.899.554	172.692.716
		59.660	80.718	Overige reserves	8.2	44.598.538	40.251.310
				<u>Totaal eigen vermogen</u>		217.498.092	212.944.026
Vastgoedbeleggingen	2			Voorzieningen	9		
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	230.091.033	229.317.615	Voorziening latente belastingverplichtingen	9.1	799.140	492.850
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.2	211.082	-	Overige voorzieningen	9.2	31.424	25.417
<u>Totaal vastgoedbeleggingen</u>		230.302.115	229.317.615	<u>Totaal voorzieningen</u>		830.564	518.267
Materiële vaste activa	3			Langlopende schulden	10		
On(roerende) zaken t.d.v. exploitatie	3.1	246.185	228.221	Schulden aan kredietinstellingen	10.1	16.004.530	17.673.688
Financiële vaste activa	4			Overige schulden	10.2	102.254	102.694
Latente belastingvorderingen	4.1	5.945	6.712	<u>Totaal langlopende schulden</u>		16.106.784	17.776.382
Som der vaste activa		230.613.905	229.633.266	Kortlopende schulden en overlopende passiva	11		
VLOTTENDE ACTIVA				Schulden aan kredietinstellingen	11.1	1.656.618	1.691.458
Voorraden	5			Schulden aan leveranciers	11.2	345.952	490.306
Vastgoed bestemd voor verkoop	5.1		131.493	Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.3	177.486	382.532
Vorderingen	6			Overige schulden	11.4	142.778	129.857
Huurdebiteuren	6.1	44.744	43.024	Overlopende passiva	11.5	272.685	296.958
Belastingen	6.2	61.691	-	<u>Totaal kortlopende schulden</u>		2.595.519	2.991.111
Overige vorderingen en overlopende activa	6.3	188.714	176.124				
<u>Totaal vorderingen</u>		295.149	219.148				
Liquide middelen	7	6.121.905	4.245.879				
Totaal van vlottende activa		6.417.054	4.596.520				
TOTAAL VAN ACTIVA		237.030.959	234.229.786	TOTAAL VAN PASSIVA		237.030.959	234.229.786

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

2. Winst en verliesrekening 2025

Winst- en verliesrekening over 2025	Toe- lichting	2025	2024
		€	€
Huuropbrengsten	12	9.210.211	8.780.973
Opbrengsten servicecontracten	13.1	188.683	178.731
Lasten servicecontracten	13.2	-87.509	-159.885
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-579.767	-537.800
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-2.248.202	-2.432.435
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-971.973	-841.690
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		5.511.443	4.987.894
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.052.000	1.165.577
Toegerekende organisatiekosten		-17.870	-22.097
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-550.236	-578.141
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	483.894	565.339
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.1	1.009.468	22.181.978
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	18.2	-226.079	-251.244
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	783.389	21.930.734
Opbrengsten overige activiteiten	19	8.896	8.896
Kosten overige activiteiten		-	-
Nettoresultaat overige activiteiten		8.896	8.896
Overige organisatiekosten	20	-345.226	-314.797
Kosten omtrent leefbaarheid	21	-40.961	-44.534
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		102.053	103.778
Rentelasten en soortgelijke kosten		-866.272	-942.575
Saldo financiële baten en lasten	22	-764.219	-838.797
Resultaat voor belastingen		5.637.216	26.294.735
Belastingen	23	-1.083.149	-947.319
Resultaat na belastingen		4.554.067	25.347.416

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

3. Kasstroomoverzicht 2025

WONINGBOUWVERENIGING POORTUGAAL (gemeente Albrandswaard).

Kasstroomoverzicht 2025 (x € 1.000)

(Volgens de directe methode)

	2025	2024
	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	9190	8751
Vergoedingen	194	227
Overige bedrijfsontvangsten		
Ontvangen interest	83	36
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	9.467	9.014
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	982	940
Onderhoudsuitgaven	2.458	2.043
Overige bedrijfsuitgaven	1.038	948
Betaalde interest	879	938
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	13	13
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	41	47
Vennootschapsbelasting	998	1.180
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	6.409	6.109
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.058	2.905
INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.052	1.166
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-200	-231
Verbeteruitgaven	-303	-560
Investerings overig	-40	-24
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	509	351
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen		
Uitgaven		
Aflossingen geborgde leningen	-1.691	-1.629
Totaal van de kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.691	-1.629
Mutatie geldmiddelen	1.876	1.627
Liquide middelen per 1 januari	4.246	2.619
Liquide middelen per 31 december	6122	4246

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

4. Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025.
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 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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.

Beleidswaardemethode:

WBV Poortugaal de methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend;
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd;
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde;
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F- en G-labels.

De beleidswaarde wordt alleen in de toelichting van de jaarrekening wordt opgenomen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

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'.

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 2025 bedraagt deze grens € 900,07 (ultimo 2024: € 879,66).

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 (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). De waardering vindt overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaats 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 al 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:

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

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 cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau 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.

Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2025 bedraagt € 161.549.366.

WBV Poortugaal heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunten	
1. Gemiddelde streefhuur per maand	€ 737
2. Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 2.485
3. Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.259
4. Aantal verhuureenheden met EFG label	119
5. Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	N.v.t.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

1. Streefhuur

Het streefhuurbeleid van WBV Poortugaal is als volgt:

Door naleving van de passend toewijzen regels is het niet altijd mogelijk om de streefhuur te realiseren. Toch zijn de afwijkingen marginaal daarom is in de beleidswaarde uitgegaan van een realisatiegraad van 100% van de vastgestelde streefhuur, gebaseerd op de realisatie van de streefhuur over de afgelopen 3 jaren door WBV Poortugaal.

2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

- Planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Reparatie- en klachtenonderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is gebaseerd op de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken zijn (minimaal conditiescore 4).

Om de onderhoudsstaat actueel te houden verricht WBV Poortugaal conditiemetingen uit overeenkomstig NEN 2767 (of toelichten hoe de onderhoudsstaat inzichtelijk wordt gehouden). WBV Poortugaal hanteert een periode actualisatie van de conditiemetingen: eens in de 7 jaar wordt ieder complex opgenomen door een externe partij. Jaarlijks door wordt dit ook gedaan door onze eigen medewerkers, die hiervoor gecertificeerd zijn.

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

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

Uitgangspunten	Periodiciteit
Schilderwerk	7
Onderhoud/vervangen aan installaties	12-18
Dak vervanging – dakpannen 50 jaar	21-30
Voegwerk	50
Kozijnvervanging	40
Keukens	> 20
Toiletten	> 30
Andere door WOCO gehanteerde cycli badkamers	> 30

De cycli worden kritisch bekeken, onderhoud wordt alleen uitgevoerd als het technisch noodzakelijk is en er wordt geprobeerd om onderhoud zo veel mogelijk te combineren, om kosten te besparen. Dit is een dynamisch proces, de MJOB wordt elk jaar bijgesteld.

Contractonderhoud

Het geschatte contractonderhoud is gebaseerd op aangegane respectievelijk naar verwachting af te sluiten onderhoudscontracten voor de betreffende installaties.

Mutatieonderhoud

De in de meerjarenonderhoudsbegroting opgenomen geschatte kosten met betrekking tot mutatieonderhoud, reparatie en klachtenonderhoud is gebaseerd op ervaringscijfers vanuit het verleden welke zijn geïndexeerd met de bouwkostenindex.

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar) van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

- Nieuwbouw en verkoop is buiten beschouwing gelaten;
- Sloopcomplexen zijn opgevoerd qua verwachting van instandhouding (minimaal conditiescore 4);
- Ingrijpende verbouwing en renovatie is aangepast naar een situatie waarbij voordat er correcties als gevolg van clustering vanwege ingrijpende verbouwing zijn verwerkt;
- Levensduur van complexen is verlengd naar 60 jaar (INDIEN VAN TOEPASSING).

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar.

3. Beheerlasten

De norm voor beheerlasten is gebaseerd op basis van de door het bestuur en raad van commissarissen goedgekeurde en vastgestelde meerjarenbegroting.

4. EFG-Label

WBV Poortugaal heeft voor de 119 eenheden met een EFG label een correctie doorgevoerd in de meerjarenonderhoudsbegroting.

5. Achterstallig onderhoud

Er is geen achterstallig onderhoud.

Methodiek 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 wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de marktwaarde met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), 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 belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Woningbouwvereniging Poortugaal hanteert in haar beleid een streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma van het vastgoedbezit, in plaats van de onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfasen van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten 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.
5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,22%).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

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

Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

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 voortkomende 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

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 3,5%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woningbouwvereniging Poortugaal geldende rente op langlopende leningen (4,73%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

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. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

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 worden 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.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

Pensioenen

Woningbouwvereniging Poortugaal heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds.

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent 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 afgeleide 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 in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandsche Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Ultimo 2025 (en 2024) waren er voor Woningbouwvereniging Poortugaal geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige uitgestelde personeelsbeloningen

Overige uitgestelde personeelsbeloningen zijn die welke deel uitmaken van het beloningspakket, zoals beloningen wegens jubilea, tijdelijk verlof en dergelijke, met een langlopend karakter. Hierbij is sprake van opbouw van rechten. De opgenomen verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2% (2024: 2%).

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.

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 2025 bedroeg dit maximumpercentage 5%. 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.

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

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', 'Lasten onderhoudsactiviteiten' en 'Overige organisatiekosten'. Hierbij zijn de personeelslasten toegerekend op basis van een schatting van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend op basis van een schatting van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudskosten van vastgoed in exploitatie. Hieronder ook salarissen voor personeel dat primair bezig is met onderhoudsactiviteiten.

Onder onderhoudskosten 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

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

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten

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

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

19. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. In dit geval voornamelijk het beheer van VvE's voor derden.

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 ontvangsten 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-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden 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. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2025. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2025 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2025 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. (Inclusief direct opeisbare deposito's) en equivalenten van liquide middelen. Equivalenten van liquide middelen zijn zeer courante financiële activa die zonder beperkingen en eenvoudig zijn om te zetten in liquide middelen en waarvoor geen belangrijke risico's voor het optreden van waardeveranderingen bestaan.

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. 01/06/2026.

5. Toelichting op de balans per 31 december 2025

1. Immateriële vaste activa

1.1 Overige immateriële vaste activa

Overige immateriële vaste activa		€
<u>1 januari 2025</u>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		147.397
Cumulatieve afschrijvingen		-66.680
Boekwaarde per 1 januari		80.717
<u>Mutaties</u>		
Investeringen		
Afschrijvingen		-21.057
<u>31 december 2025</u>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		147.397
Cumulatieve afschrijvingen		-87.737
Boekwaarde per 31 december		59.660

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

DAEB-vastgoed in exploitatie		€
Een overzicht van het DAEB-vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:		
<u>1 januari 2025</u>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		57.660.666
Cumulatieve herwaarderingsprijs		172.582.424
Cumulatieve afwaarderingsprijs		-925.475
Boekwaarde per 1 januari		229.317.616
<u>Mutaties</u>		
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking		182.693
Verkopen (verkrijgingsprijs)		-53.491
Verkopen (herwaardering)		-365.253
Mutatie waardeveranderingen		682.383
Mutatie afwaarderingsprijs		327.085
Totaal mutaties 2025		773.418
<u>31 december 2025</u>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs		57.789.869
Cumulatieve herwaarderingsprijs		172.899.554
Cumulatieve afwaarderingsprijs		-598.389
Boekwaarde per 31 december		230.091.034

Marktwaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaarde 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 marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

Als disconteringsvoet is 5,22% gebruikt met opslag of afslag voor o.a. bouwjaarklasse, type verhuureenheid, COROP-gebied en waarderingsscenario.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

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 woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029
Prijsinflatie	0,032	0,026	0,022	0,022	0,022
Looninflatie	0,049	0,042	0,033	0,033	0,033
Bouwkostenstijging	0,049	0,042	0,033	0,033	0,033
Leegwaardestijging (Groot-Rijnmond)	0,03	0,04	0,02	0,02	0,02
Achterstallig onderhoud per vhe - EGW	0,00				
Achterstallig onderhoud per vhe - MWG	0,00				
Beheerkosten per VHE - EGW	569,07				
Beheerkosten per VHE - MGW	558,41				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0017				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de W)	0,0007				
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Huurstijging (gereguleerd)		0,036	0,031	0,030	0,029
Liberalisatiegrens per maand	900,07	926,49			
Huurderving (% van de huursom)	0,01				
Juridische splitsingskosten per eenheid	675,55				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	0,01				
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	0,090				

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 1159 (2024: 1161) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ- beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 364 miljoen (2024: € 320 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 2025 € 161.549.366 (31 december 2024 € 167.633.369).

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

	Mutatie t.o.v. uitgangs- punt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 16.961.530 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 5.357.016 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 5.263.646 lager

Voor een verdere uiteenzetting over de beleidswaarde verwijzen we naar hoofdstuk 3.6 van het bestuursverslag.

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	€
Boekwaarde per 1 januari 2025	0
Investeringen Project Schutskooiwijk	213.671
Investeringen Project Kruisdijkpark	9.610
Investeringen Hof van Poortugaal	2.798
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan*	-226.079
Investeringen renovatie Koninginnewijk	211.082
Boekwaarde per 31 december 2025	<u>211.082</u>

* Betreft: Voorbereidingskosten Schutskooiwijk, Kruisdijkpark en Hof van Poortugaal

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 2025				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	380.195	358.663	28.086	766.943
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-184.950	-325.686	-28.086	-538.722
Boekwaarde per 1 januari 2025	195.245	32.976	0	228.221
<i>Mutaties</i>				
Investeringen		1.727	37.721	39.448
Desinvesteringen			-23.786	-23.786
Afschrijvingen	-7.961	-8.964	-4.559	-21.484
Afschrijvingen desinvesteringen			23.786	23.786
Totaal mutaties 2025	-7.961	-7.238	33.162	17.963
31 december 2025				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	380.195	360.389	42.021	782.605
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-192.911	-334.650	-8.859	-536.420
Boekwaarde per 31 december 2025	187.284	25.739	33.162	246.185

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. Het waarderingsverschil betreft de waardering van leningen. Per 31 december 2025 is het (dis)agio op de leningen € 5.945 (2024: € 6.712). Het verloop van de post latente belastingvorderingen is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari
Overige mutaties

Boekwaarde per 31 december

31-12-2025	31-12-2024
€	€
6.712	7.450
-767	-738
5.945	6.712

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 1.087 binnen een jaar wordt gerealiseerd (2024: € 973). De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 7.179 (2024: € 8.187). De gemiddelde looptijd van de latente belastingvordering bedraagt 13 jaar.

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Boekwaarde per 31 december

31-12-2025	31-12-2024
€	€
-	131.493

Per ultimo 2025 waren er geen woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop per ultimo 2024 1 woning.

6. Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

Huurdebiteuren
Overige vorderingen en overlopende activa

Totaal vorderingen

31-12-2025	31-12-2024
€	€
44.744	43.024
188.714	176.124
233.458	219.148

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

6.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

Huurdebiteuren
Af: voorziening wegens oninbaarheid

Boekwaarde per 31 december

31-12-2025	31-12-2024
€	€
74.225	83.890
-29.480	-40.865
44.744	43.024

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,8% van de brutojaarhuur (2024: 0,96%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari
Dotatie ten laste van de exploitatie
Afgeboekte oninbare posten

Boekwaarde per 31 december

31-12-2025	31-12-2024
€	€
40.865	26.465
16.944	19.575
32.335	5.175
25.475	40.865

**VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN**

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **01/06/2026**

6.2 Belastingen

Het saldo van de belastingen kan als volgt worden gespecificeerd:

Vennootschapsbelasting

Totaal belastingen

31-12-2025	31-12-2024
€	€
61.691	-
61.691	-

6.3 Overige vorderingen en overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

- a. Nog te ontvangen subsidie energiebesparing Gemeente Albrandswaard
- b. Nog te ontvangen van Wooncompas (aandeel VvE Essendael 4)
- c. Overige vorderingen
- d. Te ontvangen rente
- e. Vooruitbetaalde posten
- f. Overige overlopende activa

Totaal overige vorderingen en overlopende activa

31-12-2025	31-12-2024
€	€
17.664	51.137
20.397	11.493
4	-
55.352	36.418
83.767	70.752
11.530	6.325
188.714	176.124

7. Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

- Rabobank
- BNG

Totaal liquide middelen

31-12-2025	31-12-2024
4.523.741	3.035.082
1.598.163	1.210.797
6.121.904	4.245.879

8. Eigen vermogen

Deze post is als volgt samengesteld:

Saldo Eigen Vermogen per 1 januari
Mutaties boekjaar

Saldo per 31 december

31-12-2025	31-12-2024
€	€
212.550.319	187.202.903
4.554.067	25.347.416
217.104.386	212.550.319

8.1 Herwaarderingsreserve

Deze post is als volgt samengesteld:

Stand per 1 januari volgens jaarrekening
Overboeking naar overige reserves (gerealiseerd bij verkoop)
Mutaties boekjaar

Saldo per 31 december

31-12-2025	31-12-2024
€	€
172.692.716	150.789.291
-475.545	-511.159
682.383	22.414.584
172.899.554	172.692.716

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

8.2 Overige reserves

Het verloop van deze post is als volgt:

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Stand per 1 januari	40.251.309	36.807.318
Uit resultaatbestemming	3.871.684	2.932.832
Realisatie herwaardering a.g.v. verkoop	475.545	511.159
Saldo per 31 december	44.598.538	40.251.309

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 als volgt te bestemmen:

Ten gunste van de herwaarderingsreserve	€ 682.383
Ten gunste van de overige reserves	3.871.684
	<u>4.554.067</u>

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

De bestemming van het resultaat over het boekjaar 2025

De jaarrekening 2025 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van commissarissen gehouden op 1 juni 2026. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

9. Voorzieningen

9.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	492.850	546.500
Vrijval voorziening groot onderhoud	306.290	-53.650
Boekwaarde per 31 december	799.140	492.850

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 128.035 (2024: € 106.135) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 261.564 (2024: € 138.951) na 5 jaar. De gemiddelde looptijd van de latente belastingverplichtingen bedraagt 15 jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 955.862 (2024: € 586.288).

9.2 Overige voorzieningen

Het verloop van deze post is als volgt:

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	25.417	23.209
Dotaties	6.007	4.487
Onttrekkingen/vrijval	-	2.279
Boekwaarde per 31 december	31.424	25.417

De overige voorzieningen hebben betrekking op jubilea.

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum € 2.851 binnen een jaar wordt gerealiseerd (2024:0) en een bedrag van € 10.648 (2024: € 10.894) binnen 5 jaar.

Voorziening voor pensioenen

Ultimo 2025 zijn er evenals ultimo 2024 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en- verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2025 € 96.656 (2024: € 84.098).

10. Langlopende schulden

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Leningen kredietinstellingen	16.004.530	17.673.688
Overige schulden	102.254	102.694
Boekwaarde per 31 december	16.106.784	17.776.382

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 1.656.618 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:

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	17.673.688	19.390.024
Af: vrijval Agio Vestia lening	-12.541	-24.878
Af: aflossingsverplichting komend jaar (opgenomen onder Kortlopende schulden)	-1.656.618	-1.691.458
Boekwaarde per 31 december	16.004.530	17.673.688
Marktwaarde per 31 december	19.025.964	21.452.859

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Looptijd

De volgende leningen hebben per 31 december 2025 een resterende looptijd van korter dan 5 jaar.
 BNG, leningnummer 18 (>1 jaar < 5 jaar)
 BNG, leningnummer 36 (>1 jaar < 5 jaar)
 Totaal

€ 2.600.000
 € 1.116.301
 € 3.716.301

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 4,73% (2024 4,72%). 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.

Boekwaarde per 1 januari
 Mutaties in het boekjaar:

Boekwaarde per 31 december

	31-12-2025	31-12-2024
	€	€
	102.694	103.051
	-440	-357
Boekwaarde per 31 december	102.254	102.694

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

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:

- 11.1 Schulden aan kredietinstellingen
- 11.2 Schulden aan leveranciers
- 11.3 Belastingen en sociale verzekering
- 11.4 Overige schulden
- 11.5 Overlopende passiva

Totaal kortlopende schulden

31-12-2025	31-12-2024
€	€
1.656.618	1.691.458
345.952	490.306
177.486	382.532
142.778	129.857
272.685	296.958
2.595.519	2.991.112

11.1 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichting komend jaar

Totaal schulden aan kredietinstellingen

31-12-2025	31-12-2024
€	€
1.656.618	1.691.458
1.656.618	1.691.458

11.2 Schulden aan leveranciers

Crediteuren

Totaal schulden aan leveranciers

31-12-2025	31-12-2024
€	€
345.952	490.306
345.952	490.306

11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

- Omzetbelasting
- Loonheffing en premies sociale verzekeringen
- Vennootschapsbelasting

Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen

31-12-2025	31-12-2024
€	€
135.255	182.429
42.231	39.970
0	160.133
177.486	382.532

11.4 Overige schulden

- Accountantskosten
- Reservering vakantiedagen
- Personeelsvereniging
- Overige

Totaal overige schulden

31-12-2025	31-12-2024
€	€
66.725	61.015
53.969	50.621
4.179	4.143
17.905	14.078
142.778	129.857

11.5 Overlopende passiva

- Niet vervallen rente langlopende leningen
- Vooruitontvangen huren en nog te verrekenen servicekosten

Totaal overlopende passiva

31-12-2025	31-12-2024
€	€
201.993	219.102
70.692	77.856
272.685	296.958

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomst voor de kopieermachines bedragen in totaal € 2.238 (31-12-2024: € 4.385). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 2.238. De resterende looptijd van het leasecontract is 1 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 2025 bedraagt het budget € 30.713 (31-12-2024: € 26.739).

WSW-obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WBV Poortugaal een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% 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 2025 bedroeg de heffing 0,0269% (€ 5.075) en het gecommiteerd obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 504.500 per 31 december 2025 (31 december 2024: € 658.000).

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.

Gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die van materiële betekenis zijn voor de financiële positie per balansdatum of voor de continuïteit van de woningbouwvereniging.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

6. Toelichting op winst en verliesrekening

12 Huuropbrengsten

Woningen en woongebouwen
Onroerende zaken niet zijnde woningen
Af: huurderwing wegens leegstand
Af: huurderwing wegens oninbaarheid

Totaal huuropbrengsten

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 4,8%.

2025	2024
€	€
9.220.162	8.794.957
54.964	53.124
-45.068	-52.954
-19.845	-14.152
9.210.212	8.780.975

13.1 Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten
Af: vergoedingsderwing wegens leegstand

Totaal opbrengsten servicecontracten

2025	2024
€	€
189.616	179.440
-933	-710
188.684	178.730

13.2 Lasten servicecontracten

Doorberekend: Overige goederen, leveringen en diensten

Totaal lasten servicecontracten

2025	2024
€	€
-87.509	-159.885
-87.509	-159.885

14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten
Toegerekende afschrijvingen

Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten

2025	2024
€	€
579.767	537.800
-	-
579.767	537.800

15 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onderhoudslasten (niet cyclisch)
Onderhoudslasten (cyclisch)
Toegerekende personeelskosten
Toegerekende overige organisatiekosten

Totaal lasten onderhoudsactiviteiten

2025	2024
€	€
652.346	761.097
1.399.326	1.489.034
196.531	182.305
-	-
2.248.203	2.432.436

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen
Verzekeringen
Toegerekende overige organisatiekosten

Totaal lasten

2025	2024
€	€
449.005	437.733
24.508	21.528
498.459	382.428
971.972	841.689

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

17 **Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille
Toegerekende organisatiekosten
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

2025	2024
€	€
-1.052.000	-1.165.577
17.870	22.097
550.236	578.141
-483.894	-565.339

18.1 **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Mutatie marktwaarde

Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille

2025	2024
€	€
-1.009.468	-22.181.978
-1.009.468	-22.181.978

18.2 **Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille**

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Waardeverminderingen (schutskooiwijk en Mariput)

Totaal overige waardeveranderingen

2025	2024
€	€
226.079	251.244
226.079	251.244

19 **Nettoresultaat overige activiteiten**

Opbrengsten en kosten van onderhoud voor derden

Nettoresultaat overige activiteiten

2025	2024
€	€
8.896	8.896
8.896	8.896

Personeelslasten

Lonen en salarissen
Sociale lasten
Pensioenlasten

Totaal personeelslasten

2025	2024
€	€
775.462	723.936
110.538	103.491
96.656	84.098
982.656	911.525

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

Allocatie personeelslasten:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten
Lasten onderhoudsactiviteiten
Overige directe exploitatielasten
Organisatiekosten verkoop
Overige organisatiekosten

Totaal allocatie personeelslasten:

2025	2024
€	€
579.767	537.800
196.531	182.305
-	-
-	-
206.358	191.420
982.656	911.525

20 Toegerekende overige organisatiekosten

Automatiseringskosten
Huisvestigingskosten
Overige personeelskosten
Contributies
Overige algemene bedrijfslasten

Totaal toegerekende overige organisatiekosten

2025	2024
€	€
193.113	160.485
71.427	52.133
93.652	39.834
10.589	19.208
129.678	110.768
498.459	382.428

Overige organisatiekosten

Toegerekende personeelslasten
Agio Vestia lening
Toegerekende overige bedrijfskosten, RvC, accountskosten*
Obligohoeffing
Contributie Aedes en huurcommissie
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties

Totaal overige organisatiekosten

2025	2024
€	€
206.358	191.420
-12.465	-24.878
120.611	105.571
5.075	30.965
18.103	4.889
7.544	6.830
345.226	314.797

*Accountantshonoraria

Controle van de jaarrekening
Fiscale advisering

2025	2024
€	€
68.002	58.080
10.000	10.000
78.002	68.080

21 Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid

2025	2024
€	€
40.961	44.534
40.961	44.534

22 Saldo financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en deposito's

2025	2024
€	€
102.053	103.778
102.053	103.778

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten lening o/g
Borgstellingsvergoeding WSW

2025	2024
€	€
862.327	938.302
3.945	4.272
866.272	942.574

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

Overige informatie

Werknemers

Per ultimo 2025 had de corporatie 9,8 werknemers in dienst (2024: 9,6). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2024: 0).

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

	J.F.G. Reniers
Functie (functienaam)	Bestuurder
In dienst vanaf	1-1-2025
In dienst tot	31-12-2025
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	0,889
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	100.777
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	15.592
Totaal bezoldiging	<u>116.369</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	116.444

Vergelijkende cijfers 2024

In dienst vanaf	1-1-2024
In dienst tot	31-12-2024
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	0,889
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	95.546
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	14.735
Totaal bezoldiging	<u>110.281</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	110.360

Bestuurders en commissarissen

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

Toezichthoudende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 2.100

	R.C.S. van Praag	H.P.A. Roodnat	J.M.J. Goossens
	Voorzitter RvC	Secretaris RvC/ Vice-voorzitter RvC	Secretaris RvC
Functie (functienaam)			
In dienst vanaf	1-1-2025	1-1-2025	1-1-2025
In dienst tot	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2025
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	<u>15.720</u>	<u>10.480</u>	<u>10.480</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	19.650	13.100	13.100

Vergelijkende cijfers 2024

In dienst vanaf	1-1-2024	1-1-2024	1-1-2024
In dienst tot	31-12-2024	31-12-2024	31-12-2024
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	<u>14.880</u>	<u>9.920</u>	<u>9.920</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.600	12.400	12.400

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 € 131.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 19.650 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 13.100 op jaarbasis. Deze maxima worden niet overschreden.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

Analyse resultaat voor belastingen (x 1.000 euro)

Resultaat 2025	5.637
Resultaat 2024	26.295
Afname resultaat	-20.658
De afname van het resultaat kan in hoofdzaak als volgt worden verklaard:	
- Lager nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	-81
- Toename huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten	439
- Lagere waardering vastgoed	-21.147
- Hogere lasten verhuur en beheeractiviteiten	-42
- Lagere lasten onderhoudsactiviteiten	184
- Hogere overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-130
- Lagere lasten servicecontracten	72
- Hogere overige organisatiekosten	-30
- Lagere lasten leefbaarheid	4
- Per saldo lagere rentelasten	75
Saldo	-20.658

Jaarresultaat

Het positieve jaarresultaat na belastingen over 2025 (x € 1.000 euro) bedraagt € 4.554 (2024 € 25.347 positief). Het negatieve resultaat ad € 20.793 ten opzichte van 2024 is als volgt te specificeren (bedragen x 1.000 euro):

- Resultaat voor belastingen	-20.658
- Lagere vennootschapsbelasting	-136
Per saldo verslechtering	-20.793

23 Toelichting VPB in de W&V

Commercieel resultaat voor Vpb	5.637.216
Correcties:	
Bij:	
Fiscaal toegerekende rente onroerende zaken in ontwikkeling	3.120
Correctie naar fiscaal resultaat verkopen	97.775
Onttrekking HIR	247.708
Aftrekbeperking gemengde kosten	2.291
Totaal bij	350.894
Af:	
Niet geraliseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-783.389
Afschrijving vastgoed in exploitatie	-14.055
Fiscaal hogere afschrijving activa t.d.v. exploitatie	-10.006
Fiscale afschrijving op agio leningen O/G	-3.908
Dotatie HIR	-581.669
Mutatie voorziening groot-onderhoud	-1.286.552
Afboeking herinvesteringsreserve op gekochte activa	-247.708
Totaal af	-2.927.287
Totaal correcties	-2.576.393
Fiscaal resultaat 2025	3.060.823
Verliesverrekening	-
Belastbare winst	3.060.823
Vennootschapsbelasting:	
Schijf I (€ 200.000 19%)	38.000
Schijf II (€ restant 25,8%)	738.092
Totaal acute vennootschapsbelasting 2025	776.092

Mutatie latenties

Actief:	
Agio en disagio leningen	-767
Totaal actief	-767
Passief:	
Voorziening groot onderhoud	306.290
Totaal passief	306.290
Totaal mutatie latenties	307.057

Totaal Vpb last

307.057
VOOR WAARMERKINGS-
DOELEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 01/06/2026.

Poortugaal, opgemaakt op 1 juni 2026

Het Bestuur van WBV Poortugaal

Jacques Reniers
Directeur-bestuurder

De jaarrekening is op 1 juni 2026 vastgesteld door de Raad van commissarissen

Raymond van Praag
Voorzitter

Eric Roodnat
Vice-voorzitter

Secretaris
Jerry Goossens

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **01/06/2026.**

D. 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. **01/06/2026**.

Controleverklaring 2025

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **01/06/2026**.

Aan de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Poortugaal

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; 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 het Controleprotocol WNT 2025 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. De door de vereniging onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.

Een 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. Dit risico hebben wij specifiek toegespitst op de verwerking van materiële schattingsposten en memoriaalboekingen. 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. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woningbouwvereniging Poortugaal, een spend-analyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de audit commissie en de onafhankelijke controller of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningbouwvereniging Poortugaal bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, verkoopopbrengsten, opbrengst overige activiteiten en rentebaten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de 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 Woningbouwvereniging Poortugaal en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft Woningbouwvereniging Poortugaal opgenomen in 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 Woningbouwvereniging Poortugaal 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 Woningbouwvereniging Poortugaal.

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 Woningbouwvereniging Poortugaal haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening van Woningbouwvereniging Poortugaal. Hierin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Poortugaal haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 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.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd.

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.

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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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, het Controleprotocol WNT 2025, 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,

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

Digitaal ondertekend door:

Arthur van der Have
1 juni 2026 20:45 +02:00

A. (Arthur) van der Have MSc RA