

WONINGBOUWVERENIGING



Jaarverslag 2024

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

Inhoud

A.	Bestuursverslag	4
1.	Inleiding	4
2.	Lokaal volkshuisvestelijk kader	5
3.	Volkshuisvestelijke werkzaamheden in 2024	5
3.1	Wonen betaalbaar houden	6
3.2	Passend wonen voor onze doelgroep	6
3.3	Verder verbeteren van de kwaliteit van de voorraad	7
3.4	Een prettige woonomgeving voor onze huurders	10
3.5	Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer	10
3.6	Het waarborgen van de financiële continuïteit	11
3.7	Netwerken en belanghebbenden	15
4.	Overleg met belanghouders en het afleggen van verantwoording (governance)	16
5.	De organisatie	17
6.	Risicomanagement	18
6.1	Operationele risico's	19
6.2	ICT risico's	19
7.	Ons Woningbezit	19
8.	Verwachtingen voor 2025	20
B.	Verslag Raad van Commissarissen	23
C.	Jaarrekening	29
1.	Balans per 31-12-2024	30
2.	Winst en verliesrekening 2024	31
3.	Kasstroomoverzicht 2024	32
4.	Toelichting op de jaarrekening	33
6.	Toelichting op winst en verliesrekening	53
D.	Overige gegevens	60
	Controleverklaring 2024	61

A. Bestuursverslag

1. Inleiding

De wereld om ons heen lijkt hectischer geworden; de politiek raakt meer gepolariseerd met extremere standpunten en maatregelen, de effecten van klimaatverandering worden steeds meer zichtbaar en dat voorspelt niet veel goeds, de invloed van AI en sociale media op het denken van mensen wordt steeds groter. Social media dreigen steeds meer in de invloedssfeer van enkele personen te komen waardoor volksmanipulatie op de loer ligt en de verhouding met Rusland wordt steeds dreigender. Dat maakt mensen onzeker, waardoor ze sneller voor het persoonlijk belang kiezen en de solidariteit afneemt.

Dat laatste zien we terug in de aanpak van de woningnood, een belangrijk nationaal thema. Het is immers in alle segmenten van de markt moeilijk om een woning te krijgen; de wachtlijsten zijn lang en de huren en koopprijzen op de vrije markt zijn hoog. Mensen met een inkomen dat net iets boven de norm ligt om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen, hebben vrijwel geen kans op een woning. Zij zien dat statushouders voorrang krijgen in die toch al krappe markt. De politiek heeft te lang onderschat wat dat voor stemgedrag teweegbrengt en heeft een andere mogelijke aanpak laten liggen. Nu wordt voor radicale oplossingen gekozen. In één gedachtestroom wordt dan ook geroepen om arbeidsimmigranten te weren, waarbij vergeten wordt dat die noodzakelijke inzet bieden in sectoren waar groter arbeidstekorten zijn.

De regering zoekt naar mogelijkheden om de productie van woningen op een hoger niveau te brengen, maar het effect van maatregelen op dat vlak zal pas na jaren te zien zijn. Waarbij het risico bestaat dat andere maatregelen, zoals een lagere huurverhoging dan afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken, de bouwproductie gaan afremmen. Tijdelijke woningen en opvang (in woonboten of hotels) zijn dure oplossingen. Beter zou zijn om wetgeving en regels te versoepelen, waardoor de doorlooptijd van nieuwbouwprojecten aanmerkelijk verkort zou kunnen worden. Ook zou door andere regels gestimuleerd kunnen worden om de bestaande woonruimte efficiënter te benutten.

Inmiddels zijn als maatregel om de snelle huurgroei (door het woningtekort) te beteugelen de (nieuwe) huren in het middenhuursegment gereguleerd, tot groot ongenoegen van met name kleine beleggers. Daarmee is mogelijk een brug te slaan tussen de sociale huursector en de vrije sector. Een groot effect is nog niet zichtbaar, behalve dan dat er relatief meer woningen door die beleggers afgestoten worden. Die komen dan als koopwoning (voor starters) beschikbaar. Deze verschuiving zorgt niet voor meer of minder woningen en heeft in totaliteit geen effect op de wachttijden. Die zijn alleen terug te brengen met extra woningen toevoegen of met andere woonvormen, waarmee de beschikbare woonruimte efficiënter wordt benut.

In de politiek gaan bij herhaling stemmen op om de jaarlijkse huurverhoging beneden het afgesproken percentage vast te stellen of zelfs te bevriezen. Op korte termijn heeft dat een positief effect op de betaalbaarheid, maar op lange termijn kan het juist averechts werken. Door de lagere huurinkomsten vermindert het investeringsvermogen van corporaties en moeten zij nieuwbouwprojecten uitstellen of zelfs laten gaan. Dan zal het woningtekort niet afnemen, maar zelfs toenemen, waardoor de huur- en koopprijzen op de vrije markt verder gaan stijgen.

Op nationaal niveau zijn prestatieafspraken gemaakt. De ervaring tot dusver met dergelijke afspraken is dat ze tot de teleurstellende conclusie leiden dat aantallen of percentages niet gehaald worden. Dat heeft niets met onwil te maken, maar meer met een niet-realistische inschatting van uitvoeringsprocessen en financiële mogelijkheden. En met een gebrek aan daadkracht bij de overheid om in te grijpen in vertragende processen en procedures. Als men de woningnood als wooncrisis beschouwt is het nodig om bepaalde regels opzij te schuiven.

Zo lopen wij bij de verduurzaming van onze voorraad ook tegen zulke processen aan. Na constatering van vleermuiskoloniën in twee te verduurzamen wijken, de Koninginnewijk en de Zantelwijk, bij elkaar zo'n 200 woningen, hebben we een ontheffingsvergunning aangevraagd vergezeld van een pakket mitigerende maatregelen. Door capaciteitsgebrek bij de Omgevingsdienst laat die verstrekking al bijna een jaar op zich wachten in plaats van de maximale termijn van 14 weken en kan het project niet starten. Tot ongenoegen van de bewoners.

Het complexgewijs plaatsen van zonnepanelen hebben we (tijdelijk) stopgezet. Het is duidelijk dat de salderingsregeling wordt afgeschaft. Daarnaast vraagt een aantal energiebedrijven een bijdrage van klanten met zonnepanelen, waardoor het voordeel afneemt. Het is nog onduidelijk hoe de politiek die bijdrage gaat reguleren. Wij vinden het niet gepast dat én de salderingsregeling wordt afgeschaft én dat de energiebedrijven een bijdrage voor terugleveren kunnen blijven vragen.

Wij blijven onze aandacht richten op het toevoegen van nieuwe woningen. Het sloop-nieuwbouwproject Schutskooiwijk (108 woningen slopen, 255 nieuwe woningen bouwen waarvan 155 sociaal) is daarin voor onze kleine corporatie een zeer belangrijk project. Voor het particuliere project Kruisdijkpark (voorheen Mariput) waarin 32 sociale huurwoningen gerealiseerd gaan worden, besluiten we in de eerste helft van 2025 of we die woningen gaan afnemen. Voor de grootschalige nieuwbouw op het Antesterrein (525 woningen waarvan 175 woningen sociaal) werken we samen met de andere lokaal actieve corporaties Wooncompas en Havensteder om het sociale deel te gaan realiseren.

Medio 2025 starten wij de aanbesteding voor de Schutskooiwijk. Gelet op het proces dat we dan moeten gaan doorlopen, inclusief de wettelijke procedures, verwachten we in 2027 te starten met het project. Inmiddels zijn 100 van de 108 bewoners uitgeplaatst. De vrijgekomen woningen zijn tijdelijk verhuurd, deels aan Oekraïense vluchtelingen.

Op het gebied van leefbaarheid hebben we het afgelopen jaar goede stappen gemaakt. Verwaarloosde tuinen werden aangepakt en een aantal langlopende overlastzaken werd opgelost (maar er zijn natuurlijk weer nieuwe zaken bijgekomen). Ook zijn we zeer alert op onrechtmatige bewoning. Als sterk lokaal betrokken corporatie gaan we soms verder dan onze wettelijke taak en helpen we huurders die zichzelf in een isolement hebben gebracht en sterk verwaarloosd wonen naar begeleiding vanuit zorg. Het voorkomen van eenzaamheid krijgt ook steeds meer aandacht. Hiervoor zoeken we samenwerking met de welzijnsstichting.

Bij het definitief opmaken van dit jaarverslag bereikte ons het bericht dat de fractievoorzitters van de kabinetspartijen onderling besloten hebben om de komende 2 jaar de jaarlijkse huurverhoging op 0 te zetten. De minister gaat dit besluit waarschijnlijk uitvoeren. De verminderde huuropbrengsten leiden vanwege het hefboomeffect tot een sterke afname van het investeringsvermogen van de corporaties en zo ook van WBV Poortugaal. Indien wij alle voorgenomen investeringen volgens de huidige planning uitvoeren, zakt de ICR gedurende een flink aantal jaren onder de toezichtsgrenswaarde van 1,4. Wij gaan onderzoeken welke ingrepen in het investeringsprogramma nodig zijn om de financiële continuïteit opnieuw te borgen. Het is dus mogelijk dat wij afzien van deelname aan projecten en nieuwbouwprojecten of verduurzamingsinvesteringen uitstellen.

2. Lokaal volkshuisvestelijk kader

WBV Poortugaal en de gemeente hebben samen met de drie andere corporaties die in de gemeente werkzaam zijn prestatieafspraken gemaakt voor 2023-2024, als afgeleide van het kader voor de regio Rijnmond. In de prestatieafspraken zijn afspraken opgenomen over de diverse volkshuisvestelijke terreinen, waaronder de kwaliteit van de voorraad, betaalbaarheid, omvang van de voorraad in relatie tot de bouwproductie, leefbaarheid e.a. De voortgang wordt regelmatig gemonitord.

Het is helaas niet gelukt om de Prestatieafspraken te maken voor de periode 2025 en verder vanwege andere prioriteiten bij de gemeente. Naar verwachting zal het proces in het eerste tertiaal van 2025 worden afgerond.

In 2024 is gewerkt aan een nieuwe regionale huisvestingsverordening. Die zal in 2025 in werking treden. Wij wijzen onze woningen toe volgens de regels die opgenomen zijn in de Verordening Woonruimtebemiddeling, die aansluit op de regionale verordening.

3. Volkshuisvestelijke werkzaamheden in 2024

De strategische visie met het daaraan gekoppelde Strategisch Voorraadbeleidsplan en de gemaakte prestatieafspraken met de gemeente zijn voor WBV Poortugaal leidend bij het uitvoeren van de wettelijke kerntaken. De strategische visie heeft de volgende 4 speerpunten:

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

Onze resultaten over 2024 kunnen aan deze speerpunten getoetst worden. Deze zijn in dit jaarverslag terug te vinden.

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

3.1 Wonen betaalbaar houden

Huurverhoging

De toegestane huurverhoging per 1 juli was 5,8% of tot € 100 per maand afhankelijk van het inkomen. Om niet boven de toegestane 5,3% maximale huursomstijging uit te komen, toen nog rekening houdend met inkomensafhankelijke huurverhogingen, hebben wij besloten tot een reguliere huurverhoging van 4,7% voor de lage inkomens. De hoge-midden inkomens hebben een verhoging van € 50 per maand gekregen en de hoge inkomens € 100 per maand.

In de begroting was een huurverhoging van 5,1% opgenomen. De huursomstijging over 2024 was 5,19%. Daarin zijn de inkomensafhankelijke huurverhogingen meegenomen.,

Wij hebben in totaal 24 bezwaarschriften ontvangen, waarvan 12 officiële gegronde bezwaren op basis van recentere inkomensgegevens dan de gegevens die we van de belastingdienst hebben gekregen. Eén bezwaarschrift is nog in behandeling bij ons en één bezwaarschrift is inmiddels in behandeling in hoger beroep nadat wij eerst gelijk hadden gekregen bij de huurcommissie. Deze is inmiddels ook ongegrond verklaard.

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

De derving van huren en opbrengsten servicecontracten wegens leegstand was in 2024 € 53.000 (2023 € 75.000).

De totale huurachterstand per 31-12-2024 bedroeg € 84.000 bij 52 huurders (eind 2023 € 77.000 bij 48 huurders). Ten opzichte van de jaarhuur is dit 0,95%. 65% van de huurders met achterstand heeft een achterstand die meer is dan 3 maanden (was 75% in 2023). Met 21% van de huurders met achterstand hebben we een betalingsregeling getroffen (was 30% in 2023); 33% zit inmiddels bij de deurwaarder (was 47%).

Tabel 1. Woningen naar kale huurprijs

Woningen naar (kale) huurprijs	Per 31-12-2024
Tot de kwaliteitskortingsgrens	18
Van de kwaliteitskortingsgrens tot de laagste aftoppingsgrens	631
Van de laagste aftoppingsgrens tot de hoogste aftoppingsgrens	165
Van de hoogste aftoppingsgrens tot de huurprijsgrens	332
Boven de huurprijsgrens (maar toch maatschappelijk vastgoed)	15
Totaal	1.161

3.2 Passend wonen voor onze doelgroep

De meeste vrijgekomen woningen zijn dit jaar aangeboden via WoonnetRijnmond, maar ook een aantal via een tijdelijk contract in de te slopen woningen in de Schutskooiwijk. Sommigen zijn rechtstreeks toegewezen, bijvoorbeeld aan statushouders. Wij gebruiken 4 verdelingsmodellen: op basis van inschrijfduur, loting, direct kans en directe bemiddeling. 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. Medio 2024 zijn we gestart met een pilot 2-hurenbeleid bij enkele nieuwe verhuringen. In de loop 2025 wordt deze pilot geëvalueerd.

Nieuwe contracten

In 2024 zijn 70 woningen opnieuw verhuurd (in 2023 80) waarvan 25 via tijdelijke verhuur (Gapph i.v.m. sloopplannen Schutskooiwijk) en 45 woningen via WBV Poortugaal zelf. Bij het toewijzen hebben we voldaan aan de Europese richtlijnen. In 2024 zijn door ons 11 woningen van de 45 woningen (is ruim 24%) toegewezen aan inwoners uit Albrandswaard. Voor 22 woningen (circa 49%) van de vrijgekomen woningen is de doorstroomregeling toegepast. 23 woningen (circa 51%) zijn toegewezen via WoonnetRijnmond.

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 intensiever gecontroleerd of er sprake is van onderverhuur. In 2024 is er 1 situatie van onderverhuur geconstateerd, waarop door ons passende maatregelen zijn getroffen.

Tabel 2. Verhuringen van woningen naar doelgroep

Verhuringen van woningen naar doelgroep	Aantal
Starters	13*
Doorstromers	32

* Daarnaast zijn 25 woningen verhuurd aan Gaph (voor tijdelijke verhuur in Schutskooiwijk)

Taakstelling voor statushouders

Volgens de gemeente hebben de woningcorporaties 45 statushouders in de gemeente Albrandswaard geplaatst (taakstelling was 58). Wij hebben daar een aandeel in geleverd, namelijk 15 plaatsingen (2023: 20).

Wonen en zorg

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

Plannen 2025

- We ronden de uitstroom van mensen uit de Schutskooiwijk af
- We streven naar een goede balans in de toewijzing aan de verschillende doelgroepen, waaronder statushouders.
- We onderzoeken of in het nieuwbouwproject Schutskooiwijk specifiek woningen bestemd worden voor ouderen of voor geclusterd wonen

3.3 Verder verbeteren van de kwaliteit van de voorraad

Verduurzaming

Wij vinden verduurzaming van onze voorraad woningen belangrijk, zeker nu de energiekosten sterk zijn toegenomen. Eind 2021 is opdracht gegeven om de komende jaren bij een groot deel van onze woningen zonnepanelen te plaatsen. Op 1 januari 2025 waren 464 woningen voorzien van zonnepanelen. Door overheidsbeleid, afbouw salderingsregeling en terugleververgoedingen vanuit de energieleveranciers hebben wij in 2024 een pas op de plaats gemaakt voor wat betreft het aanbieden van zonnepanelen. In 2025 beoordelen wij of we verder gaan met het aanbieden van zonnepanelen.

Het is niet gelukt om in 2024 de voorbereidingen voor het verduurzamen van onze woningen in de wijken Zantelwijk en Koninginnewijk af te ronden. Door de aanwezigheid van 2 vleermuizen kraam koloniën in de Koninginnewijk hebben wij een aanzienlijke vertraging opgelopen. Inmiddels is wel de ontheffing natuurwet aangevraagd bij de omgevingsdienst Haaglanden maar nog steeds niet verleend. Eind 2024 is opdracht verstrekt aan Willems Vastgoedonderhoud voor een 100% opname van 50 woningen in de Koninginnewijk. Wij verwachten in 2025 de voorbereidingswerkzaamheden af te ronden zodat in de 2e helft van 2025 gestart kan worden met de uitvoering. In totaal gaat het in deze wijken om ongeveer 220 woningen. Wij zijn voornemens de werkzaamheden fasegewijs uit te voeren en in eerste instantie een overeenkomst aan te gaan voor de verduurzaming van ca. 50 woningen.

We gaan er inmiddels vanuit dat er geen warmtenet gaat komen. Dat betekent dat we onze oorspronkelijke ideeën moeten bijstellen. In ieder geval worden de woningen voorzien van nieuwe geïsoleerde daken. Gelijktijdig wordt mechanische ventilatie aangebracht en verouderd isolatieglas vervangen voor HR++ beglazing en wordt de kierafdichting daar waar nodig aangepast. Gelijktijdig wordt het houtwerk van de woningen en schuren geschilderd. Daarna worden zonnepanelen geplaatst op de nieuwe daken.

Een woningmutatie leent zich prima voor energiebesparende maatregelen aan de binnenkant van de woning; soms isoleren we het dak aan de binnenkant, maar de voorkeur gaat uit naar bloksgewijs buitendaks isoleren. We vervangen bij mutatie houten vloeren door geïsoleerde nieuwe vloeren. Daarmee voorkomen we ook aantasting

van die vloeren. Verder brengen wij bij mutatie een elektrische kookaansluiting aan. Bij in pandig onderhoud (renovatie keuken op verzoek van bewoner) krijgt de bewoner nog de keuze tussen gas en elektra. Bij individuele aanvragen van huurders om de gasaansluiting te verwijderen en een elektrische kookvoorziening te maken wordt een eigen bijdrage van 250 euro gevraagd. We hebben nog 1 woning 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. In 2024 hebben wij 2 woningen voorzien van een hybride verwarmingsinstallatie. Hier is naast de traditionele gaswandketel een warmtepomp geplaatst. Komende jaren gaan we het energieverbruik van deze woningen monitoren en vergelijken met woningen zonder hybride opstelling.

Verduurzamingsplannen 2025

- Beoordelen of we het aanbieden en plaatsen van zonnepanelen voortzetten
- De voorbereiding van de verduurzamingsaanpak van de Koninginnewijk afronden. Het uitvoerende bedrijf selecteren
- Doorgaan met verduurzaming van individuele woningen op een aantal aspecten bij mutatie

3.3.1 Onderhoud

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

Bij de afwikkeling van het klachtenonderhoud streven we naar een snelle en doelmatige afhandeling. Werkzaamheden worden door onderhoudsbedrijven uitgevoerd. Het gemiddeld aantal uitgevoerde reparaties per woning schommelt sinds enige jaren rond de 0,75. In 2024 was het gemiddeld aantal uitgevoerde reparaties per woning 0,71. 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. In 2024 hebben wij voor een bedrag van € 675.000,00 (in pandig en na-isolatie) dit soort ingrepen uitgevoerd. In 2023 was dit nog € 533.000. Huurders kunnen ook voor dit soort ingrepen een verzoek indienen, als de keuken, de badkamer of het toilet economisch en technisch afgeschreven zijn. In 2024 hebben 23 huurders van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. In 2024 heeft WBV Poortugaal in totaal 29 keukeninrichtingen en 48 badkamers en toiletten vervangen.

Onderhoudsuitgaven

De totale onderhoudsuitgaven voor reparatieverzoeken, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud (exclusief investeringen) bedroegen in 2024 € 2.148.000. Dit is € 1.848,00 per woning. (1162 vhe)

Tabel 3. Onderhoudsuitgaven

Soort onderhoud	Begroot 2024	Uitgaven 2024	Uitgaven 2023
Dagelijks onderhoud	€ 294.000	€ 289.000	€ 281.000
Mutatie onderhoud	€ 330.000	€ 370.000	€ 368.000
Planmatig onderhoud	€ 1.583.000	€ 1.489.000	€ 967.000
Overig (o.a. waterzijdig inregelen)			€ 101.000
Totaal	€2.207.000	€ 2.148.000	€ 1.717.000

Toelichting op de onderhoudsuitgaven

Dagelijks onderhoud

Uitgaven dagelijks onderhoud zijn ondanks forse prijsverhogingen net binnen de begroting gebleven.

Mutatie onderhoud

Mutatie onderhoud laat een overschrijding zien. Voornaamste reden is het meer dan gemiddeld leegkomen van woningen die volledig gerenoveerd moesten worden. Een deel van de mutatie woningen is naast het standaard onderhoud voorzien van nieuwe keukens, toiletten, badkamers en plafonds inclusief vlizotrap. Deze kosten worden deels betaald uit de post Planmatig onderhoud/inpandig onderhoud.

Ook zijn daar waar nodig energetische verbeteringen aangebracht zoals vloer- en binnen dakisolatie. Deze kosten worden betaald uit de post geactiveerde investeringen.

Planmatig onderhoud

Uitgaven Planmatig Onderhoud zijn net binnen de begroting gebleven. Van de posten Schilderwerk en Timmermetsel- dakwerken moet € 71.330,48 in mindering worden gebracht, deze uitgaven staan bij Werken VvE De Bongerd. Door het slechte weer van afgelopen jaar is het schilderwerk De Bongerd nog niet geheel afgerond, hierdoor is de laatste termijn nog niet betaald. Dit wordt 1^e kwartaal 2025 (bij goed weer) afgerond. Op het vervangen van een aantal dakramen in Poortugaal Noord na zijn alle werkzaamheden uitgevoerd.

Uitgaven Loodgieterswerk en elektra laat een overschrijding zien. Dit wordt veroorzaakt door het grote aantal verouderde groepenkasten die zijn vervangen. Kasten worden vervangen en voorbereid op uitbreidingen zoals pv panelen, hybride cv-installatie en elektrisch koken.

3.3.2 Nieuwbouwplannen en herstructurering

Herstructurering Schutskooiwijk

Eind 2021 heeft WBV Poortugaal het principe-besluit genomen om 108 woningen in de Schutskooiwijk te gaan slopen. Dit nog voorafgaande aan het besluit om in nieuwbouw te gaan investeren. Daadwerkelijke sloop is pas aan de orde als definitief besloten wordt tot nieuwbouw. Begin 2023 is met de gemeente een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

Eind 2024 is gestart met het opstellen van het beeldkwaliteitsplan voor de wijk en is een bureau geselecteerd voor de begeleiding bij de tender (opdrachtverstrekking). Die tender gaat waarschijnlijk medio 2025 plaatsvinden.

Nieuwbouw

In 2025 zijn we voornemens een finaal besluit te nemen voor de koop-aannemingsovereenkomst van het project Kruisdijkpark (voorheen Mariputterrein), waar wij 32 starterswoningen zouden kunnen afnemen.

Met onze collega-corporaties Wooncompas en Havensteder zetten wij ons in om het sociale deel (175 woningen) van de ruim 525 op het Antesterrein te ontwikkelen woningen te realiseren. Wij willen zo vroeg mogelijk bij de ontwikkeling betrokken worden, om te zorgen voor voldoende diversiteit aan sociale huurwoningen in de nieuw te ontwikkelen wijk.

De collega-corporatie Wooncompas zal naar alle waarschijnlijkheid 70 tijdelijke woningen binnen de gemeente realiseren. Die opgave past niet onze projectenportefeuille.

Plannen 2025

- Besluiten wel of niet te slopen en investeren in nieuwbouw Schutskooiwijk
- Besluiten wel of niet woningen af te nemen van de ontwikkelaar van Kruisdijkpark
- Een anterieure overeenkomst sluiten met de gemeente en Parnassia over de ontwikkeling van het Antesterrein

3.4 Een prettige woonomgeving voor onze huurders

Onze huurders ervaren de woning en de woonomgeving over het algemeen als goed leefbaar. Natuurlijk zijn er individuele overlastzaken. En daarop reageren wij snel en adequaat, vaak met hulp van de wijkagent, de gemeente (het wijkteam) en zorgpartijen. In het lokaal zorgnetwerk worden regelmatig de actuele casussen besproken. Daarmee voorkomen wij verdere escalatie. Wij ervaren de samenwerking met de andere partijen, en zeker die met de wijkagent, als positief. Sommige zaken hebben een langdurig karakter en spelen al jaren, andere zijn ontstaan in 2024. De meeste zaken hebben we nog in 2024 kunnen oplossen, vaak in goede samenwerking met de bewoners (onderling) en professionele partijen. Langdurige zaken blijven onze aandacht houden.

Wij hebben in 2024 opnieuw actief huurders met verwaarloosde tuinen benaderd. Dit had een positief effect. Om huurders een helpende hand te bieden kunnen zij bij ons tuingereedschap lenen en zand krijgen voor het ophogen van hun tuin. Wij zijn in gesprek gegaan met een non-profit organisatie om mensen te helpen die echt hun tuin niet zelf kunnen onderhouden. Voor bewoners van 80 jaar en ouder hebben wij gezamenlijk op een aantal zaterdagdiverse tuinen opgeknapt. Dit werd door de bewoners erg op prijs gesteld.

Wij wilden graag meer buurtactiviteiten organiseren. Door de prioriteiten op overlastzaken en aanpak verwaarloosde tuinen zijn we daar nog niet aan toe gekomen.

Plannen 2025

- Organiseren van enkele buurtactiviteiten met een positieve uitstraling voor leefbaarheid
- Blijven aanpakken van verwaarloosde tuinen
- Actief blijven aanpakken overlastzaken

3.5 Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer

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

Klankbordgroep

In 2024 heeft de Klankbordgroep op een aantal belangrijke onderwerpen advies gegeven, o.a.:

- de meerjarenbegroting 2025 t/m 2034
- het jaarverslag 2023
- de jaarlijkse huurverhoging
- pilot 2-huurprijzenbeleid

Daarnaast zijn de lopende projecten steeds met de Klankbordgroep besproken. Namens de Raad van Commissarissen neemt 1 commissaris als toehoorder regelmatig deel aan dit overleg.

Inspraak bij projecten

In 2024 was een actieve rol voor inspraak van huurders bij projecten nog niet aan de orde. Eind 2024 is een begeleidingsgroep voor de verduurzaming van de Koninginnenwijk samengesteld. Die wordt in 2025 bij de keuzes in het verduurzamingsproces betrokken, nadat de inventarisatie is uitgevoerd.

Op het moment dat het beeldkwaliteitsplan van de Schutskooiwijk opgesteld zullen we dat nog een keer aan de belanghebbenden presenteren.

Plannen 2025

- Informeren van belanghebbenden rond het beeldkwaliteitsplan van de Schutskooiwijk
- De begeleidingsgroep Koninginnewijk betrekken bij de keuzes in het verduurzamingsproces.

3.6 Het waarborgen van de financiële continuïteit

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

Voor het in kaart brengen van de ontwikkeling in de financiële positie zijn wij uitgegaan van de eind 2024 door de bestuurder vastgestelde en door de Raad van Commissarissen goedgekeurde (meerjaren)begroting 2025-2034 (MJB). Deze begroting schetst een beeld waarbij de financiële continuïteit gewaarborgd blijkt en waarin ook is voorzien in nieuwbouw (32 eenheden in het project Kruisdijkpark, de grootschalige aanpak (sloop-nieuwbouw) van 108 woningen in de Schutskooiwijk en de bouw van 55 nieuwbouwappartementen in Hof van Poortugaal in 2030. De MJB laat zien dat, hoewel de ICR daalt van 3,5 in 2024 tot 1,5 in 2031, wij in het basisscenario aan alle ratio's kunnen blijven voldoen die de Autoriteit woningcorporaties (AW), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en andere partijen aan ons stellen. WBV Poortugaal is dus een financieel solide organisatie.

Onze externe toezichthouders, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties toetsen jaarlijks of WBV Poortugaal aan de eisen voldoet. Ook in 2024 was de beoordeling positief.

Het jaarresultaat in 2024 bedraagt € 25.347.416 positief. Hierin is € 22.181.978 begrepen m.b.t. herwaardering van de marktwaarde. Zonder deze waardevermeerdering bedraagt het resultaat € 3.165.438.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit tot huurbevrozing per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 is door WBV Poortugaal een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevrozingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 13% (€ 23,7 miljoen). En daarmee de LTV zou dalen tot 11,7% (bij een grenswaarde van 70%). De LTV komt sowieso niet boven de grenswaarde.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Beleidswaarde vastgoed	164.538.044,59	170.534.862,06	178.056.676,98	186.907.453,58	193.954.668,48	200.869.982,44
Beleidswaarde vastgoed oorspronkelijke begroting	188.211.635,44	193.519.036,75	199.259.750,03	207.226.254,68	213.007.917,33	219.191.677,37
Vershil	23.673.590,85	22.984.174,69	21.203.073,05	20.318.801,10	19.053.248,85	18.321.694,93
Vershil in %	13%	12%	11%	10%	9%	8%

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
LTV (obv beleidswaarde)	14,47	27,09	35,41	39,38	42,57	52,13
LTV (obv beleidswaarde) oorspronkelijke begroting	12,46	23,34	30,71	34,21	37,07	45,71
Vershil	2,01	3,75	4,70	5,17	5,50	6,42

- De ICR in 2025 en 2026 met circa 0,3 tot 0,7 punten zal dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 3,3 tot 2,9 (bij een grenswaarde van 1,4). En in de jaren 2028 t/m 2030 onder de 1,4 komen. WBV Poortugaal is zich aan het beraden op bijsturingmogelijkheden.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICR	3,25	2,92	1,87	1,37	1,28	1,37
ICR oorspronkelijke begroting	3,56	3,63	2,38	1,78	1,65	1,73
Vershil	0,31	0,71	0,51	0,41	0,37	0,36

- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldpbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van WBV Poortugaal te bewaken.

- Marktwaaarde (in verhuurde staat)

Ontwikkeling van de marktwaaarde

De marktwaaarde in verhuurde staat is per ultimo 2024 berekend op ruim € 229 miljoen. De marktwaaarde per ultimo 2023 bedroeg ruim € 207 miljoen.

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

Marktwaaarde in verhuurde staat.

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

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

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

- Beleidswaarde

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

De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaaarde in verhuurde staat. De marktwaaarde per 31.12.2024 bedraagt € 229 miljoen. De beleidswaarde is € 168 miljoen, de afwaardering is € 62 miljoen. We gebruiken de basisversie voor de berekening van de marktwaaarde. De marktwaaarde en beleidswaarde worden berekend in Assets & Treasury van Aareon o.b.v. de laatst bekende waarderingsversie voor de markt- en beleidswaarde. De beleidswaarde is een waardering van ons vastgoed conform dezelfde methodiek als de marktwaaarde in verhuurde staat (MVS) waarop een aantal correcties worden toegepast.

Voor het bepalen van de beleidswaarde wordt de marktwaaarde in verhuurde staat als vertrekpunt genomen. Hierop wordt gecorrigeerd het "eigen beleid" van de corporatie. Dit gebeurt in 5 stappen te weten:

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

Bij beschikbaarheid is er sprake van een opslag; het overdrachtstarief is verhoogd naar 8%. Die kosten vallen weg bij doorexplotieren 60 jaar zonder eindwaarde, waardoor de afslag ontstaat.

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

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

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

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

De financiële verantwoording over de marktwaaarde van het bezit wordt vanaf boekjaar 2026 sterk vereenvoudigd. De marktwaaarde verdwijnt uit de jaarrekening en er komt een centraal georganiseerd waarderingssysteem. Pas vanaf boekjaar 2026 verschuift de beleidswaarde naar de balans en hoeft de marktwaaarde niet langer in de jaarrekening te worden opgenomen. Voor het boekjaar 2025 wordt de huidige werkwijze nog eenmalig gecontinueerd. Voor de opgenomen bedragen in de toelichting op de balans 2024 wordt uitgegaan van de marktwaaarde volgens het handboek en de daarvan afgeleide aangepaste beleidswaarde. Deze aangepaste beleidswaarde verschilt op 4 punten van de huidige beleidswaarde:

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

- Aanschafwaarde

De aanschafwaarde van het bezit vertegenwoordigt de prijs waarvoor het bezit destijds is gebouwd, rekening houdend met eventuele subsidies. De aanschafwaarde, ook wel verkrijgings- of vervaardigingsprijs genoemd, bedraagt per 31 december 2024 bijna € 58 miljoen.

- Fiscale boekwaarde

Vanaf 1 januari 2008 zijn corporaties integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Sindsdien zijn zij verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Dit is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van fiscale resultaatverantwoording. De op grond van de fiscale regels berekende boekwaarde bedraagt per 31 december 2024 € 164 miljoen.

- WOZ-waarde

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

In februari 2025 is de OZB-aanslag opgelegd voor het totale bezit. De WOZ-waarde van het vastgoedbezit is in deze belastingaanslag per 1 januari 2025 vastgesteld op € 320 miljoen (waardepeildatum 1-1-2024).

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 € 58 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de hiervoor genoemde afslagen.

Dit impliceert dat circa 27% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Ontwikkeling jaarresultaat

Het afgelopen jaar heeft WBV Poortugaal een positief jaarresultaat behaald van ruim € 25.347.416. Naar resultaatgebied geven wij het volgende overzicht:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultaten (x € 1.000)		
Exploitatieresultaat vastgoedportefeuille	4.988	5.398
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	565	154
Overige organisatiekosten	-315	-434
Resultaat overige activiteiten en leefbaarheidsbijdragen	-36	-27
Renteresultaat	-839	-1.040
Vennootschapsbelasting	-947	-1.176
Jaarresultaat vóór waardecorrecties	<u>3.416</u>	<u>2.875</u>
Waardeverandering vastgoedportefeuille	<u>21.931</u>	<u>-2.481</u>
	25.347	394

Het jaarresultaat vóór waardecorrecties bedraagt € 3.416.000 en is met € 541.000 gestegen ten opzichte van vorig jaar. Het exploitatieresultaat vastgoedportefeuille in 2024 is ten opzichte van 2023 met € 410.000 afgenomen.

De onderhoudskosten kwamen in 2024 € 553.000 hoger uit dan in 2023. In 2024 zijn er 4 woningen verkocht.

De vennootschapsbelasting komt op € 947.000 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 2024.

Van de voor 2024 en 2023 berekende waardeveranderingen geven wij het volgende overzicht:

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x1.000)	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Autonome ontwikkelingen	€ 22.182	€ -1.595
Afwaardering op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€-251	€ -886
Totaal	<u>€ 21.931</u>	<u>€ -2.481</u>

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 2024 met € 1.627.000 toegenomen tot € 4.246.000.

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

Financiële continuïteit

Op grond van de in 2024 behaalde resultaten mag worden vastgesteld dat de financiële continuïteit is gewaarborgd.

Liquiditeitsbuffer

De liquiditeitsbuffer bij WBV Poortugaal, is ruim € 4,2 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 2024 € 19 miljoen (2023 21 miljoen). De gemiddelde rentevoet is eind 2024 4,72% (2023 4,72%). Door zeer beperkt herfinancieren van leningen is in de meest recente jaren de loan to value sterk verbeterd. Ultimo 2024 bedraagt dit 11% (2023 15%). De komende jaren zullen de verwachte investeringen leiden tot meer leningen en daarmee meer rentelasten. Voor de langere termijn zijn er mogelijk rente-risico's die direct invloed hebben op de ICR. Ook kan door de ingevoerde Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) de aftrek van rentelasten op het fiscaal resultaat behoorlijk ingeperkt worden, waardoor de vennootschapsbelastinglast zal toenemen. Uitgaande van de huidige plannen zien we dat de financiële ratio's van Woningbouwvereniging Poortugaal de komende tien jaar de normen van de toezichhouders niet zullen raken.

3.7. Netwerken en belanghebbenden

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

Onze belangrijkste externe belanghouders zijn:

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

De gemeente Albrandswaard is onze belangrijkste partner bij het realiseren van onze volkshuisvestelijke opgaven. Op bestuurlijk niveau zijn de contacten goed. Op ambtelijk niveau is het soms wat lastiger, omdat de gemeente veel plekken op tijdelijke basis moet invullen. Die tijdelijke medewerkers moeten gezocht en ingewerkt worden, wat tot vertraging in processen leidt, met als voorbeeld de prestatieafspraken die op hun vroegst in 2025 afgerond worden.

Met onze collega's van Wooncompas Ridderkerk, Havensteder Rotterdam en Patrimonium Barendrecht hebben we zo nu en dan overleg over verschillende volkshuisvestelijke thema's, die spelen in de zuidelijke rand van Rotterdam. 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 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.

Binnen de kring van kleine corporaties Zuid-Holland is er een samenwerkingsverband op het gebied van inkoop, o.a. gezamenlijke inkoop v.w.b. automatisering, cv-onderhoud, liftonderhoud, verzekeringen.

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

4. Overleg met belanghouders en het afleggen van verantwoording (governance)

WBV Poortugaal is een maatschappelijk georiënteerde organisatie en legt daarom breed verantwoording af over het gevoerde beleid en de behaalde prestaties. Wij betrekken de belanghouders bij het evalueren en ontwikkelen van beleid. Ook belangrijke projecten zijn onderwerp van gesprek.

Verantwoording aan de Gemeente

Wij hebben voor de periode 2023 – 2024 met de gemeente prestatieafspraken gemaakt, die aansluiten op het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid dat is vastgelegd in de woonvisie. Dat voor 2025 en verder vernieuwd wordt. Ook is er een visie door de gemeente gevormd op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Over de uitvoering van de te leveren prestaties leggen wij regelmatig verantwoording af. In de bestuurlijke overleggen motiveren wij onze keuzes en ons beleid, bijv. rond verduurzaming en herstructurering. Ons beleid sluit goed aan op dat van de gemeente.

Verantwoording aan de Klankbordgroep

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

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, zoals ons Woonmagazine dat we 2 keer per jaar uitbrengen. Ook op onze website plaatsen we met regelmaat actueel nieuws over nieuw beleid en onderhanden projecten. Vaak wijkgericht verspreiden wij nieuwsbrieven over o.a. het waarom van voorgenomen onderhoud, eventuele vertragingen daarin etc. We willen vaker bijeenkomsten organiseren rond beleidsthema's waarin we in discussie kunnen gaan met huurders. Uiteindelijk is ook het jaarverslag belangrijk als verantwoordingsuiting, maar de meeste huurders zullen dit niet lezen.

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 2024 is de jaarrekening gepresenteerd en is verantwoord welke activiteiten in 2023 zijn uitgevoerd en welke activiteiten in 2024 gepland waren. Ook is een presentatie gegeven over de uitslagen van de bewonersscan. Daarnaast is een toelichting gegeven over het tijdelijk stopzetten van plaatsing zonnepanelen en vragen daarover beantwoord.

Verantwoording aan welzijnsorganisaties en zorginstellingen

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

Verantwoording aan WSW en Autoriteit woningcorporaties

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

Banken, onderhoudsbedrijven en andere partijen kunnen vanuit het jaarverslag onze prestaties beoordelen. Met BNG, de belangrijkste bank waarmee wij zakendoen, is er regelmatig overleg over de financiële positie en over projecten die in ontwikkeling zijn. Wij merken dat ook BNG steeds meer belang hecht aan de duurzaamheid van ons bezit

Governance

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

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

Klachtencommissie

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

Er zijn in 2024 geen klachten ontvangen dan wel behandeld.

5. De organisatie

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

Bestuur

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

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

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

PE-punten

De directeur-bestuurder moet over een periode van 3 jaar gemiddeld 36 permanente educatiepunten per jaar behalen. De heer Reniers heeft over de periode 2022-2024 129 PE-punten behaald.

Werkorganisatie

Personele invulling

Op 31 december 2024 waren 12 personen in dienst. Het aantal fulltimeformatieplaatsen bedroeg 9,6 (was 9,7).

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.

In 2023 is gestart met het instellen van een ondernemingsraad, in eerste instantie in een tussenvorm. De voorbereidingen voor een ondernemingsraad zijn in 2024 afgerond zal begin 2025 geïnstalleerd worden.

Besturing organisatie

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

We verzorgen de administratie (inclusief de huuradministratie) van WBV Poortugaal en van de 2 VvE's in eigen

beheer. De werkprocessen en procedures worden uitgevoerd conform de werkwijze zoals vastgelegd in beschrijvingen. De processen en daarmee de beschrijvingen worden regelmatig geactualiseerd. Binnen de processen is oog voor functiescheiding en interne controle.

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

6. Risicomanagement

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

Frauderisicoanalyse en beheersing had al gepaste aandacht. Extra focus vanuit regelgeving in combinatie met voortschrijdend inzicht leidde tot een andere opzet van de frauderisicoanalyse. In 2023 is de frauderisicoanalyse zowel in de stuurgroep als in de RvC besproken en afgerond. Er kwamen geen bijzonderheden naar voren.

De frauderisicoanalyse kent naast generieke frauderisico's ook branche specifieke risico's. Over de voortgang en ontwikkelingen van de frauderisicoanalyse is ook in 2024 gerapporteerd in de managementrapportages.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft een beoordeling rechtmatigheid over het verslagjaar 2023 uitgevoerd. In november 2024 ontvingen wij van de Aw een brief dat er geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd. In 2025 wordt er weer een regulier en periodiek onderzoek verwacht op basis van een gezamenlijk beoordelingskader Aw en WSW.

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

1. Ondanks recente rentedaling, blijft het grootste risico waarmee WBV Poortugaal te maken heeft een rentestijging. Dit maakt financiering van de komende nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten een stuk lastiger. Ook herfinanciering van leningen wordt dan een stuk duurder. We kunnen niet gemakkelijk anticiperen op deze risico's omdat regelgeving ons verhindert om vroegtijdig leningen af te sluiten of renterisico's door derivaten af te dekken. De rente is op dit moment redelijk stabiel.
2. De bouwkosten blijven stijgen en ook de prijzen op de woningmarkt. Dat kan ook effect hebben op de prijzen/kosten van de woningen in de Schutskooiwijk en het project op het Antesterrein.
3. Bij de gemeente Albrandswaard zijn veel functies vacant, wat kan leiden tot vertraging in uitvoering van processen rond projecten, maar ook rond de prestatieafspraken 2025. Vertraging kan bij projecten financiële gevolgen hebben. Overigens verloopt de samenwerking met de gemeente bij het project SKW prima. Helaas is de gemeentelijke projectleider op detacheringbasis aangetrokken, zodat zijn rol eindig is (maximaal 2 jaar)
4. Onlangs zijn nieuwe Nationale Prestatieafspraken (NPA) overeengekomen. Daarin is ook een huurstijgingspercentage vastgelegd. Nu al gaan er in de politiek stemmen op, om de huren te bevriezen, wat onze investeringskracht gaat ondermijnen. Dit betekent dat we bepaalde projecten niet of later kunnen uitvoeren.

Beheersmaatregelen: Op externe ontwikkelingen, zoals overheidsmaatregelen op het gebied van het huurbeleid of (energie)belastingen hebben wij geen invloed. Om die reden zorgen wij voor buffers in onze financiële structuur, die minimaal voldoen aan de voorgeschreven ratio's van het WSW en de Aw. M.b.t. projecten zijn scenario's nodig om te bepalen of groen licht voor het ene project een bedreiging vormt voor andere projecten en/of het tempo van investeringen in duurzaamheid.

6.1 Operationele risico's

Beschikbaarheid personeel:

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

Specialistische kennis of capaciteit:

Als we die maar tijdelijk nodig hebben, huren we die in. Daarmee bereiken we ook dat de vaste medewerkers veel minder belast worden bij bijvoorbeeld nieuwbouwprojecten. Proces- en uitvoeringsbewaking besteden we grotendeels uit. Een stuk toezicht, bewonersbegeleiding en toewijzing doen we zelf. Ook de financiële administratie nemen we zelf voor onze rekening. De coördinerende rol bij projecten ligt bij het management.

6.2 ICT risico's

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

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

7. Ons Woningbezit

Alle woningen van WBV Poortugaal liggen binnen het grondgebied van de gemeente Albrandswaard in de woonkernen Poortugaal en Rhooon. Op 31 december 2024 bedroeg ons woningbezit in totaal 1.161 woningen.

Verdeling woningbezit

De typeverdeling van onze woningen is als volgt:

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

1.161	Totaal aantal woningen exclusief 1 algemene ruimte

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

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

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

8. Verwachtingen voor 2025

Vanaf 2023 werken we qua strategie aan de hand van het strategisch plan 2023-2027.

We blijven ons inzetten op de speerpunten:

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

1. Wonen betaalbaar houden

Wij zetten ook in 2025 vanuit 2 richtingen in op het betaalbaar houden van wonen. Bij de jaarlijkse verhoging van de huur hebben we een dilemma. Enerzijds hebben we de huurinkomsten hard nodig voor het bekostigen van onze investeringen, anderzijds willen we de huren betaalbaar houden. Daarom willen we ook in 2025 gebruik maken van de mogelijkheid om de huur inkomensafhankelijk te verhogen. Daardoor krijgen mensen met een laag inkomen een relatief lagere verhoging. De andere richting is het verlagen van de energielasten door het isoleren van woningen; wij hopen in 2025 aan de slag te kunnen in de Koninginnewijk voor wat betreft het uitvoeren van een grootschalig project, maar dit kan ook begin 2026 worden. Het plaatsen van zonnepanelen staat op de tocht. Huurders zijn erg bezorgd dat ze juist meer maandelijkse lasten hebben vanwege de maandelijkse bijdrage die energiemaatschappijen vragen. Wij gaan in 2025 een besluit nemen of we de plaatsing voortzetten. Ook met de plaatsing van warmtepompen zijn we terughoudend; wij willen duidelijkheid of de toename in elektriciteitskosten opweegt tegen de verlaging van de gaskosten.

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

We willen 2 wijken met bij elkaar 200 woningen verduurzamen. We hebben het project in 4 deelprojecten geknipt zodat we gemakkelijk in het proces kunnen bijsturen. Voor de Koninginnewijk zijn voor de eerste 50 woningen eind 2024 de inventarisaties uitgevoerd, zodat we in 2025 het definitieve uitvoeringsplan kunnen opstellen. Graag zouden we eind 2025 starten met de uitvoering, maar de afhandeling van de vergunning vanuit de omgevingsdienst in het kader van mitigerende maatregelen verloopt traag en er zijn nog andere procedurele zaken af te handelen.

Wij willen in 2025 de tender voor 155 sociale huurwoningen (+100 vrije sectorwoningen) de Schutskooiwijk uitzetten en eind 2025 een ontwikkelovereenkomst met een ontwikkelaar sluiten. Inrichtingsplannen en het beeldkwaliteitsplan en andere documenten moeten dan ook gereed zijn.

Als onderdeel van de ontwikkeling op het Antesterrein willen wij samen met onze collega's Wooncompas en Havensteder vastgelegd hebben dat wij gezamenlijk de 175 sociale huurwoningen gaan afnemen in het traject.

We gaan in 2025 verkennen welke ontwikkelmogelijkheden voor sociale huurwoningen voor de langere termijn er nog meer zijn in de gemeente Albrandswaard.

In 2025 gaan we definitief besluiten of 32 sociale huurwoningen afnemen van de ontwikkelaar van het Kruisdijkpark.

3. Passend wonen voor onze doelgroep

Wij wijzen onze woningen toe conform de landelijke regelgeving, zodat de huur van de toegewezen woningen in overeenstemming is met het inkomen van de nieuwe bewoner. Via Lokaal Maatwerk kunnen we vanaf 2025 voor maximaal 50% de huidige inwoners van Albrandswaard die binnen de gemeente willen blijven wonen voorrang geven. Die voorrang willen we ook geven bij nieuwbouwprojecten zodat meer eengezinswoningen in onze voorraad vrijkomen voor doorstromende gezinnen.

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

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 ook in 2025 graag dat onze huurders zich thuis voelen in de buurt. De leefbaarheid in onze wijken is nog steeds goed. We spannen ons ervoor in dat dit zo blijft. Dit doen we vooral door het actief inzetten op samenwerking, met de gemeente, met collega-woning-corporaties, met zorg- en welzijnspartijen en met de politie. Overlastzaken pakken we direct aan, om de overlast te beperken en ervoor te zorgen dat de overlast niet uitbreidt. Wij vragen voor een leefbare woonomgeving ook de inzet van onze huurders. Zo willen we dat huurders hun tuinen goed onderhouden en spreken we huurders met verwaarloosde tuinen aan. We zijn ook intensiever aan het monitoren of er geen sprake is van illegale onderverhuur of onrechtmatige bewoning. In enkele gevallen heeft dat geleid tot opzegging van het huurcontract.

5. De organisatie

WBV Poortugaal is een relatief kleine corporatie. Dat maakt de organisatie wendbaar als het gaat om inspelen op ontwikkelingen en nieuwe regelgeving. De dagelijkse operationele werkzaamheden kunnen we goed aan. Voor meer incidentele werkzaamheden zoals rond nieuwbouwprojecten huren we tijdelijk mensen in. Voor specialistische kennis vallen we terug op adviseurs of gaan we te rade in ons netwerk van corporaties. In het algemeen zien we veel voordelen van het samenwerken met andere corporaties. Voor 2025 zullen we vooral ondersteuning nodig hebben voor de projecten Schutskooiwijk en Antesterrein. De werkzaamheden zijn intern zo georganiseerd dat bij langdurige ziekte van medewerkers belangrijke delen van de werkzaamheden in het begin opgevangen kunnen worden. Daarna maken we gebruik van inleenkrachten.

6. Huurbevrozing

In het bestuursverslag hebben we gerapporteerd over de (voorgenomen) huurbevrozing. Na het schrijven van het bestuursverslag heeft de minister op 3 juni 2025 besloten om het wetvoorstel voor de huurbevrozing in te trekken. De tekst in het bestuursverslag blijft gehandhaafd.

Bestuursverklaring

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

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

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

Het bestuur van WBV Poortugaal,

Jacques Reniers

Directeur-bestuurder

Na vaststelling door het Bestuur goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 11 juni 2025.

Raymond van Praag

Voorzitter

Eric Roodnat

Vicevoorzitter

Jerry Goossens

Secretaris

B. Verslag Raad van Commissarissen



Voorwoord

De Raad van Commissarissen blikt terug op een jaar waarin de druk op de woningmarkt en de aandacht voor klimaat en duurzaamheid ook in 2024 bepalende thema's geweest zijn in het publieke debat over wonen. Opvallend waren ook de grote prijsstijgingen en de toegenomen druk op beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Door de onzekere situatie vanwege onder andere de voortdurende oorlog in Oekraïne en energieprijzen, verschuift de aandacht van huurlasten, steeds meer naar woonlasten. De huurders kunnen erop vertrouwen dat wij als Raad de ontwikkelingen in ogenschouw nemen en met gepaste terughoudendheid en zorgvuldigheid te werk gaan om zo de continuïteit van de vereniging te waarborgen. In dit jaarverslag legt de Raad verantwoording af over de manier waarop zij in 2024 invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden, zoals deze zijn vastgelegd in de relevante wet- en regelgeving, de governancecode alsook in de eigen statuten en het reglement voor de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Poortugaal.

1. Strategisch plan

Ons Strategisch plan 2023-2026, beschrijft de omgeving, de visie en de plannen van onze vereniging. In 2024 zijn deze plannen verder uitgevoerd, denk hierbij aan de verduurzamingsstappen welke al gestart waren in 2023 alsmede voorbereiding van verdere verduurzamingsstappen. Wij nodigen u uit om kennis te nemen van de strategie en speerpunten die in het Strategisch plan geformuleerd zijn. Dit Strategisch plan kunt u downloaden van onze website of in geprinte 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;
- reglement financieel beleid en beheer;
- reglement voor de Raad van Commissarissen;
- statuten van de woningbouwvereniging;
- treasurystatuut;
- investeringsstatuut;
- visie op besturen en toezicht;
- visie op opdrachtgeverschap en beleid van aanbestedingen;
- integriteitscode en klokkenluidersregeling.

Extern toezichtskader:

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

Toetsingskader:

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

De Raad gebruikte dit kader ook in 2024 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 voornamelijk geen behoefte aan een remuneratiecommissie, een auditcommissie of andere subcommissies. Een remuneratiecommissie adviseert de Raad over het beloningsbeleid van een directeur-bestuurder en een auditcommissie adviseert over de financiële informatie, zoals de begroting en jaarrekening. Deze taken worden gezamenlijk gedragen.

4. Werkwijze

De Raad vervult drie rollen namelijk; werkgever, toezichthouder en klankbord. De Raad is zich ervan bewust dat zowel de situatie waarin de organisatie zich bevindt als de professionaliteit van het Bestuur en de organisatie bepalend zijn voor de feitelijke rol en de wijze waarop deze vervuld wordt. In het samenspel met het Bestuur dient de rol concreet gemaakt te worden. De Raad had in het verslagjaar vier reguliere vergaderingen en een themabijeenkomst. De vergaderingen vinden plaats in het bijzijn van het Bestuur en bestuurssecretaris. Het vooroverleg vond met alleen de leden van de Raad plaats. De leden van de Raad waren bij elke vergadering aanwezig. Tijdens de vergaderingen nam de Raad kennis van ontwikkelingen, nam besluiten en kon zijn klankbordrol invullen door gevraagd en ongevraagd van advies dienen. Tevens vond er regelmatig bilateraal overleg plaats tussen de voorzitter van de Raad en de bestuurder. In de vergaderingen wordt onder andere gesproken over binnengekomen stukken, financiële verslagen en begrotingen, voortgang projectontwikkeling, risicomanagement en tertiaalrapportages. 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 met externe begeleiding en een themabijeenkomst.

Om zijn toezichthoudende taak goed te kunnen uitvoeren, heeft de Raad zich regelmatig door het Bestuur laten informeren over de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, de relevante interne en externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. In 2018 benoemde de Raad Verstegen Accountants & Adviseurs als controlerend accountant. De werkzaamheden en werkwijze van Verstegen blijken conform verwachting, derhalve was de Raad positief om mandaat voor de controleopdracht op de jaarrekening en de interimcontrole in 2023 alsmede 2024 toe te kennen aan Verstegen.

Er zijn in 2024 geen klachten ingediend bij de klachtencommissie. Bij gesprekken met het Bestuur en tijdens de contactmomenten met het personeel zijn de cultuur en integriteit getoetst.

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

- bijwonen als toehoorder van de vergaderingen van de Klankbordgroep van huurders door de voorzitter van de Raad;
- bijwonen van de Algemene (Leden)vergadering, en voorzitten van deze vergadering;
- bijwonen informatie-avond over de Schuitskooiwijk (i.s.m. de gemeente);
- kennisneming van vergaderverslagen en voortgangsrapportages over diverse plannen en projecten;
- kennisneming van belangrijke correspondentie en documentatie;
- overleg met accountant;
- overleg met het Bestuur;
- gezamenlijke sessie met de RvC's en bestuurders van Patrimonium Barendrecht en Wooncompas;
- bijeenkomsten met het personeel van de vereniging, waaronder het volkshuisvestelijk uitje;
- regelmatige gesprekken tussen de voorzitter van de Raad en de bestuurder.

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

- jaarrekening, jaarverslag en (meerjaren)begroting 2025;
- bedrijfsvoering en interne organisatie;
- externe rapportage bewonersscan uitgevoerd door USP Marketing Consultancy;
- klankbordgroep van huurders;
- voornemens (Bod) WBV Poortugaal aan de gemeente Albrandswaard m.b.t. prestatieafspraken 2025 en verder;
- herbenoeming van de heer Roodnat als lid en vicevoorzitter van de RvC;
- herbenoeming van de heer Reniers als bestuurder;
- bezoek en / of brieven toezichthouders zoals Autoriteit woningcorporaties (Aw) en WSW;

- een mogelijk project Kruisdijkpark en mogelijke ontwikkelingen Antes-locatie/Hof van Poortugaal;
- voorraadbeleid alsmede nieuw- en verbouwplannen waarbij de Schutskooiwijk met name benoemd;
- onderhoud, verduurzaming, klimaatadaptie en kwaliteit woningbezit;
- huurbeleid en huurachterstanden;
- huisvesting statushouders en Oekraïense vluchtelingen.

5. Onafhankelijkheid en evaluatie

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

De governancecode schrijft voor dat er jaarlijks een zelfevaluatie plaatsvindt en dat hierbij eens in de twee jaar dit met externe begeleiding gebeurt. In 2022 was er een zelfevaluatie met externe begeleiding, daarom heeft in 2023 de zelfevaluatie zonder externe begeleiding plaatsgevonden. De zelfevaluatie 2024 vond in oktober plaats met externe begeleiding. Hierbij is onder meer gesproken over het groepsproces, governance, het eigen functioneren en de ontwikkeling van de Raad. Tevens kwam aan bod de relatie tot de bestuurder, uitdagingen en risico's, het personeel, de leden en de belanghouders alsmede de risico's en de omgeving van de woningbouwvereniging. Dit jaar is er extra aandacht geweest voor de strategische thema's als de digitale samenleving, klant gedreven organisatie, zelfredzame bewoners, wendbare organisatie, de ketenregisseur, duurzame woonoplossingen, financieel optimaal en gedegen en transparant.

6. Samenstelling, werving, deskundigheid en termijnen

De Raad van bestaat uit drie leden. Op grond van de huidige regelgeving is de benoemingsperiode maximaal vier jaar, waarna het lid van de Raad nogmaals voor maximaal vier jaar herbenoemd kan worden. De maximale zittingsduur is daardoor acht jaar. Medio 2024 was de heer Roodnat voorgedragen bij de Autoriteit woningcorporaties omdat zijn 1e termijn van 4 jaar eindigde in augustus 2024. Na een positieve zienswijze is de heer van Roodnat door de Raad herbenoemd als lid en vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen.

Per 31 december 2024 was de Raad van Woningbouwvereniging Poortugaal als volgt samengesteld:

Naam	Leef-tijd	Portefeuille	Beroep & nevenfunctie	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftredend per
R.C.S. van Praag Voorzitter	50	Vastgoed/ volkshuisvesting	Projectdirecteur gemeente	2019	2023	2027
H.P.A. Roodnat Vicevoorzitter	59	Vastgoed/ volkshuisvesting	Manager Vastgoed woningcorporatie <i>Nevenfunctie:</i> extern gecommitteerde Fontys hogeschool (Vastgoedkunde)	2020	2024	2028
J.M.J. Goossens Secretaris	50	Financieel en economisch	Concerncontroller woningcorporatie <i>Nevenfunctie:</i> bestuurslid Stichting Begrepen Klachten	2023	Herbenoembaar	2027

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

7. Permanente educatie (PE) RvC-leden

De Raad ziet het als zijn verantwoordelijkheid om voortdurend kennis op te doen over de meest relevante ontwikkelingen in de volkshuisvestingssector. De dynamiek van deze sector vraagt dit en de Woningwet alsmede de governancecode vereisen dit. De Raad heeft daaraan ook afgelopen jaar invulling gegeven en cursussen gevolgd. Over de in 2024 behaalde PE-punten wordt als volgt gerapporteerd:

Naam + functie	Titel	PE-aanbieder	PE-punten
R.C.S. van Praag Voorzitter	Leergang Leadership Summer School	Universiteit van Leiden	28
		Totaal	28
H.P.A. Roodnat Vicevoorzitter	Corporatiedag Webinar ESG	Aedes VTW	5 1
		Totaal	6
J.M.J. Goossens Secretaris	Financieel Beleid Woningcorporaties Actualiteit Financiering Woningcorporaties Webinars: - WSW actuele vragen en ontwikkelingen - Webinar AW onverenigbaarheden - Lunchwebinar Prinsjesdag	SOM SOM VTW VTW VTW	6 6 1 1 1
		Totaal	15

8. Honorering Raad van Commissarissen

De leden van de Raad ontvangen een vergoeding met inachtneming van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en tevens met inachtneming van de 'Beroepsregel honorering commissarissen' van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze honorering is onafhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie maar hangt samen met het aantal verhuureenheden van de corporatie en het inwonertal van de gemeente. Bij WBV Poortugaal behoort klasse 'B'. De bezoldiging past tevens binnen de (hogere) limiet van de WNT. In de toelichting op de jaarrekening is de honorering per individueel lid opgenomen. De Raad zal ook in 2025 zijn vergoeding baseren op de 'Beroepsregel honorering commissarissen' van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

9. Werkgeversrol Bestuur

De Raad is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming en functioneringsevaluatie en beoordelingscyclus van de directeur-bestuurder. Per 1 december 2020 had de Raad de heer Reniers benoemd als directeur-bestuurder. In maart 2024 hebben wij een geactualiseerde profielschets bestuurder goedgekeurd. Medio 2024 werd de heer Reniers voorgedragen bij de Autoriteit woningcorporaties omdat zijn 1e termijn van 4 jaar per 1 december 2024 zou aflopen. Na een positieve zienswijze van De Autoriteit woningcorporaties is de heer Reniers door de Raad herbenoemd voor een periode van 4 jaar. Op zijn dienstverband is tevens de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van toepassing en die wordt gevolgd. In de toelichting op de jaarrekening is de hoogte en structuur van de beloning opgenomen. De relatie binnen de Raad en tussen de Raad en de directeur-bestuurder is goed.

10. Tot slot

Ook in 2025 gaan wij verder met de ingeslagen weg van het Strategisch plan waarbij de missie van onze vereniging:

“zorgen voor goede en betaalbare huisvesting in een dorpse setting voor huishoudens die daar zelf niet in kunnen voorzien en waarbij wij ons inzetten voor een duurzame sociale woningvoorraad die toekomstbestendig is” wederom leidend is. Ook in 2025 zal de druk op de lokale woningmarkt hoog blijven, wij hopen dat de bouwplannen van Woningbouwvereniging Poortugaal hier op termijn een verlichting in kunnen brengen. We zien hiervoor uit naar een goede en vruchtbare samenwerking met de gemeente Albrandswaard en het College van Burgemeester en Wethouders.

Wij danken het Bestuur, alle medewerkers, de leden van de Klankbordgroep en de belanghouders voor de prettige en constructieve samenwerking. Voor de geleverde inspanningen en de bereikte resultaten spreken wij hierbij onze waardering uit. De leden van de vereniging danken wij voor het voortdurende vertrouwen en het goede huurderschap. Voor het jaar 2025 rekenen wij wederom op uw steun.

De Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Poortugaal,

R.C.S. van Praag, voorzitter

H.P.A. Roodnat, vicevoorzitter

J.M.J. Goossens, secretaris

C. Jaarrekening



1. Balans per 31-12-2024

WONINGBOUWVERENIGING POORTUGAAL (gemeente Albrandswaard).
Balans per 31-12-2024 na resultaatbestemming

		toelichting	31-12-2024	31-12-2023			toelichting	31-12-2024	31-12-2023
			€	€				€	€
Actief					Passief				
VASTE ACTIVA									
Immateriële vaste activa	1				Eigen vermogen	8			
Overige immateriële vaste activa	1.1		80.718	101.774	Herwaarderingsreserve	8.1	172.692.716	150.789.292	
			80.718	101.774	Overige reserves	8.2	40.251.310	36.807.319	
					<i>Totaal eigen vermogen</i>		212.944.026	187.596.611	
Vastgoedbeleggingen	2				Voorzieningen	9			
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	229.317.615	207.198.403		Voorziening latente belastingverplichtingen	9.1	492.850	546.500	
<i>Totaal vastgoedbeleggingen</i>		229.317.615	207.198.403		Overige voorzieningen	9.2	25.417	23.209	
					<i>Totaal voorzieningen</i>		518.267	569.709	
Materiële vaste activa	3				Langlopende schulden	10			
On(roerende) zaken t.d.v. exploitatie	3.1	228.221	249.315		Schulden aan kredietinstellingen	10.1	17.673.688	19.390.024	
Financiële vaste activa	4				Overige schulden	10.2	102.694	103.051	
Latente belastingvorderingen	4.1	6.712	7.450		<i>Totaal langlopende schulden</i>		17.776.382	19.493.075	
Som der vaste activa		229.633.266	207.556.942		Kortlopende schulden en overlopende passiva	11			
VLOTTENDE ACTIVA									
Voorraden	5				Schulden aan kredietinstellingen	11.1	1.691.458	1.629.068	
Vastgoed bestemd voor verkoop	5.1	131.493	210.541		Schulden aan leveranciers	11.2	490.306	408.145	
Vorderingen	6				Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.3	382.532	473.441	
Huurdebiteuren	6.1	43.024	51.389		Overige schulden	11.4	129.857	103.505	
Belastingen	6.2	-	-		Overlopende passiva	11.5	296.958	301.565	
Overige vorderingen en overlopende activa	6.3	176.124	137.648		<i>Totaal kortlopende schulden</i>		2.991.111	2.915.724	
<i>Totaal vorderingen</i>		219.148	189.037						
Liquide middelen	7	4.245.879	2.618.599						
Totaal van vlottende activa		4.596.520	3.018.177						
TOTAAL VAN ACTIVA		234.229.786	210.575.119		TOTAAL VAN PASSIVA		234.229.786	210.575.119	

2. Winst en verliesrekening 2024

Winst- en verliesrekening over 2024	Toe- lichting	2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	12	8.780.973	8.547.269,00
Opbrengsten servicecontracten	13.1	178.731	139.206
Lasten servicecontracten	13.2	-159.885	-87.444
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-537.800	-383.285
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-2.432.435	-1.879.353
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-841.690	-938.025
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.987.894	5.398.368
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.165.577	820.000
Toegerekende organisatiekosten		-22.097	-15.981
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-578.141	-649.852
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	17	565.339	154.167
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.1	22.181.978	-1.594.916
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	18.2	-251.244	-885.822
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	21.930.734	-2.480.738
Opbrengsten overige activiteiten	19	8.896	8.896
Kosten overige activiteiten		-	-
Nettoresultaat overige activiteiten		8.896	8.896
Overige organisatiekosten	20	-314.797	-434.017
Kosten omtrent leefbaarheid	21	-44.534	-36.646
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		103.778	40.226
Rentelasten en soortgelijke kosten		-942.575	-1.079.724
Saldo financiële baten en lasten	22	-838.797	-1.039.498
Resultaat voor belastingen		26.294.735	1.570.532
Belastingen	23	-947.319	-1.176.826
Resultaat na belastingen		25.347.416	393.706

3. Kasstroomoverzicht 2024

WONINGBOUWVERENIGING POORTUGAAL (gemeente Albrandswaard).

Kasstroomoverzicht 2024 (x € 1.000)				
(Volgens de directe methode)	2024		2023	
	€	€	€	€
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	8751		8500	
Vergoedingen	227		170	
Overige bedrijfsontvangsten			21	
Ontvangen interest	36			
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		9.014		8.691
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	940		888	
Onderhoudsuitgaven	2.043		1.900	
Overige bedrijfsuitgaven	948		945	
Betaalde interest	938		1.088	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	13		39	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	47		36	
Vennootschapsbelasting	1.180		-7	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		6.109		4.889
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		2.905		3.802
INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur		1.166		814
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom				
Aankoop woning			-227	
Nieuwbouw huur	-231		-230	
Verbeteruitgaven	-560		-1230	
Investerings overig	-24		-27	
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		351		-900
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Nieuwe te borgen leningen			1.800	
Uitgaven				
Aflossingen geborgde leningen	-1.629		-4.847	
Totaal van de kasstroom uit financieringsactiviteiten		-1.629		-3.047
Mutatie geldmiddelen		1.627		-145
Liquide middelen per 1 januari		2.619		2.764
Liquide middelen per 31 december		4.246		2.619

4. Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Het KvK-nummer van Woningbouwvereniging Poortugaal is 24108729.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woningbouwvereniging Poortugaal is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

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

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

Oordelen en schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Nieuwe beleidswaardemethode:

In het boekjaar 2024 heeft WBV Poortugaal de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

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

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 is nihil, aangezien de beleidswaarde alleen in de toelichting van de

jaarrekening wordt opgenomen. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

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 2024 bedraagt deze grens € 879,66 (ultimo 2023: € 808,06).

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

Grondslagen waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

Vastgoed in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde (het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang). De waardering vindt overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaats vindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

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

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

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

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

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

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

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

Onderhoud en verbetering

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

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

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2024 bedraagt € 167.633.368.

WBV Poortugaal heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunten	
1. Gemiddelde streefhuur per maand	€ 710
2. Gemiddelde jaarlijkse onderhoudslasten per woning	€ 5.186
3. Gemiddelde jaarlijkse beheerlasten per woning	€ 1.132
4. Aantal verhuureenheden met EFG label	124
5. Achterstallig onderhoud (aantal verhuureenheden en omvang)	N.v.t.

1. Streefhuur

Het streefhuurbeleid van WBV Poortugaal is als volgt:

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

2. Onderhoud

De ingerekende onderhoudslasten bestaan uit de volgende elementen:

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

Planmatig onderhoud

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

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

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

In de meerjarenonderhoudsbegroting wordt rekening gehouden met de volgende cycli:

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

Contractonderhoud

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

Mutatieonderhoud

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

De meerjarenonderhoudsbegroting is opgesteld rekening houdend met verwachte toekomstige ingrijpende verbouwing, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop. Voor de beleidswaarde dient de begroting gebaseerd te zijn op de langjarige onderhoudscyclus (60 jaar)

van het object op basis van instandhouding. Als gevolg hiervan zijn de volgende correcties doorgevoerd:

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

De meerjarenonderhoudsbegroting kent een horizon van 60 jaar.

3. Beheerlasten

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

4. EFG-Label

WBV Poortugaal heeft voor de 124 eenheden met een EFG label een correctie doorgevoerd in de meerjarenonderhoudsbegroting.

5. Achterstallig onderhoud

Er is geen achterstallig onderhoud.

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 (NB: zie 'schattingwijzigingen' voor de wijzigingen in 2024 ten opzichte van 2023) met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario (met een rekenhorizon van 60 jaar), derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woningbouwvereniging Poortugaal hanteert in haar beleid een streefhuur van 72% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma van het vastgoedbezit, in plaats van de onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Harde verplichtingen voor het uitfaseren van woningen met energielabels E, F en G worden ingerekend.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
5. De marktdisconteringsvoet is vervangen door de sociale disconteringsvoet (voor DAEB 4,17%).

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

Herclassificatie

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

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

3. Materiële vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Lease

De materiële vaste activa waarvan de woningcorporatie, krachtens een financiële-leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële-leaseovereenkomst voortvloeiende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële-leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

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

Onderhoud

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

4. Financiële vaste activa

4.1 Latente belastingvorderingen

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

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 3,5%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woningbouwvereniging Poortugaal geldende rente op langlopende leningen (4,72%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

6. Vorderingen

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

7. Liquide middelen

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

8. Eigen vermogen

8.1 Herwaarderingsreserve

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

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

8.2 Overige reserves

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

9. Voorzieningen

9.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

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

9.2 Overige voorzieningen

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

Pensioenen

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

De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele markttrente weergeeft.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Woningbouwvereniging Poortugaal beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woningbouwvereniging Poortugaal, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2024 (en 2023) waren er voor Woningbouwvereniging Poortugaal geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige uitgestelde personeelsbeloningen

Overige uitgestelde personeelsbeloningen zijn die welke deel uitmaken van het beloningspakket, zoals beloningen wegens jubilea, tijdelijk verlof en dergelijke, met een langlopend karakter. Hierbij is sprake van opbouw van rechten. De opgenomen verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2% (2023: 2%).

10. Langlopende schulden

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

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

11. Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

12. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2023 bedroeg dit maximumpercentage 3,1%. 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. Hieronder ook salarissen voor personeel dat primair bezig is met onderhoudsactiviteiten.

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

17. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

18. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

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

Pensioenlasten

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

19. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

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

20. Overige organisatiekosten

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

21. Kosten omtrent leefbaarheid

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

22. Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de 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-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningbouwvereniging Poortugaal heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

Door de opzegging van VSO 2 kunnen de regels uit deze vaststellingsovereenkomst in principe niet meer worden toegepast voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024. Voor resultaten behaald bij terugkoop van VOV-woningen en bij gemengde projecten heeft de Belastingdienst eenzijdig toegezegd dat onder voorwaarden de regels uit VSO 2 ook in boekjaar 2024 nog mogen worden gebruikt. Voor het overige wordt de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2024 bepaald met toepassing van algemene fiscale wet- en regelgeving.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

Toelichting op de balans per 31 december 2024

1. Immateriële vaste activa

1.1 Overige immateriële vaste activa

Overige immateriële vaste activa		€
<i>1 januari 2024</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	147.397	
Cumulatieve afschrijvingen	-45.623	
Boekwaarde per 1 januari	101.774	
<i>Mutaties</i>		
Investeringen		
Afschrijvingen	-21.057	
<i>31 december 2024</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	147.397	
Cumulatieve afschrijvingen	-66.680	
Boekwaarde per 31 december	80.717	

Dit betreft de implementatie van een nieuw softwarepakket, Tobias 365.
De licentie is afgesloten voor 7 jaar, de afschrijvingstermijn van de implementatie is daarom ook 7 jaar.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed in exploitatie		€
Een overzicht van het DAEB-vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:		
<i>1 januari 2024</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	57.267.988	
Cumulatieve herwaarderingsprijs	150.623.284	
Cumulatieve afwaarderingen	-692.869	
Boekwaarde per 1 januari	207.198.403	
<i>Mutaties</i>		
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	436.328	
Verkopen (verkrijgingsprijs)	-22.449	
Verkopen (herwaardering)	-345.152	
Overboeking naar voorraden (verkrijgingsprijs)	-21.200	
Overboeking naar voorraden (herwaardering)	-110.292	
Mutatie waardeveranderingen	22.414.584	
Mutatie afwaarderingen	-232.606	
Totaal mutaties 2024	22.119.213	
<i>31 december 2024</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	57.660.666	
Cumulatieve herwaarderingsprijs	172.582.424	
Cumulatieve afwaarderingen	-925.475	
Boekwaarde per 31 december	229.317.616	

Marktwaaarde

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

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

Als disconteringsvoet is 7,32% gebruikt met opslag of afslag voor o.a. bouwjaarklasse, type verhuureenheid, COROP-gebied en waarderingssenario.

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	2024	2025	2026	2027	2028
Prijsinflatie	0,038	0,036	0,032	0,020	0,020
Looninflatie	0,066	0,043	0,038	0,038	0,038
Bouwkostenstijging	0,066	0,043	0,038	0,038	0,038
Leegwaardestijging (Groot-Rijnmond)	17,90	0,02	0,02	0,02	0,02
Achterstallig onderhoud per vhe - EGW	0,00				
Achterstallig onderhoud per vhe - MWG	0,00				
Beheerkosten per VHE - EGW	542,49				
Beheerkosten per VHE - MGW	532,33				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,0017				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de W	0,0007				
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Huurstijging (gereguleerd)		0,066	0,037	0,033	0,025
Liberalisatiegrens per maand	879,66	900,07			
Huurderving (% van de huursom)	0,01				
Juridische splitsingskosten per eenheid	643,99				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	0,01				
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	0,090				

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

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

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1161 (2023: 1164) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ- beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 320 miljoen (2023: € 314 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 2024 € 167.633.368 (31 december 2023 € 140.039.191).

Sensitiviteitsanalyse

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

	Mutatie t.o.v. uitgangs- punt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 18.116.608 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 4.559.318 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 3.102.239 lager

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

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	€
Boekwaarde per 1 januari 2024	0
Investeringen Project Schutskooiwijk 2024	240.660
Investeringen Project Kruisdijkpark	7.634
Investeringen Hof van Poortugaal	2.949
Waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-251.244
Boekwaarde per 31 december 2024	<u>0</u>

Betreft: Voorbereidingskosten Schutskooiwijk, Kruisdijkpark en Hof van Poortugaal

3. Materiële vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie

	Kantoor en garages	Inventaris en kosten automatisering	Vervoer middelen	Totaal
	€	€	€	€
1 januari 2024				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	380.195	355.765	28.086	764.045
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-176.989	-310.641	-27.100	-514.730
Boekwaarde per 1 januari 2024	203.206	45.124	985	249.315
<i>Mutaties</i>				
Investeringen		2.898		2.898
Desinvesteringen				
Afschrijvingen	-7.961	-15.045	-985	-23.992
Totaal mutaties 2024	-7.961	-12.147	-985	-21.094
31 december 2024				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	380.195	358.663	28.086	766.943
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-184.950	-325.686	-28.086	-538.722
Boekwaarde per 31 december 2024	195.245	32.976	0	228.221

Afschrijvingsmethode en -termijnen

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

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

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

4. Financiële vaste activa

4.1 Latente belastingvorderingen

Het saldo betreft latente belastingvorderingen vanwege tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. Het waarderingsverschil betreft de waardering van leningen. Per 31 december 2024 is het (dis)agio op de leningen € 6.712 (2023: € 7.449). Het verloop van de post latente belastingvorderingen is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Boekwaarde per 1 januari	€ 7.450	€ 27.725
Overige mutaties	-738	-20.275
Boekwaarde per 31 december	6.712	7.450

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 973 binnen een jaar wordt gerealiseerd (2023: € 973). De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 8.187 (2023: € 9.195). De gemiddelde looptijd van de latente belastingvordering bedraagt 14 jaar.

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	31-12-2024	31-12-2023
Boekwaarde per 31 december	€ 131.493	€ 210.541

In totaal zijn er per ultimo 2024 1 (2023: 2) woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachte opbrengst bedraagt € 262.000.

6. Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2024	31-12-2023
6.1 Huurdebiteuren	€ 43.024	€ 51.389
6.2 Overige vorderingen en overlopende activa	176.124	137.647
Totaal vorderingen	219.148	189.036

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

6.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren	€ 83.890	€ 77.854
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-40.865	-26.465
Boekwaarde per 31 december	43.024	51.389

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,96% van de brutojaarhuur (2023: 0,91%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
Boekwaarde per 1 januari	€ 26.465	€ 28.759
Dotatie ten laste van de exploitatie	19.575	4.762
Afgeboekte oninbare posten	5.175	7.055
Boekwaarde per 31 december	40.865	26.465

6.2 Overige vorderingen en overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

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

31-12-2024	31-12-2023
€	€
51.137	51.137
11.493	12.377
-	303
36.418	14.224
70.752	59.608
6.325	-
176.124	137.647

Totaal overige vorderingen en overlopende activa

7. Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld:

- Direct opvraagbaar
- Kas
- Rabobank
- BNG

31-12-2024	31-12-2023
€	€
-	106
3.035.082	1.275.029
1.210.797	1.343.464
4.245.879	2.618.599

Totaal liquide middelen

8. Eigen vermogen

Deze post is als volgt samengesteld:

- Saldo Eigen Vermogen per 1 januari
- Mutaties boekjaar

31-12-2024	31-12-2023
€	€
187.596.609	187.202.903
25.347.416	393.706
212.944.025	187.596.609

Saldo per 31 december

8.1 Herwaarderingsreserve

Deze post is als volgt samengesteld:

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

31-12-2024	31-12-2023
€	€
150.789.291	152.868.910
-511.159	-616.327
22.414.584	-1.463.292
172.692.716	150.789.291

Saldo per 31 december

8.2 Overige reserves

Het verloop van deze post is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Stand per 1 januari	36.807.318	34.333.993
Uit resultaatbestemming	2.932.832	1.856.998
Realisatie herwaardering a.g.v. verkoop	511.159	616.327
Saldo per 31 december	40.251.309	36.807.318

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 als volgt te bestemmen:

	€
Ten gunste van de herwaarderingsreserve	22.414.584
Ten gunste van de overige reserves	2.932.832
	<u>25.347.416</u>

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

De bestemming van het resultaat over het boekjaar 2024

De jaarrekening 2024 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 11 juni 2025. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

9. Voorzieningen

9.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	546.500	679.135
Vrijval opwaarderingspotentieel lagere WOZ	0	-12.119
Vrijval voorziening groot onderhoud	-53.650	-120.516
Boekwaarde per 31 december	492.850	546.500

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 106.135 (2023: € 160.721) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 138.951 (2023 € 135.297) na 5 jaar. De gemiddelde looptijd van de latente belastingverplichtingen bedraagt 15 jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 586.288 (2023: € 638.669).

9.2 Overige voorzieningen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	23.209	27.438
Dotaties	4.487	-4.229
Onttrekkingen/vrijval	2.279	-
Boekwaarde per 31 december	25.417	23.209

De overige voorzieningen hebben betrekking op jubilea. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum € 0 binnen een jaar wordt gerealiseerd (2023: € 1.225) en een bedrag van € 10.894 (2023: € 5.965) binnen 5 jaar.

Voorziening voor pensioenen

Ultimo 2024 zijn er evenals ultimo 2023 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en- verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2024 € 84.098 (2023: € 82.949).

10. Langlopende schulden

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Leningen kredietinstellingen	17.673.688	19.390.024
Overige schulden	102.694	103.051
Boekwaarde per 31 december	17.776.382	19.493.075

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 1.629.068 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder kortlopende schulden.

10.1 Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post leningen kredietinstellingen is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	19.390.024	19.231.032
Bij: nieuwe lening		1.800.000
Af: vrijval Agio Vestia lening	-24.878	-11.940
Af: aflossingsverplichting komend jaar (opgenomen onder Kortlopende schulden)	-1.691.458	-1.629.068
Boekwaarde per 31 december	17.673.688	19.390.024
<u>Marktwaarde per 31 december</u>	<u>21.452.859</u>	<u>23.268.016</u>

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

Looptijd

De volgende leningen hebben per 31 december 2024 een resterende looptijd van korter dan 5 jaar.

BNG, leningnummer 5 (>1 jaar < 5 jaar)	€ 94.326
BNG, leningnummer 18 (>1 jaar < 5 jaar)	€ 2.600.000
BNG, leningnummer 36 (>1 jaar < 5 jaar)	€ 1.463.931
Totaal	<u>€ 4.158.257</u>

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 4,72% (2023 4,72%). De leningen zijn afgesloten op basis van een annuïtaire, lineaire of fixe aflossing.

Zekerheden

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

10.2 Overige schulden

Dit betreft waarborgsommen.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	103.051,00	105.171
Mutaties in het boekjaar:	-357	-2.120
Boekwaarde per 31 december	102.694	103.051

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

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

11. Kortlopende schulden

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
11.1 Schulden aan kredietinstellingen	1.691.458	1.629.068
11.2 Schulden aan leveranciers	490.306	408.145
11.3 Belastingen en sociale verzekering	382.532	473.441
11.4 Overige schulden	129.857	103.505
11.5 Overlopende passiva	296.958	301.566
Totaal kortlopende schulden	2.991.112	2.915.725

11.1 Schulden aan kredietinstellingen

Aflossingsverplichting komend jaar

Totaal schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
	1.691.458	1.629.068
Totaal schulden aan kredietinstellingen	1.691.458	1.629.068

11.2 Schulden aan leveranciers

Crediteuren

Totaal schulden aan leveranciers

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
	490.306	408.145
Totaal schulden aan leveranciers	490.306	408.145

11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting
Loonheffing en premies sociale verzekeringen
Vennootschapsbelasting

Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
	182.429	94.315
	39.970	39.107
	160.133	340.019
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	382.532	473.441

11.4 Overige schulden

Accountantskosten
Reservering vakantiedagen
Personeelsvereniging
Overige

Totaal overige schulden

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
	61.015	47.893
	50.621	49.881
	4.143	4.258
	14.078	1.473
Totaal overige schulden	129.857	103.505

11.5 Overlopende passiva

Niet vervallen rente langlopende leningen
Vooruitontvangen huren
Nog te verrekenen servicekosten

Totaal overlopende passiva

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
	219.102	235.086
	76.529	66.480
	1.328	0
Totaal overlopende passiva	296.958	301.566

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomst bedragen in totaal € 1.938 (31-12-2023: € 3.876). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 1.938. 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 2024 bedraagt het budget € 26.739 (31-12-2023: € 28.912).

WSW-obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WBV Poortugaal een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WBV Poortugaal opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 6.087) en het gecommiteerd obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 658.000 per 31 december 2024 (31 december 2023: € 612.000).

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

Gebeurtenissen na balansdatum

In april 2025 is in de Voorjaarsnota aangekondigd dat per 1 juli 2025 en per 1 juli 2026 een bevrozing van de huren in de gereguleerde huursector zal gelden. Het betreft een politieke afspraak die op het moment van opmaken van deze jaarrekening nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed is bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen. Indien de aangekondigde huurbevrozing daadwerkelijk in werking treedt, zal dit een neerwaarts effect hebben op de markt- en beleidswaarde van het vastgoed.

Daarnaast heeft de maatregel ook impact op financiële kengetallen in de toekomst, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR). De ICR is een belangrijke ratio voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en wordt mede bepaald op basis van de operationele kasstroom. Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee de ICR (eerder dan tot eind vorig jaar beoogd) onder druk komen te staan.

Naar aanleiding van het aangekondigde besluit is door WBV Poortugaal een scenarioanalyse uitgevoerd waarin de effecten van het uitblijven van huurverhogingen in 2025 en 2026 zijn doorgerekend. Uitgaande van het feit dat het huurbevrozingsscenario zich volledig voordoet, is de (potentiële) impact als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 4,5% (€ 7,7 miljoen). En daarmee de LTV zou dalen tot 11,7% (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR in 2025 en 2026 met circa 0,3 tot 0,7 punten zal dalen ten opzichte van het basisscenario met reguliere huurindexaties tot het niveau van 3,3 tot 2,9 (bij een grenswaarde van 1,4).
- De kasstroomontwikkeling vertraagt, wat gevolgen kan hebben voor geplande investeringen en schuldopbouw op middellange termijn. Wij onderzoeken op dit moment welke ingrepen in het geplande onderhoud, de verduurzaming en (nieuwbouw)investeringen de minste impact hebben op onze volkshuisvestelijke taak maar welke wel voldoende ingrijpen om de (financiële) continuïteit van WBV Poortugaal te bewaken.

Omdat het besluit ná balansdatum is genomen en op 31 december 2024 nog onzeker was, is deze gebeurtenis aangemerkt als een niet-aanpassingsgebeurtenis in de zin van Richtlijn RJ 160. Indien de maatregel formeel wordt bekrachtigd, zal de impact hiervan worden verwerkt in de verslaggeving over boekjaar 2025.

Hierboven hebben we gerapporteerd over de (voorgenomen) huurbevrozing. De minister heeft op 3 juni 2025 besloten om het wetvoorstel voor de huurbevrozing in te trekken. De tekst blijft gehandhaafd.

6. Toelichting op winst en verliesrekening

12 Huuropbrengsten

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

2024	2023
€	€
8.794.957	8.576.385
53.124	50.782
-52.954	-74.690
-14.152	-5.208
8.780.974	8.547.269

Totaal huuropbrengsten

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 1,0%.

13.1 Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten
 Af: vergoedingsderiving wegens leegstand

2024	2023
€	€
179.440	139.826
-710	-619
178.731	139.207

Totaal opbrengsten servicecontracten

13.2 Lasten servicecontracten

Doorberekend: Overige goederen, leveringen en diensten

2024	2023
€	€
-159.885	-87.444
-159.885	-87.444

Totaal lasten servicecontracten

14 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten
 Toegerekende afschrijvingen

2024	2023
€	€
537.800	383.285
-	-
537.800	383.285

Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten

15 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

2024	2023
€	€
761.097	750.271
1.489.034	967.250
182.305	161.831
-	-
2.432.436	1.879.352

Totaal lasten onderhoudsactiviteiten

16 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen
 Verzekeringen
 Toegerekende overige organisatiekosten

2024	2023
€	€
437.733	419.598
21.528	45.482
382.428	472.944
841.689	938.024

Totaal lasten

17 Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille
Toegerekende organisatiekosten
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

2024	2023
€	€
-1.165.577	-820.000
22.097	15.981
578.141	649.852
-565.339	-154.167

Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

18.1 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Mutatie marktwaarde

2024	2023
€	€
-22.181.978	1.594.916
-22.181.978	1.594.916

Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille

18.2 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Waardeverminderingen (schutskooiwijk en Mariput)

2024	2023
€	€
251.244	885.822
251.244	885.822

Totaal overige waardeveranderingen

19 Nettoresultaat overige activiteiten

Opbrengsten en kosten van onderhoud voor derden

2024	2023
€	€
8.896	8.896
8.896	8.896

Nettoresultaat overige activiteiten

Personeelslasten

Lonen en salarissen
Sociale lasten
Pensioenlasten

2024	2023
€	€
723.936	674.671
103.491	94.124
84.098	82.949
911.525	851.744

Totaal personeelslasten

De gehanteerde pensioenregeling van WBV Poortugaal is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

Er is sprake van een middelloonregeling.

Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.

De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

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

Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Allocatie personeelslasten:

	2024	2023
	€	€
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	537.800	383.285
Lasten onderhoudsactiviteiten	182.305	161.831
Overige directe exploitatielasten	-	-
Organisatiekosten verkoop	-	-
Overige organisatiekosten	191.420	306.628
Totaal allocatie personeelslasten:	911.525	851.744

Toegerekende overige organisatiekosten

	2024	2023
	€	€
Automatiseringskosten	160.485	122.342
Bestuurs- en toezichtskosten	-	2.419
Huisvestigingskosten	52.133	56.473
Overige personeelskosten	39.834	115.950
Contributies	19.208	15.848
Overige algemene bedrijfslasten	110.768	159.912
Totaal toegerekende overige organisatiekosten	382.428	472.944

20 Overige organisatiekosten

	2024	2023
	€	€
Toegerekende personeelslasten	191.420	306.628
Agio Vestia lening	-24.878	-11.940
Toegerekende overige bedrijfskosten, RvC, accountskosten*	105.571	100.319
Obligohoeffing	30.965	32.562
Contributie Aedes en huurcommissie	4.889	-
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	6.830	6.448
Totaal overige organisatiekosten	314.797	434.017

*Accountantshonoraria

	2024	2023
	€	€
Controle van de jaarrekening	58.080	56.386
Fiscale advisering	10.000	10.000
Totaal	68.080	66.386

21 Kosten omtrent leefbaarheid

	2024	2023
	€	€
Leefbaarheid	44.534	36.646
Totaal	44.534	36.646

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2024	2023
	€	€
Rentebaten rekening-courant en deposito's	103.778	40.226
Totaal	103.778	40.226

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2024	2023
	€	€
Rentelasten lening o/g	938.302	1.074.408
Borgstellingsvergoeding WSW	4.272	-
Afsluit- en borgingskosten	-	5.315
Totaal	942.574	1.079.723

Overige informatie

Werknemers

Per ultimo 2024 had de corporatie 9,6 werknemers in dienst (2023: 9,67). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023: 0).

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Leidinggevende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

	J.F.G. Reniers
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	95.546
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	14.735
Totaal bezoldiging	<u>110.281</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	110.360
 <u>Vergelijkende cijfers 2023</u>	
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	0,89
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	91.774
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	14.000
Totaal bezoldiging	<u>105.774</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	105.910

Bestuurders en commissarissen

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

Toezichhoudende topfunctionarissen met bezoldiging boven € 1.700

	R.C.S. van Praag	M.A. van der Stoep	H.P.A. Roodnat	J.M.J. Goossens
	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Secretaris RvC/ Vice-voorzitter RvC	Secretaris RvC
Functie (functienaam)				
In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	19-2-2019	10-10-2015	4-8-2020	1-okt-23
In dienst tot (datum einde functievervulling)	heden	9-okt-23	heden	heden
Totaal bezoldiging in kader van de WNT	<u>14.880</u>	<u>0</u>	<u>9.920</u>	<u>9.920</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.600	-	12.400	12.400
 <u>Vergelijkende cijfers 2023</u>				
Totaal bezoldiging in kader van de WNT 2023	<u>14.280</u>	<u>7.373</u>	<u>9.520</u>	<u>2380</u>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.850	9.194	11.900	2999

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 € 124.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 18.600 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 12.400 op jaarbasis. Deze maxima worden niet overschreden.

Analyse resultaat voor belastingen (x 1.000 euro)

Resultaat 2024	26.295
Resultaat 2023	1.571
Toename resultaat	<u>24.724</u>
De toename van het resultaat kan in hoofdzaak als volgt worden verklaard:	
- Hoger nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	411
- Toename huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten	273
- Hogere waardering vastgoed	24.411
- Hogere lasten verhuur en beheeractiviteiten	-155
- Hogere lasten onderhoudsactiviteiten	-553
- Lagere overige directe operationele lasten exploitatie bezit	96
- Hogere lasten servicecontracten	-72
- Lagere overige organisatiekosten	119
- Hogere lasten leefbaarheid	-8
- Per saldo lagere rentelasten	201
Saldo	<u>24.724</u>

Jaarresultaat

Het positieve jaarresultaat na belastingen over 2024 (x € 1.000 euro) bedraagt 25.347 (2023 394 positief). Het positieve resultaat ad 24.954 ten opzichte van 2023 is als volgt te specificeren (bedragen x 1.000 euro):

- Resultaat voor belastingen	24.724
- Lagere vennootschapsbelasting	230
Per saldo verbetering	24.954

23 Toelichting VPB in de W&V

Commercieel resultaat voor Vpb	26.294.735
Correcties:	
Bij:	
Fiscaal toegerekende rente onroerende zaken in ontwikkeling	2.855
Mutatie voorziening groot-onderhoud	208.137
Renteaftrekbepanking (ATAD1)	-
Aftrekbepanking gemengde kosten	4.090
Totaal bij	215.082
Af:	
Niet geralseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-21.930.734
Afschrijving vastgoed in exploitatie	-14.341
Fiscaal hogere afschrijving activa t.d.v. exploitatie	-8.542
Fiscale afschrijving op agio leningen O/G	-3.908
Dotatie HIR	-533.880
Correctie naar fiscaal resultaat verkopen	-31.460
Kleinschaligheidsinvesteringenaftrek	-811
Totaal af	-22.523.676
Totaal correcties	-22.308.594
Fiscaal resultaat 2024	3.986.141
Verliesverrekening	-
Belastbare winst	3.986.141
Vennootschapsbelasting:	
Schijf I (€ 200.000 19%)	38.000
Schijf II (€ restant 25,8%)	976.820
Totaal acute vennootschapsbelasting 2024	1.014.820
Mutatie latenties	
Actief:	
Agio en disagio leningen	
Afschrijfpotentieel	-738
Vestia	
Totaal actief	-738
Passief:	
Opwaarderingspotentieel lagere WOZ	
Voorziening groot onderhoud	-53.650
Totaal passief	-53.650
Totaal mutatie latenties	-52.912
Correctie 2023	-14.589
Totaal Vpb last	947.319

Poortugaal, opgemaakt op 11 juni 2025

Het Bestuur van WBV Poortugaal

Jacques Reiniers
Directeur-bestuurder

De jaarrekening is op 11 juni 2025 vastgesteld door de Raad van Commissarissen

Raymond van Praag
Voorzitter

Eric Roodnat
Vice-voorzitter

Secretaris
Jerry Goossens

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 en directeur-bestuurder van
Woningbouwvereniging Poortugaal
T.a.v. de heer J. Reniers
Dorpsstraat 80
3171 EH POORTUGAAL

Ref.: MAZ/AvS

Geachte leden van de raad van commissarissen en directeur-bestuurder,

Wij hebben de controle van de jaarrekening 2024 van Woningbouwvereniging Poortugaal afgerond. Bijgevoegd treft u aan een afschrift van de door ons gecontroleerde en gewaarmerkte jaarrekening 2024 voorzien van onze digitaal ondertekende controleverklaring. Tevens treft u hierbij aan een afschrift van de door u ondertekende en door ons gecontroleerde en gewaarmerkte jaarrekening 2024 voorzien van onze digitaal ondertekende controleverklaring voor uw eigen archief.

De ondertekende jaarrekening is bedoeld voor uw eigen archief. Wij attenderen u erop dat het betreffende pdf-bestand niet is beveiligd en dat handtekeningen daardoor eenvoudig vanuit het document geknipt of gekopieerd kunnen worden. Wij adviseren daarom het pdf-bestand te beveiligen.

Wij geven u toestemming om onze controleverklaring openbaar te maken. Daarbij merken wij nog op dat onze controleverklaring uitsluitend openbaar gemaakt mag worden tezamen met de door ons gecontroleerde jaarstukken.

Wij wijzen u erop dat u zelf verantwoordelijk bent om tijdig te voldoen aan eventuele publicatievereisten inzake de jaarstukken bij de Kamer van Koophandel of anderszins. In bepaalde gevallen kan het niet (tijdig) publiceren ertoe leiden dat bestuurders persoonlijk aansprakelijk gesteld worden. Om fraude met handtekeningen te vermijden ontraden wij het publiceren van ondertekende jaarstukken.

Als er voorafgaand aan het publiceren van de jaarstukken en onze controleverklaring feiten en omstandigheden bekend worden die van essentiële betekenis (kunnen) zijn voor het beeld dat de jaarrekening oproept, verzoeken wij u ons hiervan direct in kennis te stellen. Wij zullen ons dan beraden over de ontstane situatie. Uiteraard dient onze controleverklaring in dit geval niet gepubliceerd te worden.

Indien u deze jaarstukken, waaronder de door ons gecontroleerde jaarrekening, opneemt op internet, dient u te waarborgen dat de jaarstukken goed zijn afgescheiden van andere informatie op de internetsite. Afscheiding kan bijvoorbeeld plaatsvinden door de jaarstukken in niet-bewerkbare vorm als een afzonderlijk bestand op te nemen.



Mocht u naar aanleiding van deze brief of de bijlagen nog vragen hebben, aarzelt u dan niet contact met ons op te nemen.

Met vriendelijke groet,

drs. J. (Jaap) Schot RA

Bijlagen:

- 1) Gewaarmerkte, niet ondertekende jaarrekening voorzien van onze digitaal ondertekende controleverklaring
- 2) Getekende en gewaarmerkte jaarrekening voorzien van onze digitaal ondertekende controleverklaring