WONINGBOUWVERENIGING

Poortugaal

Jaarverslag

2015

Inhoudsopgave

A. Jaarverslag

* Jaarverslag bestuur 2015

* Verslag Raad van Commissarissen 2015

* Volkshuisvestingsverslag 2015

B. Jaarrekening

* Balans per 31 december 2015

* Winst- en verliesrekening 2015

* Kasstroomoverzicht 2015

* Waarderingsgrondslagen 2015

* Toelichting op de balans

* Toelichting op de winst- en verliesrekening

C. Overige gegevens

* WNT-verantwoording 2015

* Controleverklaring onafhankelijk accountant 2015

* Resultaatbestemming 2015

* Gebeurtenissen na balansdatum

A. JAARVERSLAG
JAARVERSLAG 2015 VAN HET BESTUUR

1. Inleiding

De verantwoording van Woningbouwvereniging Poortugaal over het boekjaar 2015 bestaat uit een jaarrekening, een jaarverslag van het bestuur en de Raad van Commissarissen en een volkshuisvestingsverslag. Daarmee voldoen we aan de richtlijnen van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH).

Verantwoordingsstuk voor de Algemene Vergadering

Het jaarverslag van het bestuur wordt opgesteld langs de lijn van de statuten van de woningbouwvereniging. Het bestuursverslag is vooral een verantwoordingsstuk voor de Algemene Vergadering. Daarnaast raakt het ook een aantal onderwerpen waarover we op basis van het BBSH moeten rapporteren. In het volkshuisvestingsverslag staat alleen de verantwoording over de BBSH-velden. Vanwege deze twee verschillende uitgangspunten overlapt het verslag van het bestuur deels met het volkshuisvestingsverslag. Wij beperken ons daarom in dit jaarverslag tot de hoofdlijnen van het beleid.

2. Thuis in Albrandswaard

Woningbouwvereniging Poortugaal ontwikkelde in 2013 twee belangrijke documenten: het ondernemingsplan 'Thuis in Albrandswaard' voor de periode 2013-2016 en het Strategisch Voorraadbeleidsplan (SVB) 2013-2016. De financiële vertaling van deze plannen hebben we vastgelegd in het document 'Doorrekening SVB op hoofdlijnen'. In 2015 werkten we aan de implementatie van ons ondernemingsplan en het SVB.

Implementatie van ons ondernemingsplan en strategisch voorraadbeleidsplan

Belangrijke speerpunten in het ondernemingsplan en het SVB zijn:
- 95% van de huurwoningen blijft een sociale huurwoning (in 2016 besluit genomen dat het woningbestand uit 100% sociale huurwoningen bestaat).
- 60% van de huurwoningen heeft een maximale huur van € 574,35 (prijspeil 1.1.2013) (in 2016 besluit genomen dat 70% van de huurwoningen een maximale huur heeft.
- We realiseren een woonvoorziening voor jongeren met een verstandelijke beperking (het WISH-huis).
- We doen onderzoek naar de nieuwbouwmogelijkheden in het centrum van Poortugaal.
- We zorgen voor meer differentiatie in het huurbeleid door de prijs van de woningvoorraad beter af te stemmen op de waarde van de woningen.
- We bestemmen 95 woningen tot verkoopproject vanuit bestaand bezit.*
- We vervangen ten minste 250 keukens, badkamers of toiletten.
- In de periode 2014-2020 doen we alle bewoners van woningen met de energielabels D t/m G een voorstel om de isolatie van hun woningen te verbeteren.
- Complexgewijze asbestinventarisatie bij woningen die voor 1994 zijn gebouwd.
- We herhalen in 2016 het klanttevredenheidsonderzoek.
- We breiden onze digitale dienstverlening uit.

*Verkoop van 95 woningen vanuit bestaand bezit.
In het document 'Doorrekening SVB op hoofdlijnen' (zie hieronder) leest u waar de opbrengsten uit de verkoop van woningen voor is bestemd.

Sloop woningen in Schutskooiwijk gaat niet door
Het was al lange tijd onzeker of de woningen in de Schutskooiwijk zouden worden gesloopt. We hebben in 2013 definitief besloten om dit niet te doen en ze in elk geval voor tien jaar door te exploiteren. Dit besluit was het belangrijkste gevolg van het invoeren van de verhuurderheffing. De oorspronkelijk voor dit plan bedoelde financiële middelen gebruiken we nu om de verhuurderheffing te betalen.

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

Doorrekening SVB op hoofdlijnen

In het document 'Doorrekening SVB op hoofdlijnen' is extra geld gereserveerd voor na-isolatieprojecten en extra onderhoud. Ook is er rekening gehouden met extra heffingen, zoals de bijdrage aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting voor saneringssteun voor noodlijdende woningcorporaties, en de verhuurderheffing, die oploopt tot bijna € 1 miljoen in 2017. Om het geheel te financieren én doorstroming op de woningmarkt te bevorderen hebben we besloten om de inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. We startten hiermee in 2013 en hebben de huurverhoging ook in 2014 doorgevoerd. In 2015 hebben we voor alle inkomenscategorieën een gematigd huurbeleid toegepast Dit hebben we gedaan om meer inhoud te willen geven aan het begrip betaalbaarheid. Verder verkopen we een aantal woningen uit het bestaande bezit. In 2013 verkochten we 14 woningen, in 2014 waren dit er 8, in 2015 was dit er 1. Mede hierdoor kunnen we de financiële continuïteit van WBV Poortugaal ook op termijn waarborgen. Wij kunnen daardoor onze dienstverlening op het gebied van klantcontact en onderhoud voortzetten, zoals bewoners van ons gewend zijn.

Op de komende pagina's leest u wat wij in 2015 hebben gedaan om onze doelstellingen uit het ondernemingsplan en het SVB te realiseren.

Meerjarenonderhoudsbegroting

Tot en met 2013 werkte WBV Poortugaal met een meerjarenonderhoudsbegroting, gebaseerd op de werkelijk uit te voeren werkzaamheden in de eerstkomende vijf jaar. Vervolgens hebben we de trend van deze vijf jaar doorgetrokken naar de vijf jaar erna. De gegevens die hieruit voortvloeien verwerkten we in de financiële meerjarenprognose en de bedrijfswaardeberekeningen. Dit was altijd alleen puur financieel gericht en niet op de echte onderhoudsstaat van de woningen gebaseerd. In 2014 hebben we deze systematiek gewijzigd. We wilden niet langer met trendmatige aannames werken, omdat deze geen representatief beeld gaven voor het meerjarenonderhoudsprogramma voor de middellange en lange termijn.

Conditiemeting woningbezit
In 2014 voerde een extern bureau een conditiemeting voor het hele woningbezit uit. Het nieuwe meerjarenonderhoudsprogramma ging sinds dat moment uit van de situatie van een voort te zetten exploitatie van de woningen. Ook al zijn deze woningen, boekhoudkundig, na vijftig jaar afgeschreven. Hierbij is van ons hele woningbezit de buitenschil van de woningen en steekproefsgewijs de binnenzijde van de woningen in kaart gebracht. Op grond van het onderzoek zouden we de geraamde totale onderhoudskosten naar boven moeten bijstellen. Na een diepgaander vervolgonderzoek voor de woningen die in de eerste vijf jaren van de planning waren opgenomen bleek dat we de hogere prognoses toch wat naar beneden konden bijstellen. Daarmee blijft staan dat we in onze vereniging toch meer aan onderhoud uitgeven dan het landelijk gemiddelde. Enkele oorzaken zijn hiervoor dat wij een relatief ouder bezit hebben, dus met een hogere onderhoudsgevoeligheid, dat we ook veel huurdersonderhoud voor onze rekening nemen en dat we een aantal ingrepen aan het woningbezit (boekhoudkundig) definiëren als onderhoud en niet als verbetering.

Onderhoud

In 2015 heeft WBV Poortugaal in totaal 67 keukeninrichtingen vervangen. Gelijktijdig is het tegelwerk van 44 keukens vervangen. In totaal zijn 30 badkamers en 36 toiletinrichtingen compleet vervangen.

We hebben alle huurders met een huurgeiser van WBV Poortugaal afgelopen jaren actief benaderd. Eind 2015 had WBV Poortugaal nog 8 keukengeisers in eigendom. In 2015 zijn in een groot deel van ons bezit van voor 1994 asbestinventarisaties uitgevoerd. Dit traject wordt in 2016 voortgezet, zodat duidelijk zal zijn waar asbesthoudende materialen in de woningen zijn verwerkt. Bewoners van deze woningen worden hierover in 2016 door ons schriftelijk geïnformeerd.

In 2015 zijn 32 woningen beveiligd en gecertificeerd volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW).

Na-isolatie voor 102 woningen

Overeenkomstig ons na-isolatieprogramma zijn in 2015 bij 102 woningen isolerende werkzaamheden uitgevoerd. Hierdoor is de energieindex (energielabel) van deze woningen verbeterd.

Leefbaarheid en woonomgeving

In 2014 zijn we gesprekken met de gemeente en politie gestart over het uitvoeren van een wijkschouw. 2014 was een pilotjaar. In juni 2014 vond de eerste wijkschouw plaats in de Schutskooiwijk en in juli voerden we gezamenlijk een preventieactie voor heel Poortugaal uit. Als vervolg op de wijkschouw zijn we in samenwerking met de politie en de gemeente Albrandswaard met de BuurTent gestart. De BuurTent is een witte tent waar medewerkers van de politie, de gemeente Albrandswaard en WBV Poortugaal aanwezig zijn om vragen te beantwoorden. Ook konden signalen en/of suggesties worden doorgeven van wat er goed gaat en wat er beter kan in de wijk. In november 2014 stond de BuurTent in de Schutskooiwijk. Ook was er een ex-inbreker aanwezig die preventietips en andere handige trucs gaf. Er was een goede opkomst van buurtbewoners. In december 2015 hebben we samen met de gemeente en de politie op de Wintermarkt gestaan. Onder andere vanwege het slechte weer was er een lage opkomst van huurders.

Nieuwe medewerker Sociaal Beheer
Om aan de wens van onze huurders tegemoet te komen en om meer aandacht te schenken aan leefbaarheidszaken is per 1 juli 2015 een medewerker voor 18 uur per week in dienst getreden.

De medewerkster heeft onder andere:

- diverse overlastsituaties aangepakt en bij langdurige overlastsituaties straatgesprekken gehouden
- controle op tuinonderhoud gedaan
- onveilige situaties aangepakt, bijvoorbeeld obstakels verwijderd van de galerijen en in de hallen van de Van Gogh Alle
- bewoners initiatieven, onder andere aan de Van Gogh Allee plantenbakken geschonken voor over het hek van de galerijen. Bewoners hebben per galerij een bak geadopteerd en moeten deze ook verzorgen. Jaarlijks krijgen ze een bon voor nieuwe plantjes.
- verlichting in achterpaden aangebracht, onder andere achter de Brem 32-40 en Schroeder van der Kolklaan.

Onkruidbestrijding en tuinonderhoud
Om voor een verzorgde woonomgeving te zorgen, hebben we de post leefbaarheid gebruikt voor onkruidbestrijding in de gemeenschappelijke achterpaden van ons hele bezit. In het voorjaar én najaar hebben we controles op het tuinonderhoud uitgevoerd. Ook is er in 2015 de mogelijkheid gekomen dat huurders bij ons tuingereedschap kunnen lenen voor hun tuinonderhoud.

Woningbezit Woningbouwvereniging Poortugaal

Alle woningen van WBV Poortugaal liggen binnen het grondgebied van de gemeente Albrandswaard in de woonkernen Poortugaal en Rhoon. Op 1 januari 2015 was ons woningbezit in totaal 1.183 woningen. In 2015 hebben we één woning verkocht. Hiermee komt het totaal aantal woningen eind 2015 op 1.182.

Verkochte woningen
De in 2015 verkochte woning was een eengezinswoning in de geliberaliseerde huursector. Onze huurders konden ook in 2015 gebruik maken van 10% korting op de taxatieprijs.

Verdeling woningbezit
De verdeling van onze woningen is als volgt:

875	eengezinswoningen
158	55^{+}-woningen
16	bijzondere woonvormen
38	appartementen
21	beganegrondwoningen
53	etagewoningen
5	MIVA-woningen (woningen voor mindervaliden)
16	WISH-huis (wooneenheden)
1	WISH-huis (algemene ruimte)

1.183	Totaal aantal woningen inclusief 1 algemene ruimte

We bezitten 14 vooroorlogse woningen. Verder bezitten we een garage in de Akkerstraat die we als zodanig verhuren. Ook ons kantoor aan de Dorpsstraat 80/Achterweg 5H in Poortugaal is ons eigendom.

Voor de voorraad van reservebouwmaterialen hebben we vier opslagruimtes, twee aan de Waalstraat en twee aan de Landweg.

Woonruimteverdeling gemeente Albrandswaard

De gemeente Albrandswaard heeft de woonruimteverdeling overgedragen aan de corporaties in de gemeente. De woningtoewijzing verloopt via het regionale aanbodmodel. Leegkomende woningen worden via Woonnet Rijnmond aangeboden.

Toewijzing woningen
In 2015 waren er 50 nieuwe verhuringen waarvan er 38 zijn geadverteerd via Woonnet Rijnmond. Hierop kwamen in totaal 6.334 reacties. De slaagkans was gemiddeld 0,7%. Afhankelijk van onder meer doelgroepen, leeftijd en inkomen.

Volgens de Europese richtlijnen moeten we 90% van de vrijgekomen woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder € 34.911. In 2015 waren er 50 woningmutaties (90 in 2014). Van de 50 woningen zijn er 48 toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder € 34.911 (85 in 2014) en van 2 woningen is de huurovereenkomst omgezet van de vrije sector naar het sociale segment. Dit is 96% (94,44% in 2014). Daarmee heeft WBV Poortugaal ruimschoots voldaan aan de Europese richtlijnen voor 2015.

WBV Poortugaal zet maximaal in op het huisvesten van Albrandswaarders. Van de 50 woningmutaties (leeggekomen woningen) in 2015 hebben we dan ook 15 woningen (30%) toegewezen aan inwoners uit Albrandswaard (45% in 2014).

Taakstelling voor statushouders
De vastgelegde taakstelling in Albrandswaard voor statushouders stond voor 2015 op 43 (24 in 2014). Samen met de andere woningcorporaties zijn er 29 statushouders in de gemeente Albrandswaard geplaatst. Wij hebben het grootste aandeel sociale huurwoningen in Albrandswaard en hebben 22 statushouders gehuisvest.

Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020

In 2013 hebben we veel aandacht besteed aan de voorbereiding van de Woningmarktstrategie en Woonvisie voor de (stads)regio Rotterdam voor de periode 2014-2020. Op 29 januari 2014 hebben de wethouders van de betrokken gemeenten, bestuurders van de betrokken woningcorporaties en overige marktpartijen de hieruit voortvloeiende samenwerkingsafspraken voor de periode tot 2020 getekend.

Huisvestingswet
De Eerste Kamer heeft op 3 juni 2014 de nieuwe Huisvestingswet vastgesteld. De Huisvestingswet 2014 biedt ruimte voor de verdeling van schaarse woonruimte. Binnen de gemeente die deel uitmaken van de Stadsregio Rotterdam is er sprake van schaarste van woonruimte met onevenwichtige en onrechtvaardige effecten en een stagnerende doorstroming op de woningmarkt. Vanwege de schaarste is het noodzakelijk om binnen de Stadsregio Rotterdam beschikbaar komende woonruimte evenwichtig, rechtvaardig, doelmatig en transparant te verdelen. De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om een huisvestingsverordening vast te stellen. Op 1 juli 2015 heeft de gemeente Albrandswaard de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015 vastgesteld.

Stadsregio opgedeeld in subregio's
De stadsregio Rotterdam werd op 1 juli 2015 opgedeeld in vijf subregio's. De gemeente Albrandswaard vormt samen met de gemeenten Rotterdam, Ridderkerk en Barendrecht de subregio Zuidrand. We stemmen op het niveau van de subregio de subregionale opgaven af en maken hierover verdere afspraken.

3. Verantwoording (Governance)

Woningbouwvereniging Poortugaal is een maatschappelijke organisatie. We hechten dan ook veel waarde aan betrouwbaarheid en integriteit. Daarom hebben we een integriteitscode en konden onze huurders en belanghouders ook in 2015 meedenken.

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

Klankbordgroep
Wij hadden al lange tijd de wens om op een andere manier dan alleen via de Algemene Vergadering bewoners te betrekken bij het beleid en de dagelijkse gang van het beheer van de woningbouwvereniging. Daarom hebben we hier in het ondernemingsplan extra aandacht aan geschonken. Tijdens de voorbereiding van het ondernemingsplan heeft een aantal huurders hierover meegedacht. In maart 2013 hebben we besloten om een groep bewoners bijeen te brengen. Hieruit is de klankbordgroep ontstaan, waarin uit (bijna) elke wijk van Poortugaal een bewoner deelneemt. De klankbordgroep komt gemiddeld drie keer per jaar bij elkaar .

De bijeenkomsten van de klankbordgroep bestaan uit twee delen. In het eerste deel van de bijeenkomst spreken de leden over onderwerpen die WBV Poortugaal inbrengt, waarover we de mening van de klankbordgroep willen weten. In het tweede deel brengen de leden zelf onderwerpen in die te maken hebben met wat er hun wijk of buurt leeft. Indien nodig onderneemt de woningbouwvereniging hier zelf actie op, of we brengen het verder in overleggen met de gemeente Albrandswaard, politie en zorg- en welzijnsinstellingen.

In 2015 heeft de klankbordgroep haar functioneren voor de eerste keer geëvalueerd. De conclusie was dat zij in dezelfde vorm wilden voortzetten en bewust afzagen van een officiële status. Het beperkt aantal deelnemers in de klankbordgroep was daarvan de grootste reden; men vindt zich niet voldoende vertegenwoordigd door de overige huurders.

Samen met belanghouders

Onder belanghouders verstaan we personen of organisaties die invloed ondervinden (positief of negatief) of zelf invloed kunnen uitoefenen op WBV Poortugaal of een onderdeel hiervan. We hebben onze belanghouders bij het opstellen van het ondernemingsplan 'Thuis in Albrandswaard' betrokken en hebben regelmatig overleg met onze belanghouders. Daarnaast organiseren we 1 keer per jaar een belanghoudersbijeenkomst.

Reglement voor de Raad van Commissarissen

In 2012 zijn de statuten van WBV Poortugaal gewijzigd en notarieel gepasseerd. Als gevolg daarvan heeft de Raad van Commissarissen (RvC) in 2013 een nieuw reglement voor de Raad van Commissarissen opgesteld en de profielschetsen voor de leden van de Raad van Commissarissen geactualiseerd. In 2016 worden deze aangepast aan de nieuwe wet en Governance code.

Integriteit, gedragscode en meldingenregeling

WBV Poortugaal heeft een breed gedragen integriteitscode (februari 2013) en Meldingenregeling (mei 2013) . Wij vinden het belangrijk dat niet alleen de documenten op orde zijn, maar dat we er ook regelmatig tijdens het werkoverleg, de RvC-vergaderingen en met de partijen die voor ons werken over spreken en er allemaal naar handelen. In 2016 worden deze aangepast aan de nieuwe wet en Governance code.

Aedescode en Governance code

WBV Poortugaal is lid van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties. We onderschrijven de Aedescode, waarin de maatschappelijke functie van de leden van Aedes is vastgelegd en uitgewerkt. De Governancecode bevat de normen van een goed bestuur en toezicht bij woningcorporaties. De vernieuwde Governancecode is op 1 mei 2015 ingegaan en vervangt de code uit 2011 in zijn geheel. De Governancecode gaat uit van het principe 'pas toe of leg uit'. Dat betekent dat betrokken corporaties gemotiveerd uitleggen of zij afwijken van de code en zo ja, waarom. WBV Poortugaal onderschrijft alle principes van de Governancecode en past de meeste bepalingen toe. Dit betekent dat we in een aantal gevallen nog actie moeten ondernemen.

In andere gevallen leggen we uit waarom we afwijken van de code. We hebben er alles aan gedaan om de wijzigingen in 2015 door te voeren maar wegens diepgaande uitwerking zijn ze begin 2016 aan de RvC aangeleverd. Dit is onder andere een aangepaste profielschets voor de RvC. In de RvC-bijeenkomst van mei 2016 worden ze behandeld en daarna goedgekeurd.

Visitatie

In het eerste half jaar van 2015 heeft WBV Poortugaal door een onafhankelijk bureau een visitatie over de periode 2011 t/m 2014 laten uitvoeren. Na een offertjestraject waarbij drie bureaus een offerte hebben uitgebracht is gekozen voor Procorp.

Waarom visitatie?
Ten eerste omdat elke corporatie die aangesloten is bij Aedes, de landelijke organisatie voor woningcorporaties, verplicht is zich één keer in de vier jaar te laten visiteren. Ten tweede omdat wij ons lokaal willen verantwoorden over de keuzes die we maken. Door visitatie komen we objectief te weten of onze prestaties voldoende maatschappelijk rendement opleveren. Dit wordt namelijk vanuit verschillende invalshoeken in beeld gebracht: in relatie tot onze opgaven en ambities, onze financiële mogelijkheden, de Governance uiteraard in relatie tot de verwachting van de belanghouders. De visitatie kijkt terug op de periode 2011-2014. De visitatiecommissie heeft daarvoor uitgebreid documenten bestudeerd en gesproken met medewerkers van de woningbouwvereniging, met de Klankbordgroep, gemeente Albrandswaard, collega corporaties en zorginstellingen.

Visitatierapport
WBV Poortugaal is voor het eerst in 2011 gevisiteerd. Inmiddels is de methodiek van meten uit 2011 geëvalueerd en dusdanig veranderd waardoor niet langer de één op één de vergelijking kan worden getrokken tussen de resultaten van 2011 en 2015. De gemiddelde score in 2015 komt uit op 6.1 in 2011 was dit een 6.5. Wij hadden uiteraard gehoopt op een hoger cijfer maar zijn toch tevreden over de uitkomsten van het onderzoek. De commissie geeft op genuanceerde wijze een goed beeld van onze corporatie. Wij hebben de aandachts- en verbeterpunten uit het vorige visitatierapport (2011) serieus opgepakt. Maar waar de situatie binnen de volkshuisvesting de afgelopen jaren sterk is gewijzigd en daarmee ook het functioneren van de corporatie, ontstaan ook weer nieuwe aandachtspunten en mogelijkheden tot verbetering. De commissie attendeert ons daarop. WBV Poortugaal gaat zeker door op de ingeslagen weg.

Samenwerken blijft speerpunt
We hebben het hoogste cijfer, een 7, gekregen bij het onderdeel presteren volgens belanghebbenden en daar zijn we trots op. Dit zien wij als een extra prestatie gezien ook de periode waarover gevisiteerd is. Dit was een relatief onrustige periode intern en een tijd waarin halverwege (2013) een nieuw ondernemingsplan is opgesteld met duidelijk een andere focus en koers. Uiteraard mede ingegeven door de snel veranderende buitenwereld, de economische crisis, andere verwachtingen en taakopvatting over corporaties vanuit de maatschappij en politiek en zeker niet te vergeten de verhuurderheffing. Mede als gevolg daarvan zijn keuzes gemaakt die soms lastig uit te leggen zijn aan onze belanghouders. Ondanks dat is de relatie met hen goed te noemen.

Aan de slag
WBV Poortugaal herkent veel van wat in het visitatierapport is gesteld. Met het visitatierapport tonen wij aan dat wij serieus luisteren naar onze belanghouders. Daarnaast gebruiken wij het rapport als leermiddel om onze prestaties te blijven verbeteren. Aan ons nu de taak om de sterke punten die benoemd zijn in deze visitatie vast te houden en de verbetersuggesties verder op te pakken. Ook zal in 2016 ons ondernemingsplan en Strategisch Voorraadbeleid worden bijgesteld. Hierin zullen de verbetersuggesties uit dit visitatierapport worden meegenomen.

Wij bedanken de belanghouders die hebben meegewerkt aan deze visitatie en de kritische maar vooral ook constructieve houding.

4. Nieuwbouwprojecten en herstructurering

Woningbouwvereniging Poortugaal voerde alle activiteiten rondom nieuwbouw in eigen beheer uit. De afgelopen jaren leverden we De Dyckgraaf en het WISH-huis op. Momenteel staan er geen nieuwbouwprojecten gepland. Wel is de gemeente Albrandswaard op de hoogte van onze wens om in het centrum van Poortugaal sociale huurwoningen te bouwen.

Centrum Ontwikkelingsplan Poortugaal (COP)

De gemeente Albrandswaard werkt aan vernieuwing van het centrum van Poortugaal. Hiervoor is het Centrum Ontwikkelingsplan Poortugaal (COP) opgesteld. Na een eerder in 2009 mislukte poging het plan vlot te trekken, hebben we begin 2012 opnieuw overlegd met de gemeente over het verkennen van de mogelijkheden. Wij hadden al eerder geconstateerd dat het voorliggende plan een te groot tekort opleverde en dat we het daarom in die vorm niet langer konden ondersteunen. In 2012/2013 werd naar nieuwe oplossingen gezocht om het centrum van Poortugaal toch te kunnen revitaliseren. De gemeente legde hiervoor contacten met een ontwikkelende aannemer. Wij hebben een programma van eisen ingebracht indien er ook sociale huurwoningen in het plan zouden worden opgenomen.

Geen overeenstemming
In november 2013 werd vastgesteld dat de gemeente en ontwikkelende aannemer niet tot overeenstemming kwamen. Er bleef een te groot verschil in grondkosten en grondopbrengsten. Vervolgens vond er weer een nieuwe verkenning plaats, maar dan met andere uitgangspunten vanuit de gemeente. Het resultaat werd in de eerste helft van 2014 duidelijk. Het bleek opnieuw geen haalbare optie. Hierbij speelde inmiddels ook een rol dat minister Blok een aantal wijzigingen in de Woningwet aan de Tweede Kamer wilde aanbieden. Hierin werden de nodige beperkingen opgelegd om tot een succesvolle herontwikkeling van bestaand gebied of herstructurering van een dorpskern te kunnen komen. Inmiddels heeft de Eerste Kamer de nieuwe Woningwet ook aangenomen. Het belangrijkste struikelblok blijft echter de post grondkosten; deze blijft onveranderd te hoog om een verantwoorde exploitatie te kunnen opzetten.

Ontwikkeling sociale huurwoningen van belang
In 2015 heeft de gemeenteraad gevraagd om een voorbereidingskrediet. Mogelijk kan dan in 2016 toch een nieuw initiatief leven worden ingeblazen. Vanuit WBV Poortugaal blijven we er constant op aandringen om de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen in de kern van Poortugaal mogelijk te maken. Het volkshuisvestelijk belang is groot, omdat Poortugaal een te eenzijdige samenstelling van het bezit heeft. Hierdoor is doorstroming voor de EU-doelgroep, gecombineerd met een grotere zorgbehoefte in een daarvoor geschikte woning, nu niet mogelijk.

Schutskooiwijk

WBV Poortugaal zou het plan voor herontwikkeling van de Schutskooiwijk in principe oppakken zodra het Centrumplan Poortugaal zou zijn uitgekristalliseerd. Vanwege de verhuurderheffing, de bijdrage aan de huurtoeslag en de (verhoogde) bijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (saneringssteun) hebben we besloten definitief van de herontwikkeling af te zien en voorrang te geven aan de ontwikkelingen van het Centrumplan Poortugaal.

Bouwtechnische en bouwfysische ingrepen
In plaats van herstructurering van de Schutskooiwijk hebben we er nu voor gekozen om een aantal bouwtechnische en bouwfysische ingrepen uit te voeren. Daardoor kunnen we de woningen nog voor ten minste tien jaar doorexploiteren. We hebben dit in 2013 aan de bewoners van de desbetreffende woningen meegedeeld. Over enkele jaren brengen we de situatie opnieuw in kaart.

5. Financiën

Woningbouwvereniging Poortugaal staat er in financieel opzicht goed voor.
Het begrote resultaat na belastingen was € 1.088.754 negatief, het uiteindelijke resultaat is € 4.462.620 positief geworden. Het verschil is met name veroorzaakt door 1) het overgaan, in het kader van de bedrijfswaardeberekening, van een complexgewijze benadering naar een ProductMarktCombinatie benadering en 2) de component Vennootschapsbelasting als gevolg van een fiscale afwaardering van het woningbezit.

Jaarresultaat 2015

Het voordelig resultaat is toegevoegd aan het Eigen Vermogen van WBV Poortugaal. Het Eigen Vermogen stijgt daarmee van € 3.952.358 naar € 8.414.978.

Toelichting op de twee belangrijkste zaken die een positieve ontwikkeling in de hand werken.

ProductMarktCombinatie (PMC) benadering.
Binnen een PMC zijn meerdere woningcomplexen administratief tot 1 eenheid samengevoegd. Deze verschillende complexen hebben allemaal een gemeenschappelijk karakter en dat vormt de basis voor samenvoeging. Zo zijn bijvoorbeeld de woningen, uit verschillende complexen, die worden verkocht samengevoegd onder de noemer Verkoop en dit is dan 1 PMC. Zo hebben wij in totaal vijf PMC's.
In 2015 is het besluit genomen om de wijze waarop de bedrijfswaarde voorheen werd berekend te wijzigen. Tot 2015 werd de bedrijfswaarde op complexniveau berekend. Dat leidde jaren achtereen tot afwaarderingen. In 2015 is de bedrijfswaardeberekening in lijn gebracht met de wijze waarop het Strategisch Voorraadbeleid (SVB) is ingericht, bijvoorbeeld op het onderdeel Verkoop. Daardoor zijn positieve en negatieve bedrijfswaarden met elkaar verrekend en ontstaat de situatie dat per saldo geen of slechts nog enige afwaardering plaats vindt. Dit heeft een positieve invloed op de post "Waardemutatie op basis van bedrijfswaardeberekening", en als gevolg daarvan ook op het vermogen.

Fiscale afwaardering van het woningbezit / Vennootschapsbelasting.
De woningmarkt heeft de laatste jaren een sterke prijsdaling doorgemaakt. Dit is ook tot uitdrukking gekomen in de WOZ-beschikkingen voor ons woningbezit. De prijsdaling is dusdanig geweest dat wij na inwinnen van belastingadvies hebben besloten om het woningbezit op de fiscale balans gedeeltelijk af te waarderen. Dit heeft vervolgens consequenties voor de te betalen Vennootschapsbelasting, in die zin, dat die sterk wordt verminderd. Deze ontwikkeling is tot uitdrukking gebracht in de post "Belastingen" in de Winst- Verliesrekening en vervolgens in het vermogen op de balans.

Toekomstverwachtingen

Het waarderen van de vaste activa (het woningbezit) ondergaat in 2016 een belangrijke verandering. Wij gaan over van waardering op basis van de historische kostprijs, verminderd met afschrijvingen, naar een waardering op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. De verwachting is dat de waarde van de activa fors zal stijgen en daarmee ook het eigen vermogen sterk zal toenemen. Het is overigens het vermelden waard dat deze stijging "in de stenen zit" en niet in liquide vorm aan de orde is. Immers zolang de woningvoorraad niet wordt verkocht kan deze hogere marktwaardewaardering niet in liquide middelen worden omgezet. Daarom is ervoor gekozen om hieronder een overzichtje op te nemen dat ingaat op het geraamde verloop van de liquide middelen, ook wel kasstroomontwikkeling genaamd.

De hoogte van onze liquide middelen bedraagt per balansdatum 31 december 2015 € 4.822.697. Een deel van dit bedrag is al geoormerkt voor grote uitgaven. Dit komt tot uitdrukking in een negatieve kasstroom in enig jaar. Zo wordt de kasstroom in 2016 negatief beïnvloed door een extra aflossing van een lening van € 1.800.000. Anderzijds dalen daardoor de leningenportefeuille en als gevolg daarvan de in de toekomst te betalen rente.
De kasstroom in 2017 is ook negatief en dat komt door de geplande nieuwbouw van het Centrumplan. Dit plan kunnen en willen wij grotendeels uit eigen liquide middelen financieren. Anderzijds kunnen we dan woningen aan ons bestand toevoegen die in de komende jaren vrijwel geen onderhoudslasten zullen kennen.
Met name de jaren 2019 en 2020 geven weer een stijgend beeld te zien van de hoogte van de liquide middelen. Zie onderstaand overzicht.

De kasstromen incl. aflossing zijn als volgt.

2016	-/-	1.482.360	(incl. € 2.903.592 aflossing ,waarvan € 1.800.000 extra))
2017	-/-	3.011.719	(incl. € 2.800.000 Centrumplan nieuwbouw)
2018	-/-	167.458	
2019	+	591.405	
2020	+	441.943	

Aflossing in 2017 t/m 2020 tussen de 1,1 en 1,4 miljoen, gemiddeld 1,2 miljoen.

6. Organisatie

Woningbouwvereniging Poortugaal heeft 1.204 leden. Verder hebben we een Algemene Vergadering, een Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder en een werkorganisatie.

Vereniging

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

De vereniging is ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 24108729.

De laatste statutenwijziging heeft bij notariële akte op 29 juni 2012 plaatsgevonden. Als gevolg van de invoering van de nieuwe Woningwet per 1 juli 2015 moeten we de statuten in 2016 opnieuw herzien.

De woningbouwvereniging heeft met ingang van 29 juni 2012 een Algemene Vergadering, een Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder en een werkorganisatie. De Raad van Commissarissen functioneert al vanaf de oprichting van de vereniging.

Voor klachten zijn wij in 2015 aangesloten bij een Regionale Geschillencommissie. Tot dat moment beschikten wij over een eigen klachtencommissie. Deze is nu opgeheven.

Ledenaantal

Per 31 december 2015 heeft de vereniging 1.204 leden, te splitsen als volgt:

leden - huurders (alle huurders zijn lid)	1.182
leden - niet-huurders	22
Totaal	1.204

De vereniging heeft geen ereleden.

De contributie is voor huurders € 0,45 per maand, voor niet-huurders € 5 per jaar.

Algemene Vergadering

De Algemene Vergadering is het hoogste orgaan van de woningbouwvereniging. In 2015 vond op 24 juni de jaarlijkse Algemene Vergadering plaats. We hielden deze in Sociaal Cultureel Centrum De Brinkhoeve in Poortugaal.

Belangrijkste onderwerpen in de Algemene Vergadering 24 juni 2015:
- goedkeuren van het verslag van het Bestuur en de Raad van Commissarissen over 2014;
- goedkeuren van het Volkshuisvestingsverslag, inclusief goedkeuring van de jaarrekening 2014;
- financiële prognose voor de periode 2015-2019, waarbij we rekening hielden met de uitgangspunten van het kabinet (inkomensafhankelijke huurverhoging in 2013, 2014 en 2015. Vervolgens met een huurverhoging met inflatiepercentage met een kleine opslag) de verhuurdersheffing, saneringsheffing, verkopen bestaand bezit en extra investeringsruimte;
- informatie en besluitvorming over nieuwbouw, vernieuwbouw, onderhoudsplannen en huurverhogingen;

Als gevolg van de nieuwe Woningwet kwam per 1 juli 2015 een belangrijke bevoegdheid van de Algemene Vergadering te vervallen, namelijk het benoemen van de leden van de Raad van Commissarissen.

Raad van Commissarissen

Samenstelling per 31 december 2015:

		Aftredend
Mr. J.W. van der Meer, voorzitter	Landheer 60, Poortugaal	2016
J.H. Kranenburg	Waalstraat 95 , Poortugaal	2018
M. van der Stoep	Rootstraat 4, Poortugaal	2019

Zie voor overige gegevens het verslag van de Raad van Commissarissen over 2015.

Bestuur

Het orgaan 'Raad van Bestuur' is opgehouden te bestaan toen de herziene statuten op 29 juni 2012 in werking traden. Vanaf dat moment was er niet langer sprake van het drielagen bestuursmodel, maar van een directeur-bestuurder, in de persoon van de heer M.J.M.M. Kouters, met een Raad van Commissarissen als interne toezichthouder.

Belangrijkste bestuursbesluiten in dit jaar:
- vaststellen van de begroting 2015, inclusief meerjarenbegroting 2015-2024;
- huurverhoging per 1 juli 2015 wordt voor het gehele woningbezit, op enkele woningen na, ingezet op het model van inkomensafhankelijke huurverhoging een en ander conform de in de Algemene Vergadering behandelde financiële prognose 2015-2019;
- vaststellen van de jaarrekening over 2014;
- diverse besluiten over het afboeken van oninbare (huur)vorderingen.

Klachtencommissie

Samenstelling tot september 2015:

- J.J. Meyboom (namens directeur-bestuurder)
- M.A. van Waart (namens de huurders)
- H. van Heusden (namens de werkorganisatie)

Deze commissie steunde nog op het model van de voormalige drielagen bestuursvorm en is daarom in 2015 opgeheven. Wij hebben vervolgens aansluiting gezocht bij een regionale commissie, die volledig onafhankelijk van onze woningbouwvereniging functioneert

Samenstelling 31 december 2015:

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

Er zijn in 2015 geen klachten ontvangen.

Werkorganisatie

Op 31 december 2015 waren elf personen in dienst van de woningbouwvereniging. Het aantal fte was 9,5. Dit zijn 124 VHE per fte en daarmee slechts licht gewijzigd ten opzichte van voorgaande jaren. De landelijke norm bedraagt 100 VHE per fte.

René Kouters	Directeur-bestuurder	sinds 01-02-2009
Brenda Burgmans-Luiten	Bestuurssecretaris	sinds 01-08-2009
Sandra Bakker (parttime)	Managementassistente	sinds 01-08-2015
Petra van der Giessen (parttime)	Medewerker Financieel beheer en beleid	sinds 01-06-2012
Huib van Heusden	Manager Techniek en ontwikkeling	sinds 01-04-1998
Róbert de Baat	Medewerker Techniek	sinds 16-07-2003
Marja van Assendelft-Van Rosmalen	Manager Woondiensten	sinds 01-11-2001
Debby Brasser-Verhagen (parttime)	Medewerker Huurzaken	sinds 01-01-2001
Sonja Mulders	Medewerker klantenontvangst en financiële administratie	sinds 01.09.2015
Lisette van Wingerden	Medewerkster klantontvangst en verhuur	sinds 15-03-2010
Conny Overeem (parttime)	Medewerker Sociaal beheer	sinds 01-07-2015

De directeur-bestuurder is ook bestuurder van de volgende Verenigingen van Eigenaars:
VVE De Bongerd
VVE Essendael blok IV
VVE Essendael blok V
VVE De Dyckgraaf.

Administratie

We verzorgen de administratie (inclusief de huuradministratie) van de woningbouwvereniging en van de vier VVE's in eigen beheer. Ook de jaarrekening 2015 hebben we in eigen beheer samengesteld. Deloitte Accountants heeft de controle van de jaarrekening uitgevoerd.

Cursussen en opleidingen

Ook in dit verslagjaar hebben enkele medewerkers cursussen en opleidingen gevolgd. Zo hebben zij hun kennisniveau verhoogd, nieuwe vaardigheden ontwikkeld en zijn ze op de hoogte van actuele ontwikkelingen op het gebied van volkshuisvesting.

PE-punten
In het kader van de Governancecode c.q. de nieuwe woningwet zijn directeur-bestuurders met ingang van 1 januari 2015 verplicht tot permanente bijscholing. Voor deze bijscholing ontvangen zij studiepunten: PE-punten (permanente educatie). Per jaar gemiddeld dienen 36 punten te worden gehaald over een periode van drie jaren gemeten. Alleen opleidingen van erkende instituten zijn bevoegd tot het verstrekken van PE-punten. In het jaar 2015 zijn 57 punten behaald.

Interne organisatie

We streven er continu naar onze interne processen te verbeteren en te verfijnen, met behoud of verbetering van het niveau van dienstverlening. In de tweede helft van 2014 zijn we begonnen met het herijken van alle processen. Gevolg hiervan is dat in 2015 er een (gedeeltelijke) herschikking van taken voor personeelsleden heeft plaatsgevonden. Uitgangspunten zijn efficiency en benadering vanuit de beleving en ervaring van de huurder. Waar het ging om processen die onze klanten raken, hebben we de mening van onze klankbordgroep gevraagd. Zo kunnen we maximaal rekening houden met de wensen en ideeën van onze huurders.

Toetsen primaire processen
De accountant toetst periodiek onze interne primaire processen en adviseert de directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen over verbeteracties. Over 2015 is een interimcontrole uitgevoerd en een Managementletter uitgebracht. We gebruiken die als handvat om processen te verbeteren en om toezicht meer inhoud te kunnen geven.

Klantgericht werken
Klantgericht werken staat voorop, zowel extern als intern. Ons uitgangspunt luidt dan ook: de klant komt altijd van rechts. Bij de uitvoering daarvan speelt de professionaliteit en de houding en het gedrag van onze medewerkers een belangrijke rol. Permanente aandacht hiervoor en educatie vormen daarbij de uitgangspunten.

Functioneringsmanagement
Als gevolg van het herbeschrijven van processen is een aantal functiebeschrijvingen geactualiseerd en zijn deze extern beoordeeld en geclassificeerd. In de functiebeschrijvingen van de medewerkers zijn nu ook de competenties opgenomen waarop getoetst gaat worden. Voor elke medewerker gelden 4 competenties op organisatieniveau en 3 tot 5 op functieniveau. In 2016 wordt een nieuw systeem van functioneringsmanagement opgestart. Daarbij geldt 2016 als een pilotjaar.

Nieuwe website
Omdat steeds meer huurders gebruikmaken van internet, besteedden we in 2015 aandacht aan een nieuwe, op onderdelen interactieve website. Dit was ook een speerpunt in het ondernemingsplan. Op 1 mei 2015 ging onze nieuwe website officieel online.

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

Risicomanagement
Risicomanagement wordt steeds belangrijker en moet in woningcorporaties goed op orde zijn. Het gaat niet

alleen over de financiële activiteiten van een corporatie, maar ook over andere risico's, zoals de ontwikkelingen op de woningmarkt en de gevolgen van politieke besluitvorming in Den Haag. We hebben in 2014 de eerste stappen gezet op het gebied van risicomanagement. Zo werd onze directeur-bestuurder lid van een ambassadeursnetwerk voor risicomanagement. Vervolgens hebben medewerkers cursussen over dit thema gevolgd en volgde ook de Raad van Commissarissen een incompanytraining risicomanagement. De kick-offbijeenkomst met het managementteam vond in 2013 plaats.
We kregen daarbij ondersteuning van een extern bureau dat op dit gebied is gespecialiseerd. We hebben in 2015 een belangrijke slag gemaakt met het risicomanagement om tot een volwaardig risicomanagement te komen. Organisatiebreed zijn de risico's in kaart gebracht, met medewerking van alle medewerkers en ook leden van de Raad van Commissarissen hebben hun inbreng geleverd. Het accountantskantoor heeft ook nog enkele risico's benoemd en ook deze zijn in het totale overzicht opgenomen. Uiteindelijk is er een overzicht met ruim 50 risico's die we nauwkeurig monitoren en waarop actie gewenst is alsmede een lijst van 'Top risico's' waarover de Raad van Commissarissen eens per kwartaal wordt geïnformeerd.

Ook schenken we, voor zover binnen een kleine organisatie mogelijk, maximaal aandacht aan functiescheiding. Daarnaast maken we voor veel activiteiten gebruik van Aareon-automatisering. In 2013 zijn we met de nieuwe modules Vastgoed en Treasury gestart. Medio 2014 zijn de modules Kasstroomprognose en Scenarioanalyse daar nog bij gekomen. Uitgangspunt was om na implementatie van deze softwarepakketten minder externen in te hoeven schakelen, omdat we dan zelf de noodzakelijke berekeningen, prognoses en scenario's kunnen maken. Daarmee is onze onafhankelijkheid vergroot.

Onderdeel van de reguliere rapportagecyclus
Het risicomanagement maakt sinds eind 2015 deel uit van de reguliere rapportagecyclus.

De nieuwe Woningwet
Per 1 juli 2015 is de nieuwe woningwet van kracht geworden. De impact en implementatie van deze woningwet is behoorlijk. We moeten keuzes maken of we ons woningbezit al dan niet commercieel willen inzetten, of we in dit kader een gescheiden administratie willen doorvoeren, hoe gaan we onze organisatie daarop inrichten, enzovoort. Procedures moeten worden aangepast, de marktwaarde wordt als waardebegrip in de boekhouding geïntroduceerd om daarmee de waarde van onze woningen tot uitdrukking te brengen, et cetera. Ook aan het toezicht worden andere eisen gesteld en is de fit en propertest voor bestuurders en commissarissen ingevoerd. Een nieuw (financieel) reglement moet worden opgesteld met daarin onder andere opgenomen uitgangspunten omtrent investeringen, beleggingen, treasury, inrichting organisatie. En ook moeten er voor WBV Poortugaal gewijzigde statuten worden opgesteld en aan de Algemene Vergadering worden aangeboden. Kortom, er is veel werk aan de winkel in 2016! Daarom zijn we in 2015 al gestart aan de hand van het Aedes handboek.

Vooruitlopend op de nieuwe woningwet is in 2015 besloten om ons gehele woningbezit als sociaal vastgoed te classificeren. We zijn gestart met het omzetten van de enkele huurovereenkomsten die wij in de vrije sector hadden in sociale huurcontracten. Ook hebben we besloten om ons aandeel sociaal vastgoed met een huurprijs (bij toewijzing) tot € 618,00 te verhogen van 60% naar 70% om zo meer woningen met een subsidiabele huurprijs in de voorraad te krijgen. Dit vloeide voort uit de regionale afspraken met gemeenten en collega woningcorporaties.

7. Verwachtingen voor 2016

Tot slot schetsen we in grote lijnen enkele toekomstverwachtingen voor onder meer de woningmarkt, betaalbaarheid van onze woningen, de Woningmarktstrategie en Woonvisie voor de (stads)regio Rotterdam en de continuïteit van onze vereniging.

(Woning)markt en regionaal gericht denken

Ons uitgangspunt blijft dat we werken binnen onze sociale doelstelling het bouwen en beheren voor de minder draagkrachtigen en bijzondere aandachtsgroepen van beleid in onze gemeente. We zetten ons in voor een goede kwaliteit van het woningbezit, in samenhang met betaalbare huren.

Naast de lokale woningmarkt is er ook sprake van meer regionaal gericht denken. Aan deze ontwikkeling schenken we steeds meer aandacht. Hierin speelden de Stadsregio Rotterdam (tot 1 juli 2015), (daarna de subregio Zuidrand) en De Maaskoepel een belangrijke rol. Het uitgangspunt hierbij is dat we onze regionale opgaven gezamenlijk invullen.

Betaalbaarheid

Als gevolg van de uitkomsten van de inkomensafhankelijke huurverhogingen van 2013, 2014 en 2015 hebben we het Strategisch Voorraadbeleid in de eerste helft van 2016 herijkt.

We hebben in 2015 besloten om in de toekomst nog uitsluitend in de *sociale huursector* actief te zijn. Met andere woorden: we sluiten geen huurcontracten meer af tegen een huurprijs die boven de maximale huurprijs voor sociale woningbouw ligt (per 1 januari 2015 € 710,68 per maand). In de context van de nieuwe Woningwet beperken we ons tot Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB).

Ook blijven we werken aan een eerlijke prijs voor een woning. Als gevolg van de door het jaar heen doorgevoerde huurharmonisatie, om de huurprijs in overeenstemming brengen met de kwaliteit van de woning te brengen, zijn huurprijzen tussentijds verhoogd. Op grond hiervan en met het oog op het inzetten op een betaalbare voorraad hebben we besloten om de geplande gemiddelde huurverhoging van 1.47% per 1 juli 2016 in het kader van de betaalbaarheid te matigen tot 0,6%. Met deze verhoging wordt de geraamde jaarhuuropbrengst toch gehaald.

Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020

Met de invoering van de Woningmarktstrategie en Woonvisie voor de (stads)regio Rotterdam is een behoorlijke strakke woningmarktregie gerealiseerd. Het is het regionale antwoord op de bouwcrisis. Twee keer per jaar komen alle partijen bij elkaar om de markt te beoordelen en hun plannen daarop af te stemmen. De gemeenten houden daarbij het laatste woord. Zij bepalen hun standpunt echter pas na gesprekken met corporaties en marktpartijen, die uiteindelijk de woningen moeten realiseren of vernieuwen. Zo kunnen de gemeenten veel preciezer sturen op gewenste aantallen en woonmilieus.

Met dit akkoord hebben de vijftien gemeenten zich voorbereid op de situatie vanaf 1 juli 2015, als de stadsregio Rotterdam niet langer zou bestaan. Zij hebben vijf subregio's gevormd. De gemeente Albrandswaard vormt samen met de gemeenten Rotterdam, Ridderkerk en Barendrecht de subregio Zuidrand. Rotterdam is als centrumgemeente 'lid' van elke subregio.

Nieuwbouw

In de tweede helft van 2014 is het WISH-huis aan de Albrandswaardsedijk opgeleverd. Op 6 juni 2015 werd het complex officieel geopend.

Voor de ontwikkeling van het Centrumplan Poortugaal brengen we onze interesse in participatie, bij het college van Burgemeester en Wethouders, onder de aandacht om een aantal woningen in de sociale huursector te realiseren. Onze belangrijkste doelstellingen hierbij zijn om passende huisvesting voor onder andere senioren te realiseren, de doorstroming op de woningmarkt en in het bijzonder de huurmarkt te bevorderen en het centrum van de woonkern te helpen revitaliseren uit oogpunt van leefbaarheid.

Financiële positie

Per 31 december 2015 bedraagt ons eigen vermogen € 8.414.978. Ten opzichte van 31 december 2014 is het eigen vermogen met € 4.462.620 toegenomen. Dit heeft een gunstige uitwerking op de solvabiliteitspositie van

de woningbouwvereniging. Wij willen deze ontwikkeling vasthouden, mede met het oog op nieuwbouw.

De hoogte van de leningenportefeuille is in 2014 door het niet herfinancieren van een af te lossen geldlening (ad € 2.268.901) extra gedaald. Een dergelijke actie voorzien wij ook in 2016. In 2016 willen wij € 1.800.000 extra aflossen. Dit is niet alleen gunstig voor de solvabiliteit, maar ook voor de langere termijn, het draagt immers bij aan structureel lagere rentelasten.

Anderzijds geldt als maatstaf voor de financiële positie de kasstroomprognose voor de komende jaren. Deze ontwikkelt zich ook met inachtname van gedane investeringen op de middellange termijn, op de langere termijn positief. Hierbij is echter wel rekening gehouden met (beperkte) verkoop van woningen uit bestaand bezit in 2016. Indien aan deze randvoorwaarde wordt voldaan is er voldoende investeringsruimte om de nu geplande projecten doorgang te kunnen laten vinden.

WBV Poortugaal heeft nooit in derivaten gehandeld en ziet hier ook in de toekomst van af.

Nieuwe beleidsplannen
In 2016 starten we met het herijken van het ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleid. We dienen hierbij rekening te houden met de uitgangspunten van de nieuwe woningwet, de herziene GovernanceCode, geactualiseerde woningmarkt onderzoeken, het passend toewijzen, het overleg met onze huurders en overige belanghouders en de uitkomsten van de uit te zetten grootschalige bewonersenquête. De looptijd van de nieuwe beleidsplannen start in principe in januari 2017 en eindigt in 2019 of 2020, met de mogelijkheid van een tussentijdse jaarlijkse actualisatie.

Implementatie van de nieuwe Woningwet c.a.
In 2015 is al een aanvang gemaakt met de werkzaamheden, aanpassingen in statuten, processen et cetera in het kader van de nieuwe woningwet en GovernanceCode. In 2016 komt daar het (financieel)reglement nog bij alsmede het indienen van het scheidingsvoorstel sociaal bezit / commercieel bezit. Deze acties zullen in 2016 allen te zijn afgerond en formeel te zijn geïmplementeerd.

Continuïteit van Woningbouwvereniging Poortugaal

De continuïteit van een organisatie gaat niet alleen over de financiële zijde ervan. Die is gewaarborgd, zo blijkt dit al uit het bovenstaande. Onze woningbouwvereniging is een kleinere corporatie tussen corporaties die fuseren en steeds groter worden. Toch moeten we aan dezelfde wet- en regelgeving voldoen als collegacorporaties. We moeten dus goed zijn toegerust om zelfstandig te blijven en alle daaruit voortvloeiende zaken te kunnen oppakken. Daarom zal onze vereniging ook in 2016 inzetten op verdere professionalisering van de eigen werk- en bestuurlijke organisatie.

In 2010 was al besloten om zelfstandig verder te gaan zolang de projecten enerzijds en financiële mogelijkheden anderzijds in evenwicht zijn en blijven. Dit beeld is in het kader van het ondernemingsplan 2013-2016 herijkt en heeft tot de conclusie geleid dat we ons oorspronkelijke voornemen ook voor 2016 niet hoeven bij te stellen.

8. Verklaring van het Bestuur

WBV Poortugaal heeft in 2015 door haar activiteiten invulling gegeven aan haar doelstelling. Ook in het Volkshuisvestingsverslag doen we verslag van de door de vereniging en haar leden ontplooide activiteiten.

In 2015 heeft de vereniging het beleid, zoals dat in de voorgaande jaren is ontwikkeld, verder uitgebouwd. Wij zijn van plan de komende jaren op deze wijze door te gaan.

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 en de leden van de Algemene Vergadering en de klankbordgroep.

Het bestuur van Woningbouwvereniging Poortugaal,
René Kouters
Directeur-bestuurder

9 Juni 2016

JAARVERSLAG 2015 VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

1. Inleiding

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de manier waarop hij in 2015 invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden, zoals deze zijn vastgelegd in de relevante wet- en regelgeving, de Governancecode alsmede de eigen statuten en het reglement voor de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Poortugaal.

2. Voorwoord

2015 is een bewogen jaar geweest op volkshuisvestelijk gebied. Het beleid van Minister Blok is gericht op meer sturing te geven aan de volkshuisvestelijke instellingen. Hierdoor zijn wet- en regelgeving aangepast. De toepassing van de nieuwe regelgeving legt een stevig beslag op een kleinschalige corporatie als het onze wat ook in 2016 zich zal laten merken. Een belangrijke verandering is de invoering van de nieuwe Governancecode Woningcorporaties per 1 mei 2015. In de Governancecode staan richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. In de vernieuwde code is er meer aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties.

De vernieuwde code kent vijf principes welke elkaar aanvullen en in samenhang moeten worden bezien. Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Vervolgens behandelt principe 2 de manier waarop het bestuur en de Raad van Commissarissen aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor het bestuur en de Raad van Commissarissen en principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen. Principe 5 ten slotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

Op enkele punten wordt er afgeweken van de Governancecode. Dit zijn benoemingsduur en beloningscode bestuurder (de huidige directeur-bestuurder heeft een contract voor onbepaalde tijd, beloning vindt plaats conform de CAO woondiensten), commissies van de Raad van Commissarissen (er is gezien de omvang van de vereniging besloten om geen afzonderlijke commissies te vormen) en de benoemingsperiode externe accountant (In 2014 is er een selectieprocedure geweest t.a.v. de accountant. Volgens dit principe had er in 2015 een andere accountant geselecteerd moeten worden. Er is uitstel verleend door Aedes. Door de RvC is besloten om pas in 2017 een nieuwe accountant te kiezen. Het verslag van het bestuur gaat tevens in op de verschillende manieren waarop wij verantwoording afleggen.

3. Ondernemingsplan en Strategisch Voorraadbeleidsplan

Het jaar 2015 was opnieuw een bijzonder jaar voor Woningbouwvereniging Poortugaal. Nadat we in 2013 het herijkte ondernemingsplan 'Thuis in Albrandswaard' en het nieuw opgezette Strategisch Voorraadbeleidsplan (SVB) uitbrachten, hebben we in 2014 en 2015 deze plannen verder geïmplementeerd en er de eerste ervaringen mee opgedaan. Het ondernemingsplan en het SVB dragen bij aan de verdere professionalisering van het bestuur van onze organisatie en van het toezicht daarop in een tijdperk waarin dat steeds belangrijker wordt. In 2016 zullen het ondernemingsplan en het Strategisch Voorrraadbeleid worden herijkt met de opgedane ervaringen en de nieuwe eisen van een veranderde omgeving.

4. Toezichtkader

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

- Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH)
- Statuten van de woningbouwvereniging
- Reglement voor de Raad van Commissarissen
- Ondernemingsplan

- Strategisch Voorraadbeleidsplan
- Jaarbegroting
- Meerjarenbegroting
- (Meerjaren)onderhoudsbegroting en -planning
- Jaarrekening
- Balkenplanning met activiteitenoverzicht
- Kwartaalrapportage
- Projectplannen
- Afspraken met externe belanghebbenden
- Governancecode

Er is beschikking over een treasurystatuut, dit wordt in 2016 herijkt bij het opstellen van het financieel reglement. De Raad van Commissarissen gebruikte dit toezichtkader in 2015 om beslissingen te nemen, bestuursvoorstellen te beoordelen en de realisatie van de corporatiedoelstellingen te bewaken.

5. Toezicht op corporatieniveau

De Raad van Commissarissen 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 van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

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

Vanwege de omvang van de organisatie hebben we vooralsnog geen behoefte aan een remuneratiecommissie, een auditcommissie of andere subcommissies. Een remuneratiecommissie adviseert de Raad van Commissarissen over het beloningsbeleid van een directeur-bestuurder en een auditcommissie adviseert over de financiële informatie, zoals de begroting en jaarrekening.

6. Werkwijze

De RvC vervult drie rollen namelijk die van werkgever, toezichthouder en klankbord. De RvC 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 die vervuld wordt. In het samenspel met het bestuur dient de rol concreet gemaakt te worden. De Raad van Commissarissen vergaderde in het verslagjaar twaalf keer in het bijzijn van het bestuur. De leden van de Raad van Commissarissen waren bij elke vergadering of bijeenkomst (op twee na) allemaal aanwezig.

Daarnaast was er nog een bijeenkomst, waarin in het eerste deel alleen de leden van de Raad van Commissarissen deelnamen (de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen) en in het tweede deel het bestuur is geïnformeerd.

De zelfevaluatie heeft voornamelijk plaatsgevonden op basis van de Governancecode Woningcorporaties en naar aanleiding van regels en richtlijnen van de rijksoverheid. In het bijzonder is aandacht geschonken aan het eigen functioneren, zowel collectief als individueel. We hebben onder meer aandacht gegeven aan verdieping in eigen taken en bevoegdheden en vermeerdering van kennis en inzicht. In 2016 zal de zelfevaluatie plaatsvinden onder externe begeleiding conform de vereisten van de Governancecode.

Om zijn toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de Raad van Commissarissen 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. Tevens heeft de Raad van Commissarissen het besluit van het bestuur goedgekeurd om, conform de Governancecode, in 2015 een externe visitatie laten uitvoeren. Het rapport en de bestuurlijke reactie zijn te vinden op onze website, toelichting hierop staat in het bestuursverslag. Meerdere accountantsbureaus zijn uitgenodigd om een offerte uit te brengen voor de controlewerkzaamheden. De opdracht is opnieuw toegekend aan Deloitte. Er zijn in 2015 geen klachten ingediend bij de klachtencommissie/ geschillencommissie. Tijdens gesprekken met het bestuur en de contactmomenten met de medewerkers zijn de cultuur en integriteit getoetst.

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

- overleg met het bestuur en het managementteam;
- kennisneming van vergaderverslagen en voortgangsrapportages over diverse plannen en projecten;
- kennisneming van belangrijke correspondentie en documentatie;
- overleg met accountant;
- bijwonen overleg belanghouders;
- bijwonen van de Algemene Vergadering.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen jaar:

Besluiten genomen of goedkeuring gegeven aan:

- controleopdracht jaarstukken 2014 aan accountantsbureau;
- jaarverslag 2014;
- jaarrekening 2014;
- jaarbegroting 2015;
- meerjarenbegroting 2015-2024;
- onderhoudsbegroting 2015;
- kwartaalrapportage;
- keuze accountant ;
- controleopdracht (interim)controle 2015 aan accountantsbureau;
- managementletter;
- opdrachtverstrekking visitatie 2015;
- bedrijfsvoering, interne organisatie en processen;

- extern advies;
- fiscale waardering woningbezit;
- werving, (her)benoeming en taakverdeling Raad van Commissarissen;
- belanghoudersoverleg;
- risicomanagement;
- vrije sectorwoningen;
- organisatie Algemene Vergadering.

Tevens gesproken over:

- ondernemingsplan;
- Strategisch Voorraad Beleid;
- Woningwet en Governancecode Woningcorporaties;
- zelfevaluatie Raad van Commissarissen;
- opleidingen en permanente educatie Raad van Commissarissen;
- toezichtbrief 2014 van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK);
- bezoek Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- visitatierapport 2015;
- statuten en huishoudelijk reglement;
- financiële positie woningbouwvereniging, onder andere kasstromen en afwijkingen begroting;
- risicomanagement;
- nieuw- en verbouwplannen;
- onderhoud- en huurzaken;
- kwaliteit woningbezit;
- verkoopprogramma woningen uit bestaand bezit;
- huurbeleid en huurachterstanden;
- ontruimingen;
- interne organisatie/organisatieontwikkeling;
- klankbordgroep van huurders en huurdersvertegenwoordiging;
- functioneringsgesprek bestuurder;
- bestuurlijk overleg met gemeente Albrandswaard;
- huisvesting statushouders;
- belanghoudersoverleg;

- technische bespreking begroting 2015 en financiële meerjarenbegroting 2015/2024.

7. Onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen zorgt ervoor dat de meerderheid van zijn leden onafhankelijk is, op basis van de in de Governancecode Woningcorporaties aangeduide criteria (bepaling III 2.2).

In het verslagjaar is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen, waarbij leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur betrokken waren.

8. Samenstelling en deskundigheid

De Raad van Commissarissen bestaat uit drie leden. Op grond van de huidige statuten is de benoemingsperiode maximaal 4 jaar, waarna het lid van de Raad van Commissarissen nogmaals voor één periode van maximaal vier jaar herbenoemd kan worden. De maximale zittingsduur is daardoor acht jaar.

Op 31 december 2015 was de Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Poortugaal als volgt samengesteld:

naam	leeftijd	m/v	functie	portefeuille	beroep	neven-functies	benoemd per	herbenoemd per	aftredend per
J.W. van der Meer	60	M	Voorzitter	Governance/ juridisch	Directeur NEVI	geen	2012		2016
J.H. Kranenburg	69	M	Vice-voorzitter	Vastgoed/ volkshuisvesting	Parttime directievoerder/ projectleider bouw	geen	2011	2015	2018
M.A. van der Stoep	38	M	Secretaris	Financieel en economisch	Supervisor Administration & Organisation	geen	2015		2019

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

In oktober 2015 is de samenstelling van de Raad van Commissarissen gewijzigd door het aftreden van lid Ponstein en het toetreden van lid van der Stoep. Lid Kranenburg is als huurderscommissaris begonnen aan zijn tweede en tevens laatste termijn. Beide (her)benoemingen hebben plaatsgevonden onder het regime van het Besluit Beheer Sociale Huursector zoals deze van kracht was tijdens de Algemene Vergadering op 24 juni 2015. De kandidaten zijn voor de vacatures aan een externe screening onderworpen waarna tot hun benoeming door de Algemene Vergadering is besloten.

De Raad van Commissarissen 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 Governancecode vereist dit. De Raad van Commissarissen heeft daaraan ook afgelopen jaar invulling gegeven en de 'Masterclass Woningwet & Governance' gevolgd. Hiermee hebben de drie commissarissen in 2015 ieder vier PE-punten behaald. Nieuw lid van der Stoep heeft tevens een intern introductieprogramma gevolgd in 2015 welke in 2016 afgerond is met een externe cursus 'nieuwe commissaris' (13 PE-punten).

9. Honorering Raad van Commissarissen

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een vergoeding met inachtneming van de Honoreringscode commissarissen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze honorering is

onafhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie. In de toelichting op de jaarrekening is de honorering per individueel lid opgenomen.

10. Werkgever bestuur

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse functioneringsevaluatie en beoordelingscyclus van de directeur-bestuurder. Over deze punten zijn in het kader van dit verslag geen opmerkingen te maken. Op de beloning en overige arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder is sinds zijn indiensttreding in 2009, als directeur in het drielagen bestuursmodel, de CAO Woondiensten van toepassing. Basis is een 40-urige werkweek en een salarisniveau dat bij zijn aanstelling is bepaald op schaal O. Hierin is sindsdien niets gewijzigd. Sinds 1 januari 2013 is de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) actueel en met ingang van 1 januari 2014 de Staffel WNT 1 en die wordt strikt gevolgd. Voor de jaren 2014 tot en met 2020 is er sprake van een overgangsrecht. In de toelichting op de jaarrekening is de hoogte en structuur van de beloning opgenomen.

11. Tot slot

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. Voor het uitdagende jaar 2016 vertrouwen wij wederom op uw steun.

De Raad van Commissarissen van Woningbouwvereniging Poortugaal,

Mr. J.W. van der Meer
Voorzitter

J.H. Kranenburg
Vice-voorzitter

M.A. van der Stoep
Secretaris

9 Juni 2016

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2015

1. Inleiding

Woningbouwvereniging Poortugaal is uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting en neemt daarbij de bepalingen in het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH) in acht. Bij het opstellen van dit jaarverslag gaan we uit van het gestelde in het BBSH.

Over woningbouwvereniging Poortugaal

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

De statuten voldoen aan de bepalingen van het BBSH en de uitgangspunten van Good Governance anno 2012. De statuten zijn, als gevolg van de gewijzigde bestuursstructuur, in de Algemene Vergadering van 7 mei 2012 aangepast en goedgekeurd. De notariële akte is op 29 juni 2012 verleden. De vereniging is ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 24108729.

De woningbouwvereniging heeft sinds 29 juni 2012 een Algemene Vergadering, een Raad van Commissarissen en directeur-bestuurder en een werkorganisatie. De Raad van Commissarissen functioneert al vanaf de oprichting van de vereniging en bestaat uit drie personen. Dit aantal is in overeenstemming met het gestelde in de verenigingsstatuten. Met de leden van de Raad van Commissarissen zijn geen arbeidsovereenkomsten gesloten, noch is er sprake van enige onverenigbaarheid als bedoeld in de verenigingsstatuten.

Zes prestatievelden BBSH

In dit jaarverslag leggen we verantwoording af op de zes prestatievelden van het BBSH:

1. Het verhuren van woningen
2. De kwaliteit van het woningbezit
3. Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid
4. Activiteiten op het gebied van leefbaarheid
5. Het waarborgen van de financiële continuïteit
6. Wonen en zorg

Deze wijze van verslaglegging gebeurt over 2015 voor het laatst in dit format. Voor dat jaar dient nog het BBSH als verantwoordingskader, voor 2016 en de jaren daarna treedt daarvoor de nieuwe woningwet, het nieuwe Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en een aantal Ministeriele Regelingen (MR) voor in de plaats. Een belangrijke wijziging betreft onder andere de verplichte introductie van het begrip Marktwaarde als het over de waarderingsgrondslag van het vastgoed gaat.

2. Woonvisie en afspraken

Met de Woningmarktstrategie en Woonvisie voor de (stads)regio Rotterdam 2014-2020 hebben de deelnemende gemeenten zich voorbereid op de situatie vanaf 1 juli 2015, als de stadsregio Rotterdam niet langer bestaat. De stadsregio Rotterdam is nu opgedeeld in subregio's.

Samenwerkingsafspraken Albrandswaard 2010+

De Woningmarktstrategie en Woonvisie zijn het vervolg op de Samenwerkingsafspraken Albrandswaard 2010+. Deze waren samengesteld op basis van de Woonvisie Albrandswaard 2009-2013 en ons Ondernemingsplan 2008-2012 uit 2008. De samenwerkingsafspraken werden op 23 februari 2012 ondertekend door de gemeente en de collega woningcorporaties in Albrandswaard. Deze afspraak liep tot eind 2013. Voor 2014 en 2015 waren er geen afspraken gemaakt.

Zeer recent is van de zijde van de gemeente vernomen dat zij in 2016 wil gaan werken aan een nieuwe Woonvisie Albrandswaard. Deze Woonvisie zal dan worden opgevolgd door nieuwe prestatieafspraken met de plaatslijk actieve woningcorporaties.

Woningmarktstrategie en Woonvisie

In de loop van 2013 zijn we wel gestart met een document voor een volgende periode, maar dan in regionaal verband en niet langer lokaal. Dit werd Woningmarktstrategie en Woonvisie voor de (stads)regio Rotterdam voor de periode 2014-2020. Op 29 januari 2014 hebben de wethouders van de betrokken gemeenten, bestuurders van de betrokken woningcorporaties en overige marktpartijen de hieruit voortvloeiende samenwerkingsafspraken voor de periode tot 2020 getekend.

Stadsregio opgedeeld in subregio's

De stadsregio Rotterdam is nu opgedeeld in vijf subregio's. De gemeente Albrandswaard vormt samen met de gemeenten Rotterdam, Ridderkerk en Barendrecht de subregio Zuidrand. We stemmen op het niveau van de subregio de subregionale opgaven af en maken hierover verdere afspraken.

3. Het verhuren van woningen en het huisvesten van de doelgroep

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

Toewijzing woningen

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

Volgens de Europese richtlijnen moeten we 90% van de vrijgekomen woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder € 34.911. In 2015 waren er 50 woningmutaties (90 in 2014). Van de 50 woningmutaties zijn er 48 woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder € 34.911 (85 in 2014). Dit is 96% (94,44% in 2015). Daarmee heeft WBV Poortugaal ruimschoots voldaan aan de Europese richtlijnen voor 2015.

Huurverhoging

De jaarlijkse huurverhoging was per 1 juli 2015, op enkele woningen na, over het gehele woningbezit 1,85% (4,3% in 2014). Ook in dit verslagjaar hebben we weer een aantal bezwaren ontvangen op de huurverhogingsvoorstellen. Deze waren vrijwel allemaal gebaseerd op een afwijking in het inkomen ten opzichte van het toetsjaar. In de meeste gevallen is de huurverhoging dan ook aangepast aan de situatie in 2015.

Statushouders (Asielzoekers met een verblijfsvergunning)

Voor de huisvesting van statushouders zijn, verspreid over de woonkernen Poortugaal en Rhoon in 2015 totaal 15 woningen rechtstreeks aan statushouders verhuurd. Het aandeel van WBV Poortugaal hierin is 10 woningen aan 22 statushouders. Daarmee dragen wij zo veel mogelijk bij aan de taakstelling die het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) aan de gemeente heeft opgelegd.

4. De kwaliteit van het woningbezit

Het aantal woningen van Woningbouwvereniging Poortugaal is dit jaar door verkoop met één verminderd. Ons woningbezit bestaat uit 908 eengezinswoningen en 274 meergezinswoningen. De gemiddelde huurprijs, peildatum 1 juli, was in 2015 € 539,33 per woning. Het gemiddeld aantal punten op basis van het Woningwaarderingsstelsel was 144,76

Onderhoud

Het onderhoud van ons woningbezit onderscheidt zich voornamelijk in klachten-, mutatie- en periodiek onderhoud. Bij de afwikkeling van het klachtenonderhoud streven we naar een snelle en doelmatige afhandeling. We voeren de werkzaamheden zowel in eigen beheer als in uitbesteding uit. We houden zelf toezicht op de uitbestede werken. Het klachtenonderhoud laat een licht stijgende lijn zien. Van 0,81 in 2014 naar 0,92 per woning in 2015. Dit komt deels door het ouder wordende woningbezit en deels doordat bewoners eerder dan voorheen een herstelverzoek indienen.

Als we bij mutatieonderhoud ook woonverbeteringen aanbrachten, dan leidde dit op dat moment ook tot een huurverhoging.

Onderhoudsuitgaven
Uit de kengetallen blijkt dat de totale onderhoudsuitgaven in 2015 per verhuureenheid liggen op € 1.541 (€ 1.676 in 2014). De hoogte van de totale uitgaven ten opzichte van het landelijk gemiddelde wordt in hoofdzaak veroorzaakt door extra onderhoud wegens een inhaalactie op de onderdelen vervangen badkamer, toilet en keuken. De kosten voor het niet-planmatig onderhoud, in dit geval klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en contractonderhoud, bedragen € 741 per woning.

De totale huurderving door leegstand was in 2015 ongeveer € 21.958,00 ofwel 0,29 % van de te ontvangen jaarhuur.

Inpandig onderhoud
We hebben het ingezette beleid over de aanpak van het inpandig onderhoud onverminderd voortgezet. Naast invulling geven aan individuele verzoeken van huurders hebben we het inpandig onderhoud in 2015 ook projectmatig op complexniveau uitgevoerd.

In diverse complexen hebben we de keukeninventaris vernieuwd en zachtboardplafonds, tegelwerk van keukens, badkamers en toiletten gerenoveerd. We kunnen stellen dat we dit jaar alle geplande en begrote onderhoudswerkzaamheden volledig hebben uitgevoerd. De kwaliteit van het woningbezit groeit daarmee gestaag naar het gewenste niveau.

Duurzaam bouwen

Waar mogelijk houden we bij de realisering van nieuwbouwprojecten en ook in de onderhoudssfeer rekening met de ontwikkelingen op het gebied van duurzaam bouwen.

5. Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

De leden (voornamelijk onze huurders) vormen het hoogste orgaan van Woningbouwvereniging Poortugaal. We houden 1 keer per jaar een Algemene Vergadering (AV) waarin we onze leden informeren over de gang van zaken bij WBV Poortugaal. Ook hebben we sinds 2013 een klankbordgroep.

Algemene Vergadering

In de Algemene Vergadering legden we aan de huurders verantwoording af over het beheer en beleid. Alle bewoners ontvingen daarvoor een persoonlijke uitnodiging en een jaarverslag van het bestuur en een jaarverslag van de Raad van Commissarissen. De jaarrekening, overige financiële gegevens en diverse rapportages van de controlerend accountant lagen ter inzage op ons kantoor. De Algemene Vergadering was op 24 juni 2015. De opkomst was opnieuw hoger dan voorgaande jaren tot 2014.

Belangrijkste onderwerpen in de Algemene Vergadering:
- goedkeuren van het verslag van het Bestuur en de Raad van Commissarissen over 2014;
- goedkeuren van het Volkshuisvestingsverslag, inclusief goedkeuring van de jaarrekening 2014;
- accountantsverklaring over 2014
- financiële prognose voor de periode 2014-2019, waarbij we rekening hielden met de uitgangspunten van het kabinet (inkomensafhankelijke huurverhoging in 2013, 2014 en 2015 en inflatievolgend met een kleine opslag voor 2016 en de jaren daarna en de verhuurdersheffing), saneringsheffing, verkopen bestaand bezit en extra investeringsruimte voor het uitvoeren van het Strategisch Voorraadbeleid;
- informatie en besluitvorming over nieuwbouw, vernieuwbouw, onderhoudsplannen en huurverhogingen;
- (her)verkiezing van twee leden voor de Raad van Commissarissen.

Daarnaast overlegden we met bewoners overleg over de voorbereiding en uitvoering van onderhouds- en woningverbeteringsprojecten in collectieve en individuele vorm.

Klankbordgroep

Wij hadden al lange tijd de wens om bewoners op een andere manier dan alleen via de Algemene Vergadering betrekken bij het beleid en de dagelijkse gang van het beheer van de woningbouwvereniging. Daarom hebben we hier in het ondernemingsplan extra aandacht aan geschonken. Tijdens de voorbereiding van het ondernemingsplan hebben een aantal huurders hierover meegedacht. In maart 2013 hebben we besloten om een groep bewoners bijeen te brengen. Hieruit is de klankbordgroep ontstaan, waarin uit (bijna) elke wijk van Poortugaal een bewoner deelneemt. De klankbordgroep komt een aantal keer per jaar bij elkaar.

Meedenken over de wijk of buurt
De bijeenkomsten van de klankbordgroep bestaan uit twee delen. In het eerste deel van de bijeenkomst spreken de leden over onderwerpen die WBV Poortugaal inbrengt, waarover we de mening van de klankbordgroep willen weten. In het tweede deel brengen de leden zelf onderwerpen in die te maken hebben met wat er hun wijk of buurt leeft. Indien nodig onderneemt de woningbouwvereniging hier zelf actie op, of we brengen het verder in overleggen met de gemeente Albrandswaard, politie en zorg- en welzijnsinstellingen.

In 2015 heeft de klankbordgroep haar functioneren voor de eerste keer geëvalueerd. Zij besloot vervolgens dat zij in deze vorm wil blijven voortbestaan en geen ombuiging tot een formeel huurdersinspraakorgaan wenst. Zij schuift dus bijvoorbeeld niet aan bij het overleg met de gemeente en woningcorporatie zoals op basis van de nieuwe woningwet mogelijk is.

Communicatie

Ons eigen Woonmagazine is in 2015 drie keer uitgegeven. Daaronder was één themanummer dat over de Algemene Vergadering ging. In het Woonmagazine lezen onze huurders alle wetenswaardigheden over onze vereniging. WBV Poortugaal heeft daarnaast een eigen website en Twitteraccount. De website is in de eerste helft van 2015 geheel aan de eisen van deze tijd aangepast. En op 1 mei 2015 ging onze nieuwe, deels interactieve website online.

Klachtencommissie

De klachtencommissie bestond tot september 2015 uit drie personen die de huurders, het bestuur en de werkorganisatie vertegenwoordigen. De klachtencommissie is in september 2015 opgeheven. We zijn vanaf dat moment aangesloten bij de onafhankelijke Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland. De Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland is een onafhankelijke commissie waaraan bewoners van woningen van de aangesloten woningcorporaties geschillen over het handelen van hun corporatie kunnen voorleggen. Er zijn in 2015 geen klachten ontvangen.

6. Activiteiten op het gebied van leefbaarheid

Woningbouwvereniging Poortugaal bezit alleen woningen en woongebouwen. Panden met andere bestemmingen, bijvoorbeeld voor wijkbeheer, bezitten en gebruiken we niet. Op het gebied van leefbaarheid waren er in 2015 geen nieuwe ontwikkelingen. Wel merken we dat bewoners vaker een beroep op de woningbouwvereniging doen vanwege overlast.

Lokaal Zorgnetwerk

De woningbouwvereniging neemt deel in het Lokaal Zorgnetwerk waar onder andere de leefbaarheidskwesties worden besproken. Vaak blijkt er sprake van een meervoudige problematiek en kunnen we, in het belang van de bewoners, door het bestaan van het zorgberaad zaken gecoördineerd oppakken.

Inbraakpreventie

In het kader van woningbeveiliging heeft WBV Poortugaal aan een inbraakpreventieproject deelgenomen. We brengen al een aantal jaren voorzieningen aan om de woningen te beveiligen tegen woninginbraak. Eind 2015 was ruim de helft van het woningbezit zodanig aangepast dat het voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). Bij mutatie beveiligen we iedere woning volgens dit keurmerk.

7. Financiële continuïteit

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

Jaarresultaat 2015

Het voordelig jaarresultaat over 2015 bedraagt € 4.462.620 (2014: € 180.155 voordelig).

Het voordelig resultaat over 2015 is toegevoegd aan het eigen vermogen dat hierdoor een eindsaldo vertoont van € 8.414.978 (€ 3.952.358 ultimo 2014). Het solvabiliteitspercentage, op basis van historische kostprijs, is daardoor gestegen van 9,89 naar 19,67 ultimo 2015.

Liquiditeitspositie

Per ultimo 2015 bedraagt het saldo liquide middelen circa € 4.822.697. Dit saldo is in 2015 bijna 10 % gestegen ten opzichte van 2014. De liquide middelen zullen met name worden aangewend, in 2016 door extra te investeren in het interieur van woningen en het investeren in het projectgewijze na-isoleren (verduurzamen) van woningen en tot het terugdringen van de leningenportefeuille door extra af te lossen ten bedrage van € 1.800.000. Voorts is een deel van het bedrag geoormerkt voor investeringen in nieuwbouw in 2017. Het extra investeren en het extra aflossen was al voorzien en werd derhalve al in de begroting voor 2015 en volgende jaren opgenomen.

Bedrijfswaarde totaal woningbezit

De bedrijfswaarde op basis van de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw bedraagt circa € 51 miljoen (2014 € 54 miljoen). De boekwaarde van de materiële vaste activa in exploitatie bedraagt ca € 34,6 miljoen. De hoogte van de leningenportefeuille bedraagt ca € 33,1 miljoen. Als gevolg van een gewijzigde indeling van het woningbezit, voortkomend uit het Strategisch Voorraadbeleid, namelijk van complexniveau in PMC, heeft er een mutatie (positief) plaatsgevonden van € 491.000. Per saldo is de bedrijfswaarde wel afgenomen, door wijziging in levensduur en de aanpassing van een aantal parameters, met als belangrijkste wel de geprognosticeerde huurverhoging voor de komende jaren. De verwachting met betrekking tot de huurverhoging is naar beneden bijgesteld, niet alleen doordat wij meer accent gaan leggen op de betaalbaarheid, maar ook door het passend toewijzen dat per 1 januari 2016 is ingevoerd en het verwachte gematigde huurbeleid zoals de rijksoverheid dat voorstaat. Voorts heeft er een afname plaatsgevonden vanwege een zogenaamde onrendabele top van nieuwbouw in 2017. Hierbij is rekening gehouden met aanvangshuurprijzen van € 586,00 per woning in plaats van € 710,00, dit ook vanwege het nieuwe beleid in het kader van het passend toewijzen.

Financiële meerjarenprognose 2016-2020

Een belangrijk financieel beleidsinstrument is de kasstroomprognose. De hierna opgenomen prognose is gebaseerd op het aanhangsel C als bedoeld in het Besluit Beheer Sociale Huursector (zie afzonderlijke bijlage). Uitgangspunten bij de opstelling waren onder andere de begroting 2016, de meerjarenbegroting 2016 tot en met 2025 en de meerjarenonderhoudsraming, zoals goedgekeurd door de Raad van Commissarissen ultimo 2015.

Voor 2016 zijn we uitgegaan van een gemiddelde huurstijging van 1,47%. Dit is later bijgesteld naar 0,6%. Voor de jaren 2017 en verder rekenen we met een gemiddelde jaarlijkse huurstijging van 1% . De stijging van de algemene lasten is op 1 c.q. 2,5% per jaar begroot en dit geldt ook voor de stijging van de onderhoudslasten. Bij de leningen, waarbij in de komende jaren een renteconversie moet plaatsvinden, zijn we uitgegaan van een rente van 5%.

Het beeld dat deze prognose oproept laat, inclusief het nieuwbouwvoornemen in 2017 van ongeveer twintig woningen in de sociale huursector, per saldo een steeds verder stijgende lijn zien van de Algemene Bedrijfsreserve enerzijds en een afname van de leningenomvang anderzijds. Kortom: een gedegen financiële basis.

8. Wonen en zorg

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

Woningen met speciale zorg

Woningbouwvereniging Poortugaal exploiteert vier MIVA-woningen in Poortugaal. Daarnaast zijn er zes zogenaamde gezinsvervangende tehuiswoningen (GVT-woningen). In 2013 hebben we de zes GVT-woningen grondig verbouwd tot een zorgcomplex (de Wanmolen verhuurd aan Profila zorg) waarin in de toekomst wonen en zorg kan worden gescheiden. Het gebouw voldoet aan alle uitgangspunten anno 2013 en is daarmee ook weer toekomstbestendig gemaakt. In totaal wonen er veertien cliënten. Daarnaast huurt Profila Zorg nog 7 woningen waar mensen zelfstandig, maar wel met begeleiding wonen.

In mei 2005 hebben we 31 levensloopbestendige woningen aan de Waalstraat en Emmastraat opgeleverd. Gezien alle overheidswijzigingen op het gebied van de zorg moet nog blijken in hoeverre het nog mogelijk is om in de toekomst gebruik te gaan maken van de zorgfaciliteiten van het nabijgelegen verzorgingscentrum 'De Hooge Werf'.

WISH-huis

De Stichting WISH (Wonen In SamenHang) is een lokaal ouderinitiatief voor kleinschalig wonen met zorg. De ouders hadden een wens om gezamenlijk een woonhuis te realiseren voor hun verstandelijk en/of lichamelijk beperkte kinderen in de gemeente Albrandswaard. Aan Woningbouwvereniging Poortugaal werd gevraagd of wij hieraan mee wilden werken. Dat wilden we graag, en in 2008 kochten we een klein boerderijtje aan de Albrandswaardsedijk 43 in Poortugaal. Ons voornemen was het pand medio 2012 te slopen en een gebouw te realiseren voor kleinschalig wonen met zorg voor kinderen/jongvolwassenen. In december 2010 tekenden we daarvoor een intentieverklaring met de Stichting WISH en zorgaanbieder ASVZ. In december 2013 is begonnen

met het inrichten van het bouwterrein. Uiteindelijk is het nieuwe gebouw in oktober 2014 opgeleverd en konden de bewoners hun intrek nemen. Halverwege 2015 waren alle kamers bewoond en zijn de kinderen gewend aan de nieuwe situatie. Op 6 juni 2015 is het pand officieel en feestelijk geopend.

Volledige scheiding van wonen en zorg
Gedurende de voorbereiding van dit project heeft er een belangrijke wijziging plaatsgevonden. Oorspronkelijk zou ASVZ het hele gebouw huren en zorg in natura verlenen. Vanwege de aangekondigde overheidsmaatregelen is het WISH-huis nu in de markt gezet als een complex met zelfstandige eenheden op basis van volledige scheiding van wonen en zorg. Met elke bewoner (ZZP-indicatie 3 en 4) is een individueel huurcontract afgesloten.

9. Overige activiteiten

Woningbouwvereniging Poortugaal onderhield in 2015 contacten met diverse partijen over onder andere de Woonvisie Albrandswaard, samenwerkingsafspraken en bijzondere huisvesting. WBV Poortugaal is tevens lid van Aedes vereniging van woningcorporaties, Woonnet Rijnmond, het MKW Platform voor kleine en middelgrote woningcorporaties en Maaskoepel, federatie van woningcorporaties in de Stadsregio Rotterdam.

Gemeente Albrandswaard

Ons bestuur overlegde in 2015 regelmatig met de wethouders en ambtenaren over onder andere de woonruimteverdeling, mogelijke nieuwbouwlocaties, Woonvisie Albrandswaard en samenwerkingsafspraken.

Urgentenplatform (inclusief de taakstelling)

Voor de begeleiding en plaatsing van urgenten en plaatsing vanwege de taakstelling werken we samen met de gemeente Albrandswaard en overige woningcorporaties werkzaam in de gemeente: Stichting Woonvisie en Stichting Havensteder.

Wonen, Welzijn en Zorg-beraad (WWZ beraad

Voor de uitvoer van de Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO) zijn we aangesloten bij het WWZ-beraad Albrandswaard. Het WWZ-beraad adviseert het college van de gemeente Albrandswaard over het aanbod van woon-, welzijns- en zorgdiensten.

Lokaal Zorgnetwerk

In het kader van leefbaarheid nemen we deel in het Lokaal Zorgnetwerk. In dit beraad zijn alle disciplines vanuit wonen, welzijn en zorg vertegenwoordigd.

Collega corporaties

Met Stichting Woonvisie, Stichting Havensteder en Woonzorg Nederland voeren we regulier overleg over de Woonvisie en de uitwerking en monitoring van onze samenwerkingsafspraken.

Aedes vereniging van woningcorporaties

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

MKW Platform voor kleine en middelgrote woningcorporaties

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

Maaskoepel, federatie van woningcorporaties in de Stadsregio Rotterdam.

In federatief verband wordt de koers bepaald voor de transformatie van de woningvoorraad, woonruimteverdeling en -bemiddeling en bijzondere huisvesting. De plannen en investeringen van de deelnemende woningcorporaties worden hierop toegespitst.

Woonnet Rijnmond

Sinds 1 januari 2004 bieden we in opdracht van de aangesloten gemeenten alle vrijgekomen woningen aan via Woonnet Rijnmond.

Functionele (kennis)netwerken

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

10. Bestuursverklaring

Het bestuur van Woningbouwvereniging Poortugaal verklaart op grond van artikel 26m van het Besluit Beheer Sociale Huursector 2015, de haar ter beschikking staande middelen uitsluitend te hebben aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Het bestuur van Woningbouwvereniging Poortugaal,

René Kouters
Directeur-bestuurder

9 Juni 2016.

B. JAARREKENING

Balans per 31 december 2015

WONINGBOUWVERENIGING "POORTUGAAL" (gemeente Albrandswaard).

BALANS PER 31 december 2015 (voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2015	31-12-2014	PASSIVA	31-12-2015	31-12-2014
	€	€		€	€
VASTE ACTIVA			**EIGEN VERMOGEN**		
Materiële vaste activa			* Overige reserves	3.952.358	3.772.203
* Sociaal vastgoed in exploitatie	34.096.902	34.370.364	* Resultaat boekjaar	4.462.620	180.155
* Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.670	2.670			
* Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	381.311	429.102	**Subtotaal**	**8.414.978**	**3.952.358**
Vastgoedbeleggingen					
* Commercieel vastgoed in exploitatie	78.037	134.107			
			VOORZIENINGEN		
Financiële vaste activa			* Voorziening latente belastingverplichtingen	0	616.676
* Latente belastingvordering	3.042.426	243.531	* Overige voorzieningen	119.462	100.035
Som der vaste activa	**37.601.346**	**35.179.774**	**Subtotaal**	**119.462**	**716.711**
VLOTTENDE ACTIVA			**LANGLOPENDE SCHULDEN**		
			* Leningen kredietinstellingen	33.134.672	34.202.135
			* Overige schulden	108.909	97.082
Vorderingen					
* Huurdebiteuren	25.100	42.185	**Subtotaal**	**33.243.581**	**34.299.217**
* Gemeenten	50	0			
* Belastingen	249.807	195.063			
* Overige vorderingen	78.830	56.589			
* Overlopende activa	1.943	77.162	**KORTLOPENDE SCHULDEN**		
			* Schulden aan leveranciers	324.030	256.661
Subtotaal	**355.730**	**370.999**	* Belastingen en premies sociale verzekeringen	132.179	208.970
			* Overige schulden	80.756	64.057
Liquide middelen	4.822.697	4.429.094	* Overlopende passiva	464.787	481.892
Som der vlottende activa	**5.178.427**	**4.800.093**	**Subtotaal**	**1.001.752**	**1.011.580**
Totaal	**42.779.773**	**39.979.867**	**Totaal**	**42.779.773**	**39.979.867**

Winst en Verliesrekening 2015

WONINGBOUWVERENIGING "POORTUGAAL" (gemeente Albrandswaard).

WINST- en VERLIESREKENING

Winst- en verliesrekening over 2015

	Begroting 2015	2015	2014	
BEDRIJFSOPBRENGSTEN				
Huuropbrengsten	7.575.769	7.590.593	7.263.986	326.607
Opbrengsten servicecontracten	72.000	77.752	73.244	4.508
Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	428.081	127.685	1.061.817	-934.132
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille		491.435		
Overige bedrijfsopbrengsten	10.000	6.000	6.000	0
				0
				0
Som der bedrijfsopbrengsten	**8.085.850**	**8.293.465**	**8.405.047**	-111.582
				0
BEDRIJFSLASTEN				0
				0
Afschrijvingen op materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.197.489	1.161.154	1.114.228	46.926
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.290.691		809.048	-317.613
Lonen en salarissen	612.998	595.830	577.597	18.232
Sociale lasten	106.004	98.438	102.604	-4.166
Pensioenlasten	122.994	97.871	108.808	-10.937
Onderhoudslasten	1.942.166	1.826.303	1.962.859	-136.556
Leefbaarheid	15.000	20.069		20.069
Lasten servicecontracten	115.000	111.737	95.644	16.093
Overige bedrijfslasten	1.896.358	1.837.209	1.851.553	-14.344
				0
				0
Som der bedrijfslasten	**7.298.700**	**5.748.610**	**6.622.341**	-873.731
				0
Bedrijfsresultaat	787.150	2.544.855	1.782.706	762.149
				0
Rentebaten	11.373	37.876	77.895	-40.020
				0
Rentelasten	1.590.425	1.590.426	1.729.668	-139.243
				0
Saldo financiële baten en lasten	**-1.579.052**	**-1.552.550**	**-1.651.773**	99.223
				0
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	**-791.902**	**992.305**	**130.933**	861.372
				0
Belastingen	296.852	-3.470.315	-49.222	-3.421.093
				0
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	**-1.088.754**	**4.462.620**	**180.155**	4.282.465
Buitengewone baten				0
Buitengewone lasten				0
				0
Resultaat na belastingen	**-1.088.754**	**4.462.620**	**180.155**	4.282.465

Kasstroomoverzicht 2015

Kasstroomoverzicht over 2015		
(directe methode)	2015	2014
	€	€
Ontvangsten van huurders	7.628.728	7.317.042
Ontvangsten van subsidiegevers		
Ontvangsten van overige	31.707	42.019
	7.660.435	7.359.061
Betalingen aan werknemers	803.795	788.820
Betalingen aan leveranciers onderhoud	1.984.585	2.311.973
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten	348.391	336.954
Betalingen aan overige	1.460.418	1.592.480
	4.597.189	5.030.226
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	**3.063.246**	**2.328.835**
Ontvangen interest	37.753	113.782
Ontvangst wegens buitengewone bate		
Betaalde interest	-1.605.041	-1.788.022
Betaalde winstbelasting		103215
Betaald wegens buitengewone last		
	-1.567.288	-1.571.025
Kasstroom uit operationele activiteiten	**1.495.958**	**757.810**
Investeringen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	-216.033	-1.866.795
Desinvesteringen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	181.140	1.400.176
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	**-34.893**	**-466.620**
Mutatie rekening-courantschuld kredietinstellingen		
Ontvangsten uit langlopende schulden		
Aflossingen van langlopende schulden	-1.067.462	-3.300.397
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-1.067.462**	**-3.300.397**
Mutatie geldmiddelen	393.603	-3.009.207

Waarderingsgrondslagen 2015

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings/vervaardigingsprijs (historische kosten) en opgenomen tegen nominale waarde, tenzij hierna anders is vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.
Met de invoering van het BBSH is het gestelde in Boek 2, Titel 9 BW van toepassing, aangevuld met de voor de branche van toepassing zijnde richtlijn RJ 645.

Stelselwijziging

In voorgaande jaren was de huurprijs bepalend of een woning werd opgenomen onder sociaal of commercieel vastgoed. Alle woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens werden opgenomen onder commercieel vastgoed en woningen met een huurprijs daaronder onder sociaal vastgoed. Op basis van de nieuwe Woningwet is met ingang van 2015 de huurprijs bij ingangsdatum huurcontract bepalend. Alle zijn woningen die in 2015 een gereguleerd contract hadden, ook als de actuele huur boven de liberalisatiegrens valt, zijn opgenomen onder sociaal vastgoed.

Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde zijn schattingswijzigingen doorgevoerd die nader uiteengezet zijn in de toelichting op de balans onderdeel vaste activa/bedrijfswaarde.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. De vereniging maakt geen gebruik van derivaten.

Balanswaardering

Materiële vaste activa

Sociaal vastgoed in exploitatie

Sociaal 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 2015 bedraagt deze grens € 710,68 (2014: € 699,48).
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.
Sociaal vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde.
Een bijzonder waardeverminderingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.
De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.
Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Onroerende zaken in ontwikkeling

De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen volle waarde die daaraan bij ingebruikname naar verwachting zal worden toegerekend. Deze waarde wordt als volgt bepaald: de nominale waarde van de aangegane investeringsverplichting (inclusief de reeds bestede bedragen) onder aftrek van éénmalige subsidies en eventueel onrendabel deel van de investering.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd op basis van aanschafwaarde verminderd met de lineair berekende afschrijvingen bepaald op basis van de geschatte economische levensduur. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

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

Vastgoedbeleggingen
Een vastgoedbelegging is een onroerend goed (of een deel daarvan) dat wordt aangehouden om huuropbrengsten of een waardestijging, of beide, te realiseren.

Commercieel vastgoed in exploitatie
Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat bij Woningbouwvereniging Poortugaal uitsluitend woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens.

Grondslag classificatie als vastgoedbelegging en waardering tegen historische kostprijs:
Commercieel vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs en verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. Of er sprake is van een bijzondere waardevermindering wordt jaarlijks getoetst op basis van boekwaarde versus bedrijfswaarde.
Een bijzonder waardeverminderingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst- en verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa.
De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.
Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

Financiële vaste activa
Latente belastingvorderingen
Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor WBV Poortugaal geldende rente voor langlopende leningen (4,72%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.
De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop en langlopende schulden. Ultimo 2015 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

Vorderingen
De vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. 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.

Liquide middelen
De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorzieningen
Voorziening latente belastingverplichtingenverplichtingen
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 in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.
De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen nominale/contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter.
De netto rente bestaat uit de voor WBV Poortugaal geldende rente voor langlopende leningen (4,72%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).
De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden. Ultimo 2015 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

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.

Langlopende schulden
De leningen en waarborgsommen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Kortlopende schulden
De kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen
Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

Huuropbrengsten
De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2015 bedroeg dit maximumpercentage 2,5%.
De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten
Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.
De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille
De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering.

Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille
De afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille worden gebaseerd op de verkrijgingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.
De afschrijvingen op sociaal vastgoed in exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde. Binnen de afschrijving op het sociaal vastgoed in exploitatie worden componenten onderkend met een verschillende levensduur. Naast de grond (geen afschrijving) en de opstal worden installaties en inventaris onderkend. Van een afzonderlijke component is sprake indien deze component meer dan 10 procent uitmaakt van de waarde van het actief en/of indien de afschrijvingslast (als gevolg van een afwijkende levensduur van de component ten opzichte van de opstal) meer dan 10% afwijkt van de situatie dat geen component zou zijn onderkend.

Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille
Onder deze post wordt de waardevermeerdering/vermindering van de materiële vaste activa opgenomen. Een waardeverminderingsverlies is het bedrag waarmee de boekwaarde de bedrijfswaarde duurzaam overschrijdt en wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt onder de post overige waardeverminderingen van materiële vaste activa. Een waardevermeerdering is het bedrag wat teruggenomen wordt op eerder afgeboekte bedragen.

Lonen, salarissen en sociale lasten
Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Pensioenlasten
WBV 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.

Onderhoudslasten

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.
Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten.

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.

Lasten servicecontracten
De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Overige bedrijfslasten
De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Rentebaten en rentelasten
Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt.

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. WBV Poortugaal heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2015 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.
WBV Poortugaal heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2015 en het fiscale resultaat 2015 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Kasstroomoverzicht
Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen en interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Toelichting op de balans

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2015	31-12-2014
A. Sociaal vastgoed in exploitatie	€ 34.096.902,80	€ 34.370.364,00
B. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€ 2.669,70	€ 2.669,70
C. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 381.310,86	€ 429.102,00
Totaal	**€ 34.480.883,36**	**€ 34.802.135,70**

Het verloop van deze posten in 2015 is als volgt:

A. Sociaal vastgoed in exploitatie

	Woningen en woon-gebouwen	Onroeren-de zaken niet zijnde woningen	Overige goederen	Totaal
1 januari 2015				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 50.283.643,30	€ 3.925,35	€ 2.525,02	€ 50.290.093,67
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	€ (15.914.741,61)	€ (2.501,44)	€ (2.486,94)	€ (15.919.729,99)
Boekwaarde per 1 januari 2015	€ 34.368.901,69	€ 1.423,91	€ 38,08	€ 34.370.363,68
Mutaties				
Investeringen	€ 341.500,42			€ 341.500,42
Herclassificatie				€ -
Afschrijvingen	€ (1.106.121,22)	€ (237,00)	€ (38,08)	€ (1.106.396,30)
Waardemutatie op basis van bedrijfswaardeberekening	€ 491.435,00			€ 491.435,00
Correctie cum. afschrijvingen i.v.m. herclassificatie				€ -
Totaal mutaties 2015	€ (273.185,80)	€ (237,00)	€ (38,08)	€ (273.460,88)
31 december 2015				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 50.625.143,72	€ 3.925,35	€ 2.525,02	€ 50.631.594,09
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	€ (16.529.427,83)	€ (2.738,44)	€ (2.525,02)	€ (16.534.691,29)
Boekwaarde per 31 december 2015	**€ 34.095.715,89**	**€ 1.186,91**	**€ -**	**€ 34.096.902,80**

Afschrijvingsmethode en -termijnen

Op sociaal vastgoed in exploitatie wordt met ingang van 2010 lineair afgeschreven.

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

Omschrijving	Termijn
Grond	geen afschrijving
Bouw	50 jaar
Renovatie	30/40 jaar
Garage	25 jaar
Liftinstallaties	20 jaar
Spouwmuurisolatie	15 jaar
Glasisolatie	10/20 jaar
C.V.-installaties	15 jaar
Mechanische ventilatie	15 jaar
PKVW	15 jaar
Geisers	10 jaar

Investeringen

De investeringen betreffen:

Spouwmuurisolatie	€	231.497,98
Glasisolatie	€	52.403,77
CV-installaties	€	6.737,01
PKVW en mechanische ventilatie	€	46.985,01
Sanitair	€	3.876,65
	€	341.500,42

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor verstrekte leningen.

Verzekerde waarde

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn via Centraal Beheer Achmea verzekerd o.a. tegen het risico van brand- en stormschade.
Centraal Beheer Achmea werkt niet met een verzekerd bedrag. Op deze verzekering is "garantie geen onderverzekering" van toepassing,

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaardeberekening per 31.12.2015 is gebaseerd op het Strategisch Voorraad Beleid van Woningbouwvereninging Poortugaal.
De woningen zijn ingedeeld in de volgende categorieën: doorexploiteren, herbestemmen, verbeteren, in stand houden/in onderzoek en verkoop.
Dit heeft mede geleid tot een mutatie van € 491.435.
De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie (ongecorrigeerd op basis van kasstromen) bedraagt per 31.12.2015 € 50.995.804 (31.12.2014 € 52.356.247).
De bedrijfswaarde per 31.12.2015 is gebaseerd op 1182 verhuureenheden, tegenover 1167 verhuureenheden per 31.12.2014.
In 2015 zijn naar aanleiding van de nieuwe Woningwet (art. 46 t/m 53 BTIV) 15 verhuureenheden geherclassificeerd van niet-DAEB naar DAEB, alle woningen met een gereguleerd contract vallen onder DAEB, ook al ligt de actuele huur boven de liberalisatiegrens. De bedragen in 2014 zijn ook aangepast conform de nieuwe Woningwet.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde is rekening gehouden met de volgende parameters:

	2015	2014
- huurstijging 2015		1,84%
- huurstijging 2016	0,60%	2,00%
- huurstijging vanaf 2017		2,00%
- huurstijging 2017 t/m 2020	1,00%	
- huurstijging vanaf 2021	2,00%	
- lastenstijging algemeen 2015		2,00%
- lastenstijging algemeen vanaf 2016		3,00%
- lastenstijging algemeen 2016 t/m 2020	1,00%	
- lastenstijging algemeen vanaf 2021	2,50%	
- lastenstijging onderhoud 2015		2,00%
- lastenstijging onderhoud vanaf 2016		3,00%
- lastenstijging onderhoud vanaf 2016 t/m 202	1,00%	
- lastenstijging onderhoud vanaf 2021	2,50%	
- huurderving	0,35%	0,30%
- disconteringsvoet	5,00%	5,25%
Gemiddelde restant levensduur in jaren	21	22

Ontwikkeling totale bedrijfswaarde

	2015	2014
	x € 1000	x € 1000
Sociaal vastgoed	50.909	52.356
Commercieel vastgoed	87	1.829
Totaal	50.996	54.185

Waardering volgens de onroerendzaak belasting

In de post sociaal vastgoed in exploitatie zijn 1182 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt ruim € 182 miljoen.

B. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Betreft:

Voorbereidingskosten Centrumplan Poortugaal	€ 2.669,70

C. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoor en garages	Inventaris en kosten automatisering	Vervoer middelen	Totaal
1 januari 2015				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 380.194,75	€ 228.569,57	€ 23.785,62	632.549,94
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	€ (91.424,03)	€ (99.553,80)	€ (12.470,11)	-203.447,94
Boekwaarde per 1 januari 2015	€ 288.770,72	€ 129.015,77	€ 11.315,51	€ 429.102,00
Mutaties				
Investeringen		€ 3.948,60		3.948,60
Desinvesteringen				0,00
Afschrijvingen	€ (12.224,98)	€ (35.828,34)	€ (3.686,42)	-51.739,74
Totaal mutaties 2015	€ (12.224,98)	€ (31.879,74)	€ (3.686,42)	€ (47.791,14)
31 december 2015				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 380.194,75	€ 232.518,17	€ 23.785,62	636.498,54
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	€ (103.649,01)	€ (135.382,14)	€ (16.156,53)	-255.187,68
Boekwaarde per 31 december 2015	**€ 276.545,74**	**€ 97.136,03**	**€ 7.629,09**	**381.310,86**

Afschrijvingsmethode en -termijnen

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

Verzekering

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2015 verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade.
Per 31 december 2015 bedraagt de verzekerde waarde voor het kantoor € 636.527.
De inventaris is verzekerd voor € 115.700 tegen brand/storm/inbraak/waterschade en vandalisme. Daarnaast is er een verzekering afgesloten voor de computerconfiguratie.

Vastgoedbelegging

* Commercieel vastgoed in exploitatie

	Woningen en woon-gebouwen
1 januari 2015	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 171.252,59
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	€ (37.145,16)
Boekwaarde per 1 januari 2015	€ 134.107,43
Mutaties	
Desinvesteringen	€ (80.930,01)
Herclassificatie	
Afschrijvingen	€ (3.017,82)
Correctie cum. afschrijvingen i.v.m. desinvestering	€ 27.876,97
Correctie cum. afschrijvingen i.v.m. herclassificatie	
Totaal mutaties 2015	€ (56.070,86)
31 december 2015	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 90.322,58
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	€ (12.286,01)
Boekwaarde per 31 december 2015	**€ 78.036,57**

De bedrijfswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt per 31.12.2015 € 86.568.
De marktwaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie bedraagt per 31.12.2015 € 166.000.
In 2015 zijn naar aanleiding van de nieuwe Woningwet (art. 46 t/m 53 BTIV) 15 verhuureenheden geherclassificeerd van niet-DAEB naar DAEB, alle woningen met een gereguleerd contract vallen onder DAEB, ook al ligt de actuele huur boven de liberalisatiegrens. De bedragen in 2014 zijn ook aangepast conform de nieuwe Woningwet.
In 2015 is 1 verhuureenheid verkocht.

Financiële vaste activa

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passivaverliescompensatie. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed dat voor verkoop is gelabeld en de waardering van leningen en derivaten. Per 31 december 2015 bedraagt de latentie op het vastgoed € 72.419 en op de leningen € 40.878. Het verloop van de post latente belastingvorderingen (exclusief verliescompensatie) is als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014
Boekwaarde per 1 januari	€ 243.531,00	€ 52.909,00
Afloop	€ (8.366,00)	€ (3.665,00)
Verkopen	€ (121.868,00)	€ 194.287,00
Boekwaarde per 31 december	€ 113.297,00	€ 243.531,00

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 83.082 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 123.837 (2014: € 263.544).

De post verliescompensatie is ontstaan door afwaardering van de woningen als gevolg van een WOZ-waardedaling. Toekomstige fiscale winst kan hiermee verrekend worden.
Het verloop van de post latente belastingvordering verliescompensatie is als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014
Boekwaarde per 1 januari	€ -	€ -
Mutaties	€ 2.929.129,00	€ -
Boekwaarde per 31 december	€ 2.929.129,00	€ -
Totaal belastinglatenties	**€ 3.042.426,00**	**€ 243.531,00**

Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2015	31-12-2014
A. Huurdebiteuren	€ 25.099,87	€ 42.185,07
B. Gemeenten	€ 49,61	
C. Belastingen	€ 249.807,00	€ 195.063,00
D. Overige vorderingen	€ 78.830,76	€ 56.588,60
E. Overlopende activa	€ 1.943,25	€ 77.162,31
Totaal	**€ 355.730,49**	**€ 370.998,98**

A. Huurdebiteuren

De huurdebiteuren kunnen naar tijdsduur en aantal huurders als volgt worden gespecificeerd:
Zittende huurders:

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
tot 1 maand	20	28	€ 7.794,39	€ 11.814,68
1 tot 2 maanden	18	20	€ 7.034,13	€ 10.187,04
2 tot 3 maanden	9	9	€ 3.706,02	€ 3.034,07
3 tot 4 maanden	10	11	€ 3.825,08	€ 4.918,38
4 tot 5 maanden	10	10	€ 3.976,73	€ 3.352,13
> 5 maanden	25	23	€ 19.540,49	€ 16.562,85
			€ 45.876,84	€ 49.869,15
	92	**101**		
Huurdebiteuren WSNP			€ 2.878,48	€ -
De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,33% van de brutojaarhuur (2014: 0,58%)				
Vertrokken huurders:			€ 4.344,55	€ 7.315,92
Betreft huur en in rekening gebrachte kosten van 9 (6 2014) personen die inmiddels vertrokken zijn.				
Afboeking wegens voorziene oninbaarheid:			€ (28.000,00)	€ (15.000,00)
Totaal huurdebiteuren			**€ 25.099,87**	**€ 42.185,07**

B. Gemeenten

	31-12-2015	31-12-2014
Betreft een vordering op de gemeente Albrandswaard in het kader van de WVG.	**€ 49,61**	**€ -**

C. Belastingen

	31-12-2015	31-12-2014
Belastingdienst vennootschapsbelasting 2012	€ 249.807,00	€ 249.807,00
Belastingdienst vennootschapsbelasting 2014	€ -	€ (54.744,00)
Totaal	**€ 249.807,00**	**€ 195.063,00**

D. Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2015	31-12-2014
a. Nog te ontvangen rente spaarrekening Rabobank	€ 37.437,39	€ 37.753,41
b. Nog te ontvangen van Woonvisie (aandeel VvE Essendael 4)	€ 38.389,71	€ 17.536,08
c. Overige vorderingen	€ 3.003,66	€ 1.299,11
Totaal	**€ 78.830,76**	**€ 56.588,60**

E. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2015	31-12-2014
Vooruitbetaalde kosten	€ 1.943,25	€ 33.684,43
Vooruitbetaalde assurantiepremie	€ -	€ 43.477,88
Totaal	**€ 1.943,25**	**€ 77.162,31**

Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld

	31-12-2015	31-12-2014
Direct opvraagbaar		
- Kas	€ 176,68	€ 167,69
- ING	€ 1.738,59	€ 1.791,44
- Rabobank	€ 4.323.754,39	€ 4.038.645,79
- BNG	€ 497.027,03	€ 388.489,09
Totaal	**€ 4.822.696,69**	**€ 4.429.094,01**

EIGEN VERMOGEN

Deze post is als volgt samengesteld

	31-12-2015	31-12-2014
Algemene bedrijfsreserve	**€ 8.414.978,32**	**€ 3.952.357,99**

	2015	2014
Saldo Algemene Bedrijfsreserve per 1 januari	€ 3.952.357,99	€ 3.772.203,11
Jaarresultaat	€ 4.462.620,33	€ 180.154,88
Saldo Algemene bedrijfsreserve per 31 december	**€ 8.414.978,32**	**€ 3.952.357,99**

VOORZIENINGEN

Voorziening latente belastingverplichtingen	31-12-2015	31-12-2014
Boekwaarde per 1 januari	€ 616.676,00	€ 504.416,00
Dotaties	€ -	€ 112.260,00
Vrijval	€ 616.676,00	€ -
Boekwaarde per 31 december	**€ -**	**€ 616.676,00**

De voorziening latente belastingverplichtingen is ontstaan doordat fiscaal een onderhoudsvoorziening is gevormd in 2013. De onderhoudsvoorziening is in 2015 teruggedraaid waardoor de voorziening latente belastingverplichting vrijvalt.

Overige voorzieningen	31-12-2015	31-12-2014
Voorziening schilderwerk VvE De Bongerd	€ 62.592,62	€ 52.992,62
Voorziening grootonderhoud VvE De Bongerd	€ 43.803,75	€ 36.640,67
Voorziening jubilea	€ 13.066,00	€ 10.402,00
Saldo per 31 december	**€ 119.462,37**	**€ 100.035,29**

LANGLOPENDE SCHULDEN

Deze post is als volgt samengesteld.	31-12-2015	31-12-2014
A. Leningen kredietinstellingen	€ 33.134.672,41	€ 34.202.134,84
B. Overige schulden	€ 108.908,48	€ 97.082,27
Totaal	**€ 33.243.580,89**	**€ 34.299.217,11**

A. Leningen krediet instellingen

Saldo per 1 januari 2015		
Mutaties in het boekjaar:		**€ 34.202.134,84**
- nieuwe leningen	€ -	
- aflossingen	€ 1.067.462,43	
Sub-totaal		€ 1.067.462,43
Saldo per 31 december 2015		**€ 33.134.672,41**

Looptijd

Twee leningen hebben nog een resterende looptijd van korter dan 5 jaar.
Het betreft de volgende leningen per 31 december 2015

BNG (binnen 1 jaar)	€ 1.800.000,00
BNG (>1 jaar < 5 jaar)	€ 566.013,00

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 4,72 % evenals in 2014.

De leningen zijn afgesloten op basis van een annuïtaire, lineaire of fixe aflossing.

Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar bedraagt circa 2.903.500 (2014: ca. € 1.068.000).
In 2015 zal een extra aflossing plaatsvinden van € 1.800.000.

Zekerheden

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

B. Overige schulden

Dit betreft waarborgsommen.

Saldo per 1 januari 2015	€ 97.082,27
Mutaties in het boekjaar:	€ 11.826,21
Saldo per 31 december 2015	**€ 108.908,48**

Vanaf 1972 wordt bij wederverhuur een waarborgsom van € 68,07 per woning geheven.
Per 1 mei 2002 is dit verhoogd naar € 100,00 per woning.
Voor complex 12 bedraagt de waarborgsom € 113,45 per woning en voor complex 19
€ 158,82 c.q. € 100,00 per woning,
In 2015 is door de stichting WISH € 10.000 gestort als garantiestelling leegstand.

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

Een specificatie van de waarborgsommen is op de administratie aanwezig.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Deze post is als volgt samengesteld.	31-12-2015	31-12-2014
A. Schulden aan leveranciers	324.029,60	256.661,24
B. Belastingen en sociale verzekering	132.178,96	208.970,10
C. Overige schulden	80.756,18	64.056,67
D. Overlopende passiva	464.786,57	481.892,19
Totaal	**1.001.751,31**	**1.011.580,20**

A. Schulden aan leveranciers		
Onderhoud	293.443,73	199.641,41
Overige	30.585,87	57.019,83
Totaal	**324.029,60**	**256.661,24**

B. Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	88.272,96	170.423,10
Loonbelasting	43.906,00	38.547,00
Totaal	**132.178,96**	**208.970,10**

C. Overige schulden		
Deloitte, raming controlekosten 2015 en advieskosten	37.925,00	27.289,06
Rekening courant VvE De Dijckgraaf	39.708,22	30.804,53
Overige	3.122,96	5.963,08
Totaal	**80.756,18**	**64.056,67**

D. Overlopende passiva		
Niet vervallen rente langlopende leningen	420.830,26	435.784,86
Vooruitontvangen huren	43.891,98	45.772,58
Vooruit ontvangen huurtoeslag januari 2015	-	279,00
Nog te betalen kosten betalingsverkeer 4e kwartaal	64,33	55,75
Totaal	**464.786,57**	**481.892,19**

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomst bedragen in totaal € 19.198 (31.12.2014: € 28.260). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 9.599 (31.12.2014: € 9.420), tussen 1 en 5 jaar € 18.840 (31.12.2014: € 18.840). De resterende looptijd van het leasecontract is 2 jaar.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van loopbaanontwikkeling.
Ultimo 2015 bedraagt het budget € 29.000 (31.12.2014: € 29.575)

WSW-Obligoverplichting

Per 31 december 2015 heeft Woningbouwvereniging Poortugaal een obligoverplichting jegens het WSW ten bedrage van € 1.275.685 (31.12.2014: € 1.316.782).

Verhuurderheffing

In de bedrijfswaarde is de verhuurdersheffing van 2016 en verder ingerekend.
Als mogelijke dekking voor deze extra lasten heeft WBV Poortugaal rekening gehouden met een huurverhoging van 0,06% in 2016, 1% over 2017 t/m 2020 en 2% vanaf 2021. De volledige mogelijkheden, die de wetgeving biedt, voor extra huurverhoging zijn niet benut, aangezien dit zou betekenen dat bij een aantal huurders de huur boven de door ons vastgestelde streefhuur en/of maximale huurgrens uit zou komen. Voorts is met het oog op de betaalbaarheid niet voor het doorvoeren van de maximaal wettelijk toegestane percentages gekozen.

Toelichting op Winst en verliesrekening

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Huuropbrengsten

	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
	€	€
Te ontvangen nettohuur:		
Woningen en woongebouwen	7.587.082	7.271.598
Onroerende zaken niet zijnde woningen	45.033	33.486
Totaal	7.632.114	7.305.084
Af: huurderving wegens:		
leegstand	21.958	25.771
oninbaarheid	19.563	15.327
Totaal	**7.590.593**	**7.263.986**

De "te ontvangen nettohuur" is afgerond op 1.000 euro t.o.v. het vorig boekjaar gewijzigd als gevolg van:

a. algemene huurverhogingen per 1 juli 2014 en 2015	€ 224.000,00
b. met ingang van november 2014 in exploitatie (WISH)	€ 95.000,00
b. huurverhoging als gevolg van bewonersmutaties e.d.	€ 8.000,00
Saldo	€ 327.000,00

Het gemiddeld percentage van de algemene huurverhoging per 1 juli 2015 bedroeg 1,85%.

De huurderving bedraagt 0,54% (2014: 0,56 %) van de te ontvangen huur.

Opbrengsten servicecontracten

	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
Te ontvangen vergoedingen inzake leveringen en diensten	€ 71.630,16	€ 66.979,48
Lidmaatschappen	€ 6.346,43	€ 6.439,70
Sub-totaal	**€ 77.976,59**	**€ 73.419,18**
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	€ 207,32	€ 152,33
vergoedingsderving wegens lidmaatschappen	€ 17,31	€ 22,66
Totaal	**€ 77.751,96**	**€ 73.244,19**

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit sociaal en commercieel vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren:

Sociaal vastgoed in exploitatie

	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
Opbrengst verkopen bestaand bezit	€ -	€ 1.233.700,00
Af: direct toerekenbare kosten	€ -	€ (18.634,61)
Af: boekwaarde	€ -	€ (144.590,57)
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit sociaal vastgoed in exploitatie	**€ -**	**€ 1.070.474,82**

(Dit betrof de verkoop van 8 woningen in 2014.)

Commercieel vastgoed in exploitatie

	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
Opbrengst verkopen bestaand bezit	€ 184.500,00	€ -
Af: direct toerekenbare kosten	€ (3.761,91)	€ -
Af: boekwaarde	€ (53.053,04)	€ -
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit commercieel vastgoed in exploitatie	**€ 127.685,05**	**€ -**

Dit betreft de verkoop van 1 woning

Verkoopopbrengsten vanuit projecten:

	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
Opbrengst verkopen projecten (De Dijckgraaf)	€ -	€ 194.214,88
Af: Vervaardigingskosten	€ -	€ 202.872,60
Totaal verkoopresultaat projecten	**€ -**	**€ (8.657,72)**
Totaal nettoverkoopresultaat vastgoedportefueille	**€ 127.685,05**	**€ (8.657,72)**

Overige waardeveranderingen (im) materiële vaste activa

	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
Betreft:		
Waardemutaties op basis van bedrijfswaardeberekening	€ (491.435,00)	€ 809.047,94
Totaal	**€ (491.435,00)**	**€ 809.047,94**

De terugname van ad € 491.435 is met name ontstaan doordat per 31.12.2015 de woningen zijn ingedeeld op basis van het Strategisch Voorraad Beleid van Woningbouwvereniging Poortugaal. De woningen zijn ingedeeld in de volgende categorieën: doorexploiteren, herbestemmen, verbeteren, in stand houden/in onderzoek en verkoop. Oorspronkelijk was de berekening van de bedrijfswaarde gebaseerd op complexniveau.

Opbrengsten VvE	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Totaal	**€ 6.000,00**	**€ 6.000,00**

Onder de opbrengsten VvE is opgenomen de bijdragen van de 4 koopwoningen van de Bongerd.

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen op materiële vaste activa	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
Woningen en woongebouwen	€ 1.109.138,87	€ 1.061.925,71
Onroerende zaken niet zijnde woningen	€ 237,24	€ 237,00
Overige goederen	€ 38,08	€ 131,47
Onroerende en roerende goederen t.d.v. de exploitatie	€ 51.739,74	€ 51.933,88
Totaal	**€ 1.161.153,93**	**€ 1.114.228,06**

Met ingang van 2010 geschiedt de afschrijving lineair.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
Salarissen inclusief vakantiegeld	€ 595.829,90	€ 577.597,41
Sociale lasten inclusief ziektekostenverzekering	€ 98.438,01	€ 102.604,36
Pensioenpremies (inclusief VUT-premies)	€ 97.870,82	€ 108.807,85
Totaal	**€ 792.138,73**	**€ 789.009,62**

Het gemiddeld aantal werknemers berekend op fulltime basis gedurende het boekjaar bedroeg 8,8 (2014: 8,4) werknemers.

Onderhoudslasten	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
Klachten- en mutatie-onderhoud:		
- Onderhoudslasten(niet cyclisch)	736.202,70	776.282,82
- Onderhoudslasten(cyclisch)	1.090.100,40	1.186.576,10
Totaal	**€ 1.826.303,10**	**€ 1.962.858,92**

Leefbaarheid	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
Leefbaarheidskosten	**€ 20.069,00**	€ -

Lasten servicecontracten	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
a. Premie collectieve glasverzekering	€ 9.795,67	€ 5.668,28
b. Kosten portiekverlichting	€ 1.159,77	€ 987,46
c. Overige servicekosten	€ 100.781,19	€ 88.988,34
Totaal	**€ 111.736,63**	**€ 95.644,08**

De overige servicekosten betreft kosten tuinonderhoud, onderhoud gemeenschappelijke ruimten, kosten lift en portiekverlichting.

Overige bedrijfslasten	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
Huisvestingskosten	€ 28.789,60	€ 40.290,82
Bestuurskosten	€ 58.403,42	€ 28.875,94
Algemene kosten	€ 284.927,15	€ 197.861,05
Overige personeelskosten	€ 113.130,25	€ 100.270,03
Belastingen	€ 348.390,51	€ 336.954,12
Verzekeringen	€ 23.574,70	€ 22.037,75
Afsluitkosten geldleningen e.d.	€ 7.415,84	€ 7.656,44
Organisatie en communicatie advieskosten	€ 150.331,31	€ 105.094,54
MJOP Conditiemeting	€ 4.210,80	€ 62.485,93
Saneringsheffing	€ -	€ 237.350,00
Verhuurderheffing	€ 818.035,05	€ 712.676,00
Totaal	**€ 1.837.208,63**	**€ 1.851.552,62**

Huisvestingskosten
De hogere kosten in 2014 zijn met name veroorzaakt door vervangen voegwerk en zonwering.

Bestuurskosten
De stijging ten opzichte van 2014 is voornamelijk veroorzaakt door werving en selectie nieuwe RvC leden.

Algemene kosten

hieronder begrepen accountantskosten:	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
Controle jaarrekening	€ 40.708,20	€ 21.000,00
Andere controleopdrachten	€ 4.000,00	€ 14.500,00
Fiscale adviesdiensten	€ 50.167,70	€ 27.500,00
Totaal	**€ 94.875,90**	**€ 63.000,00**

De stijging van de algemen kosten ten opzichte van 2014 wordt met name veroorzaakt door hogere accountantskosten, kosten van de nieuwe website, kosten van de visitatie (1 x in de 4 jaar).

Overige personeelskosten
De stijging ten opzichte van 2014 wordt voornamelijk veroorzaakt door werving en selectie van nieuw personeel in 2015.

Verzekeringen
De verzekeringspremie is voor brand- en stormschade.

Organisatie- en advieskosten
De stijging ten opzichte van 2014 wordt met name veroorzaakt door eenmalige kosten organisatieadvies en het project risicomanagement. Alle processen zijn beschreven en er is een risicoinventarisatie gedaan. Externe partijen hebben deze projecten begeleid en van een advies voorzien.

MJOP Conditiemeting
In 2014 is eenmalig een nulmeting op woning niveau verricht, waardoor de kosten in 2014 relatief hoog waren.

Saneringsheffing
Het Centraal Fonds Volkshuisvesting heeft geen saneringsheffing opgelegd in 2015.

Verhuurderheffing
De stijging in 2015 wordt veroorzaakt door een hoger percentage verhuurderheffing en omdat er meer woningen onder de verhuurderheffing vallen.

Financiële baten en lasten

	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
Rentebaten		
Rentebaten spaarrekening	€ 37.437,39	€ 77.585,35
Rentebaten rekening-courant	€ 438,39	€ 310,00
Totaal	**€ 37.875,78**	**€ 77.895,35**
Rentelasten		
Rentelasten leningen kredietinstellingen	1.590.425,62	€ 1.729.668,46
Totaal	**€ 1.590.425,62**	**€ 1.729.668,46**

Analyse resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening (x 1.000 euro)

Resultaat 2015	992
Resultaat 2014	131
Toename resultaat	**861**

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

- Afname bedrijfsresultaat door lager nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	-934
- Toename huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten	331
- Hogere afschrijvingslasten	-47
- Lagere afwaardering	1.300
- Hogere personeelskosten	-3
- Lagere onderhoudskosten	116
- Hogere lasten servicecontracten	-16
- Afname overige bedrijfslasten	14
- Per saldo lagere rente lasten	99
Saldo	**861**

Jaarresultaat

Het positieve jaarresultaat over 2015 bedraagt € 4.462.620 (2014 € 180.155). Het positieve resultaat ad € 4.282.465 ten opzichte van 2014 is als volgt te specificeren:

(bedragen x 1.000 euro)

- Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	861
- Lagere Vennootschapsbelasting	3.421
Per saldo voordelig	**4.282**

Analyse overige bedrijfslasten volgens begroting en werkelijk (x 1.000 euro)

Overige bedrijfslasten volgens begroting	1.896
Overige bedrijfslasten werkelijk	1.837
Werkelijk t.o.v. begroot overige bedrijfskosten	**-59**

De belangrijkste oorzaken van dit verschil.

- Renovatie van het kantoorpand niet doorgegaan, gaat ook niet meer plaats vinden in die omvang.	-60
- Geen saneringsheffing, in 2016 niet ingerekend, m.i.v. 2017 en verder wel.	-141
- Meer organisatieadvieskosten en kosten risicomanagement, eenmalig.	105
- Werving- en selctie nieuwe personeelsleden, niet begroot, eenmalig	28
- Overige per saldo	9
Saldo	**-59**

Toerekening jaarresultaat

	Boekjaar 2015	Boekjaar 2014
Algemene bedrijfsreserve	€ 4.462.620,26	€ 180.154,88
Verenigingsreserve	€ -	€ -
Totaal	**€ 4.462.620,26**	**€ 180.154,88**

Toelichting VPB in de W&V

Commercieel resultaat voor Vpb		€ 992.305	
Correcties:			
Af:			
Fiscale afschrijving materiële vaste activa		€ 321.251	
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa (mutatie bedrijfswaarde)		€ 491.435	
Correctie verkoopresultaat Meidoorn 39 op basis van fiscale boekwaarde		€ 127.685	
Fiscale afschrijving op agio leningen O/G		€ 40.744	
Kleinschaligheidsaftrek		€ 1.106	
Totaal af		€ 982.221	
Bij:			
Commerciële afschrijving materiële vaste activa		€ 1.161.154	
Fiscale afschrijving op diagio leningen O/G		€ 306	
Aftrekbeperking gemengde kosten		€ 4.400	
Fiscale rente-toerekening roerende en onroerende zaken in ontwikkeling		€ 119	
Terugname afgewaardeerd lagere WOZ		€ 1.656.287	
Totaal bij		€ 2.822.266	
Fiscaal resultaat 2015			**€ 2.832.350**
Vennootschapsbelasting:			
Schijf I (€ 200.000 20%)		€ 40.000	
Schijf II (€ restant 25%)		€ 658.087	
Totaal acute vennootschapsbelasting 2015	(a)		**€ 698.087**
Belastingdruk		**24,65%**	
Optimalisatie 2013			
Afwaarderen lagere WOZ		-€ 3.622.325	
Intrekking onderhoudsvoorziening		€ 562.220	
Afronding bij indiening		-€ 350	
Totaal optimalisatie 2013	(b)		**-€ 3.060.455**

Aanpassing prognose 2014				
Oorspronkelijk (winst)			€ 74.292	
Aangepast (verlies)			-€ 547.214	
Totaal aanpassing prognose 2014	(c)			**-€ 621.506**
Mutatie latenties				
Actief:				
Waarderingsverschil leningen		€ 8.366		
Verschil boekwaarde verkopen		€ 121.868		
Totaal actief			€ 130.234	
Passief onderhoudsvoorziening (intrekking)			-€ 616.676	
Totaal mutatie latenties	(d)			**-€ 486.442**
Totaal Vpb bate				**-€ 3.470.315**

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 corporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de VSO 2. De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd.

Woningbouwvereniging Poortugaal heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 2 de fiscale positie ultimo 2015 en het fiscale resultaat 2015 bepaald. Omdat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 2 voor corporaties nog ontbreekt kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting over 2010 t/m 2015 afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen.

C. OVERIGE GEGEVENS

WNT verantwoording

WNT-verantwoording 2015 Woningbouwvereniging Poortugaal

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woningbouwvereniging Poortugaal van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor woningbouwcorporaties klasse B, op basis van de Staffel WNT1 ingaande 1 januari 2014.

Het bezoldigingsmaximum in 2015 voor Woningbouwvereniging Poortugaal is € 93.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen(RvC) ; dit bedraagt voor de voorzitter 7,5% en voor de overige leden 5% van het bezoldigingsmaximum .

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

	M.J.M.M. Kouters	
Functie(s)	Directeur-bestuurder	
Duur dienstverband in 2015	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	
Gewezen topfunctionaris?	nee	
(Fictieve) dienstbetrekking?	nee	
Zo niet, langer dan 6 maanden binnen 18 maanden werkzaam?	ja	
Bezoldiging		
Beloning	€	126.293
Belastbare onkostenvergoedingen	€	12.174
Beloningen betaalbaar op termijn	€	21.599
Totaal bezoldiging	**€**	**160.066**
Toepasselijk WNT-maximum	93.000	

De bezoldiging stijgt uit boven het toepasselijk bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse B.

De betreffende functionaris wordt bezoldigd conform de CAO Woondiensten. Basis vormt een contract op basis van een 40-urige werkweek, ingegaan per 1 februari 2010. Daarnaast is er sprake van een - deels - belaste kilometervergoeding voor woon-/werkverkeer c.q. dienstreizen.

De betreffende functionaris valt onder de overgangsregeling.

Toezichthoudende topfunctionarissen

	J.M. van der Meer	J.W. Ponstein	J.H. Kranenburg
Functie(s)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 – 10/10	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	€ 6.200	€ 3.733	€ 4.700
Belastbare onkostenvergoedingen	-	-	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging	€ 6.200	€ 3.733	€ 4.700
Toepasselijk WNT-maximum	€ 13.950	€ 7.185	€ 9.300

	M.A. van der Stoep
Functie(s)	Lid RvC
Duur dienstverband	1/10 - 31/12
Bezoldiging	
Beloning	€ 1.175
Belastbare onkostenvergoedingen	-
Beloningen betaalbaar op termijn	-
Totaal bezoldiging	€ 1.175
Toepasselijk WNT-maximum	€ 2.325

Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.
Wilhelminakade 1
3072 AP Rotterdam
Postbus 2031
3000 CA Rotterdam
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9830
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Poortugaal

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de (in de jaarstukken onder hoofdstuk B opgenomen) jaarrekening 2015 van Woningbouwvereniging Poortugaal te Poortugaal gecontroleerd. Deze jaarrekening bestaat uit de enkelvoudige balans per 31 december 2015 en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

In artikel 127, tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is bepaald dat het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) tot 1 januari van het eerstvolgende verslagjaar na inwerkingtreding van de Woningwet van toepassing blijft voor de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het onderzoeken en beoordelen van die verslagen door de accountant. Dit betekent dat voor verslagjaar 2015 het Bbsh zijn kracht heeft behouden voor deze onderwerpen.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Het bestuur van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Het bestuur van de toegelaten instelling is voorts verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT en het controleprotocol in rubriek A van bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschattingen neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling. Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de toegelaten instelling gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Poortugaal te per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015, in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Bbsh, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende overige bij of krachtens de wet gestelde eisen

Ingevolge artikel 28, onderdeel b, van het Bbsh, voor wat betreft het in dit artikel genoemde jaarverslag, melden wij dat ons geen tekortkomingen zijn gebleken naar aanleiding van het onderzoek of het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, overeenkomstig de van toepassing zijnde bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek is opgesteld, en of de in artikel 2: 392 lid 1 onder g, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde gegevens zijn toegevoegd. Tevens vermelden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 391 lid 4 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

Rotterdam, 17 juni 2016

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: F.A.J. van Kuijck RA RO EMIA

Resultaatbestemming 2015

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
Het boekjaar 2015 is afgesloten met een positief resultaat. Het bestuur stelt met goedkeurig van de RVC voor om het voordeel van € 4.462.620 geheel ten gunste van de post 'overige reserves' te brengen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2014
De jaarrekening 2014 is vastgesteld door de algemene ledenvergadering op 24 juni 2015. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Gebeurtenissen na balansdatum

Ten tijde van het samenstellen van de jaarstukken zijn er geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum te melden welke het gepresenteerde inzicht over 2015 beïnvloeden.

Poortugaal

De Ship

Poortugaal

De Ship

Poortugaal

De Ship