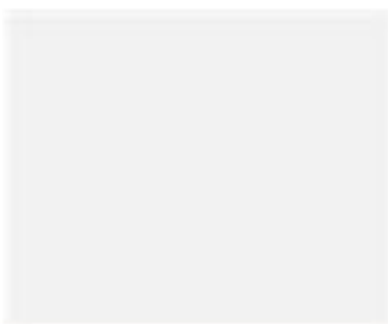


WONINGBOUWVERENIGING



Jaarverslag



2019

Inhoudsopgave

A. Bestuursverslag

1. Inleiding
2. Woningbouwvereniging Poortugaal: een introductie
3. Regionaal en lokaal volkshuisvestelijk kader
4. Belangrijke werkzaamheden in 2019
5. Verantwoording (Governance)
6. Verwachtingen voor 2020

B. Verslag van de Raad van Commissarissen

C. Jaarrekening

- * Balans per 31 december 2019
- * Winst- en verliesrekening 2019
- * Kastroomoverzicht 2019
- * Toelichting op de jaarrekening

D. Overige gegevens

- * Controleverklaring onafhankelijk accountant 2019



A. Bestuursverslag

1. Inleiding

Woningcorporaties moeten volgens het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) een jaarverslag/bestuursverslag en een volkshuisvestingsverslag opstellen. In de Raad voor de Jaarverslaglegging (RJ) 645 wordt aanbevolen om van het jaarverslag/bestuursverslag en het volkshuisvestingsverslag één geheel te maken. Dit advies wordt in dit verslag gevolgd en het samengestelde geheel heeft als titel Bestuursverslag meegekregen.

Dit verslag heeft als grondslag dat wat is bepaald in onder meer Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) en de daaraan gekoppelde Ministeriële Regeling, de Governancecode Woningcorporaties en de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

De verantwoording van WBV Poortugaal over het boekjaar 2019 bestaat uit een bestuursverslag, een verslag van de Raad van Commissarissen en een jaarrekening voorzien van toelichtingen en aangevuld met overige gegevens.

2. Woningbouwvereniging Poortugaal: een introductie

WBV Poortugaal is opgericht op 19 april 1918. De corporatie is laatstelijk toegelaten bij Koninklijk Besluit van 25 januari 1989, nr. 89.001588, voor onbepaalde tijd. De vereniging is gevestigd aan de Dorpsstraat 80, 3171 EH in Poortugaal.

De statuten zijn, door de gewijzigde Woningwet met alle toebehoren, in de Algemene Vergadering van 12 september 2018 aangepast en goedgekeurd. De notariële akte is op 21 december 2018 opgesteld en rechtsgeldig verklaard door een notaris. De statuten voldoen daarmee aan de bepalingen opgenomen in de Woningwet, het nieuwe Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV), een aantal Ministeriële Regelingen (minReg) en de uitgangspunten van Good Governance anno 2016. De vereniging is ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 24108729.

WBV Poortugaal is uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting in de gemeente Albrandswaard.

Gevolgen van de nieuwe Woningwet en Veegwet

Het invoeren van de Woningwet en Veegwet hebben zijn beslag gekregen op alle belangrijke terreinen die ook WBV Poortugaal aangaan. Met als belangrijk onderdeel de nieuwe statuten van WBV Poortugaal. Vooruitlopend op de nieuwe Woningwet werd in 2015 al besloten om ons totale woningbezit als sociaal vastgoed in te delen. De aanleiding hiervoor was dat er al jarenlang sprake was van een overspannen huurwoningmarkt. De huurwoningmarkt is anno 2019 nog steeds overspannen en de verwachting is dat deze nog jarenlang overspannen zal blijven, vooral in het sociale huursegment en daarom blijven wij vooralsnog een 100% DAEB-instelling.



WBV Poortugaal heeft ongeveer 1.200 leden. We kennen een Algemene Vergadering, een Raad van Commissarissen, een Directeur-bestuurder en een werkorganisatie.

2.1 Algemene Vergadering

De Algemene Vergadering is het hoogste orgaan. In principe zijn alle huurders lid. Daarnaast zijn er vanuit het verleden een aantal niet-huurders lid. De vereniging heeft geen ereleden. De voorzitter van de Raad van Commissarissen zit de Algemene Vergadering voor. Het bestuur is verantwoordelijk voor ondersteuning van het overleg.

De contributie is voor huurders € 0,45 per maand, voor niet-huurders is dit € 5,00 per jaar. In 2019 is 1 maal een Algemene Vergadering uitgeschreven. Op 11 september 2019 vond de reguliere jaarlijkse Algemene Vergadering plaats in Sociaal Cultureel De Brinkhoeve in Poortugaal.

Belangrijkste onderwerpen in de Algemene Vergadering van 11 september 2019:

- toelichting op de jaarrekening over het verslagjaar 2018
- financieel vooruitzicht voor de periode 2019-2024, waarbij we rekening hielden met de uitgangspunten van het kabinet over de huurverhoging 2019, de verhuurdersheffing, de saneringsheffing, de verkopen bestaand bezit en de extra investeringsruimte
- informatie over nieuwbouw, onderhoudsplannen en huurverhogingen
- schriftelijk adviesrecht aan de Klankbordgroep gemandateerd
- voorts loopt als een rode draad door de Algemene Vergadering de verantwoording door de Directeur-bestuurder en door de Raad van Commissarissen over de wijze waarop de Raad van Commissarissen toezicht heeft gehouden
- bespreken van de Visitatierapportage
- voorstellen van de nieuwe huurderscommissaris

2.2 Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het interne toezicht bij WBV Poortugaal en treedt op als werkgever van de Directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen functioneert al vanaf de oprichting van de vereniging en bestaat regulier uit 3 personen. Het aantal van 3 komt overeen met wat is vastgelegd in de verenigingsstatuten. Met de leden van de Raad van Commissarissen zijn geen arbeidsovereenkomsten gesloten, ook is er geen sprake van enige onverenigbaarheid zoals vastgelegd in de verenigingsstatuten.

Samenstelling per 31 december 2019:

	Aftredend
Mr. J.W. van der Meer, voorzitter	
Landheer 60, Poortugaal	2020 niet herkiesbaar
M. van der Stoep	
Balensteiger 11, Gorinchem	2019 herkiesbaar
R.C.S. van Praag	
Lange Zantelweg 1, Poortugaal	2023 herkiesbaar

Zie voor overige gegevens het verslag van de Raad van Commissarissen over 2019.



2.3 Bestuur

Het Bestuur bestaat uit een Directeur-bestuurder, de heer M.J.M.M. (René) Kouters, met een Raad van Commissarissen als interne toezichthouder.

PE-punten

In het kader van de Governancecode en/of de nieuwe Woningwet zijn Directeur-bestuurders met ingang van 1 januari 2015 verplicht tot permanente bijscholing. Voor deze bijscholing ontvangen zij studiepunten: PE-punten (Permanente Educatie). Per jaar moeten gemiddeld 36 punten worden gehaald, gemeten over een periode van 3 jaar. Alleen opleidingen van erkende instituten zijn bevoegd tot het verstrekken van PE-punten. In het jaar 2017 zijn 62 punten behaald, in 2018 74 punten en in 2019 53,5 punten.

Belangrijkste bestuursbesluiten in dit jaar:

- vaststellen van de begroting 2020, inclusief meerjarenbegroting 2020-2035
- huurverhoging per 1 juli 2019 wordt voor het hele woningbezit, op enkele woningen na, ingezet overeenkomstig de in de Algemene Vergadering behandelde financiële prognose 2019-2024
- vaststellen van de jaarrekening over 2018
- diverse besluiten over het afboeken van oninbare (huur)vorderingen
- belanghoudersanalyse, bod aan de gemeente Albrandswaard

2.4 Werkorganisatie

Personele invulling

Op 31 december 2019 waren 12 personen in dienst. Het aantal fulltimeformatieplaatsen bedroeg 9,7. Dit zijn 121 eenheden/woningen per fulltimer/medewerker. De landelijke norm bedraagt 100 verhuur eenheden/woningen per fulltimer.

Vrijwel alle werkzaamheden werden in eigen beheer verzorgd. Voor enkele onderwerpen met een juridisch karakter werd extern advies ingewonnen.

De Directeur-bestuurder is ook bestuurder van de volgende Verenigingen van Eigenaars:
VvE De Bongerd
VvE Essendael blok IV
VvE Essendael blok V

Functiescheiding in een kleine organisatie

We hebben veel aandacht, voor zover binnen een kleine organisatie mogelijk, voor functiescheiding maar ook voor personele continuïteit. Voor alle belangrijke taken is intern een achtervang geregeld in geval een medewerker (langdurig) zou uitvallen.

Functioneringsmanagement

In de functiebeschrijvingen van de medewerkers zijn competenties opgenomen. Voor elke medewerker gelden 4 competenties op organisatieniveau en 3 tot 5 op functieniveau. In 2017 is een nieuw systeem van functioneringsmanagement opgestart. Daarbij gold 2017 als een proefjaar. In 2018 is dit nieuwe functioneringsmanagementsysteem geëvalueerd en nog enigszins bijgesteld. In 2019 is dit systeem onverkort doorgezet.



Cursussen en opleidingen

Ook in dit verslagjaar hebben medewerkers cursussen en opleidingen gevolgd. 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 die het FLOW-budget biedt, zijn door meerdere medewerkers benut.

Klantgericht werken

Klantgericht werken staat voorop, zowel extern als intern. Bij de uitvoering daarvan speelt de professionaliteit, de houding en het gedrag van onze medewerkers een belangrijke rol. Permanente aandacht hiervoor en scholing vormen daarbij de uitgangspunten.

2.5 Interne organisatie

Administratie

We verzorgen de administratie (inclusief de huuradministratie) van WBV Poortugaal en van de 3 VvE's in eigen beheer. Ook de jaarrekening 2019 hebben we in eigen beheer samengesteld. Verstegen Accountants heeft de controle van de jaarrekening uitgevoerd.

Vastlegging gegevens

Voor het vastleggen van gegevens in de primaire processen wordt gebruikt gemaakt van de software applicaties van Aareon. In 2013 zijn we met de nieuwe modules Vastgoed en Treasury gestart. Medio 2014 zijn de modules Kasstroomprognose en Scenarioanalyse daar nog bij gekomen. In 2019 vond heroverweging plaats over het voortzetten van het gebruik van deze software applicaties van Aareon. De licenties zijn verlengd tot 1 november 2021.

Verbeteren primaire processen

We streven er continu naar onze interne processen te verbeteren en te verfijnen, met behoud of verbetering van het niveau van dienstverlening. Wij evalueren en actualiseren 1 keer per jaar alle processen.

Toetsen primaire processen

De accountant toetst periodiek onze interne primaire processen en adviseert de Directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen in de managementletter over verbeteracties. We gebruiken de managementletter als handvat om processen te verbeteren en om toezicht meer inhoud te kunnen geven.

Administratieve Organisatie en Interne Controle

Ook op het gebied van Administratieve Organisatie en Interne Controle (AO/IC) professionaliseert onze organisatie. Vooral met het oog op beter risicomanagement en eventuele toekomstige (nieuwbouw)projecten en de daarmee samenhangende wijze van besluitvormingsprocedures.

Risicomanagement

Risicomanagement wordt steeds belangrijker en moet in woningcorporaties goed op orde zijn. Het gaat niet alleen over de financiële activiteiten van een corporatie, maar ook over andere risico's, zoals de ontwikkelingen op de woningmarkt en de gevolgen van politieke besluitvorming in Den Haag. Het overzicht wordt 1 keer per kwartaal met de Raad van Commissarissen besproken.

Ook staat het onderwerp risicomanagement op de agenda van het reguliere 6-wekelijks overleg met alle medewerkers en 1 keer per kwartaal met het managementteam en Directeur-bestuurder. Ieder jaar wordt de totale lijst met alle medewerkers doorgenomen.



Hieronder volgen de belangrijkste risico's en de genomen maatregelen:

1. Passend toewijzen en het verkrijgen van borging op aan te trekken leningen

Dit risico wordt beperkt door het nauwlettend volgen van de toewijzing van woningen. Hiervoor is een monitor ingesteld. WBV Poortugaal voldoet aan de gestelde norm.

2. Toenemende huurachterstand

Dit risico wordt beperkt door het nauwlettend volgen van de ontwikkeling in de huurbetalingen. Maandelijks wordt dit gemonitord en indien nodig actie ondernomen. WBV Poortugaal kent een huurachterstandspercentage dat onder 1 % van de jaarhuur ligt.

3. Het onvoldoende erin slagen om de huren betaalbaar te houden

Dit risico wordt beperkt door een gematigde huurprijsontwikkeling bij de jaarlijkse aanzeggingsronde per 1 juli, waarbij WBV Poortugaal zich conformeert aan het Sociaal Huurakkoord dat is afgesproken tussen Aedes en de Woonbond om de verhoging te beperken tot inflatie.

4. Het onvoldoende toewijzen van woningen aan inwoners in Albrandswaard

Dit risico wordt beperkt door het benutten van de mogelijkheid om 25% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan inwoners in Albrandswaard. Dit wordt doorlopend gemonitord.

5. Het voorkomen van woonfraude

Dit risico wordt beperkt door het maken van afspraken met de gemeentelijke overheid. Dit wordt nader geregeld in het document prestatieafspraken.

6. Het voorkomen van overschrijding van kosten ten behoeve van onderhoud en woningverbetering

Dit risico wordt beperkt door het periodiek monitoren van uitgaven en het prognosticeren van toekomstige uitgaven in het betreffende boekjaar. WBV Poortugaal blijft jaarlijks binnen de begrote kosten.

7. Het voorkomen van verpaupering van buurten

Dit risico wordt beperkt door het maken van afspraken met de gemeentelijke overheid. Dit wordt nader geregeld in het document prestatieafspraken. Voorts vinden er, in samenwerking met gemeente en politie, regelmatig wijkschouwen plaats waarbij huurders worden uitgenodigd om deel te nemen.

8. Het aanbod van huurwoningen komt niet overeen met de vraag

Dit risico wordt beperkt door het nastreven van het portfoliobeleid. In het portfoliobeleid is op basis van externe onderzoeksgegevens een lange termijn visie gegeven. Daarnaast vindt een periodieke afstemming plaats in welke mate de streefvoorraad van WBV Poortugaal voldoet aan de veranderende marktomstandigheden. Om blijvend te voldoen, wordt maximaal ingezet op de transformatie en verbetering van ons bezit door nieuwbouw en verkoop, verbeteringen en duurzaamheidsmaatregelen.

9. Voorkomen van operationele risico's

Teneinde de bedrijfscontinuïteit van WBV Poortugaal te waarborgen, is gekozen om het ICT-beheer extern te beleggen. Voorts is voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve bezetting in de personeelsformatie. In het kader van de AVG zijn ook de nodig acties ondernomen en is de implementatie geheel afgerond.

WBV Poortugaal geeft uitdrukking aan de aard en omvang van de risico's die ze bereid is aan te gaan bij het realiseren van haar bedrijfsdoelstellingen (de risicobereidheid). En drukt de risicobereidheid uit in een bedrag van ruim € 170.000,00. Dit is relatief laag.

10. Opdrachtgeverschap en sluiten van contracten

Het opdrachtgeverschap en het sluiten van contracten geschiedt aan de hand van het vastgestelde aanbestedings- en inkoopbeleid. Daarnaast wordt opdracht verleend conform de vastgestelde uitgangspunten met betrekking tot procuratie en ondertekening documenten.

11. Samenwerkingsverbanden en grote transacties met derden

In het kader van samenwerkingsverbanden ondertekenen wij vaak mee, maar indien nodig



voorzien van een aanvullende paragraaf voor zover wij op een onderdeel een andere insteek kiezen. Grote transacties komen zelden voor. Met name ingeval dat er sprake is van verwerven gronden, herstructurering of nieuwbouw, volgen wij daarvoor de vastgelegde procesafspraken met fase-documenten om daarmee voortdurend beslismomenten en go/no go momenten te creëren zodat geen risico's worden genomen. Deze afwegingen worden integraal in het managementteam besproken. Pas daarna volgt besluitvorming voor een eventuele volgende fase.

12. Het coronavirus

Dit is een nieuw onderdeel van deze paragraaf en ná balansdatum ontstaan. Onder onze verwachtingen voor 2020 van dit verslag wordt nader beschreven welke gevolgen het voor onze organisatie heeft. En welke maatregelen wij daarvoor hebben genomen.

Reglementen met een financieel karakter

Met het door het Bestuur vastgestelde en in 2016 door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde Reglement financieel beleid en beheer, alsook het Treasurystatuut en Investeringsstatuut zijn de financiële grenzen in beeld gebracht. Het invoeren hiervan heeft in 2018 verder vorm gekregen.

2.6 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.

In 2019 zijn geen klachten ontvangen. Daarmee is een jarenlange traditie voortgezet.

2.7 Woningbezit WBV Poortugaal

Alle woningen van WBV Poortugaal liggen binnen het grondgebied van de gemeente Albrandswaard in de woonkernen Poortugaal en Rhoon. Op 1 januari 2019 bedroeg ons woningbezit in totaal 1.174 woningen. In 2019 hebben we 4 woningen verkocht. Hiermee komt het totaal aantal woningen eind 2019 op 1.170.

Verkochte woningen

Rootstraat 4

Rootstraat 8

Ouwelandsestraat 45

Albrandswaardseweg 21

Verdeling woningbezit

De typeverdeling van onze woningen is als volgt:

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



1.170 Totaal aantal woningen (1.170) 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.

3. Regionaal en lokaal volkshuisvestelijk kader

3.1 Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020

In 2013 hebben we veel aandacht besteed aan de voorbereiding van de Woningmarktstrategie en Woonvisie voor de (stads)regio Rotterdam voor de periode 2014-2020. Op 29 januari 2014 hebben de wethouders van de betrokken gemeenten, Directeur-bestuurders van de betrokken woningcorporaties en overige marktpartijen de hieruit voortkomende samenwerkingsafspraken voor de periode tot 2020 getekend. In 2017 en 2018 werd gewerkt aan een herijking van de Woonvisie. De herijkte Woonvisie gaat verder onder de naam "Regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030". Dit document is vastgesteld en ondertekend op 30 januari 2019. Daarin wordt vooralsnog voor Albrandswaard een beperkte toename van sociale huurwoningen voorzien.

Stadsregio opgedeeld in subregio's

De stadsregio Rotterdam werd op 1 juli 2015 omgevormd tot het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam en werd vervolgens opgedeeld in 5 subregio's. De gemeente Albrandswaard vormt samen met de Rotterdam-Zuid (Charlois, Feijenoord, IJsselmonde, Hoogvliet en Pernis), Ridderkerk en Barendrecht de subregio Zuidrand. We stemmen op het niveau van de subregio de subregionale opgaven af en maken hierover verdere afspraken.

Huisvestingswet en Veegwet

De Eerste Kamer heeft op 3 juni 2014 de nieuwe Huisvestingswet vastgesteld. De Huisvestingswet 2014 biedt ruimte voor de verdeling van schaarse woonruimte.

In de gemeente Albrandswaard is er sprake van schaarste van woonruimte met onevenwichtige en onrechtvaardige effecten en een stagnerende doorstroming op de woningmarkt. Vanwege de schaarste is het noodzakelijk om binnen de beschikbaar komende woonruimte evenwichtig, rechtvaardig, doelmatig en transparant te verdelen. De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om een huisvestingsverordening vast te stellen. Op 1 juli 2015 heeft de gemeente Albrandswaard de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015 vastgesteld. Deze verordening liep in 2019 af, maar is met 1 jaar verlengd tot 1 juli 2020.

3.2 Samenwerkingsafspraken Albrandswaard/prestatieafspraken

In december 2016 is door de gemeenteraad van Albrandswaard, met 1 stem meerderheid, een nieuwe Woonvisie Albrandswaard 2016-2025 vastgesteld. Aan deze Woonvisie is in 2017 nader invulling gegeven door besprekingen over nieuwe prestatieafspraken met de plaatselijk actieve woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen. Begin 2018 zijn de nieuwe prestatieafspraken door alle partijen ondertekend. Voor 1 juli 2018 is het bod voor de jaren 2019 en 2020 uitgebracht. De daaruit voortvloeiende meerjarige prestatieafspraken 2019 en 2020 zijn in december 2018 getekend. In 2019 zijn de gemaakte prestatieafspraken voor 2020 herbevestigd.



4. De belangrijkste werkzaamheden in 2019

4.1 De basis: Koersplan 2017-2020

WBV Poortugaal ontwikkelde in 2017 2 belangrijke documenten: het Koersplan 'Op weg naar toekomstbestendige vernieuwing' voor de periode 2017-2020 en het Strategisch Voorraadbeleidsplan (SVB) 2017-2020. Onze missie voor deze 4 jaren luidt:

Zorgen voor goede en betaalbare huisvesting in een dorpse setting voor huishoudens die daar zelf niet in kunnen voorzien”.

Onze visie luidt:

Een duurzame sociale woningvoorraad die toekomstbestendig is”.

Een duurzame woningvoorraad is een woningvoorraad:

- die voldoende flexibel is
- waarvan de kwaliteit op orde is
- die energiezuinig is
- die past en aansluit bij de huidige en toekomstige bewoners
- die in geleidelijk en beheerst tempo, maar wel continue, wordt vernieuwd.
-

De volgende 4 speerpunten zijn benoemd:

1. wonen betaalbaar houden
2. verder verbeteren van de kwaliteit van de voorraad
3. passend wonen voor onze doelgroep
4. een prettige woonomgeving voor onze huurders.

We blijven ernaar streven om onze voorraad betaalbare huurwoningen te behouden en zo mogelijk door nieuwbouw uit te breiden.

Op de komende pagina's leest u wat wij in 2019 hebben gedaan om onze doelstellingen uit het Koersplan en het strategisch voorraadbeleid te realiseren.

4.2 Wonen betaalbaar houden

Huurverhoging

De jaarlijkse huurverhoging was per 1 juli 2019, op enkele woningen na, over het gehele woningbezit gemiddeld 1,5% (2% in 2018).

Het aantal woningen van WBV Poortugaal is dit jaar door verkoop in 2019 met 4 verminderd. De gemiddelde huurprijs, peildatum 1 juli 2019, was € 584,65 (2018 € 572,83) per woning. Het gemiddeld aantal punten op basis van het Woningwaarderingssysteem per 1 juli 2019 was 153,41 (2018 154,91)

De totale derving van huren en opbrengsten servicecontracten door leegstand was in 2019 € 17.657,71 ofwel 0,22% van de te ontvangen jaarhuur en opbrengsten servicecontracten (2018 € 27.257,00 ofwel 0,34% van de te ontvangen jaarhuur).



4.3 Passend wonen voor onze doelgroep

De gemeente Albrandswaard maakt voor de woningtoewijzingen gebruik van het aanbodmodel. WBV Poortugaal is voor de uitvoering daarvan aangesloten bij WoonnetRijnmond. We bieden vrijwel alle leegkomende woningen aan via WoonnetRijnmond. Wij gebruiken 4 bemiddelingsmodellen: inschrijfduur, loting, direct kans en directe bemiddeling.

Het aanbodmodel is gekoppeld aan de Verordening Woonruimtebemiddeling 2015 van de gemeente Albrandswaard, dat weer is gebaseerd op de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015. Het doel hiervan is om binnen de regio te zorgen voor eenduidige regelgeving en uitvoering. Bijna alle leegkomende woningen van het beschikbare aanbod uit Albrandswaard en alle andere aangesloten regiogemeenten worden aangeboden via WoonnetRijnmond. De bedoeling hiervan is dat woningzoekenden zelf actief moeten zijn door op deze advertenties te reageren.

Nieuwe verhuringen

In 2019 waren 28 nieuwe verhuringen waarvan er 23 zijn geadverteerd via WoonnetRijnmond. Hierop kwamen in totaal 8.774 reacties. De slaagkans was gemiddeld 0,26% (2018 0,50%), afhankelijk van onder meer doelgroep, leeftijd en inkomen.

Volgens de Europese richtlijnen moeten we 80% van de vrijgekomen woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder € 38.035,00. In 2019 waren er 28 woningmutaties (52 in 2018). Van de 28 woningen zijn 24 woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder € 38.035,00 (45 in 2018). Dit is 85,71% (86,54% in 2018). Daarmee heeft WBV Poortugaal ruimschoots voldaan aan de Europese richtlijnen voor 2019.

WBV Poortugaal zet maximaal in op het huisvesten van Albrandswaarders. Van de 30 woningmutaties (leeggekomen woningen) in 2019 hebben we dan ook 12 woningen (40%) toegewezen aan inwoners uit Albrandswaard (52,83% in 2018).

Taakstelling voor statushouders

De vastgelegde taakstelling in Albrandswaard voor statushouders voor 2019 was 19 personen + achterstand 2018 3 personen, totaal 21 personen. Samen met de andere woningcorporaties zijn 24 statushouders in de gemeente Albrandswaard geplaatst. WBV Poortugaal heeft 4 personen geplaatst. In 2019 was het aandeel in plaatsen van statushouders door WBV Poortugaal kleiner. De reden hiervan was dat in voorgaande jaren WBV Poortugaal een groter aandeel heeft gehad i.v.m. herhuisvestingsopgave van Wooncompas. Daarmee dragen wij zo veel mogelijk bij aan de taakstelling die het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) aan de gemeente heeft opgelegd.

4.4 Verder verbeteren van de kwaliteit van de voorraad

Onderhoud

Het onderhoud van ons woningbezit onderscheidt zich voornamelijk in klachten-, mutatie- en periodiek onderhoud. Bij de afwikkeling van het klachtenonderhoud streven we naar een snelle en doelmatige afhandeling. Werkzaamheden worden door partners uitgevoerd. We houden zelf toezicht op de uitbestede werken. Het klachtenonderhoud laat de laatste jaren een constant beeld zien. In 2019 was dit 0,69 per woning. In 2018 was dit 0,67 en in 2017 0,73 per woning. De effecten van het projectmatig onderhoud van de voorbije jaren komen hiermee tot uitdrukking.

Als we bij mutatieonderhoud ook woonverbeteringen aanbrachten, dan leidde dit op dat moment tot een huurverhoging. De huurverhoging wordt in het kader van betaalbaarheid afgetopt op de maximale huurgrens.



Inpandig onderhoud

We hebben het ingezette beleid over de aanpak van het inpandig onderhoud onverminderd voortgezet. Naast invulling geven aan individuele verzoeken van huurders hebben we het inpandig onderhoud in 2019 ook projectmatig op complexniveau uitgevoerd.

In 2019 heeft WBV Poortugaal in totaal 63 ingrepen uitgevoerd met betrekking tot vervangingen van keukeninrichtingen, badkamers en toiletten. Het doel was om 75 ingrepen te doen. Dit jaar zijn niet alle geplande en begrote onderhoudswerkzaamheden volledig uitgevoerd. De voornaamste redenen zijn een afnemende behoefte bij huurders die hiervoor in aanmerking komen en een tekort aan gekwalificeerde aannemers. Desondanks groeit de kwaliteit van het woningbezit gestaag naar het gewenste niveau.

Eind 2019 had WBV Poortugaal nog 7 keukengeisers in eigendom.

Certificaat Veilige Woning

In 2019 zijn 3 woningen beveiligd en gecertificeerd volgens het Certificaat Veilige Woning voor bestaande bouw. Van 12 woningen is het hang- en sluitwerk aangepast en zijn rookmelders geplaatst en is het certificaat met 10 jaar verlengd. In 2019 zijn wij samen met de lokale brandweer gestart met huisbezoeken bij onze huurders. Tijdens die bezoeken worden adviezen gegeven in het kader van brandpreventie en -veiligheid en worden rookmelders geplaatst voor rekening van WBV Poortugaal. Dit project heeft een looptijd van 3 jaar.

Verduurzamingsingrepen

Overeenkomstig ons verduurzamingsbeleid zijn in 2019 bij 111 woningen energiebesparende/na-isolatie werkzaamheden uitgevoerd. Hierdoor is de energie-index (energielabel) van deze woningen verbeterd.

Onderhoudsuitgaven

De totale onderhoudsuitgaven in 2019 per verhuureenheid bedragen € 1.149,76 (€ 1.449,60 in 2018). De hoogte van de totale uitgaven ten opzichte van het landelijk gemiddelde wordt in hoofdzaak veroorzaakt door extra onderhoud wegens een inhaalactie op de onderdelen vervangen badkamer, toilet en keuken.

Deze inhaalactie is uitgevoerd tegen een bedrag van € 236.816,01. Indien de totale kosten hiermee worden gecorrigeerd, dan bedragen de reguliere uitgaven in totaal € 1.114.156,00. Dit is € 948,22 per woning.

De kosten voor het niet-planmatig onderhoud, in dit geval klachtenonderhoud en mutatieonderhoud bedragen € 329,48 per woning (€ 484,45 in 2018).

4.4.1 Nieuwbouwplannen en herstructurering

Momenteel staan er geen nieuwbouwprojecten op korte termijn gepland. Wel was de gemeente Albrandswaard op de hoogte van onze wens om in het centrum van Poortugaal sociale huurwoningen te bouwen. Het beschikbare bouwterrein is uiteindelijk definitief gegund aan een projectontwikkelaar die daar middeldure en dure koopappartementen wil realiseren. De (grond)kosten die met sociale huurwoningen samenhangen, zouden voor de gemeente tot een te groot verlies in de grondexploitatie leiden.



Herstructurering Schutskooiwijk

In plaats van herstructurering van de Schutskooiwijk hebben we in 2013 gekozen om een aantal bouwtechnische en bouwfysische ingrepen uit te voeren. Daardoor kunnen we de woningen nog voor ten minste 10 jaar door exploiteren. We hebben dit in 2013 aan de bewoners van de desbetreffende woningen meegedeeld. In 2018 startten de overleggen met de gemeente Albrandswaard. Deze overleggen zijn uitgemond in een intentieverklaring ten behoeve van het aanpalende gebied aan de Schutskooiwijk: nieuwbouw vooruitlopend op de herstructurering en daaruit voortvloeiende (tijdelijke) verhuisstroom. In 2019 is een onderzoek uitgevoerd naar onderhoudstoestand van deze woningen. In 2020 worden de resultaten uit het onderzoek bekend en brengen we de situatie, samen met de bewoners, opnieuw in kaart. En komt er een plan van aanpak voor de aanpak van de Schutskooiwijk.

4.5 Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Wij betrekken onze bewoners op verschillende manieren. Naast schriftelijke communicatie zijn er ook regelmatig bijeenkomsten met bewoners. Ten eerste door middel van de jaarlijkse bijeenkomsten van de Algemene Vergadering. Alle belangrijke zaken worden in dit orgaan besproken en zo nodig wordt er ook over besloten. Ten tweede door een Klankbordgroep van huurders. De Algemene Vergadering heeft het schriftelijk adviesrecht vanaf 27 september 2017 aan de Klankbordgroep gemandateerd.

Klankbordgroep

De bijeenkomsten van de Klankbordgroep bestaan uit 2 delen. In het eerste deel van de bijeenkomst spreken de leden over onderwerpen die leden van de Klankbordgroep of WBV Poortugaal inbrengt, waarover we de mening of schriftelijk advies van de Klankbordgroep willen. In het tweede deel brengen de leden zelf onderwerpen in die te maken hebben met wat er hun wijk of buurt leeft. Indien nodig onderneemt WBV Poortugaal hier zelf actie op, of we brengen het verder in overleggen met de gemeente Albrandswaard, politie en zorg- en welzijnsinstellingen. Namens de Raad van Commissarissen neemt 1 afgevaardigde als toehoorder regelmatig deel aan dit overleg.

Evaluatie

In 2017 heeft de Klankbordgroep haar functioneren voor de tweede keer geëvalueerd. De Woonbond was ook voor een toelichting uitgenodigd. Zij besloot vervolgens dat zij in deze vorm wil blijven voortbestaan en geen ombuiging tot een formeel huurdersinspraakorgaan wenst. Het beperkt aantal deelnemers in de Klankbordgroep was daarvan de grootste reden; men vindt zich niet voldoende vertegenwoordigd door de overige huurders. Deze situatie is in 2019 onveranderd gebleven. De Klankbordgroep was geen partij bij het overleg met de gemeente en woningcorporatie zoals op basis van de nieuwe Woningwet mogelijk is.

Bespreekpunten

In 2019 heeft de Klankbordgroep onder andere gesproken over en/of schriftelijk advies gegeven over de Begroting 2020 en de Meerjarenbegroting 2020-2035, de prestatieafspraken, het Toezichtskader, het herijken van het Koersplan, de Belanghoudersanalyse, het Jaarverslag 2018, het investeringsstatuut, de jaarlijkse huurverhoging en het profiel voor de te wervennieuwe Directeur-bestuurder.

4.6 Een prettige woonomgeving voor onze huurders

WBV Poortugaal bezit alleen woningen en woongebouwen en aantal garages. Panden met andere bestemmingen, bijvoorbeeld voor wijkbeheer, bezitten en gebruiken we niet. Op het gebied van leefbaarheid waren in 2019 geen nieuwe ontwikkelingen. Wel merken we dat bewoners vaker een beroep op ons doen vanwege overlast.



Medewerker Sociaal beheer

Om aan de wens van onze huurders tegemoet te komen en om meer aandacht te schenken aan leefbaarheidszaken is een medewerker Sociaal beheer speciaal belast met:

- diverse overlastsituaties aanpakken en bij langdurige overlastsituaties straatgesprekken houden
- controle op tuinonderhoud uitvoeren
- onveilige situaties aanpakken
- wijkbijeenkomsten mede verzorgen
- gesprekken voeren met andere (hulpverlenings) organisaties uit het maatschappelijk middenveld.

Onkruidbestrijding en tuinonderhoud

Om voor een verzorgde woonomgeving te zorgen, hebben we de post leefbaarheid gebruikt voor onkruidbestrijding in de gemeenschappelijke achterpaden van ons hele bezit.

Gedurende het jaar hebben we controles op het tuinonderhoud uitgevoerd. Huurders kunnen bij ons tuingereedschap lenen voor hun tuinonderhoud.

Inbraakpreventie

We brengen al een aantal jaren voorzieningen aan om de woningen te beveiligen tegen woninginbraak. Bij mutatie beveiligen we woningen volgens het keurmerk Veilig Wonen.

Wijkteams

WBV Poortugaal kan in het wijkteam onder andere de leefbaarheidskwesties bespreken. Vaak blijkt er sprake van een meervoudige problematiek. In het belang van de bewoners kunnen we dan zaken gecoördineerd oppakken.

4.7 Het waarborgen van de financiële continuïteit

Jaarresultaat 2019: € 7.976.014,00 positief.

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

Vastgoedwaardering

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

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

Het handboek is voor het laatst geactualiseerd naar de peildatum 31 december 2019 en gepubliceerd in de Staatscourant van 31 oktober 2019. De marktwaaarde in verhuurde staat is per ultimo 2019 berekend op € 154 miljoen. De marktwaaarde per ultimo 2018 bedroeg € 148 miljoen. Dit is een stijging van 4% t.o.v. 2018.



De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waardoor de leegwaarde is gestegen.

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

Beleidswaarde

Het WSW en de AW hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw begrip: de beleidswaarde. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer, aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt.

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

Woningbouwvereniging Poortugaal heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit. De marktwaaarde in verhuurde staat bedraagt € 154,1 miljoen.

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

- Beschikbaarheid € 13,3 miljoen
- Betaalbaarheid € 31,9 miljoen
- Kwaliteit € 10,6 miljoen
- Beheer € 5,6 miljoen

-Beschikbaarheid

Bij de vaststelling van de marktwaaarde worden 2scenario's doorgerekend, te weten het door exploitatie- en het uitpondscenario. Per waarderingscomplex wordt nagegaan welke van beide scenario's tot de hoogste waarde leidt. De marktwaaardeberekening geeft als uitkomst dat de meeste complexen tegen het uitpondscenario worden gewaardeerd.

Woningbouwvereniging heeft als beleid mutatiewoningen opnieuw te verhuren, tenzij het woningen betreft die geormerkt zijn om te verkopen. Dit betekent dat de hogere waarde als gevolg van uitponden op de marktwaaarde moet worden gecorrigeerd. Deze correctie komt neer op een bedrag van € 13,3 miljoen.

-Betaalbaarheid

Volgens het waarderingshandboek Modelmatig Waarderen Activa worden de huren bij mutatie opgetrokken naar de markthuur c.q. de maximale huur. Woningbouwvereniging Poortugaal hanteert een streefhuur van gemiddeld 83%. Dit betekent dat de hogere markthuur als gevolg van het optrekken van de huurprijs moet worden gecorrigeerd en in overeenstemming worden gebracht met het eigen beleid. Dit leidt tot een correctie van € 31,9 miljoen wegens betaalbaarheid.

-Kwaliteit



Het waarderingshandboek gaat uit van een onderhoudsnorm per woning die lager is dan de onderhoudsnorm van WBV Poortugaal. In de beleidswaarde hanteren wij een onderhoudsnorm van € 1.783,00 per woning per jaar, een en ander conform onze meerjaren onderhoudsbegroting. Deze hogere onderhoudsnorm leidt tot een correctie op de marktwaarde van € 10,6 miljoen.

-Beheer

Hieronder zijn alle beheerskosten, waaronder zakelijke lasten en personeelskosten, verantwoord. Voor WBV Poortugaal komt het bedrag per woning neer op € 982,00 per jaar. Dat is hoger dan de norm uit het waarderingshandboek. Dit hogere bedrag aan beheerskosten leidt tot een correctie op de marktwaarde van € 5,6 miljoen.

De beleidswaarde komt na deze afslagen per ultimo 2019 uit op een bedrag van € 92,7 miljoen.

Aanschafwaarde

De aanschafwaarde van het bezit vertegenwoordigt de prijs waarvoor het bezit destijds is gebouwd, rekening houdend met eventuele subsidies. De aanschafwaarde, ook wel verkrijgings- of vervaardigingsprijs genoemd, bedraagt per 31 december 2019 € 51 miljoen.

Fiscale boekwaarde

Vanaf 1 januari 2008 zijn corporaties integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Sindsdien zijn zij verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Dit is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van fiscale resultaatverantwoording. De op grond van de fiscale regels berekende boekwaarde bedraagt per 31 december 2019 € 158 miljoen.

WOZ-waarde

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

In februari 2020 is de OZB aanslag opgelegd voor het totale bezit. De WOZ-waarde van het vastgoedbezit is in deze belastingaanslag per 1 januari 2020 vastgesteld op € 221 miljoen (waardepeildatum 1-1-2019).

Verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde

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

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



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

>Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) marktwaarde aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt WBV Poortugaal bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken over de huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd bij mutatie wordt gerealiseerd , waarbij als afslag de beste schatting is verwerkt.

>Bepaling van de toegepaste discontovoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 opgenomen discontovoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin W'BV Poortugaal actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.

>Toepassing van nadere standaardisatie voor de bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.

>Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Per 31 december 2019 bedraagt de ongerealiseerde herwaardering uit hoofde van de herwaardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in totaal bijna € 104 miljoen (2018 € 99 miljoen). De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van het jaarverslag.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WBV Poortugaal. De mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van WBV Poortugaal is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur verhoogd worden 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 zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van WBV Poortugaal heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 61 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de hiervoor genoemde afslagen.

Dit impliceert dat circa 47% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.



Ontwikkeling jaarresultaat

Het afgelopen jaar heeft WBV Poortugaal een positief jaarresultaat behaald van bijna € 8 miljoen. Naar resultaatgebied geven wij het volgende overzicht:

Resultaten (x € 1.000)	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Exploitatieresultaat vastgoedportefeuille	€ 4.418	€ 3.599
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	408	206
Overige organisatiekosten	-443	-276
Resultaat overige activiteiten en leefbaarheidsbijdragen	-22	-35
Renteresultaat	-1.303	-1.362
Vennootschapsbelasting	-931	-690
Jaarresultaat vóór waarde correcties	2.127	1.442
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>5.849</u>	<u>15.604</u>
Jaarresultaat volgens W&V rekening	€ 7.976	€ 17.046

Het jaarresultaat vóór waardecorrecties bedraagt € 2.127.532,00 en is met € 684.683,00 gestegen ten opzichte van vorig jaar.

Het exploitatieresultaat vastgoedportefeuille in 2019 is ten opzichte van 2018 toegenomen. De onderhoudskosten vielen lager uit doordat er minder groot onderhoud is uitgevoerd dan begroot. Het verschil in het verkoopresultaat is het gevolg van een toename van het aantal verkopen in 2019.

De vennootschapsbelasting kwam hoger uit. Dit is met name veroorzaakt doordat er een correctie over 2018 heeft plaats gevonden. Deze correctie komt doordat de stijging van de WOZ-waarde aanzienlijk hoger was dan waarmee in eerste instantie rekening werd gehouden. Dit had als gevolg een grotere terugname op de eerdere fiscale afwaardering, waardoor het fiscale resultaat 2018 toe nam.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vanaf het verslagjaar 2016 zijn corporaties ingevolge de Woningwet 2015 verplicht de jaarrekening op te stellen op basis van een waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. Bij een waardering tegen marktwaarde wordt de waarde van het vastgoed bepaald op grond van verwachte of veronderstelde opbrengsten die de woning kan opleveren, uit verhuur, verkoop, of een combinatie van beide. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogst realiseerbare waarde die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is.

Voor het bepalen van deze marktwaarde heeft de minister de berekeningsmethodiek voor corporaties verankerd in de Wet. De marktwaarde in verhuurde staat is berekend aan de hand van de rekenmethodiek volgens handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019.



Van de voor 2019 en 2018 berekende waardeveranderingen geven wij het volgende overzicht:

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x1.000)	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Autonome ontwikkelingen	€ 5.575	€14.926
Afwaardering op onrendabele investeringen bestaande	274	677
bouw		
Totaal	<u>€ 5.849</u>	<u>€15.603</u>

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

Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie is in 2019 met € 1.842.119,00 toegenomen tot € 6.911.589,00.

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

Financiële continuïteit

Financiële continuïteit is belangrijk voor het voortbestaan van WBV Poortugaal en daarmee de dienstverlening, inclusief verhuur van woningen voor een doelgroep die daarin niet zelfstandig kan voorzien. De continuïteit waarmee een organisatie in staat is aan haar verplichtingen op korte en lange termijn te voldoen, dient met waarborgen te zijn omgeven. Een van de uitgangspunten is dat we de beschikbare middelen doelmatig en rechtmatig voor de volkshuisvesting inzetten. Een ander belangrijk punt is dat we geen risico's nemen met betrekking tot leningen/beleggingen en aankoop van vastgoed/gronden. Daarom heeft WBV Poortugaal er nooit voor gekozen om in derivaten te handelen. Op grond van de in 2019 behaalde resultaten mag worden vastgesteld dat de financiële continuïteit is gewaarborgd.

Liquiditeitsbuffer

De liquiditeitsbuffer bij WBV Poortugaal, is vrij ruim, bijna € 7 miljoen. Deze middelen zijn bij de Rabobank ondergebracht.

Begin 2020 is bijna € 3 miljoen betaald aan vennootschapsbelasting, dit gaat om voorlopige aanslagen van de afgelopen jaren en voor 2020, zodat er per saldo € 4 miljoen resteert.

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 2019 bijna € 27 miljoen (2018 bijna 28 miljoen). De gemiddelde rentevoet is eind 2019 4,77% (2018 4,77%).

Het renterisico als gevolg van eindaflossingen en renteconversies blijft niet altijd onder de renterisiconorm van maximaal 15% per jaar, maar is beheersbaar. Door het niet



herfinancieren van leningen is in de meest recente jaren de loan to value sterk verbeterd. Ultimo 2019 bedraagt dit 29% (2018 37%).

Interne organisatie treasury

In het treasurystatuut zijn de kaders vastgelegd rondom de totstandkoming van de besluitvorming. Bij WBV Poortugaal was en is voorlopig geen sprake van grootschalige investeringen dan wel extra aflossingsmogelijkheden van leningen. Het aantrekken c.q. extra aflossen van leningen is dan ook niet actueel. Om de hiervoor genoemde redenen was en is er geen nadere besluitvorming aan de orde.

4.8 Wonen en zorg

In het kader van Wonen en zorg" moet elke corporatie een bijdrage leveren aan het, volgens redelijke wensen, tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding nodig hebben. WBV Poortugaal verhuurt diverse woningen voor speciale zorg.

MIVA eenheden

WBV Poortugaal exploiteert 5 MIVA-woningen in Poortugaal. Deze woningen zijn rolstoel toe- en doorgankelijk en worden met name toegewezen aan de doelgroep die van dit woningtype afhankelijk is.

GVT eenheden

Daarnaast zijn 6 zogenoemde gezinsvervangende tehuiswoningen (GVT-woningen). In 2013 hebben we de 6 GVT-woningen grondig verbouwd tot een zorgcomplex (de Wanmolen verhuurd aan Profila Zorg). Hierin kan in de toekomst wonen en zorg worden gescheiden. Het gebouw voldoet aan alle uitgangspunten anno 2013 en is daarmee toekomstbestendig gemaakt. In totaal wonen er 14 cliënten. Daarnaast huurt Profila Zorg nog 7 woningen waar mensen zelfstandig, maar wel met begeleiding wonen.

WISH-huis

De Stichting WISH (Wonen In SamenHang) is een lokaal ouderinitiatief voor kleinschalig wonen met zorg. De 16 zelfstandige wooneenheden worden op reguliere wijze verhuurd waarbij sprake is van het volledig scheiden van wonen en zorg.

4.9. Overige activiteiten/participanten/belanghouders

WBV Poortugaal onderhoudt in 2019 contacten met diverse partijen over onder andere landelijke, voor de branche belangrijke ontwikkelingen, de Woonvisie Albrandswaard, prestatieafspraken, het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam, samenwerkingsafspraken en bijzondere huisvesting.

Gemeente Albrandswaard

Ons bestuur overlegde in 2019 regelmatig met de wethouders en ambtenaren over onder andere de woonruimteverdeling, mogelijke nieuwbouwlocaties, prestatieafspraken en andere samenwerkingsafspraken.

Urgentenplatform (inclusief de taakstelling)

Tot in 2016 bestond dit platform voor de begeleiding en plaatsing van urgenten en plaatsing in het kader van de taakstelling voor statushouders. We werkten samen met de gemeente Albrandswaard en overige woningcorporaties werkzaam in de gemeente: Wooncompas en Havensteder. In de loop van 2016 is dit platform opgeheven en wordt het geheel door de werkorganisatie van de BAR-gemeenten (Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk) begeleid. In 2017 is in de prestatieafspraken opgenomen om dit overleg weer te gaan



opstarten.

Uiteindelijk is afgesproken dat een overleg met betrekking tot urgenten geen meerwaarde heeft. Het is voldoende dat de gemeente informatie verstrekt over de urgenties aan de woningcorporaties. Over de taakstelling is regelmatig overleg tussen de Gemeente en woningcorporaties.

Wonen, Welzijn en Zorg beraad (WWZ beraad)

Voor de uitvoering van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) zijn we aangesloten bij het WWZ-beraad Albrandswaard. Het WWZ beraad adviseert het college van de gemeente Albrandswaard over het aanbod van woon-, welzijns- en zorgdiensten. In 2019 zijn meerdere bijeenkomsten geweest en is het functioneren van het WWZ beraad geëvalueerd. Geconcludeerd werd dat er te weinig concrete acties uit voortkwamen. Daarom is ervoor gekozen om in 2020 met themagerichte werkgroepen te gaan werken. WBV Poortugaal participeert in de groepen Leefbaarheid en Integratie Wonen met Zorg. Hiervoor wordt een pilot opgestart en opgenomen in de aanpak van de Schutskooiwijk en het uitbreidingsplan Poortugaal-West.

Collega corporaties

Met Wooncompas, Havensteder en Woonzorg Nederland voeren we regelmatig overleg over de Woonvisie Albrandswaard, de prestatieafspraken en de uitwerking en monitoring van onze samenwerkingsafspraken.

Aedes vereniging van woningcorporaties

De woningbouwvereniging is lid van Aedes. Deze brancheorganisatie behartigt onder meer de belangen van haar leden richting de landelijke en Europese overheid.

MKW

MKW Platform voor kleine en middelgrote woningcorporaties. WBV Poortugaal is sinds 2009 lid van het MKW Platform, omdat deze organisatie vooral de belangen van kleinere woningcorporaties behartigt. Ook is het een platform voor intensieve kennisuitwisseling en netwerkactiviteiten.

Maaskoepel

Maaskoepel is de overkoepelende organisatie van woningcorporaties in de regio Rotterdam. Zij behartigt de belangen van haar leden en richt zich op de 3 kernactiviteiten Ontwikkelen gezamenlijk beleid, Ontmoeten en kennis delen en Ondersteunende diensten WoonnetRijnmond/Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR)/Bezwarencommissie Huisvesting Regio Rotterdam.

WoonnetRijnmond

Via WoonnetRijnmond verzorgt Maaskoepel de gezamenlijke uitvoering van de woonruimtebemiddeling. Via de website en het achterliggende systeem worden woningen geadverteerd en reacties van woningzoekenden verwerkt. Naast het beheer en ontwikkeling van het systeem ondersteunt Maaskoepel de corporatiemedewerkers met een helpdesk.

Functionele (kennis)netwerken

De medewerkers die leiding geven aan de afdelingen Woondiensten en Techniek & ontwikkeling nemen deel aan netwerken op het eigen vakgebied. Onze Directeur-bestuurder is lid van diverse door Aedes ondersteunde (virtuele) netwerken, ambassadeur voor het risicomanagement en lid van de Nederlandse Vereniging Directeur-bestuurders Woningcorporaties (NVBW) en het MKW platform.



5. Verantwoording (Governance)

WBV Poortugaal is een maatschappelijk georiënteerde organisatie. We hechten dan ook veel waarde aan betrouwbaarheid en integriteit. Daarom hebben we een integriteitscode en meldingenregeling. Onze huurders en belanghouders konden in 2017 meedenken over de nieuwe versie.

Samen met huurders en leden

WBV Poortugaal hecht veel waarde aan de samenwerking met onze huurders. We zijn daarom nog steeds een vereniging en hebben sinds 2013, naast de Algemene Vergadering, een Klankbordgroep. We houden 1 keer per 4 jaar een klanttevredenheidsonderzoek onder onze huurders. De informatie uit het onderzoek gebruiken we als basis voor ons Koersplan.

De leden (voornamelijk onze huurders) vormen het hoogste orgaan: de Algemene Vergadering. We houden 1 keer per jaar een Algemene Vergadering (AV) waarin we onze leden informeren over de gang van zaken bij WBV Poortugaal.

In de Algemene Vergadering legden we in 2019 aan de huurders verantwoording af over het beheer en beleid. Alle bewoners ontvingen daarvoor een persoonlijke uitnodiging. Het bestuursverslag, het verslag van de Raad van Commissarissen en de jaarrekening, overige financiële gegevens en diverse rapportages van de controlerend accountant lagen ter inzage op ons kantoor en staan op de website. De reguliere Algemene Vergadering was op 11 september 2019. Tijdens de Algemene Vergadering is het schriftelijk adviesrecht opnieuw aan de Klankbordgroep gemandateerd.

Sinds 2013 hebben we een Klankbordgroep. Deze groep komt meerdere malen per jaar bijeen. Daarnaast overlegden we met bewoners over de voorbereiding en uitvoering van onderhouds- en woningverbeteringsprojecten in collectieve en individuele vorm. Sinds enige jaren heeft de Algemene Vergadering het schriftelijk adviesrecht aan de Klankbordgroep gemandateerd. Dit wordt jaarlijks aan de Algemene Vergadering gevraagd te herbevestigen.

Communicatie

Ons eigen Woonmagazine is 3 keer uitgegeven. In het Woonmagazine lezen onze huurders alle wetenswaardigheden over onze vereniging. WBV Poortugaal heeft daarnaast een website en Twitteraccount.

Website & digitale nieuwsbrief

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

Huurdersbezoeken

Sinds januari 2018 legt de Directeur-bestuurder of zijn vervanger een bezoek af bij huurders die in het lopende boekjaar 40 jaar huurder van dezelfde woning zijn. Op deze manier is er ook door het jaar heen direct contact tussen Bestuur en huurder en worden punten opgehaald, dan wel ingebracht. Dit initiatief wordt door huurders als zeer prettig ervaren en om die reden zetten we dit ook in 2020 voort.



Samen met belanghouders

Onder belanghouders verstaan we personen of organisaties die invloed ondervinden (positief of negatief) of zelf invloed kunnen uitoefenen op WBV Poortugaal of een onderdeel hiervan. We hebben onze belanghouders bij het opstellen van het nieuwe Koersplan 2017-2020 'Op weg naar een toekomstbestendige vernieuwing'; betrokken en hebben regelmatig overleg met onze belanghouders. Daarnaast organiseren we regulier 1 keer per jaar een Belanghoudersbijeenkomst. In deze bijeenkomst, waarbij in principe ook de volledige Raad van Commissarissen aanwezig is, blikken we aan de hand van enkele beleidsstukken terug op hetgeen is bereikt en wat er nog is te doen. Een apart agendapunt vormt de verantwoording door de Raad van Commissarissen over de wijze waarop de Raad van Commissarissen toezicht heeft gehouden. In 2019 heeft deze bijeenkomst niet plaatsgevonden omdat deze is doorgeschoven naar 2020. Alsdan zal de bijeenkomst worden gekoppeld aan de opzet van een heel nieuw bouwplan: de aanpak van de Schutskooiwijk in combinatie met het uitbreidingsplan Poortugaal-West.

Voorts halen we bij onze belanghouders op wat leeft en welke ontwikkelingen zij verwachten. Daarin wordt dan ook, voor zover relevant, de rol van WBV Poortugaal in kaart gebracht.

Integriteitscode en meldingenregeling

WBV Poortugaal heeft een breed gedragen integriteitscode (december 2017) en Meldingenregeling (december 2017). De documenten zijn besproken met de Klankbordgroep. Wij vinden het belangrijk dat niet alleen de documenten op orde zijn, maar dat we er ook regelmatig over spreken tijdens het werkoverleg, de vergaderingen van de Raad van Commissarissen en met de partijen die voor ons werken en er allemaal naar handelen. In 2017 zijn de documenten aangepast aan de nieuwe wet en Governancecode.

Governancecode

De Governancecode bevat de normen van een goed bestuur en toezicht bij woningcorporaties. WBV Poortugaal onderschrijft alle principes van de Governancecode en past de meeste bepalingen toe. In enkele gevallen leggen we uit waarom we afwijken van de code. Ook kijken we jaarlijks of alle documenten nog actueel zijn.

Visitatie

WBV Poortugaal is voor het eerst in 2011 gevisiteerd. De verbeteringsuggesties die uit de visitatie van 2015 zijn gekomen, zijn in het in 2016 opgestelde Koersplan en geactualiseerde Strategisch Voorraadbeleid meegenomen.

Inmiddels is de methodiek van meten diverse keren geëvalueerd. Hierdoor kan niet langer de 1-op-1 vergelijking worden getrokken tussen de resultaten van de eerdere visitaties. In 2015 kregen we gemiddeld een 6,1 en in 2011 een 6,5. De gemiddelde score in 2019 komt uit op een 7,2. We zijn trots op dit cijfer.

Presteren naar ambities en opgaven

We hebben hiervoor een 6,9 gekregen. Het hoogste cijfer kregen we voor het huisvesten van onze huurders (8). De lagere cijfers (6) voor huisvesting bijzondere doelgroepen en (des) investeringen vastgoed herkennen we. De reden hiervoor is het jarenlang ontbreken van bouwlocaties. Inmiddels is een intentieovereenkomst voor de aanpak van de Schutskooiwijk en de uitbreidingslocatie Poortugaal-West getekend. We komen onze regionale afspraken na, waarbij we tevens onze uiterste best blijven doen voor de lokale belangen.



Presteren volgens belanghebbenden

Ons hoogste cijfer 7,7 kregen we hiervoor. De visitatiecommissie heeft vastgesteld dat de lokale verankering van WBV Poortugaal in de samenleving sterk is en herkent onze kernwaarden betrouwbaar, betrokken en benaderbaar. De relatie en communicatie met WBV Poortugaal is erg goed en de mate van invloed op beleid scoort ook hoog. Belanghouders geven dus hoge scores aan WBV Poortugaal. We zijn trots op dit resultaat want we doen het toch voor en samen met onze belanghouders!

Presteren naar vermogen

We hebben een 7 voor onze vermogensinzet gekregen. De financiële positie en continuïteit is op orde. Het viel de commissie op dat de risico's organisatie breed in kaart zijn gebracht met medewerking van alle medewerkers en Raad van Commissarissen. Hierdoor is het risicobeleid breed bekend binnen de corporatie. Dit draagt bij aan de financiële continuïteit.

Governance

De grootste vooruitgang in cijfers de afgelopen jaren is voor Governance. In 2011 kregen we een 4,4 in 2015 een 5,5 en nu een 7. Sinds de vorige visitatie zijn een aantal onderwerpen opgepakt zoals het verder professionaliseren van het toezichthoudend orgaan en van medewerkers. En is er veel aandacht besteed aan o.a. de (periodieke) rapportages, het risicomanagement en de werkprocessen. Sinds 2016 hebben wij een Koersplan genaamd 'Op weg naar toekomstbestendige vernieuwing'. We zijn blij dat onze inzet ook door de visitatiecommissie is gezien en dat wij een mooie beoordeling hebben gekregen. Het is bijzonder fijn om te lezen dat ondanks alle veranderingen de afgelopen jaren binnen WBV Poortugaal ook deze visitatiecommissie de hoge mate van betrokkenheid en trots van de medewerkers op de eigen organisatie (het wij-gevoel) is opgevallen.

Verdere verbeteringen mogelijk

Uiteraard kregen we ook aanbevelingen om ons verder te verbeteren zoals op het gebied van duurzaamheid en samenwerking met collega-corporaties op het gebied van inkoop. Op het bevorderen van de doorstroming, initiëren van gesprekken en samenwerkingen op het onderdeel wonen en zorg en het levensloopbestendig maken van onze woningen kregen wij ook een aanbeveling. Het periodiek toetsen of de verenigingsvorm nog de meest geschikte organisatievorm is, behoeft ook onze aandacht. Het vergroten van het omgevingsbewustzijn en de maatschappelijke rol van de Raad van Commissarissen door het nadrukkelijker agenderen van de dilemma's en de maatschappelijke thema's bij de Directeur-bestuurder heeft een aanbeveling voor verbetering gekregen van de commissie. We hebben dan ook een apart document met de aanbevelingen opgesteld.



6. Verwachtingen voor 2020

Koersplan 2017-2020

Betaalbaarheid

We hebben in 2015 besloten om in de toekomst nog uitsluitend in de sociale huursector actief te zijn. Met andere woorden: we sluiten sindsdien geen huurcontracten meer af tegen een huurprijs die boven de maximale huurprijs voor sociale woningbouw ligt (per 1 januari 2019 € 720,42 per maand). In de context van de nieuwe Woningwet beperken we ons tot Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB).

Prijskwaliteitverhouding van woningen

Ook blijven we werken aan een eerlijke prijs voor een woning. Bij mutatie passen we huurharmonisatie toe, om de huurprijs in overeenstemming met de kwaliteit van de woning te brengen. Per 1 januari van elk jaar wordt het Huurprijsbeleid, waarin streefhuren zijn opgenomen, opnieuw vastgesteld.

Op grond hiervan en met het oog op het inzetten op een betaalbare voorraad hebben we besloten om de gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 te bepalen op gemiddeld 2,3%. De ruimte die het Sociaal Huurakkoord (akkoord tussen de Woonbond en Aedes) biedt bedraagt 2,6%, het inflatiepercentage over 2019. Wij hebben dit verlaagd naar 2,3% omdat naar verwachting de overige 0,3% door harmonisatie in de loop van 2020 wordt gevuld.

In het kader van een zo goed als mogelijke prijs/kwaliteitsverhouding van de woning wordt de huurverhoging wel in gedifferentieerde vorm aangezegd. Zo varieert de huurverhoging tussen 0% en 5,1%.

Passend wonen: nieuwbouw

In juni 2016 heeft de gemeenteraad een negental zoeklocaties voor sociale woningbouw aangewezen. In januari 2017 heeft de gemeenteraad, op basis van de eerste verkenningen, gekozen voor 4 verder te onderzoeken locaties. De overige 5 blijven voorlopig in portefeuille voor de middellange en langere termijn. In de tweede helft van 2017 werd meer duidelijkheid verwacht met betrekking tot de 4 locaties. 2 locaties van de 4, te weten Poortugaal-West en locatie Mariput liggen in het werkgebied van WBV Poortugaal. Wij hebben onze bereidheid uitgesproken om hierin mee te denken. De besluitvorming omtrent de 4 locaties werd doorgeschoven naar 2018 en volgende jaren.

Uit eind 2018 is met betrekking tot de locatie Poortugaal-West een intentieovereenkomst met de gemeente Albrandswaard gesloten die in 2019 een nadere uitwerking kreeg. In de loop van 2020 wordt voor Poortugaal-West een stedenbouwkundige opzet gemaakt.

Voor wat de locatie Mariput betreft, hierover hebben inmiddels de eerste verkennende gesprekken met de gemeente, ontwikkelaar en WBV Poortugaal, als participant van het sociale huurdeel, plaatsgevonden. Een eerste stedenbouwkundige verkenning is inmiddels gereed.

Onze belangrijkste doelstellingen hierbij zijn om passende huisvesting voor onder andere senioren te realiseren en de doorstroming op de woningmarkt en in het bijzonder de huurmarkt te bevorderen.

Herijken Koersplan vanaf 2021

Het huidige Koersplan loopt ultimo 2020 af. Als gevolg van meerdere factoren, zoals het in de loop van 2020 terugtreden van de huidige Directeur-bestuurder en huidige voorzitter van de Raad van Commissarissen, alsmede de implementatie van een nieuw geautomatiseerd



bedrijfssysteem, waarvan de datum nog niet vaststaat, is er voor gekozen om nu niet een heel nieuw plan op te zetten, maar het huidige Koersplan stevig te herijken en er nog 1 of 2 jaren mee verder te werken. Alsdan is er al enige tijd een nieuwe Directeur-bestuurder en een nieuw lid van de Raad van Commissarissen en kunnen hun inmiddels opgedane ervaringen worden meegenomen in een geheel nieuw Koersplan.

Effecten Coronavirus

In het eerste kwartaal van 2020 werd iedereen geconfronteerd met een nieuw fenomeen: het (effecten van de) coronavirus. Zo ook de werkorganisatie van WBV Poortugaal. Vanuit de Rijksoverheid en het RIVM kwamen (ingrijpende) adviezen aan de samenleving en ook specifiek voor bedrijven en organisaties. WBV Poortugaal heeft zich te allen tijde aan deze adviezen geconformeerd.

Waar wij het accent in eerste instantie hebben gelegd, betreft het minimaliseren van gezondheidsrisico's voor de medewerkers van WBV Poortugaal, gekoppeld aan een zo goed als mogelijk doorlopende dienstverlening aan woningzoekenden en huurders. Daarbij wordt uitvoering gegeven aan noodzakelijk onderhoud in de woning en het regulier periodiek onderhoud aan de buitenzijde van woningen. Ook het incassoproces vindt onverminderd voortgang. Voor de (minimaal noodzakelijke) bezetting in het kantoorpand is een roulatieschema opgesteld en werkten de overige medewerkers van huis uit. Om het thuiswerken te faciliteren werd de externe systeembeheerder ingeschakeld en na kort tijd was dat voor iedereen geregeld. Waar mogelijk werkten we verder aan projectvoorbereidingen en werd er digitaal vergaderd, zowel met medewerkers van WBV Poortugaal onderling als met externen, om zo processen te kunnen laten doorlopen.

Desalniettemin is er toch op enkele punten vertraging ontstaan als gevolg van het niet door kunnen gaan van bijvoorbeeld projectpresentaties aan leden van de gemeenteraad van Albrandswaard om daarmee ook hun inbreng ten behoeve van projectvoorbereidingen van nieuwbouwprojecten, zogenoemde beeldvormende vergaderingen ten behoeve van een stedenbouwkundige verkenning, -visie te kunnen inventariseren. Op 31 maart 2020 werd tijdens de persconferentie van onder andere de minister president, door de rijksoverheid geadviseerd om de tot op dat moment vigerende adviezen en maatregelen vooralsnog tot en met 28 april 2020 te continueren. De werkafspraken binnen WBV Poortugaal bleven daarmee ongewijzigd en voortgezet tot en met 28 april 2020.

Per saldo heeft het coronavirus weliswaar een serieuze impact, maar leidt niet tot enige twijfel over de continuïteit van de onderneming. Daarom is hier in hoofdlijnen volstaan met het vermelden van het virus, de verwachte effecten en de genomen maatregelen. Met daarbij de conclusie dat de omvang van de verwachte effecten, afgezet tegen de financiële positie, geen aanleiding geeft tot enige twijfel aan de continuïteit.

Tot zover de stand van zaken ultimo maart 2020 omdat dit document alleen de stand van zaken weergeeft tot op het moment van het opstellen van het definitief concept van dit document: 31 maart 2020.

Financiële positie

Voor het in kaart brengen van de ontwikkeling in de financiële positie zijn wij uitgegaan van de ultimo 2019 door de Raad van Commissarissen goedgekeurde (financiële) meerjarenbegroting 2020-2035. Deze begroting schetst een beeld waarbij de financiële continuïteit gewaarborgd blijkt en waarin ook is voorzien in nieuwbouw (ongeveer 45 eenheden) en de grootschalige aanpak van 108 woningen in de Schutskooiwijk met ingang van 2023.



Continuïteit van WBV Poortugaal

De continuïteit van een organisatie gaat niet alleen over de financiële kant. Die is gewaarborgd, zo blijkt uit het bovenstaande. WBV Poortugaal is een kleinere corporatie tussen corporaties die fuseren en steeds groter worden. Toch moeten we aan dezelfde wet- en regelgeving voldoen als collega-corporaties. We moeten dus goed zijn toegerust om zelfstandig te blijven en alle daaruit voortvloeiende zaken te kunnen oppakken. In het kader van het Koersplan 2017-2020 is dit uitvoerig aan de orde geweest en in kaart gebracht. Daaruit is gebleken dat onze organisatie voldoende, zowel kwantitatief als kwalitatief is toegerust. Er zijn dan ook geen ontwikkelingen te verwachten in de personeelsbezetting, noch kwantitatief, noch kwalitatief. Dat neemt niet weg dat onze vereniging ook in 2020 zal inzetten op verdere professionalisering van de eigen werk- en bestuurlijke organisatie.

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 haar ter beschikking staande middelen uitsluitend te hebben aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Het Bestuur van WBV Poortugaal,

René Kouters

Directeur-bestuurder



Na vaststelling door het Bestuur goedgekeurd door de Raad van Commissarissen

Jan Willem van der Meer

Voorzitter

Michiel van der Stoep

Vicevoorzitter

Raymond van Praag

Secretaris

De Klankbordgroep heeft op 3 juni 2020 het schriftelijk advies besproken.



B. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN WBV POORTUGAAL 2019

Voorwoord

De Raad van Commissarissen blikt terug op een jaar waarin de druk op de woningmarkt en de toegenomen aandacht voor klimaat en duurzaamheid, ook in 2019 bepalende thema's zijn geweest in het publieke debat over wonen. Naast deze ontwikkelingen hebben wij uitdagingen door de wederom stijgende overheidsheffingen, belastingen (verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting, ATAD, OZB) en administratieve lasten. Deze bemoeilijken ons en andere woningcorporaties om effectief te kunnen voorzien in betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid in de huisvesting voor onze huurders. Dit was de reden dat ook WBV Poortugaal heeft meegedaan aan de landelijke protestactie tegen de verhuurderheffing. De huurders kunnen erop vertrouwen dat wij als Raad de ontwikkelingen in ogenschouw nemen, maar ook met gepaste terughoudendheid en zorgvuldigheid te werk gaan om zo de continuïteit van de vereniging te waarborgen.

In dit jaarverslag legt de Raad verantwoording af over de manier waarop hij in 2019 invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden, zoals deze zijn vastgelegd in de relevante wet- en regelgeving, de governancecode alsook in de eigen statuten en het reglement voor de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Poortugaal.

1. Koersplan

Nadat eind 2016 het Koersplan 'Op weg naar toekomstbestendige vernieuwing' is uitgebracht, zijn deze plannen in het verslagjaar verder geïmplementeerd. Wij nodigen u uit om kennis te nemen van de strategie en speerpunten die hierin geformuleerd worden. Het Koersplan 2017-2020 kunt u downloaden van de website of in gedrukte versie ophalen op het kantoor van WBV Poortugaal.

2. Toezichtkader

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

- bestuursreglement;
- financieel reglement;
- jaarbegroting;
- jaarrekening;
- koersplan;
- kwartaalrapportage;
- meerjarenbegroting;
- projectplannen;
- reglement voor de Raad van Commissarissen;
- statuten van de woningbouwvereniging;
- strategisch voorraadbeleidsplan;
- treasury statuut;
- afspraken met externe belanghebbenden;
- governancecode;
- woningwet.



De Raad gebruikte dit toezichtkader in 2019 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 ter zijde. De Raad houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingproces;
- 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 nu gezamenlijk gedragen.

4. Werkwijze

De Raad vervult 3 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 vergaderde in het verslagjaar 5 maal in het bijzijn van het Bestuur. Tijdens de vergadering nam de Raad kennis van ontwikkelingen, nam besluiten en kon hij zijn klankbordrol invullen door gevraagd en ongevraagd van advies dienen. Tevens vond er regelmatig bilateraal overleg plaats tussen de voorzitter van de Raad en de Directeur-bestuurder. In de vergaderingen wordt onder andere gesproken over binnen gekomen stukken, financiële verslagen en begrotingen, risicomangement en kwartaalrapportages. Deze rapportages berichten over zaken als passend toewijzen van woningen, huurachterstanden, lokaal maatwerk en onderhoud. Naast de reguliere vergaderingen zijn er in het verslagjaar nog themagerichte bijeenkomsten van de Raad geweest. Tevens heeft de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad plaatsgevonden. Hierbij waren in eerste gedeelte alleen de leden van de Raad aanwezig en in het tweede gedeelte werd de Directeur-bestuurder gehoord. De Governancecode schrijft voor dat er jaarlijks een zelfevaluatie plaatsvindt en dat hierbij eens in de 2 jaar hiervoor externe begeleiding is. In 2018 vond de zelfevaluatie plaats onder externe begeleiding door BDO Advisory B.V. (BDO). In 2019 is gekozen om, in aanvulling op de vereisten in de Governancecode, wederom te kiezen voor externe begeleiding bij de zelfevaluatie. Dit om een goed en objectief beeld te krijgen van de werkwijze in de gewijzigde samenstelling. Hierbij is in het bijzonder aandacht geschonken aan het eigen functioneren, zowel collectief als individueel, de structuur van de vergaderingen, de werkgeversrol van de Raad, de te wijzigen samenstelling en de toekomst.



De Raad heeft onder meer aandacht geschonken aan de verdieping in eigen taken en bevoegdheden, vermeerdering van kennis en inzicht alsmede de werkwijze in de nieuwe samenstelling. Tevens heeft de Raad een hei-sessie gehouden waarbij BDO gevraagd is om te reflecteren op de toekomstige ontwikkelingen in de sector en als sparringpartner te fungeren. Onderwerpen welke aan bod kwamen in deze sessie waren onder meer risicomanagement, sterkten en zwakten van onze kleine woningbouwcorporatie, organisatorische uitdagingen en zelfstandigheid. Dit mede in het licht van het bereiken van de laatste zittingstermijn van de voorzitter van de Raad en de toekomstige pensionering van de directeur-bestuurder. De Raad concludeerde dat de organisatie voldoende kwaliteit, financiële armslag en capaciteit heeft om ook in de toekomst als zelfstandige organisatie te kunnen bestaan.

Om zijn toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, 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 welke hiermee Deloitte opvolgde. De werkzaamheden en werkwijze van Verstegen blijken conform verwachting, derhalve heeft de Raad de opdracht voor de controle op de jaarrekening 2019 en de interimcontrole wederom toegekend aan Verstegen.

Er zijn in 2019 geen klachten ingediend bij de klachtencommissie/ geschillencommissie. Bij gesprekken met het Bestuur en tijdens de contactmomenten met het personeel zijn de cultuur en integriteit getoetst.

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

- bijwonen als toehoorder van de vergaderingen van de Klankbordgroep van huurders door de voorzitter en/of de huurdercommissaris;
- voorzitten en bijwonen van de Algemene Vergadering;
- bijwonen van de gezamenlijke bijeenkomst met enkele naburige corporaties;
- kennisneming van vergaderverslagen en voortgangsrapportages over diverse plannen en projecten;
- kennisneming van belangrijke correspondentie en documentatie;
- overleg met accountant;
- overleg met het Bestuur en het managementteam;
- hei-sessie met BDO.

De Raad heeft in het afgelopen jaar:

Besluiten genomen of goedkeuring gegeven aan:

- controleopdracht (interim)controle 2019 aan accountantsbureau;
- controleopdracht jaarstukken 2018 aan accountantsbureau;
- jaarrekening 2018;
- jaarverslag 2018;
- jaarbegroting 2020;
- meerjarenbegroting;



- onderhoudsbegroting 2020;
- huurbeleid;
- kwartaalrapportages;
- managementletter;
- statuten;
- financieel addendum;
- investeringsstatuut
- prestatieafspraken met de gemeente Albrandswaard;
- meldingenregeling en integriteitscode;
- bedrijfsvoering, interne organisatie en processen;
- belanghoudersoverleg en belanghoudersanalyse;
- risicomanagement;
- benoeming visitatie 2019;
- verkoopprogramma woningen uit bestaand bezit;
- organisatie Algemene Vergadering;
- werving, (her)benoeming en taakverdeling Raad van Commissarissen.

Tevens gesproken over:

- koersplan;
- strategisch voorraad beleid;
- duurzaamheid;
- woningwet en governancecode woningcorporaties;
- zelfevaluatie Raad van Commissarissen;
- opleidingen en permanente educatie Raad van Commissarissen;
- bezoek en/of brieven Autoriteit Woningcorporaties (AW);
- brieven WSW borgingsplafond, borgbaarheid en beoordeling business risks;
- statuten en huishoudelijk reglement;
- financiële positie woningbouwvereniging, onder andere kasstromen en afwijkingen begroting;
- nieuw- en verbouwplannen;
- onderhoud- en huurzaken;
- verduurzaming, warmtevisie en kwaliteit woningbezit;
- huurbeleid en huurachterstanden;
- huurvoorwaarden;
- ontruiming;
- interne organisatie/organisatieontwikkeling;
- klankbordgroep van huurders en huurdersvertegenwoordiging;
- plannings- en functioneringsgesprek Directeur-bestuurder;
- bestuurlijk overleg met gemeente Albrandswaard;
- huisvesting statushouders;
- belanghoudersoverleg;
- technische bespreking begroting en financiële meerjarenbegroting;
- privacybeleid, Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en digitalisering;
- BTW-plicht commissarissen;
- ARBO-beleid;



- Huurakkoord tussen Aedes en Woonbond;
- Visitatierapport.

5. Visitatierapport

In de zomer van 2019 voerde Raeflex op verzoek van de Raad de vierjaarlijkse visitatie uit. In hun rapport werd teruggezien op de periode 2015-2018. De Raad constateert dat ook de visitatiecommissie de inzet van de organisatie de laatste jaren waardeert met goede cijfers; gemiddeld een 7,2. We zijn trots op dit cijfer. De Raad ziet bevestiging van zijn beeld dat de organisatie werkt aan haar missie, presteert naar vermogen en naar tevredenheid van de belanghebbenden. Ook de grote stappen die de laatste jaren zijn gezet op gebied van governance tonen zich in een hoger cijfer. Het visitatierapport kunt u downloaden van de website of in geprinte versie ophalen op het kantoor van WBV Poortugaal.

6. Belanghouders

De Raad spreekt enkele malen per jaar met het bestuur over de belanghouders en recente ontwikkelingen. In 2019 is er, afwijking tot voorgaande jaren, geen gezamenlijke bijeenkomst geweest waarvoor afgevaardigden van de gemeente Albrandswaard, collega woningcorporaties met bezit in de gemeente, zorgpartijen waarmee de Woningbouwvereniging samenwerkt en een vertegenwoordiger van het WISH-huis waren uitgenodigd. Binnen deze partijen bleek de behoefte hiertoe op dat moment gering. Uit het rapport van de visitatiecommissie blijkt dat onze belanghouders heel tevreden zijn over de samenwerking. Op grond van deze ervaringen en reacties heeft de Raad besloten om in 2020 een gerichte bijeenkomst te houden met belanghouders over het thema 'zorg en wonen'.

7. Onafhankelijkheid

De Raad zorgt ervoor dat zijn leden onafhankelijk zijn, op basis van de in de Governancecode Woningcorporaties aangeduide criteria. In het verslagjaar is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen, waarbij leden van de Raad of het Bestuur betrokken waren. In het verleden meldden wij dat twee commissarissen tevens huurder waren van een woning van de vereniging, wegens aftreden en verhuizing is dit niet langer het geval in 2019.

8. Samenstelling, deskundigheid en wervingsprocedure

De Raad van bestaat uit 3 leden. Op grond van de huidige statuten is de benoemingsperiode maximaal 4 jaar, waarna het lid van de Raad nogmaals voor één periode van maximaal 4 jaar herbenoemd kan worden. De maximale zittingsduur is daardoor 8 jaar. De leden van Raad hebben geen conflicterende (neven)functies zoals bedoeld in artikel dertig, zesde lid van de Woningwet en de statuten van de vereniging.



Per 31 december 2019 was de Raad van Woningbouwvereniging Poortugaal als volgt samengesteld:

naam	Leef tijd	functie	portefeuille	beroep	neven- functies	Benoemd per	herbenoe- md per	Aftredend per
J.W. van der Meer	64	Voorzitter	Governance/ juridisch	Directie- secretaris	geen	2012	2016	2020
M.A. van der Stoep	42	Vicevoorzi- tter	Financieel en economisch	Business controller	geen	2015	2019	2023
R.C.S. van Praag	45	Secretaris	Vastgoed/ volkshuisvesting	Teammanager Projectmanag- ementbureau	geen	2019	n.v.t.	2023

De leden van de Raad dragen in gezamenlijkheid de verantwoordelijkheid voor de portefeuille 'sociaal maatschappelijk'. In november 2018 wijzigde de samenstelling van de Raad door het aftreden van het lid, de heer Kranenburg. In de heer Raymond van Praag heeft de Raad een bekwame vervanger gevonden. Met de komst van de heer Van Praag, met een ruime kennis en ervaring op het projectontwikkeling, zorg, verduurzaming, professioneel opdrachtgeverschap en politieke processen, is een voorschot genomen op de toekomstige behoefte. De werving van dit nieuwe lid vond eind 2018 plaats. De Raad heeft voor de werving en selectie gebruik gemaakt van een selectiecommissie bestaande uit de voorzitter van de Raad en 2 onafhankelijke leden; de heren Kleijwegt (BDO) en Schouwenaars (Urbanista), waarbij de heer Kleijwegt optrad als voorzitter. We hebben eerst onze huurders geïnformeerd en opgeroepen een kandidaat voor te dragen. Hierna zijn advertenties geplaatst in diverse media en op onze eigen website. Verschillende kandidaten zijn gesproken en getoetst aan het opgestelde kwaliteitsprofiel. Hieruit kwam een kandidaat voort welke hierna met een afvaardiging van de Klankbordgroep van huurders heeft gesproken. Deze kandidaat is voorgelegd aan de Autoriteit Woningcorporaties welke namens de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 20 december 2018 een positieve zienswijze op de geschiktheid en betrouwbaarheid heeft afgegeven. De Raad heeft in de eerstvolgende vergadering in 2019 de benoeming van lid Van Praag geformaliseerd.

Lid Van der Stoep is, na het ontvangen van een positieve zienswijze op de geschiktheid en betrouwbaarheid namens de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, herbenoemd voor een tweede termijn. De Raad besloot hiertoe na evaluatie van zijn eerste termijn en de toekomstige behoefte. In 2020 zal de samenstelling Raad wederom wijzigen door het bereiken van de tweede en daarmee laatste termijn van onze voorzitter, de heer Van der Meer.



9. 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. In november hebben 2 leden een gezamenlijk seminar bijgewoond met de Directeur-bestuurders en leden van de Raden van Commissarissen van Patrimonium Barendrecht, Woonvisie en WBV Poortugaal. Aan bod kwamen hier presentaties van de Provincie Zuid-Holland en Maaskoepel over de regionale uitdagingen op het gebied van woonbeleid. Wegens medische redenen heeft de voorzitter geen PE-punten behaald in 2019. Hij maakt gebruik van de doorschuifregeling van het overschot aan PE-punten uit het verleden en zal een eventuele achterstand in 2020 inhalen. Over de PE-punten wordt voort als volgt gerapporteerd:

Naam+functie	Titel	PE-aanbieder	PE
J.W. van der Meer Voorzitter	n.v.t.		
		Totaal	
R.C.S. van Praag Secretaris	Masterclass Vastgoedsturing	VTW	5
	Actualiteiten voor woningcorporaties	Verstegen	3
		Totaal	8
M.A. Stoep Vicevoorzitter	Certified Public Controlling	ESAA	162
	Actualiteiten voor woningcorporaties	Verstegen	3
	Seminar Perspectief in Public Finance 2019	Van Berkel/ UvA	5
		Totaal	170

10. 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 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 de grootte van de gemeente. De bezoldiging van de Raad is een jaarlijks terugkerend agenda-onderwerp. De laatste aanpassing van de bezoldiging van de Raad vond plaats in 2019. Toen werd besloten om de bezoldiging aan te passen tot het dan geldende bedrag van de 'Beroepsregel honorering commissarissen' voor corporaties uit de bij WBV Poortugaal behorende klasse 'B'. De bezoldiging past tevens binnen de (hogere) limiet van de WNT. In de toelichting op de jaarrekening is de honorering per individueel lid opgenomen. De Raad zal in 2020 zijn vergoeding en de werkzaamheden opnieuw afwegen waarbij vanzelfsprekend de vigerende wet- en regelgeving in acht zal worden genomen.



11. Werkgever Bestuur

De Raad is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse functioneringsevaluatie en beoordelingscyclus van de directeur-bestuurder. De plannings-, functionerings- en beoordelingsgesprekken met de Directeur-bestuurder hebben conform planning plaatsgevonden. Met de Directeur-bestuurder is in het verslagjaar gesproken over zijn toekomstige pensionering, wat in zal houden dat de Raad in 2020 de werving van een opvolger zal starten. Aangaande de overige punten zijn in het kader van dit verslag geen opmerkingen te maken.

Op de beloning en overige arbeidsvoorwaarden van de Directeur-bestuurder is sinds zijn indiensttreding in 2009, als directeur in het drielagen bestuursmodel, de CAO Woondiensten van toepassing. De basis is een 40-urige werkweek en een salarisniveau dat bij zijn aanstelling is bepaald op schaal O. Hierin is sindsdien niets gewijzigd. In afwijking op de Governancecode heeft de directeur-bestuurder een aanstelling voor onbepaalde tijd omdat deze dateert van voor de invoering van deze Governancecode. Sinds 1 januari 2014 is de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van toepassing en die wordt gevolgd. Voor de jaren 2014 tot en met 2020 is er sprake van overgangstermijnen. In de toelichting op de jaarrekening is de hoogte en structuur van de beloning opgenomen.

12. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Er zijn in 2019 geen (ontslag)vergoedingen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT gerapporteerd dienen te worden.

13. Tot slot

Ook in 2020 gaan wij verder met de ingeslagen weg van het Koersplan 2017-2020 waarbij de missie van onze vereniging: "zorgen voor goede en betaalbare huisvesting in een dorpse setting voorhuishoudens die daar zelf niet in kunnen voorzien" wederom leidend is. Met name de ontwikkelingen met betrekking tot de toekomst van het oudere bezit, de druk op de woningmarkt en de werving van een nieuwe bestuurder zullen naar verwachting het jaar vormgeven. We zien uit naar een goede en vruchtbare samenwerking met het de gemeente Albrandswaard en het College van Burgermeester en Wethouders. Voor Raad zelf zal er in medio 2020 nog een bijzondere gebeurtenis plaatsvinden; het aftreden van onze voorzitter de heer van der Meer.

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, goed huurderschap en uw participatie op de Algemene Ledenvergadering. Voor het jaar 2020 rekenen wij wederom op uw steun.

De Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Poortugaal,



Mr. J.W. van der Meer, voorzitter

M.A. van der Stoep, vicevoorzitter

R.C.S. van Praag



C. Jaarrekening

Balans per 31-12-2019

WONINGBOUWVERENIGING "POORTUGAAL" (gemeente Albrandswaard).

Balans per 31-12-2019 na resultaatbestemming

	Toe- lichting	31-12-2019 €	31-12-2018 €		Toe- lichting	31-12-2019 €	31-12-2018 €
Actief				Passief			
Vaste activa							
Vastgoedbeleggingen	1			Eigen vermogen	6		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	154.096.452	148.345.224	Herwaarderingsreserve	6.1	103.679.653	98.495.287
Vastgoed in ontwikkeling	1.2			Overige reserves	6.2	27.559.416	24.767.768
bestemd voor eigen exploitatie		30.017	4.308	Totaal eigen vermogen		131.239.069	123.263.054
Totaal vastgoedbeleggingen		154.126.469	148.349.532				
Materiële vaste activa	2			Voorzieningen	7		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie		306.521	293.207	Voorziening latente belastingverplichtingen	7.1	1.249.717	2.063.530
				Overige voorzieningen	7.2	104.500	81.286
				Totaal voorzieningen		1.354.217	2.144.816
Financiële vaste activa	3			Langlopende schulden	8		
Latente belastingvorderingen	3.1	94.659	428.721	Schulden/leningen kredietinstellingen	8.1	26.670.005	27.899.989
				Overige schulden	8.2	107.124	107.300
Som der vaste activa		154.527.649	149.071.460	Totaal langlopende schulden		26.777.128	28.007.289
Vlottende activa				Kortlopende schulden en overlopende passiva	9		
				Schulden aan leveranciers	9.1	162.500	158.955
Vorderingen	4			Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.2	1.515.360	121.730
Huurdebiteuren	4.1	43.290	26.425	Overige schulden	9.3	119.604	89.864
Overige vorderingen	4.2	58.518	17.207	Overlopende passiva	9.4	373.166	398.853
en overlopende activa				Totaal kortlopende schulden		2.170.631	769.403
Totaal vorderingen		101.808	43.632				
Liquide middelen	5	6.911.589	5.069.470				
Totaal activa		161.541.045	154.184.562	Totaal passiva		161.541.045	154.184.562



Winst en verliesrekening 2019

Winst- en verliesrekening over 2019	lichting	2019	2018
		€	€
Huuropbrengsten	10	8.180.132	7.975.903
Opbrengsten servicecontracten	11.1	78.910	78.442
Lasten servicecontracten	11.2	-117.434	-107.204
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	12	-587.207	-717.410
Lasten onderhoudsactiviteiten	13	-1.350.972	-1.707.630
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14	-1.785.168	-1.922.927
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.418.261	3.599.175
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		870.000	574.000
Toegerekende organisatiekosten		-15.689	-9.208
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-446.231	-359.109
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	15	408.080	205.683
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		5.848.483	15.603.525
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16	5.848.483	15.603.525
Opbrengsten overige activiteiten		6.000	6.000
Kosten overige activiteiten		-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	17	6.000	6.000
Overige organisatiekosten	19	-442.909	-275.484
Kosten omtrent leefbaarheid	20	-27.944	-41.165
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		656	630
Rentelasten en soortgelijke kosten		-1.304.010	-1.361.892
Saldo financiële baten en lasten	21	-1.303.354	-1.361.262
Resultaat voor belastingen		8.906.616	17.736.472
Belastingen	22	-930.602	-690.098
Resultaat na belastingen		7.976.014	17.046.374



Kasstroomoverzicht 2019

WONINGBOUWVERENIGING "POORTUGAAL" (gemeente Albrandswaard).					
Kasstroomoverzicht 2019 (x € 1.000)					
(Volgens de directe methode)					
		2019		2018	
		€	€	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN					
Ontvangsten					
Huuronyvangsten		8.099		7.953	
Vergoedingen		79		80	
Overige bedrijfsontvangsten		12		11	
Ontvangen interest		0		3	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>			8.190		8.047
Uitgaven					
Betalingen aan werknemers		874		864	
Onderhoudsuitgaven		1.432		1.984	
Overige bedrijfsuitgaven		893		840	
Betaalde interest		1.321		1.379	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat		0		86	
Verhuurdersheffing		1.068		1.075	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		28		41	
Vennootschapsbelasting		0		0	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>			5.616		6.269
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten			2.574		1.778
INVESTERINGSACTIVITEITEN					
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom					
Verkoopontvangsten bestaande huur			854		564



Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom					
Nieuwbouw huur			-19		0
Verbeteruitgaven			-307		-186
Investerings overig			-29		0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten			499		378
FINANCIERINGSACTIVITEITEN					
Uitgaand					
Aflossingen geborgde leningen			1.230		1.186
Totaal van de kasstroom uit financieringsactiviteiten			-1.230		-1.186
Mutatie geldmiddelen			1.843		970
Liquide middelen per 1 januari			5.069		4.099
Liquide middelen per 31 december			6.912		5.069

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Het KvK-nummer van Woningbouwvereniging Poortugaal is 24108729.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

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

Oordelen en schattingen

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



De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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. Vastgoedbeleggingen

1.1 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 2019 bedraagt deze grens € 720,42 (2018: € 710,68).

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

Grondslagen waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

Vastgoed in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen 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 waarderen marktwaarde' voor haar vastgoed.

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

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



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

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

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

Beleidswaarde:

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningbouwvereniging Poortugaal en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woningbouwvereniging Poortugaal. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklommingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woningbouwvereniging Poortugaal hanteert in haar beleid een streefhuur van 83% 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 onderhoudsnorm in de markt.
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.

Woningbouwvereniging Poortugaal heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2019	Ultimo 2018
streefhuur van XX % van de maximaal redelijke huur.	83%	83%
Onderhoudsnorm	€ 1.783	€ 1.748
Beheerlasten	€ 982	€ 1.491
Verhuurderheffing	0,562%	0,561%
Discontovoet	7,04%	6,07%



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

1.2 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.

2. Materiële vaste activa

2.1 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.

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woningbouwvereniging Poortugaal geldende rente voor langlopende leningen (4,77%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

4. 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.



5. 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.

6. Eigen vermogen

6.1 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.

6.2 Overige reserves

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

7. Voorzieningen

7.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.1 Latente belastingvorderingen.

7.2 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.

8. Langlopende schulden

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

9. 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

10. 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 2019 bedroeg dit maximumpercentage 5,6%. 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.

11. 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.

12. 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.

13. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de 'niet in de balans opgenomen verplichtingen'.

14. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurderheffing.

-- - ----

15. 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).

16. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

17. Opbrengsten en kosten 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. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

18. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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



19. 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.

20. 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.

21. Financiële baten en lasten

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

22. 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.

Woningbouwvereniging Poortugaal heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

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



Toelichting op de balans 2019

Toelichting op de balans					
VASTE ACTIVA					
1 Vastgoedbeleggingen					
1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie					
Een overzicht van het DAEB-vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:					
					€
1 januari 2019					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs				51.295.866,11	
Cumulatieve herwaarderings				98.495.286,43	
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen				-1.445.928,77	
Boekwaarde per 1 januari				148.345.223,77	
Mutaties					
Investerings				348.977,14	
Verkopen (verkrijgingsprijs)				-55.908,75	
Gerealiseerde herwaardering verkopen				-390.322,66	
Mutatie waardeveranderingen				273.793,69	
Waardevermeerdering				5.574.688,96	
Totaal mutaties 2019				5.751.228,38	
31 december 2019					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs				51.588.934,50	
Cumulatieve herwaarderings				103.679.652,73	
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen				-1.172.135,08	
Boekwaarde per 31 december				154.096.452,15	
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.					
De gemiddelde disconteringsvoet die is gebruikt is 7,04% rekening houdend met opslag of afslag voor o.a. bouwjaarklasse, type verhuureenheid, COROP-gebied en waarderingscenario.					
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 kastromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van o.a. de volgende parameters:					
Parameters woonegelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardstijging (afhankelijk van ligging)	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Achterstallig onderhoud per vhe - EGW	€ 0				
Achterstallig onderhoud per vhe - MWG	€ 0				
Beheerkosten per VHE - EGW plus looninflatie	€ 447				
Beheerkosten per VHE - MGW plus looninflatie	€ 439				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1277%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de W	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Verhuurderheffing (% van de WOZ) vanaf 2024 0,538%		0,562%	0,562%	0,563%	0,537%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden		1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Liberalisatiegrens per maand	€ 720,42	€ 737,14	€ 737,14	€ 737,14	€ 737,14
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 531	€ 531	€ 531	€ 531	€ 531
Technische splitsingskosten per eenheid	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
In de nieuwe normen (vanaf handboek 2019) voor instandhoudingsonderhoud is mutatieonderhoud inbegrepen. Er wordt (vanaf handboek 2019) verschil gemaakt tussen normen voor instandhoudingsonderhoud in het doorexploteerscenario en de normen in het uitpandscenario.					
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 obligoverplichtig geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. 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 1171 (2018: 1175) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 221 miljoen (2018: € 199 miljoen).					



Beleidswaarde

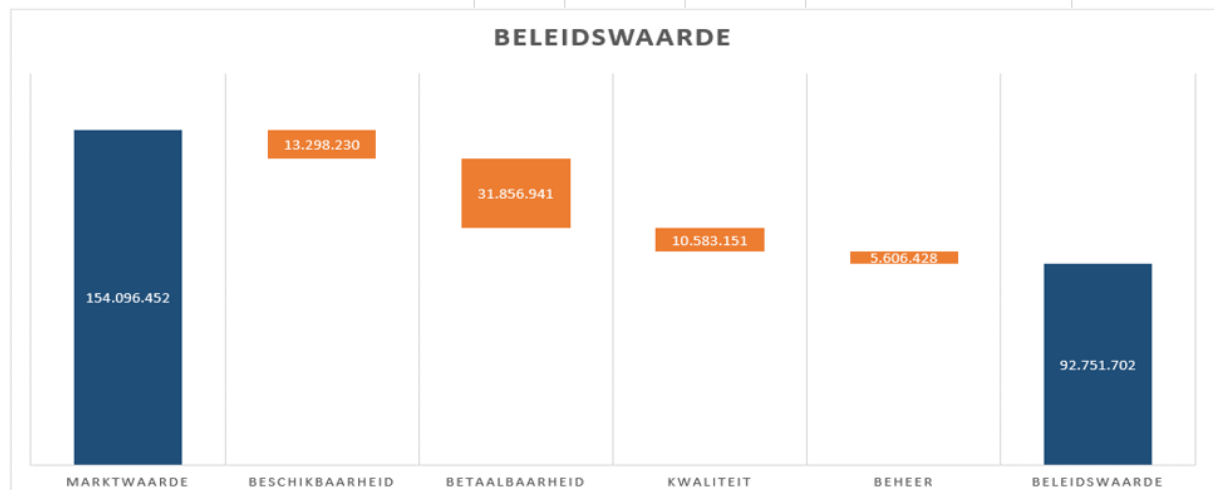
De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten. Omdat de doelstelling van Woningbouwvereniging Poortugaal is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel 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 2019 € 92.751.702 (31 december 2018 € 75.509.398).

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

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

Onderstaand is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven:



De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het DAEB-vastgoed kan als volgt worden weergegeven:				
			2019	2018
			€	€
Marktwaarde per 31.12.			154.096.452	148.345.224
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)			13.298.230	21.474.575
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)			31.856.941	27.184.881
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)			10.583.151	11.115.284
Afslag wegens beheer (beheerskosten)			5.606.428	13.061.086
Beleidswaarde per 31.12.			92.751.702	75.509.398
Voor een verdere uiteenzetting over de beleidswaarde verwijzen we naar hoofdstuk 4.7 van het bestuursverslag.				
1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie				
Boekwaarde per 1 januari 2019				€ 4.308,04
Investeringen 2019				29.980,89
Afboeking 2019 (Centrumplan)				-4.271,74
Boekwaarde per 31 december 2019				30.017,19
Betreft: Voorbereidingskosten Schroeder van der Kolklaan en Schutskooiwijk				
2 Materieële vaste activa				
<u>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie</u>				
	Kantoor en garages	Inventaris en kosten automatisering	Vervoer middelen	Totaal
	€	€	€	€
1 januari 2019				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	380.194,75	264.237,42	23.785,62	668.217,79
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-135.354,61	-215.870,93	-23.785,62	-375.011,16
Boekwaarde per 1 januari 2019	244.840,14	48.366,49	0,00	293.206,63
Mutaties				
Investeringen	0,00	37.237,21	0,00	37.237,21
Desinvesteringen				0,00
Afschrijvingen	-8.761,09	-15.162,16	0,00	-23.923,25
Totaal mutaties 2019	-8.761,09	22.075,05	0,00	13.313,96
31 december 2019				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	380.194,75	301.474,63	23.785,62	705.455,00
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-144.115,70	-231.033,09	-23.785,62	-398.934,41
Boekwaarde per 31 december 2019	236.079,05	70.441,54	0,00	306.520,59



<u>Afschrijvingsmethode en -termijnen</u>			
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 10 c.q. 5 jaar lineair afgeschreven.			
3 Financiële vaste activa			
3.1			
Het saldo betreft latente belastingvorderingen vanwege tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en fiscaal compensabele verliezen. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed dat voor verkoop is gelabeld, de waardering van leningen en derivaten en het afschrijfpotentieel op het vastgoed. Per 31 december 2019 is de latente afschrijfpotentieel op het vastgoed € 63.547 op waardering van vastgoed wat voor verkoop is gelabeld € 12.338 en op de leningen € 18.774. Het verloop van de post latente belastingvorderingen (exclusief verliescompensatie) is als volgt:			
		2019	2018
		€	€
Boekwaarde per 1 januari		221.304,00	280.298,00
Afloop		-4.579,00	-8.571,00
Verkopen		563,00	-66.066,00
Overige mutaties		-122.629,00	15.643,00
Boekwaarde per 31 december		94.659,00	221.304,00
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 34.437 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 106.852 (2018: € 255.986). De gemiddelde looptijd van de latente belastingvordering bedraagt 14 jaar.			
De post verliescompensatie is ontstaan door afwaardering van de woningen als gevolg van een WOZ-waardedaling. Toekomstige fiscale winst kan hiermee verrekend worden.			
Het verloop van de post latente belastingvordering verliescompensatie is als volgt:			
		2019	2018
		€	€
Boekwaarde per 1 januari		207.417,00	1.452.428,00
Mutaties		-207.417,00	-1.245.011,00
Boekwaarde per 31 december		0,00	207.417,00
Totaal belastinglatenties		94.659,00	428.721,00
Het totaalbedrag van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen bedraagt € 207.417. Het gehele bedrag is over 2019 verrekend.			
4 Vorderingen			
Deze post is als volgt samengesteld:			
		31-12-2019	31-12-2018
		€	€
4.1 Huurdebiteuren		43.290,24	26.425,29
4.2 Overige vorderingen en overlopende activa		58.517,52	17.206,80
Totaal vorderingen		101.807,76	43.632,09
Geen van de hierboven genoemde vorderingen heeft een looptijd langer dan 1 jaar.			
4.1 Huurdebiteuren			
De huurdebiteuren kunnen naar tijdsduur en aantal huurders als volgt worden gespecificeerd:			
Zittende huurders:			
Periode	Aantal huurders		Huurachterstand
	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2019
			€
tot 1 maand	38	22	19.773,52
1 tot 2 maanden	12	6	4.080,60
2 tot 3 maanden	8	4	2.989,38
3 tot 4 maanden	7	4	3.276,69
4 tot 5 maanden	2	3	1.120,26
> 5 maanden	12	16	14.457,10
	79	55	45.697,55
Huurdebiteuren WSNP			3.831,47
De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,7% van de brutojaarhuur (2018: 0,8%)			
Vertrokken huurders:			
Betreft huur en in rekening gebrachte kosten van 5 (7 2018) personen die inmiddels vertrokken zijn.			
Afboeking wegens voorziene oninbaarheid:			-12.392,55
Boekwaarde per 31 december			43.290,24
Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:			
		2019	2018
		€	€
Boekwaarde per 1 januari		37.511,90	22.783,79
Dotatie ten laste van de exploitatie		-735,49	39.895,22
Afgeboekte oninbare posten		24.383,86	25.167,11
Boekwaarde per 31 december		12.392,55	37.511,90



4.2 Overige vorderingen en overlopende activa			
Deze post is als volgt samengesteld:			
		31-12-2019	31-12-2018
		€	€
a. Nog te ontvangen rente spaarrekening Rabobank		482,42	467,47
b. Nog te ontvangen van Wooncompas (aandeel VvE Essendael 4)		13.688,71	11.954,40
c. Overige vorderingen		0,00	1.616,29
d. Vooruitbetaalde kosten		44.346,39	3.168,64
Totaal overige vorderingen en overlopende activa		58.517,52	17.206,80
5 Liquide middelen			
Deze post is als volgt samengesteld:			
		31-12-2019	31-12-2018
		€	€
Direct opvraagbaar			
- Kas		1.206,40	287,30
- ING		-	-
- Rabobank		5.391.372,23	4.394.761,54
- BNG		1.519.009,92	674.421,37
Totaal liquide middelen		6.911.588,55	5.069.470,21
6 Eigen Vermogen			
Deze post is als volgt samengesteld:			
		2019	2018
		€	€
Saldo Eigen Vermogen per 1 januari		123.263.052,34	106.216.678,22
Mutaties Boekjaar		7.976.014,26	17.046.374,12
Saldo per 31 december		131.239.066,60	123.263.052,34
6.1 Herwaarderingsreserve			
Deze post is als volgt samengesteld:			
		2019	2018
		€	€
Stand per 1 januari volgens jaarrekening		98.495.286,74	83.860.851,12
Overboeking naar overige reserves (gerealiseerd bij verkoop)		-390.322,66	-292.160,95
Mutaties boekjaar		5.574.688,96	14.926.596,57
Saldo per 31 december		103.679.653,04	98.495.286,74
Voor een verder uiteenzetting over het te niet te realiseren deel van het eigen vermogen verwijzen we naar hoofdstuk 4.7 van het bestuursverslag.			
6.2 Overige Reserves			
Het verloop van deze post is als volgt:			
		2019	2018
		€	€
Stand per 1 januari		24.767.765,60	22.355.827,10
Uit resultaatbestemming		2.401.325,30	2.119.777,55
Realisatie herwaarderings a.g.v. verkoop		390.322,66	292.160,95
Saldo per 31 december		27.559.413,56	24.767.765,60
Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019			
Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 als volgt te bestemmen:			
			€
Ten laste van de herwaarderingsreserve			5.574.688,96
Ten gunste van de overige reserves			2.401.325,30
			7.976.014,26
Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.			
Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019			
De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 16 juni 2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.			
7 Voorzieningen			
7.1 Voorziening latente belastingverplichtingen			
		2019	2018
		€	€
Boekwaarde per 1 januari		2.063.530,00	2.677.437,00
Vrijval opwaarderingspotentieel lagere WOZ		-1.492.293,00	-613.907,00
Dotatie voorziening groot onderhoud		678.480,00	
Boekwaarde per 31 december		1.249.717,00	2.063.530,00
De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 277.701 (2018: € 1.470.010) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 246.053 (2018 € 329.997) na 5 jaar. De gemiddelde looptijd van de latente belastingverplichtingen bedraagt 13 jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 1.438.025 (2018: € 2.360.934).			



7.2	Overige voorzieningen				2019	2018
					€	€
	Boekwaarde per 1 januari				81.285,81	70.470,08
	Dotaties				26.042,00	20.153,00
	Uitgaven				2.827,35	9.337,27
	Boekwaarde per 31 december				104.500,46	81.285,81
	De overige voorzieningen hebben betrekking op schilderwerk en groot onderhoud VvE De Bongerd en jubilea. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum niets binnen een jaar wordt gerealiseerd (2018: € 0) en een bedrag van € 13.269 (2018: € 10.179) binnen 5 jaar.					
8	Langlopende Schulden					
	Deze post is als volgt samengesteld:				31-12-2019	31-12-2018
					€	€
8.1	Leningen kredietinstellingen				26.670.004,76	27.899.988,66
8.2	Overige schulden				107.123,50	107.299,99
	Boekwaarde per 31 december				26.777.128,26	28.007.288,65
8.1	Leningen kredietinstellingen					
	Het verloop van de post leningen kredietinstellingen is als volgt:					
					2019	2018
					€	€
	Boekwaarde per 1 januari				27.899.988,66	29.086.326,27
	Af: aflossingen				-1.229.983,90	-1.186.337,61
	Boekwaarde per 31 december				26.670.004,76	27.899.988,66
	Marktwaarde per 31 december				36.268.283,00	37.143.857,00
	De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2019 bedraagt € 36.268.283 (31 december 2018: € 37.143.857). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van 0,86% (31 december 2018: 0,81%).					
	<u>Looptijd</u>					
	De volgende leningen hebben per 31 december 2019 een resterende looptijd van korter dan 5 jaar.					
	BNG, leningnummer 9 (>1 jaar < 5 jaar)				€	1.800.000,00
	BNG, leningnummer 19 (>1 jaar < 5 jaar)				€	1.800.000,00
	Totaal				€	3.600.000,00
	<u>Rentevoet en aflossingssysteem</u>					
	De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 4,77% (2018 4,77%).					
	De leningen zijn afgesloten op basis van een annuïtaire, lineaire of fixe aflossing.					
	Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar bedraagt € 1.116.445 (2018: € 1.229.984).					
	<u>Zekerheden</u>					
	Er zijn geen complexen hypotheacar bezwaard. Alle leningen zijn door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgd met de gemeente Albrandswaard als achtervang.					
	<u>WSW-Obligoverplichting</u>					
	Per 31 december 2019 heeft Woningbouwvereniging Poortugaal een obligoverplichting jegens het WSW ten bedrage van € 1.026.795 (31.12.2018: € 1.074.150). Uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling.					
8.2	Overige schulden					
	Dit betreft waarborgsommen.				2019	2018
					€	€
	Boekwaarde per 1 januari				107.299,99	108.774,60
	Mutaties in het boekjaar:				-176,49	-1.474,61
	Boekwaarde per 31 december				107.123,50	107.299,99
	Vanaf 1972 wordt bij wederverhuur een waarborgsom van € 68,07 per woning geheven. Per 1 mei 2002 is dit verhoogd naar € 100,00 per woning. Voor complex 12 bedraagt de waarborgsom € 113,45 per woning en voor complex 19 € 158,82 c.q. € 100,00 per woning.					
	In 2015 is door de stichting WISH € 10.000 gestort als garantiestelling leegstand. Per 31-12-2019 is dit door mutatie in 2018 € 9.379,68.					
	Bij het verlaten van de woning zal, eventueel onder inhouding van verschuldigde reparatiekosten en/of huurachterstanden, de betaalde waarborgsom worden terugbetaald zonder toevoeging van rente.					
	Een specificatie van de waarborgsommen is op de administratie aanwezig.					



9 Kortlopende Schulden					
Deze post is als volgt samengesteld:				31-12-2019	31-12-2018
				€	€
9.1	Schulden aan leveranciers			162.500,39	158.955,30
9.2	Belastingen en sociale verzekering			1.515.360,13	121.730,35
9.3	Overige schulden			119.604,27	89.864,12
9.4	Overlopende passiva			373.166,17	398.853,21
Totaal kortlopende schulden				2.170.630,96	769.402,98
9.1	Schulden aan leveranciers			31-12-2019	31-12-2018
				€	€
	Onderhoud			17.146,44	29.420,82
	Overige			145.353,95	129.534,48
Totaal schulden aan leverancier				162.500,39	158.955,30
9.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen			31-12-2019	31-12-2018
				€	€
	Omzetbelasting			62.318,13	74.978,35
	Loonheffing en premies sociale verzekeringen			42.689,00	46.752,00
	Vennootschapsbelasting			1.410.353,00	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen				1.515.360,13	121.730,35
9.3	Overige schulden			31-12-2019	31-12-2018
				€	€
	Accountantskosten 2019			17.700,00	33.716,00
	Reservering vakantiedagen			91.330,84	54.908,54
	Nog te betalen kosten betalingsverkeer 4e kwartaal			55,87	299,72
	Overige			10.517,56	939,86
Totaal overige schulden				119.604,27	89.864,12
9.4	Overlopende passiva			31-12-2019	31-12-2018
				€	€
	Niet vervallen rente langlopende leningen			309.907,79	327.417,28
	Vooruitontvangen huren			63.258,38	71.435,93
Totaal overlopende passiva				373.166,17	398.853,21
Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen					
Operationele lease					
De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomst bedragen in totaal € 6.494 (31.12.2018: € 8.566). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 2.165 (31.12.2015: € 2.072). De resterende looptijd van het leasecontract is 3 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 2019 bedraagt het budget € 27.116 (31.12.2018: € 26.229).					



Toelichting op winst en verliesrekening

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2019				
10	Huuropbrengsten		2019	2018
			€	€
	Woningen en woongebouwen		8.148.780	7.985.440
	Onroerende zaken niet zijnde woningen		47.557	46.752
	Af: huurderving wegens leegstand		-17.484	-27.103
	Af: huurderving wegens oninbaarheid		1.279	-29.185
	Totaal huuropbrengsten		8.180.132	7.975.903
11.1	Opbrengsten servicecontracten		2019	2018
			€	€
	Overige goederen, leveringen en diensten		79.084	78.596
	Af: vergoedingsderving wegens leegstand		-174	-154
	Totaal opbrengsten servicecontracten		78.910	78.442
11.2	Lasten servicecontracten		2019	2018
			€	€
	Doorberekend: Overige goederen, leveringen en diensten		-117.434	-107.204
	Totaal lasten servicecontracten		-117.434	-107.204
12	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		2019	2018
			€	€
	Toegerekende personeelskosten		587.207	717.410
	Toegerekende afschrijvingen			
	Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten		587.207	717.410
13	Lasten onderhoudsactiviteiten		2019	2018
			€	€
	Onderhoudslasten (niet cyclisch)		387.148,33	570.681
	Onderhoudslasten (cyclisch)		963.824	1.136.948
	Toegerekende personeelskosten		-	-
	Toegerekende overige organisatiekosten		-	-
	Totaal lasten onderhoudsactiviteiten		1.350.972	1.707.630



14	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit				
				2019	2018
				€	€
	Toegerekende personeelskosten			-	-
	Belastingen			355.058	356.299
	Verzekeringen			27.175	24.532
	Verhuurderheffing			1.060.788	1.067.297
	Toegerekende overige organisatiekosten			342.146	466.794
	Totaal lasten			1.785.168	1.922.927
16	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
				2019	2018
				€	€
	Gerealiseerde waardeveranderingen a.g.v. verkopen			390.323	292.161
	Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille			5.458.160	15.311.364
	Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille			5.848.483	15.603.525
18	Personeelslasten				
				2019	2018
				€	€
	Lonen en salarissen			699.469	658.442
	Sociale lasten			123.190	117.902
	Pensioenlasten			101.942	101.066
	Totaal personeelslasten			924.601	877.410
	Allocatie personeelslasten:				
				2019	2018
				€	€
	Lasten verhuur en beheeractiviteiten			587.207	717.410
	Lasten onderhoudsactiviteiten			-	-
	Overige directe exploitatielasten			-	-
	Organisatiekosten verkoop			-	-
	Overige organisatiekosten			337.394	160.000
	Totaal allocatie personeelslasten:			924.601	877.410
	Met ingang van 2019 zijn de personeelslasten toegerekend op basis van de geschatte tijdsbesteding per werknemer. Op basis hiervan is over 2019 ruim € 337.000 toegerekend aan Overige organisatiekosten (2018: € 160.000).				



	Toegerekende overige organisatiekosten			2019	2018
				€	€
	Automatiseringskosten			55.127	50.436
	Bestuurs- en toezichtskosten			19.572	37.192
	Huisvestigingskosten			40.236	35.502
	Overige personeelskosten			81.552	96.506
	Contributies			17.927	20.271
	Saneringsheffing			-	86.317
	Overige algemene bedrijfslasten			127.732	140.570
	Totaal toegerekende overige organisatiekosten			342.146	466.794
19	Overige organisatiekosten			2019	2018
				€	€
	Toegerekende personeelslasten			337.394	160.000
	Toegerekende overige bedrijfskosten, RvC, accountskosten*			98.318	115.484
	Bijdrage Autoriteit woningcorporaties			7.197	-
	Totaal overige organisatiekosten			442.909	275.484
	*Accountants honoraria			2019	2018
				€	€
	Controle van de jaarrekening			45.000	48.728
	Andere controlewerkzaamheden			-	-
	Fiscale advisering			21.170	36.512
	Andere niet-controlediensten			-	-
				66.170	85.240
	Overige informatie				
	Werknemers				
	Per ultimo 2019 had de corporatie 9,7 werknemers in dienst (2018: 9,7). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2018: 0).				



Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)				
Bestuurders en commissarissen				
De bezoldiging exclusief omzetbelasting van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd:				
<u>Toezichthoudende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700</u>				
	J.W. van der Meer	R.C.S. van Praag	M.A. van der Stoep	
Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC	
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	17-jul-12	19-feb-19	10-okt-15	
In dienst tot (datum einde functievervulling)	heden	heden	heden	
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	11.850	6.818	7.900	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.300	8.831	10.200	
<u>Vergelijkende cijfers 2018</u>				
Totaal bezoldiging in kader van de WNT 2018	10.975	n.v.t.	7.315	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.700	n.v.t.	9.800	
<u>Leidinggevende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700</u>				
		M.J.M.M. Kouters		
Functie (functienaam)		Bestuurder		
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)		1-feb-10		
In dienst tot (datum einde functievervulling)		heden		
(Fictieve) dienstbetrekking?		Ja		
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)		100%		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		112.068		
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn		20.517		
Totaal bezoldiging		132.585		
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		102.000		
<u>Vergelijkende cijfers 2018</u>				
(Fictieve) dienstbetrekking?		Ja		
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)		1		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		129.103		
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn		20.251		
Totaal bezoldiging		149.354		
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		98.000		



De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Woningbouwvereniging Portugal ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 102.000. Dit maximum wordt overschreden door de Raad van Bestuur. Op de bezoldiging van de Raad van Bestuur is het WNT-overgangsrecht van toepassing. De bezoldiging van de Raad van Bestuur voldoet aan het toepasselijke bezoldigingsmaximum waarnaar dient te worden afgebouwd conform het WNT-overgangsrecht. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 15.300 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 10.200 op jaarbasis. Deze maxima worden niet overschreden.

	Analyse resultaat voor belastingen (x 1.000 euro)				
	Resultaat 2019				8.907
	Resultaat 2018				17.736
	Afname resultaat				-8.830
	De afname van het resultaat kan in hoofdzaak als volgt worden verklaard:				
	- Hoger nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille				202
	- Toename huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten				205
	- Lagere waardering vastgoed				-9.755
	- Lagere lasten verhuur en beheeractiviteiten				130
	- Lagere lasten onderhoudsactiviteiten				357
	- Lagere overige directe operationele lasten exploitatie bezit				138
	- Hogere lasten servicecontracten				-10
	- Lagere overige organisatiekosten				-167
	- Lagere lasten leefbaarheid				13
	- Per saldo lagere rentelasten				58
	Saldo				-8.830
	Jaarresultaat				
	Het positieve jaarresultaat over 2019 (x 1.000 euro) bedraagt 7.976 (2018 17.046 positief). Het negatieve resultaat ad 9.070 ten opzichte van 2018 is als volgt te specificeren (bedragen x 1.000 euro):				
	- Resultaat voor belastingen				-8.830
	- Hogere vennootschapsbelasting				-241
	Per saldo verslechtering				-9.070
22	Toelichting VPB in de W&V				
	Commercieel resultaat voor Vpb				8.906.616



Correcties:					
Bij:					
Terugname afgewaardeerd lagere WOZ					2.347.534
Fiscale rente-toerekening roerende en onroerende zaken in ontwikkeling					293
Aftrekbeperking gemengde kosten					4.600
Renteaftrekbeperking (ATAD1)					214.307
Totaal bij					2.566.734
Af:					
Niet geraliseerde waardeverandering vastgoedportefeuille					-5.848.483
Fiscale afschrijving materiële vaste activa					-129.386
Fiscaal hogere afschrijving activa t.d.v. exploitatie					-7.082
Fiscale afschrijving op agio leningen O/G					-21.680
Correctie verkoopresultaat woning bestaand bezit					-97.404
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek					-10.426
Mutatie voorziening groot-onderhoud					-586.562
Totaal af					-6.701.023
Totaal correcties					-4.134.289
Fiscaal resultaat 2019					4.772.328
Verliesverrekening					-
Belastbare winst					4.772.328
Vennootschapsbelasting:					
Schijf I (€ 200.000 19%)					38.000
Schijf II (€ restant 25%)					1.143.082
Totaal acute vennootschapsbelasting 2019					1.181.082
Mutatie latenties					
Actief:					
Te verwachten verkopen				563	
Agio en disagio leningen				-4.579	
Compensabele verliezen				-207.417	
Afschrijfpotentieel				-122.629	
Totaal actief				-334.062	
Passief:					
Opwaarderingspotentieel lagere WOZ				-1.492.293	
Voorziening groot onderhoud				678.480	
Totaal passief				-813.813	
Totaal mutatie latenties					-479.751
Correctie 2018					229.271
Totaal Vpb last					930.602



Gebeurtenissen na balansdatum				
In het eerste kwartaal van 2020 werd iedereen geconfronteerd met een nieuw fenomeen: de (effecten van de) coronavirus. Zo ook de werkorganisatie van WBV Poortugaal. Vanuit de Rijksoverheid en het RIVM kwamen (ingrijpende) adviezen aan de samenleving en ook specifiek voor bedrijven en organisaties. WBV Poortugaal heeft zich te allen tijde aan deze adviezen geconformeerd.				
Het virus heeft weliswaar een serieuze impact, maar leidt niet tot enige twijfel over de continuïteit van de onderneming. De conclusie is dat de omvang van de verwachte effecten voor WBV Poortugaal, afgezet tegen de financiële positie, geen aanleiding geeft tot enige twijfel aan de continuïteit.				
Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar het Bestuursverslag, Verwachtingen voor 2020.				
Poortugaal, opgemaakt op 16 juni 2020				
Het Bestuur van WBV Poortugaal				
René Kouters Directeur-bestuurder				
De jaarrekening is op 16 juni 2020 vastgesteld door de Raad van Commissarissen				
Jan Willem van der Meer Voorzitter				
Michel van der Stoep Vice-voorzitter				
Raymond van Praag Secretaris				



D. Overige gegevens

Controleverklaring 2019



NOORDENDIJK 207
POSTBUS 574
3300 AN DORDRECHT

T. (078) 648 15 55

Nr.: 1115

E. (078) 648 15 59

INFO@VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

WWW.VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

Aan de raad van commissarissen van
woningbouwvereniging Poortugaal

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 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 2019 en van het resultaat over 2019 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 2019;
2. de winst- en verliesrekening over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019. 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 accountants-organisaties, 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.

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. 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 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- jaarverslag met daarin opgenomen het bestuursverslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- volkshuisvestelijk verslag;
- overige gegevens.

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.

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.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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



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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, 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, 23 juni 2020

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
D. Vermaas RA





















































































