



IK ZOEK EEN WONING



IK BEN HUURDER BIJ WBV
POORTUGAAL



IK WIL EEN REPARATIE
MELDEN



IK WIL OVERLAST MELDEN

WBV POORTUGAAL
het adres voor uw
toekomstige woning in
Poortugaal & Rhoon!



INFOPUNT



Jaarverslag 2021



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

**Inhoudsopgave**

	Blz
A. Bestuursverslag	4
1. Inleiding	
2. Regionaal en lokaal volkshuisvestelijk kader	
3. Volkshuisvestelijke werkzaamheden	
4. De organisatie	
5. Verantwoording (Governance)	
6. Verwachtingen voor 2022	
B. Verslag van de Raad van Commissarissen	23
C. Jaarrekening	30
* Balans per 31 december 2021	
* Winst- en verliesrekening 2021	
* Kastroomoverzicht 2021	
* Toelichting op de jaarrekening 2021	
* Ondertekening van de jaarrekening	
D. Overige gegevens	52
* Resultaatbestemming	
* Gebeurtenissen na balansdatum	
* Controleverklaring	

Juni 2022.



A. Bestuursverslag

1. Inleiding

De spanning op de woningmarkt was in 2021 onverminderd hoog. Koopwoningen werden binnen enkele dagen verkocht, ruim boven de vraagprijs. Met name voor kleine woningen zijn de prijzen per m² zeer hoog. Daarmee wordt de stap voor startende kopers, veelal afkomstig uit de huursector, te groot.

Voor starters is de situatie lastig; op een sociale huurwoning moet jaren gewacht worden (het inkomen daarvoor is trouwens al snel te hoog), de huren op de vrije markt stijgen fors door naar bedragen die ver boven de 1.000 euro liggen en een koopwoning is onbetaalbaar geworden. Beleggers profiteren van deze situatie en kopen woningen op voor dure verhuur, waardoor de markt nog krapper wordt en de situatie zich verergert. Helaas heeft de Rijksoverheid nog geen afdoende maatregelen ingezet om deze ontwikkeling te doen keren, anders dan het inzetten op het vergroten van de woningproductie. Een afdoende maatregel zou kunnen zijn om ook in de vrije sector de huurprijzen te reguleren.

Het bouwtempo en daarmee de productie gaan niet snel omhoog; locaties zijn voor corporaties bijna niet te vinden en de vele en uitgebreide procedures en voorschriften (o.a. rond stikstofuitstoot) blijven vertragende drempels en er is een groeiend tekort aan mensen, materialen en materieel, wat ook nog eens tot een zeer sterke stijging van de bouwkosten leidt. Corporaties kunnen die stijgende bouwkosten niet in de huurprijzen doorberekenen. Zij zetten zich immers in voor mensen met een laag inkomen en worden ook bij nieuwbouw geacht voldoende woningen te prijzen tot de aftoppingsgrenzen. Die grenzen stijgen niet mee met het tempo waarin de bouwkosten stijgen. Daarmee ontstaat een dubbele, tegengestelde, druk voor woningcorporaties; het bouwtempo verhogen in een moeilijke, dure markt én de financiën op orde houden en de huren betaalbaar houden. Wij voelen die druk sterk rond de herstructureringswijk de Schutskooiwijk. Het proces naar de start van sloop en nieuwbouw mag wat ons betreft snel verlopen, omdat wij graag op korte termijn kwalitatief goede en betaalbare woningen aan de voorraad willen toevoegen en we de kosten door de marktontwikkelingen snel zien toenemen.

Bovengenoemde ontwikkelingen in de bouwsector beperken zich niet tot nieuwbouw, maar treffen ook het groot-onderhoud aan bestaande woningen. Het beoogde effect van de afschaffing van de verhuurdersheffing, snel meer woningen en een hoger tempo bij verduurzaming, lijkt daarmee niet bereikt te worden. Er is zelfs een risico dat een deel van de extra te besteden middelen 'verdamp't in de hogere bouwkosten.

Voor het reguliere onderhoud, het afhandelen van reparatieverzoeken, hebben we gelukkig een netwerk van onderhoudsbedrijven om ons heen, waarmee we al langere tijd samenwerken. Die werkzaamheden verlopen vlot.

Recente rapportages over klimaatverandering zijn zeer zorgelijk. Er zijn grote twijfels of de gestelde wereldwijde klimaatdoelen (met name het maximeren van de stijging van de gemiddelde temperatuur en het verminderen van de uitstoot van schadelijke gassen) behaald gaan worden. Hoogstwaarschijnlijk gaan ze niet behaald worden, waardoor er grote onomkeerbare klimaateffecten ontstaan. Effecten die op termijn ook ons werkgebied gaan raken.

De maatschappelijke en politieke druk op corporaties zal toenemen om grootschaliger en in een hoger tempo het bestaande bezit te gaan verduurzamen. Zij tonen die ambitie ook, vergroten de omvang van de duurzaamheidsmaatregelen en zijn op zoek naar verdere methoden en middelen om die ambitie waar te maken. Inmiddels zijn er tal van voorbeelden van horizontale samenwerking (tussen corporaties) en verticale samenwerking (met bouwbedrijven) die gezamenlijk een versnellend effect hebben. Ook op de gebieden van circulariteit en klimaatadaptatie is die versnelling te zien.

WBV Poortugaal gaat ook versnellen; de komende jaren willen wij in 2 wijken waarin wij veel bezit hebben de daken vervangen en isoleren en er zonnepanelen op plaatsen. De gevels zijn al geïsoleerd. De stap naar volledig energie-neutraal zetten we nog niet, in afwachting van de mogelijke komst van een warmtenet. Daarna gaan we verder met de overige complexen.

Voorraadbreed wordt de meeste huurders de mogelijkheid geboden om zonnepanelen te laten plaatsen. Verder worden nog verschillende verduurzamingsmaatregelen getroffen op individueel woningniveau, bijvoorbeeld bij mutatie. Verduurzaming is naast de herstructurering van de Schutskooiwijk onze belangrijkste opgave, waar we de komende jaren extra aandacht aan gaan besteden.

Overigens zijn we erg tevreden over de geslaagde renovatie van de woningen aan de Schroeder van der Kolklaan. Een mooi voorbeeld hoe in samenwerking met het bouwbedrijf en de bewoners een onopvallend, verouderd complex getransformeerd kan worden in een verduurzaamd complex met nieuwbouwwitstraling en -kwaliteit.



In 2021 was Nederland nog helemaal in de ban van het Coronavirus. Het leven werd beheerst door lockdowns, thuiswerken, stijging en daling van het aantal geregistreerde COVID-gevallen en de mogelijk economische en maatschappelijke schade. Verwacht werd dat veel huurders in financiële nood zouden komen en ze de huur niet konden betalen. Wij hebben daar in de praktijk niet veel van gemerkt. Ook hebben wij goed ons reguliere werk kunnen doen voor wat betreft de woonruimteverdeling en het uitvoeren van groot-onderhoud, ook vanuit huis. Thuiswerken en digitaal vergaderen zijn inmiddels vertrouwd geworden. Duidelijk werd wel dat werken op kantoor ook belangrijk is, voor de samenhang en de ontwikkeling van de organisatie. We gaan dus net als de meeste andere bedrijven de overstap maken naar een hybride vorm van werken.

De overgang naar een nieuw bedrijfs-administratief systeem bij dezelfde leverancier is niet helemaal naar tevredenheid verlopen. Het nieuwe systeem vertoonde de nodige kinderziektes. Het implementeren van het systeem en het verhelpen van systeemproblemen heeft een groot beslag gelegd op de organisatie. Het systeem draait nu nog niet tot tevredenheid, omdat nog steeds een aantal knelpunten niet zijn opgelost. Daarop hebben we de leverancier aangesproken.

Het afgelopen jaar is voor de organisatie te kenmerken als een overgangsjaar; een nieuw systeem, een nieuwe bestuurder, veranderingen in de organisatie. Het komende jaar zal gebruikt worden om de organisatie opnieuw neer te zetten.

Het jaarverslag van WBV Poortugaal over het boekjaar 2021 bestaat uit een Bestuursverslag, een verslag van de Raad van Commissarissen en een jaarrekening voorzien van toelichtingen. In het Bestuursverslag is het volkshuisvestingsverslag opgenomen.

2. Regionaal en lokaal volkshuisvestelijk kader

In het Regioakkoord Nieuwe woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 is een lichte groei van de sociale voorraad voor de gemeente Albrandswaard vastgelegd, onder andere het behoud van een kernvoorraad. Wij zorgen ervoor dat 70% een (streef)huurprijs tot de bovenste aftoppingsgrens heeft. Ook is vastgelegd dat er een evenwichtige spreiding moet zijn van de sociale woningvoorraad over de regio. In dat kader zou het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente met 5,5 procentpunt moeten toenemen (van 28,7% naar 33,1%). De gemeente voert het beleid om bij nieuwbouwwontwikkelingen een aandeel van 30% sociale huur te eisen.

WBV Poortugaal en de gemeente hebben deze regionale afspraken verwerkt in de lokale prestatieafspraken. Deze zijn eind 2020 voor de jaren 2021 en 2022 vastgesteld. Daarin zijn ook andere afspraken op volkshuisvestelijk terrein vastgelegd. In 2021 heeft de jaarlijkse actualisatie plaatsgevonden. Dit heeft niet geleid tot substantiële wijzigingen. Wel hebben wij ruimte gevraagd om het maximale percentage voor het toewijzen van sociale huurwoningen aan mensen met een hoger inkomen te verhogen van 7,5% naar 15%, wat wettelijk toegestaan is. Dit in verband met het laten doorstromen van herhuisvestingskandidaten uit de Schutskooiwijk.

Wij wijzen onze woningen toe volgens de regels die opgenomen zijn in de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020 vastgesteld.

Bestuurlijk overleg vindt op verschillende niveaus plaats. Allereerst op het niveau van de regio Rotterdam waarbij de corporaties vanuit de Federatieraad en de Maaskoepel met de gemeenten afstemmen. Op een lager niveau vindt nadere afstemming plaats in de subregio Zuidrand. En daarnaast is er regelmatig overleg met de BAR-gemeenten: Albrandswaard, Barendrecht, en Ridderkerk.

De Federatie heeft in 2021 nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de grote bouwopgave in de regio. Corporaties moeten ruimte en mogelijkheden krijgen om hun aandeel te leveren in het oplossen van de grote huisvestingsproblemen.

3. Volkshuisvestelijke werkzaamheden in 2021

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

1. wonen betaalbaar houden (§3.1);
2. passend wonen voor onze doelgroep (§3.2);
3. verder verbeteren van de kwaliteit van de voorraad (§3.3);
4. een prettige woonomgeving voor onze huurders (§4.4).



Onze resultaten over 2021 kunnen aan deze speerpunten getoetst worden. Deze vindt u in dit jaarverslag terug. Daarnaast vinden we het belangrijk om onze huurders te betrekken bij zaken rond beheer en beleid (§4.5). En vanzelfsprekend is het behouden van een goede financiële positie een belangrijke voorwaarde om onze volkshuisvestelijke taken en opgaven ook op de langere termijn goed te kunnen uitvoeren (§4.6).

3.1 Wonen betaalbaar houden

Huurverhoging

De jaarlijkse huurverhoging was per 1 juli 2021 over het gehele woningbezit 0%. Dit in verband met de mogelijke inkomenseffecten van de door het kabinet genomen Corona-maatregelen. De huursom is daarom voor de mee te rekenen huurstijgingen ook niet gestegen.

De totale huurachterstand per 31-12-2021 bedroeg € 71.386,99

De totale huuropbrengst over december 2021 bedroeg € 701.857,43. Op dat moment waren er 1154 contracten in de prolongatie waardoor de gemiddelde huur op 31-12-2021 € 608,20 bedroeg.

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

De leegstand leegstandskosten derving van huren en opbrengsten servicecontracten was in 2021 € 77.717,00, ongeveer een verdubbeling ten opzichte van 2020.

Tabel 1 woningbezit naar huurprijs

Woningen naar (kale) huurprijs	Per 31-12-2021
€ 442,46	74
€ 442,46 - € 633,25	733
€ 633,25 - € 678,66	226
€ 678,66 - € 752,33	127
Boven € 752,33	8

Plannen 2022

- We gaan de verhuur opnieuw gematigd verhogen
- We willen de huurachterstand terugdringen naar het niveau van begin 2020

3.2 Passend wonen voor onze doelgroep

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

Nieuwe contracten

In 2021 zijn 42 woningen opnieuw verhuurd waarvan 36 via WoonnetRijnmond. Hierop kwamen in totaal 15.233 reacties. De slaagkans was gemiddeld 0,28% (2020 0,25%). Een lage slaagkans betekent een hoge druk op de woningmarkt.

Van de 42 woningen zijn 40 woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder € 40.024,00 (37 in 2020). Dit is 95% (84% in 2020). Daarmee heeft WBV Poortugaal ruimschoots voldaan aan de Europese richtlijnen. Door de woningschaarste en het grote aantal reacties is het voor woningzoekenden uit Albrandswaard lastig om een woning te vinden in de eigen gemeente. Wij hechten belang aan sociale en familiestructuren in een dorpsomgeving. Binnen de regels zoeken we mogelijkheden om Albrandswaarders een goede kans te bieden. In 2021 zijn van de 42 woningen 23 woningen (54,76%) toegewezen aan inwoners uit Albrandswaard (45,45 % in 2020). Wij zijn door de gemeente gemandateerd om een huisvestingsvergunning af te geven.

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



Tabel 2

Primaire doelgroep	Middeninkomens	Secundaire doelgroep
Minimaal 80% van de toewijzingen	Maximaal 10% van de toewijzingen	Maximaal 10% van de toewijzingen
Inkomen t/m € 40.024,00	€40.025,00 < inkomen < €44.655,00	Inkomen > € 44.656,00
40	1	1

De verdeling in bovenstaande tabel komt voort uit Europese en nationale regelgeving. Sociale huurwoningen moeten zoveel mogelijk aan mensen met een laag inkomen worden toegewezen. Wij hebben aan de regelgeving voldaan.

Tabel 3

Aantal in 2021 geadverteerde woningen	Op basis van inschrijfduur	Loting	Direct kans
45	10	8	9
Daarnaast zijn 18 woningen verhuurd via directe bemiddeling			

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

Tabel 4

Verhuringen van woningen naar doelgroep	Aantal woningen
Starters	23
Doorstromers	19
55+	17
Overig regulier	17
Urgentiekandidaten	2
Statushouders	6
Zorg (Profila)	0

Taakstelling voor statushouders

Samen met de andere woningcorporaties zijn 31 statushouders in de gemeente Albrandswaard geplaatst. WBV Poortugaal heeft 21 personen geplaatst; Daarmee hebben wij aan de gemeentelijke taakstelling voldaan.

Wonen en zorg

WBV Poortugaal verhuurt diverse woningen voor speciale zorg:

- *MIVA-eenheden*

WBV Poortugaal verhuurt 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*

WBV Poortugaal verhuurt 6 zogenoemde gezinsvervangende tehuiswoningen (GVT-woningen) aan Profila Zorg. In totaal wonen er 14 cliënten. Daarnaast huurt Profila Zorg 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.

Plannen 2022

- We starten met de doorstroming (herhuisvesting) vanuit de Schutskooiwijk; daarvoor is het nodig dat de vrije ruimte van 7,5% opgerekt wordt naar de toegestane 15%
- We benutten optimaal de mogelijkheden om (ook) lokale woningzoekenden aan een woning te helpen
- We steken de helpende toe bij de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen; daarvoor stellen we leeggekomen woningen in de Schutskooiwijk beschikbaar

3.3 Verder verbeteren van de kwaliteit van de voorraad

Verduurzaming

We hebben in 2021 een nieuwe routekaart opgesteld voor de verduurzaming van ons bezit naar CO2-neutraal in 2050. Verduurzaming wordt (nog) meer gericht op verbetering op natuurlijke momenten. Zo is het plan is om na voorbereiding in 2022 de woningen van de Koninginnewijk en de Zantelwijk te voorzien van nieuwe daken plus isolatie. Gelijkijdig wordt mechanische ventilatie aangebracht en verouderd isolatieglas vervangen voor HR++ beglazing en wordt de kierafdichting daar waar nodig aangepast. Daarna worden zonnepanelen geplaatst op de nieuwe daken. Inmiddels zijn de onderzoeken in het kader van de Natuurwet opgestart. Volgens planning worden de werkzaamheden tussen 2022 en 2028 uitgevoerd. In deze wijken is al spouwmuurisolatie toegepast en zijn de woningen voorzien van geïsoleerd glas. Verdergaande verduurzaming laten we afhangen van de mogelijke komst van een warmtenet. Het gemeentelijke onderzoek hiernaar loopt nog, maar deze wijken behoren tot de zogenoemde "kanswijken". Afhankelijk van de uitkomst hiervan worden de Koninginnewijk en Zantelwijk verder verduurzaamd. Het betreft 99 woningen in de Koninginnewijk en ongeveer 140 woningen in de Zantelwijk.



In 2021 zijn 35 woningen aan de Schroeder van der Kolklaan op hoog niveau geïsoleerd. De woningen zijn voor en achter voorzien van een extra gevel, met triple-glas ramen. De daken zijn vernieuwd en geïsoleerd en op de meeste woningen zijn zonnepanelen geplaatst. De woningen zijn van gemiddeld energie-index D naar energie-index A+ (31 woningen) en 4 woningen naar energie-index A gebracht.

Bij mutatie isoleren we nog-niet geïsoleerde woningen na. In 2021 hebben we nog gekozen voor binnendaks isoleren, 12 woningen zijn hiermee uitgevoerd. In de toekomst willen we overgaan naar bloksgewijs buitendaks isoleren. Ook vervangen we regelmatig houten vloeren door geïsoleerde nieuwe vloeren. Verder brengen wij bij mutatie een elektrische kookaansluiting aan. Bij in pandig onderhoud (renovatie keuken op verzoek van bewoner) krijgt de bewoner nog de keuze tussen gas en elektra. Op individuele aanvragen van huurders om de gasaansluiting te verwijderen en een elektrische kookvoorziening te maken, wordt voornamelijk niet ingegaan vanwege de hoge kosten. We hebben nog 6 woningen met een geiser (open verbrandingstoestel). De betreffende huurders zijn nog niet ingegaan op het aanbod om deze te vervangen voor een cv combiketel of een boiler.



Verduurzamingsplannen 2022

- We hebben het bedrijf Wocozon eind 2021 opdracht gegeven om de komende jaren bij een groot deel van onze woningen zonnepanelen te plaatsen. Niet bij alle woningen is dit mogelijk en bij sommige complexen moet op relatief korte termijn de dakpannen vervangen worden. We verwachten in de 2^{de} helft van 2022 met de eerste plaatsingen te kunnen starten. De bewoners krijgen hiervoor een aanbieding. Deelname is op vrijwillige basis.
- We bereiden de vervanging en verduurzaming van de daken voor in de Koninginnewijk en de Zantelwijk.
- We verduurzamen individuele woningen op een aantal aspecten bij mutatie

3.3.1 Onderhoud

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

Bij de afwikkeling van het klachtenonderhoud streven we naar een snelle en doelmatige afhandeling. Werkzaamheden worden door onderhoudsbedrijven uitgevoerd. Het gemiddeld aantal uitgevoerde reparaties per woning schommelt sinds enige jaren rond de 0,7. Dat is laag en geeft een indicatie van de goede technische kwaliteit van onze woningen.

Als een woning vrijkomt, is dat vaak een geschikt moment om zonder overlast voor de huurder grote onderhoudsingenrepen uit te voeren. Zoals het vervangen van de keuken, badkamer, toilet en plafonds en om verbeteringen uit te voeren zoals aanbrengen van isolatie. Ook worden gasaansluitingen in keukens vervangen voor elektrische kookvoorzieningen. In 2021 hebben wij voor een bedrag van € 440.000,00 (in pandig en na-isolatie) dit soort ingrepen uitgevoerd. Huurders kunnen ook voor dit soort ingrepen een verzoek indienen, als de keuken, de badkamer of het toilet economisch en technisch afgeschreven zijn. In 2021 hebben 29 huurders van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. In 2021 heeft WBV Poortugaal in totaal 24 keukeninrichtingen en 40 badkamers en toiletten vervangen.



Onderhoudsuitgaven

De totale onderhoudsuitgaven voor reparatieverzoeken, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud (exclusief investeringen) bedroegen in 2021 € 1.549.074,00. Dit is € 1.326,26 per woning.

Soort onderhoud	Begroet 2021	Uitgaven 2021
10. dagelijks onderhoud	€ 272.500,00	€ 233.759,49
15. mutatie onderhoud	€ 300.800,00	€ 238.652,81
20. planmatig onderhoud	€ 1.128.332,97	€ 1.076.661,70
Totaal	€ 1.701.632,97	€ 1.549.074,00



3.3.2 Nieuwbouwplannen en herstructurering Herstructurering Schutskooiwijk

In 2019 is een onderzoek uitgevoerd naar de onderhoudstoestand van de woningen in de Schutskooiwijk. De resultaten van dit onderzoek hebben ertoe geleid dat we voornemens zijn de wijk te vernieuwen. Het te herontwikkelen gebied omvat naast de te slopen 108 woningen ook de locatie waarop nu de volkstuinten gesitueerd zijn. Om die reden hebben de gemeente en WBV Poortugaal gezamenlijk opdracht gegeven voor een stedenbouwkundige verkenning.

De verkenning, met o.a. ongeveer 150 sociale huurwoningen, is voorgelegd aan de gemeenteraad, aan de meedenkgroep van bewoners en aan de Klankbordgroep (in feite de huurdersvereniging). Alle partijen, inclusief WBV Poortugaal zelf, stonden positief ten opzichte van de verkenning. Op basis daarvan hebben de gemeente en WBV Poortugaal een verfijningsslag gemaakt, dat beter afgestemd is op programma van eisen van WBV Poortugaal.

In samenwerking met de meedenkgroep is een sociaal plan vastgesteld. Eind 2021 heeft WBV Poortugaal het principe-besluit genomen om de woningen te gaan slopen. Dit nog voorafgaande aan het besluit om in nieuwbouw te gaan investeren. Het principe-sloopbesluit geeft WBV Poortugaal de ruimte om het sociaal plan in werking te stellen en de huidige huurders te laten doorstromen en leeggekomen woningen tijdelijk te verhuren. Daadwerkelijke sloop is pas aan de orde als definitief besloten wordt tot nieuwbouw.

Het investeringsbesluit is afhankelijk van de samenwerkingsovereenkomst (met de onderliggende GREX) die met de gemeente aangegaan wordt en de verwachte bouwkosten(stijging). Het proces om tot die overeenkomst te komen vraagt van de gemeente meer tijd dan tevoren gedacht. Wij verwachten nu medio 2022 een definitief besluit te nemen over investeringen in nieuwbouw.

WBV Poortugaal krijgt ook de kans om bij de particuliere ontwikkeling van het Mariputterrein ruim 30 woningen af te nemen. Het gaat om woningen voor starters. De prijsvorming daarvan is vertraagd, mede door de prijsontwikkelingen in de markt. Wij verwachten het prijsvoorstel nu medio 2022. Deze ontwikkeling leidt samen met de herontwikkeling van de Schutskooiwijk tot een toename van ca 70 sociale huurwoningen in Poortugaal.

Plannen 2022

- Besluiten wel of niet te investeren in nieuwbouw Schutskooiwijk
- Besluiten wel of niet woningen af te nemen van de ontwikkelaar van Mariput

3.4 Een prettige woonomgeving voor onze huurders

Onze huurders ervaren de woning en de woonomgeving over het algemeen als goed leefbaar. Het aantal gemelde overlastzaken is toegenomen. Het lijkt erop dat er meer kwetsbare huurders zijn, soms met psychische problemen, een verslaving of schulden. Een reden hiervoor kan zijn dat de ruimte voor opvang en begeleiding van deze mensen door bezuinigingen beperkter is geworden.

Ook het verplicht thuis blijven vanwege Coronamaatregelen en de psychische effecten van de maatregelen hebben waarschijnlijk tot extra klachten geleid.

WBV Poortugaal was vanwege de Corona-maatregelen niet altijd in staat fysiek contact te hebben met de huurders. De overleggen met de partners in de wijk gingen gelukkig, digitaal, wel gewoon door.

Medewerker Sociaal beheer

Op het gebied van leefbaarheid pakt onze medewerker Sociaal beheer zaken op als:

- Overlastsituaties; bij langdurige overlastsituaties houdt zij straatgesprekken. In 2021 heeft zij ook juridische actie ondernomen in een aantal dossiers
- Achterstallig tuinonderhoud/verwaarloosde tuinen
- Onveilige situaties in en rond de woning
- Het houden van wijkbijeenkomsten. Vanwege Corona zijn er een aantal digitale bijeenkomsten georganiseerd rond de Schutskooiwijk o.a. met de huurdersgroep en de meedenkgroep (huurders en omwonenden). Met deze groepen is het sociaal plan voor de Schutskooiwijk opgesteld.
- Meervoudige problematiek rond huurachterstand. Zij heeft samen met de incasso-medewerkster thuisgesprekken gevoerd met de betreffende huurders.
- Samenwerking met andere (hulpverlenings) organisaties uit het maatschappelijk middenveld.

Aanpak verwaarloosde tuinen

Om voor een verzorgde woonomgeving te zorgen, hebben we de post leefbaarheid gebruikt voor onkruidbestrijding in de gemeenschappelijke achterpaden van ons hele bezit. Wij voeren controles uit op het tuinonderhoud uitgevoerd. Om huurders een helpende hand te bieden kunnen zij bij ons tuingereedschap lenen



en zand krijgen voor het ophogen van hun tuin.

Inbraakpreventie en brandveiligheid

We brengen al een aantal jaren voorzieningen aan om de woningen te beveiligen tegen woninginbraak. In 2021 zijn 22 woningen beveiligd en gecertificeerd volgens het Politiekeurmerk Veilige Woning (PKVW) voor bestaande bouw. We hebben besloten om vanaf 2022 woningen wel te beveiligen tegen woninginbraak, maar niet geheel meer volgens het PKVW. Een aantal details van het PKVW vinden wij niet zinvol.

Wijkteams

WBV Poortugaal kan in het wijkteam en in het lokaal zorgnetwerk leefbaarheidskwesties bespreken. Vaak blijkt er sprake van een meervoudige problematiek. In het belang van de bewoners kunnen dan zaken gecoördineerd opgepakt worden.

Plannen 2022

- Organiseren van enkele buurtactiviteiten met een positieve uitstraling voor leefbaarheid en samenhang
- (opnieuw) Aanpakken van verwaarloosde tuinen
- Oplossen (langlopende) overlastzaken.

3.5 Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Wij vinden het belangrijk om onze huurders (en eventueel omwonenden) invloed te geven bij het ontwikkelen en de uitvoering van plannen. De eerst aangewezen partij is de Klankbordgroep, die in de praktijk als huurdersorganisatie fungeert.

Klankbordgroep

In 2021 heeft de Klankbordgroep op een aantal belangrijke onderwerpen advies gegeven:

- de begroting 2022
- de meerjarenbegroting 2022-2037
- het Jaarverslag 2020
- de jaarlijkse huurverhoging
- de stedenbouwkundige verkenning Schutskooiwijk
- Het sloopbesluit Schutskooiwijk.

Van het toen nog geldende adviesrecht van de ALV, dat gemandateerd was aan de Klankbordgroep, is geen gebruik gemaakt. Dit adviesrecht is met ingang van 1 januari 2022 uit de Woningwet geschrapt.

De leden van de Klankbordgroep hebben een financiële training gekregen over de onderwerpen begroten en verslagleggen. Namens de Raad van Commissarissen neemt 1 commissaris als toehoorder regelmatig deel aan dit overleg.

Inspraak bij projecten

Huurders betrekken bij beleid en strategie is belangrijk, maar nog belangrijker is het om huurders te betrekken bij plannen die hun eigen woningen betreffen. Dat kan gaan om de kleurkeuze bij schilderwerk, maar ook om de aanpak van groot-onderhoud en verbetering van de woning. Bewoners denken vrijwel altijd constructief mee, zowel over de ingrepen als het over het te doorlopen proces. Uiteindelijk leidt inspraak aan de voorkant van een project tot een sneller procesverloop zonder lastige discussies en keuzes die herzien moeten worden tijdens het proces. Dat hebben we ook gemerkt bij het project aan de Schroeder van der Kolklaan en nu aan het begin van de herontwikkeling van de Schutskooiwijk

Huurdersbezoeken

Huurders die in het lopende jaar 40 jaar huurder van dezelfde woning zijn hebben in 2021 een bezoekje van ons gekregen, meestal van de directeur-bestuurder. Op die manier krijgen we ook op informele wijze terugkoppeling over ons functioneren en over zaken die aandacht nodig hebben in de straat/wijk.

3.6 Het waarborgen van de financiële continuïteit

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



Voor het in kaart brengen van de ontwikkeling in de financiële positie zijn wij uitgegaan van de ultimo 2020 door de Raad van Commissarissen goedgekeurde (financiële) meerjarenbegroting 2020-2035 (MJB). 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. De MJB laat zien dat wij aan alle ratio's kunnen blijven voldoen die de Autoriteit Wonen, het WSW en andere partijen aan ons stellen. WBV Poortugaal is dus een financieel gezonde organisatie.

Onze externe toezichthouders, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Wonen (AW) toetsen jaarlijks of WBV Poortugaal aan de eisen voldoet. Ook over 2020 was de beoordeling positief.

Jaarresultaat 2021: € 26.255.846 positief.

- **Marktwaarde (in verhuurde staat)**

Ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde in verhuurde staat is per ultimo 2021 berekend op bijna € 197 miljoen. De marktwaarde per ultimo 2020 bedroeg € 169 miljoen. Dit is een stijging van ruim 16% t.o.v. 2020.

De positieve waardeontwikkeling is met name het gevolg van gewijzigde parameters m.b.t. onder andere de disconteringsvoet. En ook van het verder aantrekken van de koopmarkt, waardoor de leegwaarde is gestegen.

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

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

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

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

- **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 marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt.

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

WBV Poortugaal heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt € 196,7 miljoen.

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

- Beschikbaarheid € -7,6 miljoen
- Betaalbaarheid € 59,3 miljoen
- Kwaliteit € 1,2 miljoen
- Beheer € 10,7 miljoen.

-Beschikbaarheid



Bij de vaststelling van de marktwaarde worden 2 scenario's doorgerekend: te weten het door exploitateur- en het uitpondscenario. Per waarderingscomplex wordt nagegaan welke van beide scenario's tot de hoogste waarde leidt. De marktwaardeberekening geeft als uitkomst dat de meeste complexen tegen het uitpondscenario worden gewaardeerd. WBV Poortugaal heeft als beleid mutatiewoningen opnieuw te verhuren, tenzij het woningen betreft die geormerkt zijn om te verkopen. Bij verkopen wordt 9% overdrachtsbelasting worden ingerekend. Dit betekent dat de lagere waarde als gevolg van uitponden op de marktwaarde moet worden gecorrigeerd. Deze correctie komt neer op een bedrag van € -7,6 miljoen.

-Betaalbaarheid

Volgens het waarderingshandboek Modelmatig Waarderen Activa worden de huren bij mutatie opgetrokken naar de markthuur c.q. de maximale huur. De gemiddelde streefhuur bij WBV Poortugaal is 81%. 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 € 59,3 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 € 1.586,00 per woning per jaar, een en ander conform onze meerjarenonderhoudsbegroting. Deze hogere onderhoudsnorm leidt tot een correctie op de marktwaarde van € 1,2 miljoen.

-Beheer

Hieronder zijn alle beheerskosten, waaronder zakelijke lasten en personeelskosten, verantwoord. Voor WBV Poortugaal komt het bedrag per woning neer op € 1.071,00 per jaar. Dat is hoger dan de norm uit het waarderingshandboek. Dit hogere bedrag aan beheerskosten leidt tot een correctie op de marktwaarde van € 10,7 miljoen.

De beleidswaarde komt na deze afslagen per ultimo 2021 uit op € 133 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 2021 ruim € 54 miljoen.

- Fiscale boekwaarde

Vanaf 1 januari 2008 zijn corporaties integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Sindsdien zijn zij verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Dit is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openningsbalans en de wijze van fiscale resultaatverantwoording. De op grond van de fiscale regels berekende boekwaarde bedraagt per 31 december 2021 € 162 miljoen.

- WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het bezit is het bedrag waarvoor de gemeente het vastgoedbezit heeft getaxeerd, als de woningen in de vrije verkoop, vrij van verhuurverplichtingen, aangeboden zouden worden: dit is de leegwaarde. In februari 2021 is de OZB-aanslag opgelegd voor het totale bezit. De WOZ-waarde van het vastgoedbezit is in deze belastingaanslag per 1 januari 2022 vastgesteld op € 264 miljoen (waardepeildatum 1-1-2021).

Verschillen tussen marktwaarde en beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en ook betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een schatting over moet maken voor de jaarrekening.

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) marktwaarde aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt WBV Poortugaal bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken over de



huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als afslag de beste schatting is verwerkt.

- Bepaling van de toegepaste discontovoet, welke ultimo 2021 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 opgenomen discontovoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin WBV Poortugaal actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor de bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten. Per 31 december 2021 bedraagt de ongerealiseerde herwaardering uit hoofde van de herwaardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in totaal bijna € 143 miljoen (2020 € 119 miljoen). De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van het jaarverslag.

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

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

Het bestuur van WBV Poortugaal heeft een schatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 63 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de hiervoor genoemde afslagen.

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

Ontwikkeling jaarresultaat

Het afgelopen jaar heeft WBV Poortugaal een positief jaarresultaat behaald van ruim € 26,2 miljoen. Naar resultaatgebied geven wij het volgende overzicht:

Resultaten (x € 1.000)	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Exploitatieresultaat vastgoedportefeuille	€ 4.189	€ 4.311
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	97	131
Overige organisatiekosten	-944	-437
Resultaat overige activiteiten en leefbaarheidsbijdragen	-37	-31
Renteresultaat	-1.242	-1.231
Vennootschapsbelasting	<u>-390</u>	<u>-764</u>
Jaarresultaat vóór waarde correcties	1.672	1.979
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>24.584</u>	<u>15.173</u>
Jaarresultaat volgens W&V rekening	€ 26.256	€ 17.152

Het jaarresultaat vóór waardecorrecties bedraagt € 1.672.000,00 en is met € 306.000,00 gedaald ten opzichte van vorig jaar. Het exploitatieresultaat vastgoedportefeuille in 2021 is ten opzichte van 2020 afgenomen.

De onderhoudskosten kwamen ongeveer even hoog uit als in 2020. Het verschil in het verkoopresultaat is het gevolg van de hogere boekwaarde van de verkopen in 2021.

De vennootschapsbelasting kwam op € 390.000 uit.



Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Die is berekend aan de hand van de rekenmethodiek volgens handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021.

Van de voor 2021 en 2020 berekende waardeveranderingen geven wij het volgende overzicht:

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x1.000)	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Autonome ontwikkelingen	€ 24.515	€ 14.936
Afwaardering op onrendabele investeringen bestaande	68	237
Bouw		
Totaal	€ 24.583	€ 15.173

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

Liquiditeitspositie

De liquiditeitspositie is in 2021 met € 1.281.779 afgenomen tot € 3.961.692.

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 etc. te worden aangewend.

Financiële continuïteit

Op grond van de in 2021 behaalde resultaten mag worden vastgesteld dat de financiële continuïteit is gewaarborgd.

Liquiditeitsbuffer

De liquiditeitsbuffer bij WBV Poortugaal, is vrij ruim, bijna € 4 miljoen. Deze middelen zijn bij de Rabobank en de BNG ondergebracht.

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

Derivaten

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

Financiering en renterisico

De totale schuldrest van de leningen o/g bedraagt per eind 2021 € 25 miljoen (2020 € 26 miljoen). De gemiddelde rentevoet is eind 2021 4,67% (2020 4,73%). Door het niet herfinancieren van leningen is in de meest recente jaren de loan to value sterk verbeterd. Ultimo 2021 bedraagt dit 19% (2020 26%).

3.7 Netwerken

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

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

Met onze collega's die ook in de BAR-gemeenten actief zijn hebben we overleg over gezamenlijke thema's die spelen in de rand van de Rijnmond. Natuurlijk is het realiseren van nieuwe woningen het belangrijkste thema. Overkoepelend voor Rijnmond is de Maaskoepel namens de corporaties actief, vooral op gezamenlijke beleidszaken en het delen van kennis daarop. De Maaskoepel heeft in 2021 nadrukkelijk aandacht voor de grote bouwopgave gevraagd en de belangrijke rol die de corporaties daarin kunnen spelen, mits zij ruimte krijgen en de gemeentes zorgen voor een soepel lopende afwikkeling van processen en procedures.

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



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

In 2021 hebben enkele digitale bijeenkomsten van het WWZ-beraad Albrandswaard plaatsgevonden rond gezamenlijke thema's op het gebied van ondersteuning bij het wonen (voor met name ouderen). Gezocht is naar zaken rond WMO die dringend opgepakt moesten worden.

5. Het afleggen van verantwoording

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

Onze belangrijkste externe belanghouders zijn:

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

Verantwoording aan de Gemeente

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

Verantwoording aan de Klankbordgroep

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

De komende jaren gaat een belangrijk project spelen; de herstructurering van de Schutskooiwijk dat zijn weerslag heeft op 108 huishoudens in deze wijk. Ook naar deze huurders vinden wij het belangrijk dat we kunnen motiveren waarom maatregelen nodig zijn en welke ingrepen we gaan uitvoeren. Wij voeren hier onder andere overleg over met de Huurdersgroep, die de huurders van de wijk vertegenwoordigen en de Meedenkgroep die de belangen van de omwonenden behartigt. Vooral aan het begin van 2021 toen de vaststelling van de stedenbouwkundige verkenning en het opstellen van een sociaal plan speelden is het overleg intensief geweest.

Algemene Verantwoording aan de huurders

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



Ons eigen Woonmagazine is 3 keer uitgegeven. WBV Poortugaal heeft daarnaast een website en Twitteraccount.

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

Regelmatig (meestal 1 x per 4 jaar) laten we onderzoeken hoe de huurders ons en onze werkzaamheden beoordelen. Dat oordeel nemen we mee in ons Koersplan of ander te ontwikkelen beleid.

Verantwoording aan de leden

WBV Poortugaal is een vereniging en verantwoordt dus ook minimaal één keer per jaar de beleidsuitvoering aan de leden. De leden zijn overwegend huurders. Daarvoor houden we een Algemene Vergadering (AV). In 2021 is ingegaan op resultaten uit de jaarrekening. De bestuurder heeft de resultaten van 2020 gepresenteerd en heeft een doorkijk gegeven over 2021 wat de huurders aan activiteiten en prestaties mogen verwachten. Belangrijke zaken als de jaarlijkse huurverhoging, het herstructureringsproject Schutskooiwijk zijn aan de orde gekomen.

Als extra hebben we een expert (van de brandweer) laten vertellen hoe huurders hun woning brandveiliger kunnen maken en hoe te reageren bij een beginnende brand.

Verantwoording aan welzijnsorganisaties en zorginstellingen

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

Verantwoording aan WSW en Autoriteit Wonen

Wij verantwoorden ons aan het Waarborgfonds en de Autoriteit Wonen, namens de Rijksoverheid. Daarvoor leverden we naast de jaarrekening ook rapportages als het DVI en DPI aan.

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

Wij betrekken de belanghouders bij het evalueren en ontwikkelen van beleid, zoals het Koersplan. Ook een groot project als de Schutskooiwijk is onderwerp van gesprek. Wij gaan de dialoog aan via bijeenkomsten of 1 op 1 gesprekken. In 2021 is vanwege corona-maatregelen voor het laatste gekozen.



Visitatie

Visitatie is ook een vorm van verantwoording. Woningcorporaties worden om de 4 jaar gevisiteerd, wat een feite een doorlichting en beoordeling is op het volkshuisvestelijk functioneren. De laatste visitatie heeft plaatsgevonden in 2019. De geleverde prestaties worden getoetst aan de voorgenomen prestaties en de belanghouders worden bevraagd op het functioneren van WBV Poortugaal. De uitkomsten in 2019 waren positief, met (natuurlijk) enkele punten waarop we ons kunnen verbeteren. Die hebben we onderdeel gemaakt van ons jaarplan. Met de verdere verduurzaming van ons bezit maakten we in 2021 een stevige start met het verduurzamen van de woningen aan de Schroeder van der Kolklaan. Samenwerking met de collega-corporaties o.a. op het gebied van inkoop is in gang gezet. Doorstroming blijft een aandachtspunt, omdat het aantal woningmutaties laag is.

Governance

We werken volgens de Governancecode voor woningcorporaties. Daar mogen we op aangesproken worden. In dat kader hechten we veel waarde aan betrouwbaarheid en integriteit. In een integriteitscode hebben we normen en waarden vastgelegd hoe wij integriteit invulling geven en wat wij verwachten van bedrijven die voor ons werken. Integriteit krijgt regelmatig aandacht in werkoverleggen, vaak aan de hand van voorbeelden. Als wij ons niet aan onze integriteitscode houden of anderszins afwijken van onze (externe) procedures en regels kunnen mensen een klacht indienen, volgens een klachtenprocedure.

Klachtencommissie

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

Er zijn in 2021 geen klachten ontvangen dan wel behandeld.

De organisatie: Woningbouwvereniging Poortugaal

WBV Poortugaal is een kleine organisatie, wat het mogelijk maakt dat ze flexibel en wendbaar inspelt op actuele ontwikkelingen.

Bestuur



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

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

VvE De Bongerd

VvE Essendael blok IV

VvE Essendael blok V

PE-punten

De directeur-bestuurder moet over een periode van 3 jaar gemiddeld 36 permanente educatiepunten per jaar behalen. De heer Reniers heeft in 2021 voldoende PE-punten behaald (54 punten). De jaren daarvoor zijn 36,5 resp. 43 punten behaald.

Werkorganisatie

Personele invulling

Op 31 december 2021 waren 12 personen in dienst. Het aantal fulltimeformatieplaatsen bedroeg 10,1 (was 10,8). Het merendeel van de medewerkers is werkzaam op het gebied van wonen.

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



Thuiswerken

In 2021 is er veel gebruik gemaakt van de mogelijkheid om thuis te werken en digitaal te vergaderen. Deels was dit verplicht vanuit de maatregelen van de overheid. Dit is goed bevallen, hoewel op sommige momenten fysiek overleg beter uitpakt. Ook in 2022 zetten we de combinatie voort van thuis en op kantoor werken.

Besturing organisatie

Voor de administratieve vastlegging van de primaire processen wordt Tobias 365 van Aareon gebruikt. Dit is in 2021 ingevoerd als opvolger van het oude niet meer ondersteunde systeem van Aareon. De invoering bracht veel extra werk met zich mee, mede doordat het ook voor Aareon nieuwe systeem onvoldoende uitgekristalliseerd was. Het systeem is nu voldoende operationeel, maar enkele zaken zijn nog niet opgelost.

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

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

Risicomanagement

Het beheersen van risico's is een belangrijk onderdeel van de besturing van een organisatie. Wij hebben over ons gehele werkerterrein mogelijke risico's in beeld gebracht en zijn per risicoveld nagegaan wat de kans is op het zich voordoen van de ongewenste activiteiten of effecten, wat de impact zou zijn en of we voldoende maatregelen hebben genomen om de ongewenste activiteiten of effecten te voorkomen. Deze beoordeling voeren we elk jaar opnieuw uit, zowel met de medewerkers als met de Raad van Commissarissen. Waar we vinden dat de afdekking van de risico's nog onvoldoende is, nemen we gepaste maatregelen. Op externe ontwikkelingen, zoals overheidsmaatregelen op het gebied van het huurbeleid, belasting of de verhuurdersheffing hebben wij geen invloed. Om die reden zorgen wij voor buffers in onze financiële structuur, die minimaal voldoen aan de voorgeschreven ratio's van het WSW en de Autoriteit Wonen.

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

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

Het risico dat	Beheersingsmaatregel	Afdoende
We onvoldoende passend toewijzen	Dit wordt intern gecontroleerd (en door de accountant)	Ja
We afwijken van andere toewijzingsregels	Dit wordt intern en door de Federatie gecontroleerd en door de accountant.	Ja
Er woonfraude gepleegd wordt door woningzoekenden	Dit wordt gecontroleerd aan de hand van de gegevens verstrekt door de gemeente. We hebben nog onvoldoende toegang tot het BRP.	Ja
Er fraude gepleegd wordt bij opdrachtverstrekking	Hierop vindt interne controle plaats en er is functiescheiding. Ook de accountant controleert.	Ja
Er opdrachten aangegaan worden met te grote risico's	Begrenzing door Reglement financieel beleid en beheer, het Treasurystatuut en het Investeringsstatuut.	
Er een grote kostenoverschrijding ontstaat bij projecten en planmatig onderhoud	Controle op voorcalculatie, opdrachtverstrekking en monitoring gedurende het uitvoeringsproces.	Ja
Dat het ICT-systeem langdurig uitvalt	Er wordt op afstand gewerkt; de leverancier heeft hiervoor	



Het risico dat	Beheersingsmaatregel	Afdoende
	maatregelen getroffen.	
Dat onbevoegden toegang krijgen tot ICT-systemen	Beveiligingsmaatregelen i.o.m. systeembeheerder en softwareleverancier. Periodieke voorlichting aan medewerkers.	Ja
Langdurige uitval medewerker(s)	Back-up binnen de organisatie; anders buiten de organisatie.	Ja

Daar waar geen "Ja" op afdoende is aangegeven, worden deze verbeterpunten opgepakt.

Ons Woningbezit

Alle woningen van WBV Poortugaal liggen binnen het grondgebied van de gemeente Albrandswaard in de woonkernen Poortugaal en Rhooon. Op 31 december 2021 bedroeg ons woningbezit in totaal 1.167 woningen. In 2021 hebben we 2 woningen verkocht.

Verkochte (= getransporteerde) woningen
Lange Zantelweg 4 en Ouwelandsestraat 47

Verdeling woningbezit

De typeverdeling van onze woningen is als volgt:

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

1.167 Totaal aantal woningen exclusief 1 algemene ruimte

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

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

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

6. Verwachtingen voor 2022

Eind 2021 was het met 2 jaar verlengde Koersplan 2017-2020 nog van kracht. We blijven dus ook in 2022 de koers uit dat plan volgen, maar gaan het ondernemingsplan in 2022 wel vernieuwen.

Voor 2022 blijven we ons inzetten op de volgende 4 speerpunten:

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

1. Wonen betaalbaar houden

In ons Koersplan is vastgelegd dat wij de huren met gemiddeld inflatie verhogen, zonder inkomensafhankelijk huurbeleid. Ook berekenen wij de kosten van isoleren van woningen maar zeer beperkt door aan de huurders, wat altijd een positief effect heeft op de totale woonlasten.

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

In 2022 willen het definitieve besluit kunnen nemen voor de herontwikkeling van de Schutskooiwijk om de voorbereidingen voor sloop/nieuwbouw te starten. Het gaat om 108 sociale huurwoningen, waarvoor een verkenning wordt gemaakt voor herontwikkeling met tegelijkertijd een uitbreiding naar Poortugaal-West. Het is de bedoeling om ca. 150 sociale huurwoningen terug te bouwen. Gepland is om eind 2023 te starten met de daadwerkelijke bouw.



We zijn ook betrokken bij de ontwikkeling van de locatie Mariput. Op die locatie hebben mogelijk de kans om 33 sociale huurwoningen aan onze voorraad toe te voegen. Hierover nemen we in 2022 een (investerings)besluit.

In 2022 gaan we starten met het grootschalig plaatsen van zonnepanelen, op daarvoor geschikte daken. Dit neemt een aantal jaar in beslag.

In 2022 bereiden we het vervangen en isoleren van de daken in de Koninginnenwijk en de Zantelwijk voor. Na vervanging worden de daken voorzien van zonnepanelen.

3. Passend wonen voor onze doelgroep

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

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

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

4. Een prettige woonomgeving voor onze huurders

We willen graag dat onze huurders zich thuis voelen in de buurt. De leefbaarheid in onze wijken is nog steeds goed. We spannen ons ervoor in dat dit zo blijft. Dit doen we vooral door het actief inzetten op samenwerking, met de gemeente, met collega-woning-corporaties, met zorg- en welzijnspartijen en met de politie. Overlastzaken pakken we direct aan, om de overlast te beperken en ervoor te zorgen dat de overlast niet uitbreidt. Wij vragen voor een leefbare woonomgeving ook de inzet van onze huurders. In 2022 gaan we actief verwaarloosde tuinen aanpakken.

5. De organisatie

WBV Poortugaal is een relatief kleine corporatie. Dat maakt de organisatie wendbaar als het gaat om inspelen op ontwikkelingen en nieuwe regelgeving. Wel is ten gevolge van de toenemende regeldruk met de daarbij behorende rapportagestructuren extra capaciteit nodig gebleken. Ook bij onderhoudsprojecten moeten wij als professionele organisatie rekening houden met steeds meer regels. Dat zorgt voor extra kosten en langere doorlooptijden. Wij zoeken in 2022 actief samenwerking met andere corporaties om kennis te delen en gezamenlijk (nieuwe) processen op te pakken, zodat we én wendbaar blijven én de beschikbare capaciteit vooral kunnen inzetten voor de directe volkshuisvestelijke processen.

6. Oorlog in Oekraïne

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

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



Bestuursverklaring

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

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

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

Het bestuur van WBV Poortugaal,

Jacques Reniers
Directeur-bestuurder

Op 28 juni 2022 vastgesteld door de Raad van Commissarissen,

Raymond van Praag
Voorzitter

Michiel van der Stoep
Vicevoorzitter

Eric Roodnat
Secretaris



B. VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN WBV POORTUGAAL 2021

Voorwoord

De Raad van Commissarissen blikt terug op een jaar waarin de enorme druk op de woningmarkt en de toegenomen aandacht voor klimaat en duurzaamheid ook in 2021 bepalende thema's geweest zijn in het publieke debat over wonen. Uiteraard heeft ook de voortdurende Coronapandemie grote indruk gemaakt op de Raad. Naast deze ontwikkelingen hebben wij uitdagingen door de almaar stijgende overheidsheffingen, belastingen (verhuurdersheffing, vennootschapsbelasting, effect ATAD, OZB) en administratieve lasten. Deze bemoeilijken ons en andere woningcorporaties om effectief te kunnen voorzien in de kernwaarden betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid in de huisvesting voor onze huurders. 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 2021 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. Aangezien de kern van de keuzes in het Koersplan 2016 nog overeind staan en daarnaast ook de diverse wijzingen in bestuur en toezicht ontstonden, is gekozen om in 2021 en 2022 voort te gaan op de ingeslagen bestaande weg met een herijkte versie van het Koersplan. Het herijkte Koersplan kunt u downloaden van onze website of in gedrukte versie ophalen op het kantoor van WBV Poortugaal.

2. Toezichtkader

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

Intern toezichtskader:

- bestuursreglement;
- financieel reglement;
- reglement voor de Raad van Commissarissen;
- statuten van de woningbouwvereniging;
- strategisch voorraadbeleidsplan;
- treasury statuut.
-

Extern toezichtskader:

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

Toetsingskader:

- jaarbegroting;
- jaarrekening;



- koersplan;
- kwartaalrapportage;
- meerjarenbegroting;
- projectplannen;
- prestatieafspraken.

De Raad gebruikte dit kader ook in 2021 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 verslaggevingsproces;
- naleving van geldende wet- en regelgeving.

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

4. Werkwijze

De Raad vervult drie rollen namelijk; werkgever, toezichthouder en klankbord. De Raad is zich ervan bewust dat zowel de situatie waarin de organisatie zich bevindt als de professionaliteit van het Bestuur en de organisatie bepalend zijn voor de feitelijke rol en de wijze waarop deze vervuld wordt. In het samenspel met het Bestuur dient de rol concreet gemaakt te worden. De Raad had in het verslagjaar vijf reguliere vergaderingen. De vergaderingen vinden plaats in het bijzijn van het Bestuur en een notulist. De leden van de Raad waren bij elke vergadering aanwezig. Tijdens de vergaderingen nam de Raad kennis van ontwikkelingen, nam besluiten en kon hij zijn klankbordrol invullen door gevraagd en ongevraagd van advies dienen. Ook vond er regelmatig bilateraal overleg plaats tussen de voorzitter van de Raad en de directeur-bestuurder. In de vergaderingen wordt onder andere gesproken over binnen gekomen stukken, financiële verslagen en begrotingen, risicomanagement en kwartaalrapportages. Deze rapportages berichten over zaken als passend toewijzen van woningen, huurachterstanden, lokaal maatwerk, risicomanagement en onderhoud. Naast de reguliere vergaderingen zijn er in het verslagjaar nog specifieke bijeenkomsten van de Raad geweest zoals voor de zelfevaluatie van de Raad. Bij deze jaarlijkse zelfevaluatie waren in eerste gedeelte alleen de leden van de Raad en de begeleider aanwezig en in het tweede gedeelte werd de directeur-bestuurder gehoord. De governancecode schrijft voor dat er jaarlijks een zelfevaluatie plaatsvindt en dat hierbij eens in de twee jaar dit met externe begeleiding gebeurt. De zelfevaluatie 2021 vond plaats onder externe begeleiding door BDO Advisory B.V. (BDO). Dit om een goed en objectief beeld te krijgen van de werkwijze in de gewijzigde samenstelling. De zelfevaluatie in 2019 en de 'heisessie' vormden toen de basis om vooruit te kijken en de werving voor directeur-bestuurder in gang te zetten. Tijdens de zelfevaluatie 2020 was dit net afgerond, bij de zelfevaluatie 2021 kon uitgebreid op dit proces worden teruggeblikt. Hiernaast is in het bijzonder aandacht geschonken aan het eigen functioneren, zowel collectief als individueel, de werkgeversrol van de Raad; de gewijzigde Raadssamenstelling en de relatie tot de nieuwe



directeur-bestuurder. De Raad heeft verder aandacht geschonken aan de verdieping in eigen taken en bevoegdheden, vermeerdering van kennis en inzicht en ook de werkwijze in de nieuwe samenstelling.

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. De werkzaamheden en werkwijze van Verstegen blijken conform verwachting, daarom heeft de Raad de opdracht voor de controle op de jaarrekening en de interimcontrole in 2021 wederom toegekend aan Verstegen.

Er zijn in 2021 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;
- kennisneming van vergaderverslagen en voortgangsrapportages over diverse plannen en projecten;
- kennisneming van belangrijke correspondentie en documentatie;
- overleg met accountant;
- overleg met het Bestuur.

De Raad heeft in het afgelopen jaar:

Besluiten genomen over of goedkeuring gegeven aan:

- controleopdracht (interim)controle 2021 aan accountantsbureau;
- controleopdracht jaarstukken 2020 aan accountantsbureau;
- jaarrekening 2020;
- jaarverslag 2020;
- jaar- & meerjarenbegroting;
- huurbeleid;
- kwartaalrapportages;
- managementletter;
- prestatieafspraken met de gemeente Albrandswaard;
- bedrijfsvoering, interne organisatie en processen;
- risicomangement;
- organisatie Algemene Vergadering;
- sloopbesluit.

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 waarbij de Schutskooiwijk met name wordt genoemd;



- onderhoud- en huurzaken;
- verduurzaming, warmtevisie en kwaliteit woningbezit;
- huurbeleid, huurachterstanden en Convenant voorkomen uithuiszettingen;
- 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, en digitalisering;
- Btw-plicht commissarissen;
- Leningruil Vestia;
- Ontwikkelingen nieuwbouw en verduurzaming.

5. Effecten COVID-19

In maart 2020 werd ook Woningbouwvereniging Poortugaal geconfronteerd met de coronapandemie en de bijbehorende maatregelen. Gekeken werd naar mogelijkheden om het raadswerk voort te kunnen laten duren binnen de geldende regelgeving en adviezen. Hierbij is het fysiek samenkomen door de Raad in enkele gevallen vervangen door digitaal overleg via beeldvergaderen. Om de beperkingen van deze afstandelijke werkwijze te overkomen, is er tevens frequenter afgestemd via telefoon en e-mail. De Raad heeft zich regelmatig door het Bestuur laten informeren over de effecten van de Coronapandemie op huurders, personeel en de organisatiedoelstellingen. Dat het gelukt is, om binnen de maatregelen, de jaarlijkse Algemene ledenvergadering fysiek doorgang te laten vinden, verheugt de Raad. Na afloop van deze vergadering was de Raad wederom beschikbaar om specifieke vragen van de aanwezigen te beantwoorden en ervaringen uit te wisselen.

6. 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. Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Woningbouwvereniging Poortugaal aan bestuurders of commissarissen verstrekt noch ontplooiden zij activiteiten in concurrentie met de woningbouwvereniging. De leden van Raad hebben geen conflicterende (neven)functies zoals bedoeld in artikel dertig, zesde lid van de Woningwet en de statuten van de vereniging. Een commissaris was in 2021 werkzaam voor een andere woningcorporatie, in een andere woningmarktregio (Noordoost Brabant). Vanuit zijn functie was er geen sprake van tegenstrijdige belangen noch mogelijke conflicten. De mogelijkheid hiervan werd (vooraf) tijdens de sollicitatieprocedures al onderkend, uitgediept en hierbij is ook afgesproken dat dit terstond kenbaar gemaakt zou worden als dit zich mogelijk zou voordoen. Dat is niet het geval en de Raad stelt vast dat juist de andere functie in de sector zorgt voor kennis en ervaring welke de Raad in zijn functioneren versterkt.

7. Samenstelling, deskundigheid en wervingsprocedure

De Raad van bestaat uit drie leden. Op grond van de huidige statuten is de benoemingsperiode maximaal vier jaar, waarna het lid van de Raad nogmaals voor één periode van maximaal vier jaar herbenoemd kan worden. De maximale zittingsduur is daardoor acht jaar. In 2020 wijzigde de samenstelling van de Raad voor het laatst. Dit door de benoeming van lid Roodnat en ook door het aftreden van voorzitter Van der Meer wegens bereiken einde van de tweede zittingstermijn en de acht jaren. Statutair en volgens de governancecode is dit de maximale zittingsduur. Per 31 december 2021 was de Raad van Woningbouwvereniging Poortugaal als volgt samengesteld:



Naam	Leef tijd	Functie	Portefeuille	Beroep & nevenfunctie	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftredend per
R.C.S. van Praag	47	Voorzitter	Vastgoed/ volkshuisvesting	Afdelingsmanager Projectmanagementbureau gemeente Nevenfunctie: Vicevoorzitter RvT samenwerkingsverband Passend Onderwijs RiBA (tot maart `21)	2019	n.v.t.	2023
M.A. van der Stoep	44	Vicevoorzitter	Financieel en economisch	Financieel adviseur Rijksoverheid	2015	2019	2023
H.P.A. Roodnat	56	Secretaris	Vastgoed/ volkshuisvesting	Manager Vastgoed & Duurzaamheid woningcorporatie	2020	n.v.t.	2024

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

8. Permanente educatie (PE) RvC-leden

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

Naam+functie	Titel	PE-aanbieder	PE
R.C.S. van Praag Voorzitter	Masterclass Persoonlijk Leiderschap	Sporen	39
		Totaal	0
M.A. van der Stoep Vicevoorzitter	Actualiteiten vennootschapsbelasting, btw/overdrachtsbelasting & loonheffing en WNT	EY	1
	VTW-ledenbijeenkomst over duurzame oplossing Vestia	VTW	2
	WSW-informatiebijeenkomst implementatie strategisch programma	VTW	1
	Bestuurs- en toezichtmodellen, social styles en EQ	EY	1
	Misplaatst vertrouwen & fraude	IMA	2
		Totaal	7
H.P.A. Roodnat Secretaris	VTW Ledencongres Opgaven en middelen: Hóe nu verder?	VTW	2
	Webinar Inkooptoolbox Renovatieversneller	Aedes	2



Naam+functie	Titel	PE-aanbieder	PE
	VTW Ledenbijeenkomst over actuele Vestia ontwikkelingen	VTW	2
		Totaal	6

9. Honorering Raad van Commissarissen

De leden van de Raad ontvangen een vergoeding met inachtneming van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en tevens de Beroepsregel honorering commissarissen' van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze honorering is onafhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie maar hangt samen met het aantal verhuureenheden van de corporatie en het inwonerstal van de gemeente. De bezoldiging van de Raad is een jaarlijks terugkerend agenda-onderwerp. De laatste aanpassing van de bezoldiging van de Raad vond plaats in 2021. 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 ook binnen de (hogere) limiet van de WNT. In de toelichting op de jaarrekening is de honorering per individueel lid opgenomen. De Raad zal in 2022 zijn vergoeding en de werkzaamheden opnieuw afwegen waarbij vanzelfsprekend de vigerende wet- en regelgeving in acht worden genomen.

10. 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. Per 1 december 2020 heeft de Raad de heer Reniers benoemd als directeur-bestuurder. Op zijn dienstverband is tevens de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van toepassing en die wordt gevolgd. In de toelichting op de jaarrekening is de hoogte en structuur van de beloning opgenomen. De plannings-, functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder hebben plaatsgevonden met zijn start als bestuurder bij Woningbouwvereniging Poortugaal als leidraad.

11. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT of Governancecode

Er zijn in 2021 geen vergoedingen aan functionarissen van de vereniging betaald die op grond van de WNT gerapporteerd dienen te worden. In het kader van het vertrek van de voormalig directeur-bestuurder zijn enkele beperkte vergoedingen betaald welke niet onder de WNT-rapportageverplichting vallen, volledigheidshalve benoemen wij dit wel.

12. Tot slot

Ook in 2022 gaan wij verder met de ingeslagen weg van het Koersplan waarbij de missie van onze vereniging: "zorgen voor goede en betaalbare huisvesting in een dorpse setting voorhuishoudens die daar zelf niet in kunnen voorzien" wederom leidend is. In 2022 zal de alsmaar toenemende druk op de lokale woningmarkt nog duidelijker worden, wij hopen dat de bouwplannen van Woningbouwvereniging Poortugaal hier op termijn een verlichting in kunnen brengen. We zien uit naar een goede en vruchtbare samenwerking met het de gemeente Albrandswaard en het College van Burgermeester en Wethouders.

Wij danken het Bestuur, alle medewerkers, de leden van de Klankbordgroep en de belanghouders voor de prettige en constructieve samenwerking. Voor de geleverde inspanningen en de bereikte resultaten spreken wij hierbij onze waardering uit. De leden van de vereniging danken wij voor het voortdurende vertrouwen en het goede huurschap. Voor het jaar 2022 rekenen wij wederom op uw steun.



De Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Poortugaal,

R.C.S. van Praag, voorzitter

M.A. van der Stoep, vicevoorzitter

H.P.A. Roodnat, secretaris



C. Jaarrekening



Balans per 31-12-2021

WONINGBOUWVERENIGING POORTUGAAL (gemeente Albrandswaard).
Balans per 31-12-2021 na resultaatbestemming

	Toe- lichting	31-12-2021 €	31-12-2020 €		Toe- lichting	31-12-2021 €	31-12-2020 €
Actief				Passief			
Vaste activa				Eigen vermogen	8		
Immateriële vaste activa	1	143.888	-	Herwaarderingsreserve	8.1	142.664.634	118.545.305
		143.888	-	Overige reserves	8.2	31.982.191	29.845.674
Vastgoedbeleggingen	2			Totaal eigen vermogen		174.646.825	148.390.979
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	196.698.640	168.910.112	Voorzieningen	9		
Vastgoed in ontwikkeling	2.2			Voorziening latente belastingverplichtingen	9.1	768.618	952.244
bestemd voor eigen exploitatie		227.001	343.629	Overige voorzieningen	9.2	23.091	29.510
Totaal vastgoedbeleggingen		196.925.641	169.253.742	Totaal voorzieningen		791.709	981.754
Materiële vaste activa	3			Langlopende schulden	10		
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	3.1	283.788	304.140	Schulden aan kredietinstellingen	10.1	24.077.763	24.394.895
Financiële vaste activa	4			Overige schulden	10.2	108.259	107.757
Latente belastingvorderingen	4.1	91.367	30.206	Totaal langlopende schulden		24.186.022	24.502.652
Som der vaste activa		197.444.684	169.588.088	Kortlopende schulden en overlopende passiva	11		
Viottende activa				Schulden aan kredietinstellingen	11.1	1.201.617	1.158.665
Voorraden	5			Schulden aan leveranciers	11.2	426.157	163.210
Vastgoed bestemd voor verkoop	5.1	-	446.871	Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.3	300.246	108.888
Vorderingen	6			Overige schulden	11.4	121.496	118.805
Huurdebiteuren	6.1	53.148	36.130	Overlopende passiva	11.5	533.335	372.500
Belastingen	6.2	596.529	426.751	Totaal kortlopende schulden		2.582.851	1.922.068
Overige vorderingen en overlopende activa	6.3	151.354	56.142				
Totaal vorderingen		801.031	519.023				
Liquide middelen	7	3.961.692	5.243.471				
Som der viottende activa		4.762.723	6.209.365				
Totaal activa		202.207.407	175.797.453	Totaal passiva		202.207.407	175.797.453



Winst en verliesrekening 2021

WONINGBOUWVERENIGING POORTUGAAL (gemeente Albrandswaard).

Winst- en verliesrekening over 2021	Toe- lichting	2021 €	2020 €
Huuropbrengsten	12	8.373.186	8.330.095
Opbrengsten servicecontracten	13.1	73.253	63.661
Lasten servicecontracten	13.2	-61.848	-40.393
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-582.957	-564.308
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-1.549.074	-1.548.361
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-2.063.240	-1.929.377
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.189.320	4.311.317
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		552.500	230.000
Toegerekende organisatiekosten		-8.528	-5.093
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-446.870	-93.800
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	97.102	131.107
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		24.583.608	15.173.310
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	24.583.608	15.173.310
Opbrengsten overige activiteiten	19	6.000	6.000
Kosten overige activiteiten		-	-
Nettoresultaat overige activiteiten		6.000	6.000
Overige organisatiekosten	20	-944.121	-437.120
Kosten omtrent leefbaarheid	21	-43.845	-37.608
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		188	19.564
Rentelasten en soortgelijke kosten		-1.242.253	-1.250.191
Saldo financiële baten en lasten	22	-1.242.065	-1.230.626
Resultaat voor belastingen		26.645.999	17.916.379
Belastingen	23	-390.153	-764.469
Resultaat na belastingen		26.255.846	17.151.910



Kasstroomoverzicht 2021

WONINGBOUWVERENIGING POORTUGAAL (gemeente Albrandswaard).

Kasstroomoverzicht 2021 (x € 1.000)

(Volgens de directe methode)

	2021		2020	
	€	€	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	8.347		8.311	
Vergoedingen	73		64	
Overige bedrijfsontvangsten	15		16	
Ontvangen interest			20	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		8.435		8.411
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	910		918	
Onderhoudsuitgaven	1.529		1.638	
Overige bedrijfsuitgaven	1.058		810	
Betaalde interest	1.235		1.262	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	19		0	
Verhuurdersheffing	1.189		1.180	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	43		38	
Vennootschapsbelasting	805		2.816	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		6.788		8.662
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		1.647		-251
INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur		544		225
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-71		-139	
Verbeteruitgaven	-2612		-355	
Investeringen overig	-4		-33	
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-2.143		-302
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Nieuwe te borgen leningen	351			
Uitgaven				
Aflossingen geborgde leningen	-1.136		1.116	
Totaal van de kasstroom uit financieringsactiviteiten		-785		-1.116
Mutatie geldmiddelen		-1.281		-1.669
Liquide middelen per 1 januari		5.243		6.912
Liquide middelen per 31 december		3.962		5.243



Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Het KvK-nummer van Woningbouwvereniging Poortugaal is 24108729.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

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

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

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

Oordelen en schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Financiële instrumenten

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

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

Primaire financiële instrumenten

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



Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Immateriële vaste activa

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

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (ultimo 2020: € 737,14).

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

Grondslagen waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

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

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

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

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

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

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



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

Beleidswaarde:

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningbouwvereniging Poortugaal en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woningbouwvereniging Poortugaal. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige 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.
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 81% 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 2021	Ultimo 2020
streefhuur van XX % van de maximaal redelijke huur.	81%	81%
Onderhoudsnorm	€ 1.586	€ 1.677
Beheerlasten	€ 1.071	€ 1.042
Verhuurderheffing	0,526%	0,562%
Discontovoet	6,09%	6,45%

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

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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



3. Materiële vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Lease

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

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

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

Onderhoud

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

4. Financiële vaste activa

4.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat 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 (4,67%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

6. Vorderingen

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



7. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

8. Eigen vermogen

8.1 Herwaarderingsreserve

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

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

8.2 Overige reserves

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

9. Voorzieningen

9.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening 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.

9.2 Overige voorzieningen

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

10. Langlopende schulden

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

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

11. Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

12. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2021 bedroeg dit maximumpercentage 0%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de



diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

13. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurderheffing.

17. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

18. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

19. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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



20. Overige organisatiekosten

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

21. Kosten omtrent leefbaarheid

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

22. Financiële baten en lasten

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

23. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare 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 2021 en het fiscale resultaat 2021 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 2021

Toelichting op de balans

1 VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa

€

1 januari 2021

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs
 Cumulatieve afschrijvingen
 Boekwaarde per 1 januari

-
 -
 -

Mutaties

Investeringen
 Afschrijvingen

147.397
 -3.509

31 december 2021

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs
 Cumulatieve afschrijvingen
 Boekwaarde per 31 december

147.397
 -3.509
143.888

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

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

2 Vastgoedbeleggingen

2.1 DAEB-vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het DAEB-vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

€

1 januari 2021

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs
 Cumulatieve herwaarderingsprijs
 Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen
 Boekwaarde per 1 januari

51.299.839
 118.545.305
 -935.031
168.910.112

Mutaties

Investeringen
 Verkopen (verkrijgingsprijs)
 Gerealiseerde herwaardering verkopen
 Overboeking van voorraden
 Mutatie waardeveranderingen
 Waardevermeerdering
 Totaal mutaties 2021

3.204.919
 -50.417
 446.871
 67.826
 24.119.329
27.788.528

31 december 2021

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs
 Cumulatieve herwaarderingsprijs
 Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen
 Boekwaarde per 31 december

54.901.212
 142.664.634
 -867.205
196.698.640

Marktwaarde

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

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

Als disconteringsvoet is gemiddeld 6,09% gebruikt met opslag of afslag voor o.a. bouwjaarklasse, type verhuureenheid, COROP-gebied en waarderingsseanaric

Complexindeling

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



Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	12,10%	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Achterstallig onderhoud per vhe - EGW	0					
Achterstallig onderhoud per vhe - MWG	0					
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 467					
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 459					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,12%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de W)	0,07%					
Verhuurderheffing (% van de WOZ) 2025 e.v. 0,502%	0,53%	0,33%	0,31%	0,31%	0,31%	
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Liberalisatiegrens per maand	€ 752	€ 766	€ 766	€ 766	€ 766	
Huurderiving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	
Juridische splitsingskosten per eenheid	555	555	555	555	555	
Technische splitsingskosten per eenheid	0	0	0	0	0	
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	

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 uitpondscenario. Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichtig geldt, die is opgenomen onder 'Langlopende schulden'. Als gevolg hiervan is het onroerende goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard. De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten bij Centraal Beheer Achmea. Centraal Beheer Achmea werkt niet met een verzekerd bedrag. Op deze verzekering is "garantie geen onderverzekering" van toepassing. Er zijn geen hypothecaire zekerheden. In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1168 (2020: 1170) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 264 miljoen (2020: € 237 miljoen).

Beleidswaarde

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling was. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten. Omdat de doelstelling van Woningbouwvereniging Poortugaal is duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zullen de onroerende zaken in exploitatie niet of slechts beperkt vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningbouwvereniging Poortugaal en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 133.140.522 (31 december 2020 € 98.110.826).

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de

- 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:

	2021	2020
	€	€
Marktwaarde per 31.12.	196.698.640	168.910.113
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	-7.637.779	6.417.205
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidsuur)	59.381.679	51.398.818
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	1.154.171	4.996.202
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	10.660.047	7.987.063
Beleidswaarde per 31.12.	133.140.522	98.110.825

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

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	€
Boekwaarde per 1 januari 2021	343.629
Investeringen Project Schutskooiwijk 2021	58.359
Investeringen Verduurzamen Schr. Vd Kolklaan	2.865.508
Investeringen Project Mariput 2021	989
Overboekingen	-3.041.484
Boekwaarde per 31 december 2021	227.001
Betreft: Verduurzaming Schroeder van der Kolklaan en voorbereidingskosten Schutskooiwijk	

3 **Materiële vaste activa**

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie

	Kantoor en garages	Inventaris en kosten automatisering	Vervoer middelen	Totaal
	€	€	€	€
1 januari 2021				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	380.195	321.605	28.086	729.885
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-152.877	-248.993	-23.876	-425.745
Boekwaarde per 1 januari 2021	227.318	72.612	4.210	304.140
<i>Mutaties</i>				
Investeringen		10.289		10.289
Desinvesteringen				0
Afschrijvingen	-8.190	-21.376	-1.075	-30.641
Totaal mutaties 2021	-8.190	-11.088	-1.075	-20.352
31 december 2021				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	380.195	331.893	28.086	740.174
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-161.067	-270.369	-24.951	-456.386
Boekwaarde per 31 december 2021	219.128	61.524	3.135	283.788

Afschrijvingsmethode en -termijnen

Het kantoorpand aan de Dorpsstraat 80 wordt in 40 jaar lineair afgeschreven. De uitbreiding van het kantoor in De Dijkgraaf wordt in 50 jaar lineair afgeschreven. De aanleg van de toiletten heeft een lineaire afschrijvingstermijn van 25 jaar. De bouwkosten van de garages worden in 50/25 jaar lineair afgeschreven. De roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in 3, 5 c.q. 10 jaar lineair afgeschreven.

4 **Financiële vaste activa**

4.1 Latente belastingvorderingen

Het saldo betreft latente belastingvorderingen vanwege tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed dat voor verkoop is gelabeld, de waardering van leningen en derivaten en het afschrijfpotentieel op het vastgoed. Per 31 december 2021 is de latente afschrijfpotentieel op het vastgoed € 37.432 op waardering van vastgoed dat voor verkoop is gelabeld nihil, aangezien er geen verkopen meer worden ingerekend en op de leningen € 42.251. Het verloop van de post latente belastingvorderingen is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	30.206	94.659
Afloop	0	27
Verkopen	0	-12.338
Overige mutaties	61.161	-52.142
Boekwaarde per 31 december	91.367	30.206

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 49.905 binnen een jaar wordt gerealiseerd (2020: € 8.492). De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 51.662 (2020: € 33.570). De gemiddelde looptijd van de latente belastingvordering bedraagt 7 jaar.



5 Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Boekwaarde per 31 december

31-12-2021	31-12-2020
€	€
0	446.871

In totaal zijn er per ultimo 2021 0 (2020:2) woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop.

Vorderingen

6 Deze post is als volgt samengesteld:

- 6.1 Huurdebiteuren
- 6.2 Belastingen
- 6.3 Overige vorderingen en overlopende activa

31-12-2021	31-12-2020
€	€
53.148	36.130
596.529	426.751
151.354	56.142
801.031	519.023

Totaal vorderingen

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

6.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

Huurdebiteuren
Af: voorziening wegens oninbaarheid

Boekwaarde per 31 december

31-12-2021	31-12-2020
€	€
71.387	47.606
-18.239	-11.476
53.148	36.130

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,9% van de brutojaarhuur (2020: 0,6%)

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

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

Boekwaarde per 31 december

31-12-2021	31-12-2020
€	€
11.476	12.393
9.072	2.089
2.309	3.006
18.239	11.476

6.2 Belastingen

Het saldo van de belastingen kan als volgt worden gespecificeerd:

Vennootschapsbelasting

31-12-2021	31-12-2020
€	€
596.529	426.751

6.3 Overige vorderingen en overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

- a. Nog te ontvangen subsidie RVV
- b. Nog te ontvangen van Wooncompas (aandeel VvE Essendael 4)
- c. Overige vorderingen
- d. Vooruitbetaalde kosten

Totaal overige vorderingen en overlopende activa

31-12-2021	31-12-2020
€	€
118.000	0
4.505	13.727
224	0
28.625	42.415
151.354	56.142

7 Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

Direct opvraagbaar
- Kas
- Rabobank
- BNG

Totaal liquide middelen

31-12-2021	31-12-2020
€	€
1.675	1.474
2.829.698	2.739.885
1.130.319	2.502.112
3.961.692	5.243.471



8 Eigen Vermogen

Deze post is als volgt samengesteld:

Saldo Eigen Vermogen per 1 januari
Mutaties Boekjaar

Saldo per 31 december

31-12-2021	31-12-2020
€	€
148.390.979	131.239.069
26.255.846	17.151.910
174.646.825	148.390.979

8.1 Herwaarderingsreserve

Deze post is als volgt samengesteld:

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

Saldo per 31 december

31-12-2021	31-12-2020
€	€
118.545.305	103.679.653
-396.453	-70.554
24.515.782	14.936.206
142.664.634	118.545.305

8.2 Overige Reserves

Het verloop van deze post is als volgt:

Stand per 1 januari
Uit resultaatbestemming
Realisatie herwaardering a.g.v. verkoop

Saldo per 31 december

31-12-2021	31-12-2020
€	€
29.845.672	27.559.414
1.740.064	2.215.705
396.453	70.554
31.982.189	29.845.672

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 als volgt te bestemmen:

Ten gunste van de herwaarderingsreserve	€ 24.515.782
Ten gunste van de overige reserves	1.740.064
	<u>26.255.846</u>

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 28 juni 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

9 Voorzieningen

9.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

Boekwaarde per 1 januari
Vrijval opwaarderingspotentieel lagere WOZ
Dotatie voorziening groot onderhoud

Boekwaarde per 31 december

31-12-2021	31-12-2020
€	€
952.244	1.249.717
-63.562	-388.807
-120.064	91.334
768.618	952.244

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 161.796 (2020: € 210.700) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 218.015 (2020: € 242.370) na 5 jaar. De gemiddelde looptijd van de latente belastingverplichtingen bedraagt 13 jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € (2020: € 218.449).

9.2 Overige voorzieningen

Boekwaarde per 1 januari
Dotaties
Onttrekkingen/vrijval

Boekwaarde per 31 december

31-12-2021	31-12-2020
€	€
29.510	104.500
3.788	0
10.207	74.990
23.091	29.510

De overige voorzieningen hebben betrekking op jubilea. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum € 678 binnen een jaar wordt gerealiseerd (2020: € 0) en een bedrag van € 8.962 (2020: € 8.994) binnen 5 jaar.

**10 Langlopende Schulden**

Deze post is als volgt samengesteld:

Leningen kredietinstellingen
Overige schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
	24.077.762	24.394.895
	108.259	107.757
Boekwaarde per 31 december	24.186.022	24.502.652

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 1.158.665 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder kortlopende schulden.

10.1 Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post leningen kredietinstellingen is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari
Bij: nieuwe lening
Af: aflossingen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
	24.394.895	25.553.560
	884.484	
	-1.201.617	-1.158.665
Boekwaarde per 31 december	24.077.762	24.394.895

Marktwaarde per 31 december**32.585.062** **34.966.482**

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actu rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2021 bedraagt € 32.585.062 (31 december 2020: € 34.966.482). De marktwaarde is bereken op basis van een disconteringsvoet van 0,87% (31 december 2020: 0,91%).

Looptijd

De volgende leningen hebben per 31 december 2021 een resterende looptijd van korter dan 5 jaar.

BNG, leningnummer 5 (>1 jaar < 5 jaar)
BNG, leningnummer 9 (>1 jaar < 5 jaar)
BNG, leningnummer 19 (>1 jaar < 5 jaar)
Totaal€ 351.055
€ 1.800.000
€ 1.800.000
€ 3.951.055

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 4,67% (2020 4,73%).
De leningen zijn afgesloten op basis van een annuïtaire, lineaire of fixe aflossing.
Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar bedraagt € 1.201.617 (2020: € 1.158.665).

Zekerheden

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

WSW-Obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WBV Poortugaal een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WBV Poortugaal opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,0624% (€ 15.944) en het gecommiteerd obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 643.400 per 31 december 2021.

WBV Poortugaal zal de komende jaren naar verwachting moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient WBV Poortugaal het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. WBV Poortugaal verwacht indien noodzakelijk aan deze voldoen door het nog niet benutte deel van de het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

10.2 Overige schulden

Dit betreft waarborgsommen.

Boekwaarde per 1 januari
Mutaties in het boekjaar:

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
	107.757,08	107.123
	502	634
Boekwaarde per 31 december	108.259	107.757

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 31-12-2020 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.



11 Kortlopende Schulden

Deze post is als volgt samengesteld:

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

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
	1.201.617	1.158.665
	426.157	163.210
	300.246	108.888
	121.496	118.805
	533.335	372.500
Totaal kortlopende schulden	2.582.851	1.922.068

Totaal kortlopende schulden

11.1 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichting komend jaar

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
	1.201.617	1.158.665
Totaal schulden aan kredietinstellingen	1.201.617	1.158.665

Totaal schulden aan kredietinstellingen

11.2 Schulden aan leveranciers

Totaal schulden aan leveranciers

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
	426.157	163.210

11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting
Loonheffing en premies sociale verzekeringen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
	257.658	68.596
	42.588	40.292
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	300.246	108.888

Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen

11.4 Overige schulden

Accountantskosten 2021
Reservering vakantiedagen
Personeelsvereniging
Overige

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
	49.403	41.787
	58.235	67.797
	6.151	5.310
	7.707	3.911
Totaal overige schulden	121.496	118.805

Totaal overige schulden

11.5 Overlopende passiva

Niet vervallen rente langlopende leningen
Vooruitontvangen huren
Nog te verrekenen servicekosten
Willems vastgoed, project Schr. Van der Kolklaan

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
	284.250	287.382
	76.051	77.167
	3.570	7.951
	169.464	0
Totaal overlopende passiva	533.335	373.166

Totaal overlopende passiva

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomst bedragen in totaal € 2.339 (31-12-2020: € 4.588). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 2.339. De resterende looptijd van het leasecontract is 1 jaar.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van loopbaanontwikkeling. Ultimo 2021 bedraagt het budget € 20.748 (31-12-2020: €24.354).



Toelichting op winst en verliesrekening

12 Huuropbrengsten		2021	2020
		€	€
Woningen en woongebouwen	8.424.600	8.319.893	
Onroerende zaken niet zijnde woningen	32.986	48.670	
Af: huurderiving wegens leegstand	-77.717	-40.557	
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-6.683	2.089	
Totaal huuropbrengsten	8.373.186	8.330.095	
13.1 Opbrengsten servicecontracten		2021	2020
		€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	73.892	63.859	
Af: vergoedingsderiving wegens leegstand	-639	-198	
Totaal opbrengsten servicecontracten	73.253	63.661	
13.2 Lasten servicecontracten		2021	2020
		€	€
Doorberekend: Overige goederen, leveringen en diensten	-61.848	-40.393	
Totaal lasten servicecontracten	-61.848	-40.393	
14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		2021	2020
		€	€
Toegerekende personeelskosten	582.957	564.308	
Toegerekende afschrijvingen	-	-	
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	582.957	564.308	
15 Lasten onderhoudsactiviteiten		2021	2020
		€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	473.145	529.812	
Onderhoudslasten (cyclisch)	1.075.929	1.018.549	
Toegerekende personeelskosten	-	-	
Toegerekende overige organisatiekosten	-	-	
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.549.074	1.548.361,13	
16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		2021	2020
		€	€
Belastingen	384.524	374.544	
Verzekeringen	43.507	29.843	
Verhuurderheffing	1.191.364	1.180.102	
Toegerekende overige organisatiekosten	443.845	344.888	
Totaal lasten	2.063.240	1.929.377	
17 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2021	2020
		€	€
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	552.500	230.000	
Toegerekende organisatiekosten	-8.528	-5.093	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-446.870	-93.800	
Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	97.102	131.107	

**18 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Gerealiseerde waardeveranderingen a.g.v. verkopen
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

2021	2020
€	€
396.453	70.553
24.187.155	15.102.757
24.583.608	15.173.310

Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille**19 Nettoresultaat overige activiteiten**

Opbrengsten overige activiteiten
Kosten overige activiteiten

2021	2020
€	€
6.000	6.000
-	-
6.000	6.000

Nettoresultaat overige activiteiten**Personeelslasten**

Lonen en salarissen
Sociale lasten
Pensioenlasten

2021	2020
€	€
707.855	668.090
95.976	112.687
93.027	116.423
896.858	897.200

Totaal personeelslasten

Allocatie personeelslasten:

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

2021	2020
€	€
582.958	564.308
-	-
-	-
-	-
313.900	332.892
896.858	897.200

Totaal allocatie personeelslasten:

Met ingang van 2019 zijn de personeelslasten toegerekend op basis van de geschatte tijdsbesteding per werknemer. Op basis hiervan is over 2021 bijna € 314.000 toegerekend aan Overige organisatiekosten (2020: € 333.000).

Toegerekende overige organisatiekosten

Automatiseringskosten
Bestuurs- en toezichtskosten
Huisvestigingskosten
Overige personeelskosten
Contributies
Overige algemene bedrijfslasten

2021	2020
€	€
140.744	84.386
6.122	51.725
64.961	32.767
96.818	56.876
9.860	6.797
125.340	112.337
443.845	344.888

Totaal toegerekende overige organisatiekosten**20 Overige organisatiekosten**

Toegerekende personeelslasten
Agio Vestia lening
Toegerekende overige bedrijfskosten, RvC, accountskosten*
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties

2021	2020
€	€
313.900	332.892
533.166	0
93.623	97.489
3.432	6.739
944.121	437.120

Totaal overige organisatiekosten

*Accountantshonoraria

Controle van de jaarrekening
Fiscale advisering
Andere niet-controlediensten

2021	2020
€	€
47.553	46.000
15.820	20.000
-	-
63.373	66.000

**Overige informatie**Werknemers

Per ultimo 2021 had de corporatie 10,11 werknemers in dienst (2020: 10,83). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: 0).

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)**Leidinggevende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700**

	J.F.G. Reniers
Functie (functienaam)	Bestuurder
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-12-2020
In dienst tot (datum einde functievervulling)	heden
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	0,89
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	85.332
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	13.156
Totaal bezoldiging	<u>98.488</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	98.667
<u>Vergelijkende cijfers 2020</u>	
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	0,89
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	6.611
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	1.367
Totaal bezoldiging	<u>7.977</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	7.981

Bestuurders en commissarissen

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

Toezichthoudende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

	R.C.S. van Praag	M.A. van der Stoep	H.P.A. Roodnat
	Secretaris RvC/ Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Secretaris RvC
Functie (functienaam)			
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	19-2-2019	10-10-2015	4-8-2020
In dienst tot (datum einde functievervulling)	heden	heden	heden
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	<u>12.950</u>	<u>8.650</u>	<u>8.650</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.650	11.100	11.100
<u>Vergelijkende cijfers 2020</u>			
Totaal bezoldiging in kader van de WNT 2020	<u>10.115</u>	<u>8.250</u>	<u>3.381</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	13.033	10.600	4.344

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Woningbouwvereniging Poortugaal ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 106.000. 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 € 15.900 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 10.600 op jaarbasis. Deze maxima worden niet overschreden.



Analyse resultaat voor belastingen (x 1.000 euro)

Resultaat 2021	26.646
Resultaat 2020	17.916
Toename resultaat	<u>8.730</u>

De toename van het resultaat kan in hoofdzaak als volgt worden verklaard:

- Lager nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	-34
- Toename huurprijzen en opbrengsten servicecontracten	53
- Hogere waardering vastgoed	9.410
- Hogere lasten verhuur en beheeractiviteiten	-19
- Hogere lasten onderhoudsactiviteiten	-1
- Hogere overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-134
- Hogere lasten servicecontracten	-21
- Lagere overige organisatiekosten	-507
- Hogere lasten leefbaarheid	-6
- Per saldo hogere rentelasten	<u>-11</u>

Saldo	8.730
-------	-------

Jaarresultaat

Het positieve jaarresultaat na belastingen over 2021 (x 1.000 euro) bedraagt 26.256 (2020 17.152 positief). Het positief resultaat ad 9.104 ten opzichte van 2021 is als volgt te specificeren (bedragen x 1.000 euro):

- Resultaat voor belastingen	8.730
- Lagere vennootschapsbelasting	<u>374</u>
Per saldo verbetering	9.104

Toelichting VPB in de W&V

Commercieel resultaat voor Vpb	26.645.999
--------------------------------	------------

Correcties:
Bij:

Terugname afgewaardeerd lagere WOZ	280.561
Fiscale rente-toerekening roerende en onroerende zaken in ontwikkeling	12.117
Correctie verkoopresultaat woning bestaand bezit	138.681
Mutatie voorziening groot-onderhoud	552.272
Renteaftrekbeperking (ATAD1)	172.660
Vestia	266.583
Aftrekbeperking gemengde kosten	4.700

Totaal bij	<u>1.427.574</u>
------------	------------------

Af:

Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-24.583.608
Fiscale afschrijving vastgoed in exploitatie	-152.910
Fiscaal hogere afschrijving activa t.d.v. exploitatie	-7.653
Fiscale afschrijving op agio leningen O/G	-16.797
Fiscaal onderhoud	-671.963

Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-2.881
-------------------------------------	--------

Totaal af	<u>-25.435.812</u>
-----------	--------------------

Totaal correcties	<u>-24.008.238</u>
-------------------	--------------------

Fiscaal resultaat 2021	2.637.761
------------------------	-----------

Verliesverrekening

Belastbare winst	<u><u>2.637.761</u></u>
-------------------------	-------------------------

Vennootschapsbelasting:

Schijf I (€ 200.000 16,5%)	36.750
----------------------------	--------

Schijf II (€ restant 25%)	<u>598.190</u>
---------------------------	----------------

Totaal acute vennootschapsbelasting 2021	<u><u>634.940</u></u>
---	-----------------------

Mutatie latenties

Actief:

Agio en disagio leningen	-7.118
--------------------------	--------

Afschrijfpotentieel	26.028
---------------------	--------

Vestia	<u>42.251</u>
--------	---------------

Totaal actief	61.161
---------------	--------

Passief:

Opwaarderingspotentieel lagere WOZ	-63.562
------------------------------------	---------

Voorziening groot onderhoud	<u>-120.064</u>
-----------------------------	-----------------

Totaal passief	-183.626
----------------	----------

Totaal mutatie latenties	-244.787
---------------------------------	----------

Totaal Vpb last	<u><u>390.153</u></u>
------------------------	-----------------------



Ondertekening van de jaarrekening

Opgemaakt door het bestuur van WBV Poortugaal,

Jacques Reniers
Directeur-bestuurder

Op 28 juni 2022 vastgesteld door de Raad van Commissarissen,

Raymond van Praag
Voorzitter

Michiel van der Stoep
Vicevoorzitter

Eric Roodnat
Secretaris



D. Overige gegevens

Resultaatbestemming

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

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen te rapporteren gebeurtenissen na balansdatum.

Controleverklaring

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

Aan de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Poortugaal

controleverklaring van de onafhankelijke accountant

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 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 2021;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2021; 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 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 34. Hierin staat beschreven Woningbouwvereniging Poortugaal een deel van 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 marktwaarde. 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.



B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

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 2021, 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, 28 juni 2022

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
drs. J. Schot RA