WONINGBOUWVERENIGING

Poortugaal

Jaarverslag

2017

Inhoudsopgave

A. Bestuursverslag

1. Inleiding

2. WBV Poortugaal: een introductie

3. Regionaal en lokaal volkshuisvestelijk kader

4. Belangrijke werkzaamheden in 2017

5. Verantwoording (Governance)

6. Verwachtingen voor 2018

B. Verslag van de Raad van Commissarissen

C. Jaarrekening

* Balans per 31 december 2017

* Winst en verliesrekening 2017

* Kastroomoverzicht 2017

* Toelichting op de jaarrekening

D. Overige gegevens

* Controleverklaring onafhankelijk accountant 2017

Bestuursverslag

1. Inleiding

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

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

De verantwoording van WBV Poortugaal over het boekjaar 2017 bestaat uit een bestuursverslag, een verslag van de Raad van Commissarissen en een jaarrekening voorzien van toelichtingen en aangevuld met overige gegevens.

2. WBV Poortugaal: een introductie

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

De statuten zijn, door de gewijzigde Woningwet met alle toebehoren, in de Algemene Vergadering van 24 juni 2016 aangepast en goedgekeurd. De notariële akte is op 23 november 2016 opgesteld en rechtsgeldig verklaard door een notaris. De statuten voldoen daarmee aan de bepalingen opgenomen in de Woningwet, het nieuwe Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), een aantal Ministeriële Regelingen (MR) en de uitgangspunten van Good Governance anno 2016. De vereniging is ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel Rotterdam onder nummer 24108729.

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

Gevolgen - van de nieuwe Woningwet en Veegwet
Het invoeren van de nieuwe Woningwet heeft in 2016 op alle belangrijke terreinen die ook WBV Poortugaal aangaan zijn beslag gekregen. Met als belangrijk onderdeel de nieuwe statuten van WBV Poortugaal en een aantal reglementen met een financieel karakter. Ook is aan de Autoriteit Woningcorporaties meegedeeld dat wij een 100% DAEB-instelling zijn en wij daarmee niet overgaan tot een scheidingsvoorstel. Vooruitlopend op de nieuwe Woningwet werd in 2015 al besloten om ons totale woningbezit als sociaal vastgoed in te delen. De aanleiding hiervoor was dat er al jarenlang sprake was van een overspannen huurwoningmarkt en de verwachting is dat deze nog jarenlang overspannen zal blijven, vooral in het sociale huursegment.

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

2.1 Algemene Vergadering

De Algemene Vergadering is het hoogste orgaan. In principe zijn alle huurders -en een aantal niet-huurders lid. De vereniging heeft geen ereleden.

De contributie is voor huurders € 0,45 per maand, voor niet-huurders is dit € 5,00 per jaar. Op 27 september 2017 werd de jaarlijkse Algemene Vergadering gehouden in Sociaal Cultureel Centrum De Brinkhoeve in Poortugaal.

Belangrijkste onderwerpen in de Algemene Vergadering van 27 september 2017:

- financieel vooruitzicht voor de periode 2017-2020, waarbij we rekening hielden met de uitgangspunten van het kabinet -over de huurverhoging 2017, de verhuurdersheffing, saneringsheffing, verkopen bestaand bezit en extra investeringsruimte;
- informatie en besluitvorming over nieuwbouw, vernieuwbouw, onderhoudsplannen en huurverhogingen;
- schriftelijk advies aan de Klankbordgroep gemandateerd
- addendum financieel beleid en beheer

2.2 Raad van Commissarissen

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

Samenstelling per 31 december 2017:

	Aftredend
Mr. J.W. van der Meer, voorzitter Landheer 60, Poortugaal	2020
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 2017.

2.3 Bestuur

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

PE-punten
In het kader van de Governancecode en/of de nieuwe woningwet zijn Directeur-bestuurders met ingang van 1 januari 2015 verplicht tot permanente bijscholing. Voor deze bijscholing ontvangen zij studiepunten: PE-punten (permanente educatie). Per jaar moeten gemiddeld 36 punten worden gehaald, gemeten over een periode van 3 jaar. Alleen opleidingen van erkende instituten zijn bevoegd tot het verstrekken van PE-punten. In het jaar 2015 zijn 57 punten behaald, in 2016 55 punten en in 2017 62 punten.

Belangrijkste bestuursbesluiten in dit jaar:
- vaststellen van de begroting 2017, inclusief meerjarenbegroting 2017-2025;
- huurverhoging per 1 juli 2017 wordt voor het hele woningbezit, op enkele woningen na, ingezet overeenkomstig de in de Algemene Vergadering behandelde financiële prognose 2017-2020;
- vaststellen van de jaarrekening over 2016;
- diverse besluiten over het afboeken van oninbare (huur)vorderingen
- vaststellen arbeidsomstandighedenbeleid, belanghoudersanalyse, bod aan de gemeente Albrandswaard, integriteitscode, meldingenregeling, primaire en secundaire arbeidsvoorwaarden

2.4 Werkorganisatie

Personele invulling

Op 31 december 2017 waren 12 personen in dienst. Het aantal fulltimeformatieplaatsen bedroeg 9,7. Dit zijn 121 eenheden/woningen per fulltimer/medewerker. De landelijke norm bedraagt 100 verhuur eenheden/woningen per fulltimer.

René Kouters, Directeur-bestuurder	sinds 01-02-2009
Brenda Burgmans-Luiten (parttime), Bestuurssecretaris	sinds 01-08-2009
Angelique de Knegt (parttime), Managementassistent	sinds 01-03-2017
Petra van der Giessen (parttime), Medewerker Financieel beheer en beleid	sinds 01-06-2012
Edith Papavoine (parttime), Medewerker Financieel beheer en beleid	sinds 01-10-2017
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 Klantontvangst en financiële administratie	sinds 01-09-2015
Lisette van Wingerden (parttime), Medewerker 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

Functiescheiding in een kleine organisatie
We hebben veel aandacht, voor zover binnen een kleine organisatie mogelijk, voor functiescheiding.

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

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

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

2.5 Interne organisatie

Administratie
We verzorgen de administratie (inclusief de huuradministratie) van WBV Poortugaal en van de 3 VvE's in eigen beheer. Ook de jaarrekening 2017 hebben we in eigen beheer samengesteld. Deloitte Accountants heeft de interne controle en de controle van de jaarrekening uitgevoerd.

Vastlegging gegevens
Voor het vastleggen van gegevens in de primaire processen wordt gebruikt gemaakt van de software applicaties van Aareon. In 2013 zijn we met de nieuwe modules Vastgoed en Treasury gestart. Medio 2014 zijn de modules Kasstroomprognose en Scenarioanalyse daar nog bij gekomen.

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

Toetsen primaire processen
De accountant toetst periodiek onze interne primaire processen en adviseert de Directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen over verbeteracties. Over 2017 is een interne controle uitgevoerd en een Managementletter uitgebracht. We gebruiken die als handvat om processen te verbeteren en om toezicht meer inhoud te kunnen geven.

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. Het overzicht wordt eens per kwartaal met de Raad van Commissarissen besproken. Ook staat het onderwerp risicomanagement op de agenda van het reguliere 6-wekelijks overleg met alle medewerkers en 1 keer per kwartaal met het managementteam en Directeur-bestuurder. Ieder jaar wordt de totale lijst met alle medewerkers doorgenomen.
Hieronder volgen de belangrijkste risico's en de genomen maatregelen:
1. Passend toewijzen en het verkrijgen van borging op aan te trekken leningen
Dit risico wordt beperkt door het nauwlettend volgen van de toewijzing van woningen. Hiervoor is een monitor ingesteld. WBV Poortugaal voldoet aan de gestelde norm.
2. Toenemende huurachterstand
Dit risico wordt beperkt door het nauwlettend volgen van de ontwikkeling in de huurbetalingen. Maandelijks wordt dit gemonitord en indien nodig actie ondernomen. WBV Poortugaal kent een huurachterstandspercentage dat ongeveer op de landelijke norm ligt.
3. Het onvoldoende er in slagen om de huren betaalbaar te houden
Dit risico wordt beperkt door een gematigde huurprijsontwikkeling bij de jaarlijkse aanzeggingsronde per 1 juli, waarbij WBV Poortugaal zich conformeert aan de afspraak tussen Aedes en de Woonbond om de verhoging te beperken tot inflatie +1%-punt.
4. Het onvoldoende toewijzen van woningen aan inwoners in Albrandswaard
Dit risico wordt beperkt door het benutten van de mogelijkheid om 25% van de vrijkomende woningen toe te wijzen aan inwoners in Albrandswaard. Dit wordt doorlopend gemonitord.
5. Het voorkomen van woonfraude
Dit risico wordt beperkt door het maken van afspraken met de gemeentelijke overheid. Dit wordt nader geregeld in het document prestatieafspraken.
6. Het voorkomen van overschrijding van kosten ten behoeve van onderhoud en woningverbetering
Dit risico wordt beperkt door het periodiek monitoren van uitgaven en het prognosticeren van toekomstige uitgaven in het betreffende boekjaar. WBV Poortugaal blijft jaarlijks binnen de begrote kosten.
7. Het voorkomen van verpaupering van buurten
Dit risico wordt beperkt door het maken van afspraken met de gemeentelijke overheid. Dit wordt nader geregeld in het document prestatieafspraken. Voorts vinden er, in samenwerking met gemeente en politie, regelmatig wijkschouwen plaats waarbij huurders worden uitgenodigd om er aan deel te nemen.
8. Het aanbod van huurwoningen komt niet overeen met de vraag
Dit risico wordt beperkt door het nastreven van het portfoliebeleid. In het portfoliebeleid is op basis van externe onderzoeksgegevens een lange termijn visie gegeven. Daarnaast vindt er een periode afstemming plaats in welke mate de streefvoorraad van WBV Poortugaal voldoet aan de veranderende marktomstandigheden. Om blijvend te voldoen wordt maximaal ingezet op de transformatie en verbetering van ons bezit door nieuwbouw en verkoop, verbeteringen en duurzaamheidsmaatregelen.
9. Voorkomen van operationele risico's
Teneinde de bedrijfscontinuïteit van WBV Poortugaal te waarborgen is er voor gekozen om het ICT-beheer extern te beleggen. Voorts is voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve bezetting in de personeelsformatie. In het kader van de AVG zijn ook de nodig acties ondernomen.
WBV Poortugaal geeft uitdrukking aan de aard en omvang van de risico's die ze bereid is aan te gaan bij het realiseren van haar bedrijfsdoelstellingen (de risicobereidheid). Ze drukt de risicobereidheid uit in een bedrag van ruim € 170.000. Dit is relatief laag.

Reglementen met een financieel karakter
Met het door het Bestuur vastgestelde en in 2016 door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde Reglement financieel beleid en beheer, alsook het Treasurystatuut en Investeringsstatuut zijn de financiële grenzen in beeld gebracht. Het invoeren hiervan heeft in 2017 verder vorm gekregen.

2.6 Klachtencommissie

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

Er zijn in 2017 geen klachten ontvangen. Daarmee is een jarenlange traditie voortgezet.

2.7 Woningbezit WBV Poortugaal

Alle woningen van WBV Poortugaal liggen binnen het grondgebied van de gemeente Albrandswaard in de woonkernen Poortugaal en Rhoon. Op 1 januari 2017 was ons woningbezit in totaal 1.179 woningen. In 2017 hebben we 1 woning verkocht. Hiermee komt het totaal aantal woningen eind 2017 op 1.178.

Verkochte woning
Tuinstraat 15

Verdeling woningbezit
De typeverdeling van onze woningen is als volgt:

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

1.178	Totaal aantal woningen (1.177) inclusief 1 algemene ruimte

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

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

3. Regionaal en lokaal volkshuisvestelijk kader

3.1 Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020
In 2013 hebben we veel aandacht besteed aan de voorbereiding van de Woningmarktstrategie en Woonvisie voor de (stads)regio Rotterdam voor de periode 2014-2020. Op 29 januari 2014 hebben de wethouders van de betrokken gemeenten, Directeur-bestuurders van de betrokken woningcorporaties en overige marktpartijen de hieruit voortkomende samenwerkingsafspraken voor de periode tot 2020 getekend. In 2018 worden deze documenten waarschijnlijk opnieuw vastgesteld, als gevolg van een tussentijdse evaluatie.

Stadsregio opgedeeld in subregio's
De stadsregio Rotterdam werd op 1 juli 2015 opgedeeld in 5 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. 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. Op die datum is de stadsregio Rotterdam opgehouden te bestaan.

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

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

3.2 Samenwerkingsafspraken Albrandswaard 2010+
In december 2016 is door de gemeenteraad van Albrandswaard, met 1 stem meerderheid, een nieuwe Woonvisie Albrandswaard vastgesteld. Deze Woonvisie is in 2017 opgevolgd door besprekingen over nieuwe prestatieafspraken met de plaatselijk actieve woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen. Begin 2018 zijn de nieuwe prestatieafspraken door alle partijen ondertekend.

4. De belangrijkste werkzaamheden in 2017

4.1 De basis: Koersplan 2017 - 2020
WBV Poortugaal ontwikkelde in 2017 twee belangrijke documenten: het Koerssplan 'Op weg naar toekomstbestendige vernieuwing' voor de periode 2017-2020 en het Strategisch Voorraadbeleidsplan (SVB) 2017-2020. Onze missie voor de komende vier jaren luidt:

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

Onze visie luidt:

"Een duurzame sociale woningvoorraad die toekomstbestendig is"

Een duurzame woningvoorraad is een woningvoorraad die:

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

De volgende vier speerpunten zijn benoemd:

1. wonen betaalbaar houden

2. verder verbeteren van de kwaliteit van de voorraad

3. passend wonen voor onze doelgroep

4. een prettige woonomgeving voor onze huurders.

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

Op de komende pagina's leest u wat wij in 2017 hebben gedaan om onze doelstellingen uit het Koersplan en het SVB te realiseren.

4.2 Wonen betaalbaar houden
Huurverhoging
De jaarlijkse huurverhoging was per 1 juli 2017, op enkele woningen na, over het gehele woningbezit gemiddeld 1 % (0,66 % in 2016).

Het aantal woningen van WBV Poortugaal is dit jaar door verkoop in 2017 met 1 verminderd. De gemiddelde huurprijs, peildatum 1 juli 2017 was € 556,92 (2016 € 547,41) per woning. Het gemiddeld aantal punten op basis van het Woningwaarderingsstelsel per 1 juli 2017 was 154,55 (2016 was dit 152,71)

De totale huurderving door leegstand was in 2017 € 14.986,00 ofwel 0,19 % van de te ontvangen jaarhuur (2016: € 23.949,00 ofwel 0,31 % van de te ontvangen jaarhuur).

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

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

Nieuwe verhuringen
In 2017 waren er 47 nieuwe verhuringen waarvan er 32 zijn geadverteerd via WoonnetRijnmond. Hierop kwamen in totaal 7.084 reacties. De slaagkans was gemiddeld 0,45 % (in 2016 0,69 %). 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 € 36.165,00. In 2017 waren er 47 woningmutaties (62 in 2016). Van de 47 woningen zijn er 43 toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder € 36.165,00 (60 in 2016). Dit is 91,49 % (96,77 % in 2016). Daarmee heeft WBV Poortugaal ruimschoots voldaan aan de Europese richtlijnen voor 2017.

WBV Poortugaal zet maximaal in op het huisvesten van Albrandswaarders. Van de 47 woningmutaties (leeggekomen woningen) in 2017 hebben we dan ook 10 woningen (21 %) toegewezen aan inwoners uit Albrandswaard (31 % in 2016).

Taakstelling voor statushouders
De vastgelegde taakstelling in Albrandswaard voor statushouders voor 2017 was 34 personen plus nog een achterstand van 39 personen (65 in 2016). Samen met de andere woningcorporaties zijn er 73 statushouders in de gemeente Albrandswaard geplaatst. Wij hebben het grootste aandeel sociale huurwoningen in Albrandswaard en hebben 51 statushouders gehuisvest. Daarmee dragen wij zo veel mogelijk bij aan de taakstelling die het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) aan de gemeente heeft opgelegd.

4.4 Verder verbeteren van de kwaliteit van de voorraad

Onderhoud
Het onderhoud van ons woningbezit onderscheidt zich voornamelijk in klachten-, mutatie- en periodiek onderhoud. Bij de afwikkeling van het klachtenonderhoud streven we naar een snelle en doelmatige afhandeling. Werkzaamheden worden door partners uitgevoerd. We houden zelf toezicht op de uitbestede werken. Het klachtenonderhoud laat een licht dalende lijn zien. Van 0,76 per woning in 2016 naar 0,73 per woning in 2017. De effecten van het projectmatig onderhoud van de voorbije jaren komt hiermee tot uitdrukking.

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

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 2017 ook projectmatig op complexniveau uitgevoerd.

In 2017 heeft WBV Poortugaal in totaal 115 ingrepen uitgevoerd met betrekking tot vervangingen van keukeninrichtingen, badkamers en toiletten. Het doel was een 75-tal ingrepen. We hebben alle huurders met een huurgeiser van WBV Poortugaal afgelopen jaren actief benaderd. Eind 2017 had WBV Poortugaal nog 7 keukengeisers in eigendom. We hebben van alle woningen een asbestinventarisatie. Bewoners van deze woningen werden hierover in 2016 door ons schriftelijk geïnformeerd, bijvoorbeeld door een speciale kaart in de meterkast of het bestickeren van bouwdelen. Nu is voor iedereen duidelijk is waar asbesthoudende materialen in de woningen zijn verwerkt.

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.

Certificaat Veilige Woning
In 2017 zijn 9 woningen beveiligd en gecertificeerd volgens het Certificaat Veilige Woning voor bestaande bouw. Voorts is van 308 woningen het hang- en sluitwerk aangepast en zijn rookmelders geplaatst en is het certificaat met 10 jaren verlengd.

Verduurzamingsingrepen
Overeenkomstig ons verduurzamingsbeleid zijn in 2017 bij 187 woningen energiebesparende /na-isolatie werkzaamheden uitgevoerd. Hierdoor is de energie index (energielabel) van deze woningen verbeterd.

Onderhoudsuitgaven
De totale onderhoudsuitgaven in 2017 per verhuureenheid bedragen € 1.983,00 (€ 1.654,00 in 2016). De hoogte van de totale uitgaven ten opzichte van het landelijk gemiddelde wordt in hoofdzaak veroorzaakt door extra onderhoud wegens een inhaalactie op de onderdelen vervangen badkamer, toilet en keuken.
Deze inhaalactie is uitgevoerd tegen een bedrag van € 499.819,00. Indien de totale kosten hiermee worden gecorrigeerd, dan bedragen de reguliere uitgaven in totaal € 1.836.739,00 dit is € 1.559,00 per woning.
De kosten voor het niet-planmatig onderhoud, in dit geval klachtenonderhoud en mutatieonderhoud bedragen € 397,00 per woning.

4.4.1 Herstructurering en nieuwbouwplannen
Momenteel staan er geen nieuwbouwprojecten gepland. Wel was de gemeente Albrandswaard op de hoogte van onze wens om in het centrum van Poortugaal sociale huurwoningen te bouwen.

Herstructurering Schutskooiwijk
In plaats van herstructurering van de Schutskooiwijk hebben we er in 2013 voor gekozen om een aantal bouwtechnische en bouwfysische ingrepen uit te voeren. Daardoor kunnen we de woningen nog voor ten minste 10 jaar doorexploiteren. We hebben dit in 2013 aan de bewoners van de desbetreffende woningen meegedeeld. Uiterlijk in 2020 brengen we de situatie, samen met de bewoners, opnieuw in kaart. En is er een plan van aanpak voor de aanpak van de Schutskooiwijk. In 2018 starten de overleggen met de gemeente Albrandswaard.

Centrum Ontwikkelingsplan Poortugaal (COP)
In de gemeenteraad van januari 2017, met uitzondering van enkele partijen, werd besloten om geen energie meer in een sociale volkshuisvestingscomponent te stoppen. Daarmee viel het doek van een lange periode van gesprekken en onderzoeken. De conclusie is dat de belangen van een gemeentelijk grondbedrijf zwaarder wegen dan het belang van sociale huisvesting voor met name de oudere inwoners. Dit besluit van de gemeenteraad staat overigens vrijwel haaks op de uitgangspunten van de door diezelfde gemeenteraad vastgestelde Woonvisie in december 2016. Daarna is ook nog een doorrekening gemaakt om de panden van de kerk mogelijk te verwerven. Ook dit was kostentechnisch niet haalbaar gebleken. Dit alles neemt niet weg dat WBV Poortugaal blijft 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.

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

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

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

Bespreekpunten
In 2017 heeft de Klankbordgroep gesproken over c.q. schriftelijk advies gegeven over de praktische invulling van de Veegwet en de consequenties voor WBV Poortugaal, de Begroting 2017 en 2018, prestatieafspraken, aangepaste integriteitscode en meldingenregeling van WBV Poortugaal.

4.6 Een prettige woonomgeving voor onze huurders
WBV Poortugaal bezit alleen woningen en woongebouwen. Panden met andere bestemmingen, bijvoorbeeld voor wijkbeheer, bezitten en gebruiken we niet. Op het gebied van leefbaarheid waren in 2017 geen nieuwe ontwikkelingen. Wel merken we dat bewoners vaker een beroep op ons doen vanwege overlast.

Medewerker Sociaal Beheer
Om aan de wens van onze huurders tegemoet te komen en om meer aandacht te schenken aan leefbaarheidszaken is per 1 juli 2015 een medewerker Sociaal Beheer 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 appartementencomplexen

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 het sinds 2015 mogelijk dat huurders bij ons tuingereedschap kunnen lenen voor hun tuinonderhoud.

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 Certificaat Veilige Woning bij mutatie beveiligen we iedere woning volgens dit keurmerk.

Wijkteams
WBV Poortugaal neemt deel in 2 wijkteams waar onder andere de leefbaarheidskwesties worden besproken. Vaak blijkt er sprake van een meervoudige problematiek. In het belang van de bewoners kunnen we dan zaken gecoördineerd oppakken.

4.7 Het waarborgen van de financiële continuïteit

Jaarresultaat 2017: € 8.779.569 negatief.

Toelichting op de ontwikkeling van het jaarresultaat met inachtname van het nieuw geïntroduceerde en toegepaste waardebegrip voor vastgoed: ‘’Marktwaarde in verhuurde staat”.

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

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

Het handboek is voor het laatst geactualiseerd naar de peildatum 31 december 2017 en gepubliceerd in de Staatscourant van 20 december 2016, nummer 73171. De marktwaarde in verhuurde staat is per ultimo 2017 berekend op € 133 miljoen.

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

Marktwaarde bij volkshuisvestelijke bestemming
De marktwaarde bij volkshuisvestelijke bestemming is de berekende marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van het doorexploitatie scenario (dus niet uitponden) en uitgaande van de beleidsmatige streefhuur, dit in plaats van de markthuur. Deze beleidsafslag op de marktwaarde in verhuurde staat wordt berekend omdat corporaties de volledige marktwaarde niet vrij beschikbaar hebben gezien de publieke taakuitoefening van corporaties als sociale verhuurder. De marktwaarde bij volkshuisvestelijke bestemming bedraagt per ultimo 2017 € 98 miljoen.

De aanschafwaarde van het bezit vertegenwoordigt de prijs waarvoor het bezit destijds is gebouwd, rekening houdend met eventuele subsidies. De aanschafwaarde, ook wel verkrijgings- of vervaardigingsprijs genoemd, bedraagt per 31 december 2017 € 51 miljoen.

Fiscale boekwaarde
Vanaf 1 januari 2008 zijn corporaties integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Sindsdien zijn zij verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Dit is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van fiscale resultaatverantwoording. De op grond van de fiscale regels berekende boekwaarde bedraagt per 31 december 2017 € 148 miljoen.

Bedrijfswaarde
Dit drukt het verschil uit tussen de inkomsten en uitgaven van het bezit, gedurende de periode dat het bezit nog geëxploiteerd wordt, gebaseerd op uitgangspunten van het eigen beleid. De bedrijfswaarde verandert wanneer een complex een andere bestemming krijgt, of bij andere veranderingen van beleid. Ook mutaties in externe factoren, zoals inflatie, rente en huurverhogingspercentage, leiden tot een andere bedrijfswaarde. Het beleid van WBV Poortugaal voor de komende jaren is vastgelegd in de Begroting 2018 en de financiële prognoses 2019 tot en met 2022. De toegepaste stijgingsfactoren (huur- en loonkostenstijging) en de rente- en inflatieverwachtingen bij de meerjarenbegroting zijn aangesloten (overeenkomstig) op het beleid van het WSW.
Belangrijkste verschil tussen bedrijfswaarde en marktwaarde is dat bij bedrijfswaarde het beleid van WBV Poortugaal in de waardering centraal staat. Bij toepassing van de marktwaarde zijn de marktomstandigheden bepalend voor de waardering.
De bedrijfswaarde van het totale bezit is per ultimo 2017 berekend op € 60 miljoen. Voor de berekening van de bedrijfswaarde zijn we uitgegaan van de parameters, zoals opgenomen in de toelichting op de balans en wel onder de post DAEB vastgoed in exploitatie.
De WOZ-waarde van het bezit is het bedrag waarvoor de gemeente het vastgoedbezit heeft getaxeerd, indien de woningen in de vrije verkoop, vrij van verhuurverplichtingen, aangeboden zouden worden; dit is de leegwaarde.
In februari 2018 is de OZB aanslag opgelegd voor het totale bezit. De WOZ-waarde van het vastgoedbezit is in deze belastingaanslag per 1 januari 2018 vastgesteld op € 190 miljoen (waardepeildatum 1-1-2017).

Verschillen tussen marktwaarde en bedrijfswaarde
Zowel de marktwaarde als de bedrijfswaarde is gebaseerd op kasstromen. De scope bij de marktwaarde is 15 jaar met aan het einde van die periode een restwaarde gebaseerd op een exit yield. De scope bij de bedrijfswaarde is gebaseerd op de (theoretische) restant levensduur met een grondwaarde als restwaarde. De discontovoeten waartegen de kasstromen contant worden gemaakt verschillen eveneens. Zo wordt bij de bedrijfswaarde een vast voorgeschreven discontovoet gehanteerd. De discontovoeten die gehanteerd worden bij de marktwaarde zijn afhankelijk van onder andere de gebiedsindeling, het type woning en bouwjaar van het woningcomplex. Een ander belangrijk verschil betreft de basis van de kasstromen. Zo gaat de bedrijfswaarde uit van het eigen corporatiebeleid zoals het huur-, verkoop, onderhoud- en investeringsbeleid. Bij de marktwaarde wordt daarentegen uitgegaan van kasstromen gebaseerd op marktgegevens zoals markthuur en objectieve normen voor onderhoud en beheer.
Per 31 december 2017 bedraagt de ongerealiseerde herwaardering uit hoofde van de herwaardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in totaal ruim € 83 miljoen (2016: € 93 miljoen). De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van het jaarverslag. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WBV Poortugaal. Daarnaast zijn de mogelijkheden om vrijelijk door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie te realiseren beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen. Het bestuur van WBV Poortugaal heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd financieel beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. De inschatting is dat dit minstens het verschil is tussen de bedrijfswaarde en de marktwaarde circa € 73 miljoen. Dit impliceert dat circa 69% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Ontwikkeling jaarresultaat
Het afgelopen jaar heeft WBV Poortugaal een negatief jaarresultaat behaald van ruim € 8,7 miljoen. Naar resultaatgebied geven wij het volgende overzicht:

Resultaten (x 1.000)		2017		2016
Exploitatieresultaat vastgoedportefeuille	€	2.721		3.055
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille		42		308
Resultaat overige activiteiten en leefbaarheidsbijdragen		-24		-30
Renteresultaat		-1414		-1.480
Vennootschapsbelasting		388		-1.017
Jaarresultaat vóór waarde correcties		1.733		836
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-10.493		16.343
Jaarresultaat volgens W&V rekening	€	-8.780	€	17.179

Jaarresultaat vóór waardecorrecties toegenomen
Het jaarresultaat vóór waardecorrecties bedraagt € 1.712.968 en is met € 876.718 toegenomen ten opzichte van vorig jaar.
Het exploitatieresultaat vastgoedportefeuille in 2017 is ten opzichte van 2016 afgenomen.

Dit komt door voornamelijk door hogere lasten onderhoudsactiviteiten. De onderhoudskosten bleven echter onder de begrote kosten door lagere kosten van het dagelijks en mutatieonderhoud en de lagere aanbesteding groot onderhoud. Het verschil in het verkoopresultaat is het gevolg van een afname van het aantal verkopen in 2017.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Vanaf het verslagjaar 2016 zijn corporaties ingevolge de Woningwet 2015 verplicht de jaarrekening op te stellen op basis van een waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. Bij een waardering tegen marktwaarde wordt de waarde van het vastgoed bepaald op grond van verwachte of veronderstelde opbrengsten die de woning kan opleveren, uit verhuur, verkoop, of een combinatie van beide. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogst realiseerbare waarde die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is.
Voor het bepalen van deze marktwaarde heeft de minister de berekeningsmethodiek voor corporaties verankerd in de Wet. De marktwaarde in verhuurde staat is berekend aan de hand van de rekenmethodiek volgens handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2017
Van de voor 2016 en 2017 berekende waardeveranderingen geven wij het volgende overzicht.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x 1.000)	2017	2016
Autonome ontwikkelingen	€ -9.515	€ 15.075
Afwaardering op onrendabele investeringen bestaande bouw	€ -978	€ 1.268
Totaal	€ -10.493	€ 16.343

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

Liquiditeitspositie
De liquiditeitspositie is in 2017 met € 226.756,00 toegenomen tot € 4.099.276,00.
De liquide middelen worden niet alleen aangewend voor de reguliere bedrijfsvoering, maar ook gereserveerd om later als investering uit eigen middelen voor de bouw van nieuwe woningen te worden aangewend.

Financiële continuïteit
Financiële continuïteit is belangrijk voor het voortbestaan van WBV Poortugaal en daarmee de dienstverlening, inclusief verhuur van woningen, voor een doelgroep die daarin niet zelfstandig kan voorzien. De continuïteit waarmee een organisatie in staat is aan haar verplichtingen op korte en lange termijn te voldoen, dient met waarborgen te zijn omgeven. Een van de uitgangspunten is dat we de beschikbare middelen doelmatig en rechtmatig voor de volkshuisvesting inzetten. Een ander belangrijk punt is dat we geen risico's nemen met betrekking tot leningen/beleggingen en aankoop van vastgoed/gronden. Daarom heeft de woningbouwvereniging er nooit voor gekozen om in derivaten te handelen. Op grond van de in 2017 behaalde resultaten mag worden vastgesteld dat de financiële continuïteit is gewaarborgd.

Risico's betreffende financiële instrumenten

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

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

Derivaten
WBV Poortugaal heeft geen derivaten in haar bezit, nooit gehad en is ook niet voornemens van dit instrument gebruik te gaan maken.
Financiering en renterisico
De totale schuldrest van de leningen o/g bedraagt per eind 2017 ruim € 29 miljoen (2016: ruim 30 miljoen). De gemiddelde rentevoet is eind 2017 4,74% (2016: 4,74%).
Het renterisico als gevolg van eindaflossingen en renteconversies blijft niet altijd onder de renterisiconorm van maximaal 15% per jaar, maar is beheersbaar. Door het niet herfinancieren van leningen is in de meest recente jaren de loan to value sterk verbeterd. Ultimo 2017 bedraagt dit 48% (2016: 61%).

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

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

MIVA eenheden
WBV Poortugaal exploiteert 5 MIVA-woningen in Poortugaal.

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

WISH-huis
De Stichting WISH (Wonen In SamenHang) is een lokaal ouderinitiatief voor kleinschalig wonen met zorg.

Gedurende de voorbereiding van dit project heeft 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 16 zelfstandige wooneenheden op basis van volledige scheiding van wonen en zorg. Met elke bewoner (ZZP-indicatie 3 en 4) is een individueel huurcontract afgesloten. Op 6 juni 2015 is het pand officieel en feestelijk geopend.

4.9. Overige activiteiten / participanten/ belanghouders
WBV Poortugaal onderhield in 2017 contacten met diverse partijen over onder andere landelijke, voor de branche, belangrijke ontwikkelingen, de Woonvisie Albrandswaard, samenwerkingsafspraken en bijzondere huisvesting.

Gemeente Albrandswaard
Ons bestuur overlegde in 2017 regelmatig met de wethouders en ambtenaren over onder andere de woonruimteverdeling, mogelijke nieuwbouwlocaties, prestatieafspraken en andere samenwerkingsafspraken.

Urgentenplatform (inclusief de taakstelling)
Tot in 2016 bestond dit platform voor de begeleiding en plaatsing van urgenten en plaatsing in het kader van de taakstelling voor statushouders. We werkten samen met de gemeente Albrandswaard en overige woningcorporaties werkzaam in de gemeente: Woonvisie en Havensteder. In 2017 is in de prestatieafspraken opgenomen om dit overleg weer te gaan opstarten.

In de loop van 2016 is dit platform opgeheven en wordt het geheel door de werkorganisatie van de BAR-gemeenten (Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk) begeleid.

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.

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

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

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

Maaskoepel
Maaskoepel is een federatie van woningcorporaties in de regio 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.

WoonnetRijnmond
Sinds 1 januari 2004 bieden we in opdracht van de aangesloten gemeenten alle vrijgekomen woningen aan via WoonnetRijnmond. Deze organisatie is in 2016 opgegaan in Maaskoepel.

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 Directeur-bestuurders Woningcorporaties (NVBW) en het MKW platform.

5. Verantwoording (Governance)

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

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

De leden (voornamelijk onze huurders) vormen het hoogste orgaan. We houden 1 keer per jaar een Algemene Vergadering (AV) waarin we onze leden informeren over de gang van zaken bij WBV Poortugaal.
In de Algemene Vergadering legden we aan de huurders verantwoording af over het beheer en beleid. Alle bewoners ontvingen daarvoor een persoonlijke uitnodiging. Het bestuursverslag, het verslag van de Raad van Commissarissen en de jaarrekening, overige financiële gegevens en diverse rapportages van de controlerend accountant lagen ter inzage op ons kantoor. De Algemene Vergadering was op 27 september 2017. De opkomst was iets hoger dan het voorgaande jaar. Tijdens de Algemene Vergadering is ook het schriftelijk adviesrecht aan de Klankbordgroep gemandateerd.

Sinds 2013 hebben we een Klankbordgroep. Deze groep komt meerdere malen per jaar bijeen. Daarnaast overlegden we met bewoners over de voorbereiding en uitvoering van onderhouds- en woningverbeteringsprojecten in collectieve en individuele vorm.

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

Website & digitale nieuwsbrief
We plaatsen regelmatig nieuwe berichten op onze website en houden deze zo goed mogelijk bij. Gemiddeld komt er 1 keer per 3 maanden een nieuwe digitale nieuwsbrief uit.

Samen met belanghouders
Onder belanghouders verstaan we personen of organisaties die invloed ondervinden (positief of negatief) of zelf invloed kunnen uitoefenen op WBV Poortugaal of een onderdeel hiervan. We hebben onze belanghouders bij het opstellen van het nieuwe Koersplan 2017 - 2020 "Op weg naar een toekomstbestendige vernieuwing" betrokken en hebben regelmatig overleg met onze belanghouders. Daarnaast organiseren we 1 keer per jaar een Belanghoudersbijeenkomst. In deze bijeenkomst blikken we aan de hand van enkele beleidsstukken terug op hetgeen is bereikt, wat er nog is te doen.

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

Integriteitscode en meldingenregeling
WBV Poortugaal heeft een breed gedragen integriteitscode (december 2017) en Meldingenregeling (december 2017). De documenten zijn ook besproken met de Klankbordgroep. Wij vinden het belangrijk dat niet alleen de documenten op orde zijn, maar dat we er ook regelmatig over spreken tijdens het werkoverleg, de RvC-vergaderingen en met de partijen die voor ons werken en er allemaal naar handelen. In 2017 zijn de documenten 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. 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. In enkele 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 werden ze behandeld en daarna goedgekeurd.

Visitatie
In 2019 staat de volgende visitatie op de planning.

De verbetersuggesties die uit de visitatie van 2014 zijn gekomen, zijn in het in 2016 opgestelde Koersplan en geactualiseerde Strategisch Voorraadbeleid meegenomen.

6. Verwachtingen voor 2018

Koersplan 2017 -2020

Betaalbaarheid
We hebben in 2015 besloten om in de toekomst nog uitsluitend in de sociale huursector actief te zijn. Met andere woorden: we sluiten sindsdien geen huurcontracten meer af tegen een huurprijs die boven de maximale huurprijs voor sociale woningbouw ligt (per 1 januari 2017 € 710,68 per maand). In de context van de nieuwe Woningwet beperken we ons tot Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB).

Prijs- kwaliteitverhouding van woningen
Ook blijven we werken aan een eerlijke prijs voor een woning. Als gevolg van de doorgevoerde huurharmonisatie, om de huurprijs in overeenstemming 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 gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 te bepalen op gemiddeld 2,1 %.

In het kader van een zo goed als mogelijke verhouding prijs/kwaliteit van de woning wordt de huurverhoging wel in gedifferentieerde vorm aangezegd. Zo varieert de huurverhoging tussen 0 % en 3,9 %.

Passend wonen: nieuwbouw
In juni 2016 heeft de gemeenteraad een 9-tal zoeklocaties voor sociale woningbouw aangewezen. In januari 2017 heeft de gemeenteraad, op basis van de eerste verkenningen, gekozen voor 4 verder te onderzoeken locaties. De overige 5 blijven voorlopig in portefeuille voor de middellange en langere termijn. In de tweede helft van 2017 werd meer duidelijkheid verwacht met betrekking tot de 4 locaties. Een tweetal locaties van de 4, te weten Poortugaal-West en locatie Mariput ligt in het werkgebied van WBV Poortugaal. Wij hebben onze bereidheid uitgesproken om hierin mee te denken. De besluitvorming omtrent de 4 locaties is inmiddels doorgeschoven naar 2018 en volgende jaren.

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

Financiële positie
Voor het in kaart brengen van de ontwikkeling in de financiële positie zijn wij uitgegaan van de laatstelijk door de Raad van Commissarissen goedgekeurde (financiële) meerjarenbegroting 2018 - 2032. Deze begroting schetst een beeld waarbij de financiële continuïteit gewaarborgd blijkt en waarin ook is voorzien in nieuwbouw en de grootschalige aanpak van 108 woningen in de Schutskooiwijk met ingang van 2023.

Continuïteit van WBV Poortugaal
De continuïteit van een organisatie gaat niet alleen over de financiële kant. Die is gewaarborgd, zo blijkt 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. In het kader van het Koersplan 2017 - 2020 is dit uitvoerig aan de orde geweest en in kaart gebracht. Daaruit is gebleken dat onze organisatie voldoende, zowel kwantitatief als kwalitatief is toegerust. Er zijn dan ook geen ontwikkelingen te verwachten in de personeelsbezetting, noch kwantitatief, noch kwalitatief. Dat neemt niet weg dat onze vereniging ook in 2018 zal inzetten op verdere professionalisering van de eigen werk- en bestuurlijke organisatie.

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

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

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

Het Bestuur van WBV Poortugaal,

René Kouters

Directeur-bestuurder

Na vaststelling door het Bestuur goedgekeurd door de Raad van Commissarissen

Jan Willem van der Meer

Voorzitter

Jan Kranenburg

Vice-voorzitter

Michiel van der Stoep

Secretaris

De Klankbordgroep heeft op 23 mei 2018 het schriftelijk advies besproken.

Mei 2018

VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN WBV POORTUGAAL 2017

Voorwoord

In 2017 hebben de grote wijzigen in de wet- en regelgeving van 2015 en 2016 hun neerslag gevonden alsook ook de grote aanpassingen voor de vereniging van het amendement De Vries op de Woningwet. Als leden merkte u dit de afgelopen jaren op de Algemene Vergaderingen door de grote aandacht voor de statuten en de regelgeving. Ook de financiën kregen de benodigde aandacht door de stelselwijzing in de waardering van de woningen waardoor op papier er veel veranderde. In 2017 kon er meer vooruit worden gekeken; het was het eerste jaar van het nieuwe Koersplan 2017-2020. Daarnaast zijn er diverse landelijke ontwikkelingen geweest zoals de landelijke verkiezingen, de dynamiek op de woningmarkt en ook de toegenomen aandacht voor het milieu.

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de manier waarop hij in 2017 invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden, zoals deze zijn vastgelegd in de relevante wet- en regelgeving, de governancecode alsook de eigen statuten en het reglement voor de Raad van Commissarissen van WBV Poortugaal.

1. Koersplan

Het jaar 2017 was opnieuw een bijzonder jaar voor WBV Poortugaal. Nadat we eind 2016 het Koersplan 'Op weg naar toekomstbestendige vernieuwing' uitbrachten, hebben we in 2017 deze plannen verder geïmplementeerd en er de eerste ervaringen mee opgedaan. Wij nodigen u uit om kennis te nemen van de strategie en speerpunten die hierin geformuleerd worden. Het Koersplan 2017-2020 kunt u downloaden van de website of in gedrukte versie ophalen op het kantoor van WBV Poortugaal.

2. Toezichtkader

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

- statuten van de woningbouwvereniging;
- reglement voor de Raad van Commissarissen;
- bestuursreglement;
- financieel reglement;
- treasury statuut;
- Koersplan;
- strategisch voorraadbeleidsplan;
- jaarbegroting;
- meerjarenbegroting;
- (meerjaren)onderhoudsbegroting en -planning;
- jaarrekening;
- balkenplanning met activiteitenoverzicht;
- kwartaalrapportage;
- projectplannen;

- afspraken met externe belanghebbenden;
- woningwet;
- governancecode.

De Raad van Commissarissen gebruikte dit toezichtkader in 2017 om beslissingen te nemen, bestuursvoorstellen te beoordelen en de realisatie van de corporatiedoelstellingen te bewaken.

3. 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 en onze werkwijze 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. Deze taken worden gezamenlijk gedragen.

4. Werkwijze

De Raad van Commissarissen vervult drie rollen namelijk die van werkgever, toezichthouder en klankbord. De Raad van Commissarissen 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 vijf maal in het bijzijn van het Bestuur. De leden van de Raad van Commissarissen waren bij elke vergadering aanwezig. Hiernaast waren in het verslag jaar nog thema-gerichte bijeenkomsten, waarvan één zonder bijzijn van de Directeur-bestuurder en tevens vond de zelfevaluatie van Raad van Commissarissen plaats. Hierbij waren in eerste gedeelte alleen de leden van de Raad van Commissarissen aanwezig en in het tweede gedeelte werd de Directeur-bestuurder 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 2018 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. De opdracht voor de interim controle en de controle op de jaarrekening is opnieuw toegekend aan accountantskantoor Deloitte. Er zijn in 2017 geen klachten ingediend bij de klachtencommissie/ geschillencommissie. Bij gespreken met het Bestuur en tijdens de contactmomenten met het personeel 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 WBV 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 als toehoorder van de vergaderingen van de Klankbordgroep door de voorzitter;
- bijwonen van de Algemene Vergadering.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen jaar:

Besluiten genomen of goedkeuring gegeven aan:

- controleopdracht jaarstukken 2016 aan accountantsbureau;
- jaarverslag 2016;
- jaarrekening 2016;
- jaarbegroting 2018;
- meerjarenbegroting
- onderhoudsbegroting 2018;
- kwartaalrapportage;
- keuze accountant;
- controleopdracht (interim)controle 2017 aan accountantsbureau;
- managementletter;
- financieel addendum;
- sloopreglement;
- prestatieafspraken met de gemeente Albrandswaard;
- meldingenregeling en integriteitscode;
- bedrijfsvoering, interne organisatie en processen;
- werving, (her)benoeming en taakverdeling Raad van Commissarissen ;
- belanghoudersoverleg;
- risicomanagement;
- organisatie Algemene Vergadering.

Tevens gesproken over:

- Koersplan;
- strategisch voorraad beleid;
- Woningwet en Governancecode Woningcorporaties;
- de effecten van de zogenaamde veegwet;
- zelfevaluatie Raad van Commissarissen ;
- opleidingen en permanente educatie Raad van Commissarissen ;
- bezoek Autoriteit Woningcorporaties (AW);
- ARBO-beleid;
- brieven WSW borgingsplafond, borgbaarheid en beoordeling business risks;
- 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;
- huurvoorwaarden
- ontruimingen;
- interne organisatie/organisatieontwikkeling;
- klankbordgroep van huurders en huurdersvertegenwoordiging;
- functioneringsgesprek Directeur-bestuurder;
- Bestuurlijk overleg met gemeente Albrandswaard;
- huisvesting statushouders;
- belanghoudersoverleg;
- technische bespreking begroting en financiële meerjarenbegroting.

5. Belanghoudersanalyse

In 2017 is tegelijk met het bekijken van de communicatiestrategie een nieuwe belanghoudersanalyse opgesteld. Ieder jaar wordt dit document bekeken en waar nodig aangepast. In december 2017 is een bijeenkomst geweest met de gemeente Albrandswaard en diverse belanghouders.

6. 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. Hiernaast melden wij dat twee commissarissen tevens huurder zijn van een woning van de vereniging, zij waren dit al geruime tijd voor toetreden tot de Raad van Commissarissen . Hun relevante rechten en plichten als huurder verschilden in het verslagjaar niet van deze van de overige huurders.

7. Samenstelling en deskundigheid

De Raad van Commissarissen bestaat uit drie leden. Op grond van de huidige statuten is de benoemingsperiode maximaal vier 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. De leden van Raad van Commissarissen hebben geen conflicterende (neven)functies zoals bedoeld in artikel dertig, zesde lid van de Woningwet en de statuten van de vereniging. Op 31 december 2017 was de Raad van Commissarissen van WBV Poortugaal als volgt samengesteld:

naam	Leeftijd	m/v	functie	portefeuille	beroep	neven-functies	benoemd per	herbenoemd per	aftredend per
J.W. van der Meer	62	M	Voorzitter	Governance/ juridisch	Geen	geen	2012	2016	2020
J.H. Kranenburg	71	M	Vice-voorzitter	Vastgoed/ volkshuisvesting	Parttime directievoerder / projectleider bouw	geen	2010	2015	2018
M.A. van der Stoep	40	M	Secretaris	Financieel en economisch	Financieel adviseur	geen	2015	n.v.t.	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 voor het laatst gewijzigd door het aftreden van lid Ponstein en het toetreden van lid van der Stoep.

Permanente educatie (PE) RvC-leden

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 Woningwet en governancecode vereisen dit. De Raad van Commissarissen heeft daaraan ook afgelopen jaar invulling gegeven en de onderstaande cursussen gevolgd. Tevens is er een bijeenkomst, met als onderwerp 'sociale onrechtvaardigheid', geweest met de Directeur- Directeur-bestuurders en leden van de raden van commissarissen van Patrimonium Barendrecht,Woonvisie en WBV Poortugaal.

Naam+functie	Titel	PE-aanbieder	PE
J.W. van der Meer	Integriteitsdilemma's in toezicht	Van Diemen & Van Gestel	6
Voorzitter	De RvC vanuit juridisch perspectief	VTW	1
	Ambitieus toezicht: zoektocht naar een nieuwe rol als toezichthouder	ERLY	4
		Totaal	**11**

J. Kranenburg **Vice-voorzitter**	Ontwikkelen en beheren van woonvormen voor bijzondere doelgroepen Toezicht op financiële sturing met focus op doelstellingen en continuïteit.	VTW VTW	4 1
		Totaal	**5**
M. A. van der **Stoep** **Secretaris**	De rol van de RvC bij bouwen en renoveren Huurbeleid en betaalbaarheid en de rol van de RvC Best practice financial planning and analysis Internal Controls and Sustainability Data: Closing the Confidence Gap The Energy Journey: How to Reduce Energy Spending And Drive Long-Term Impact	VTW VTW IMA IMA IMA	1 1 1 1 1
		Totaal	**5**

8. Honorering Raad van Commissarissen

De leden van de Raad van Commissarissen ontvangen een vergoeding met inachtneming van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de Beroepsregel honorering commissarissen' de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Deze honorering is onafhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is een jaarlijks terugkerend agendaonderwerp. De Raad van Commissarissen heeft in 2017, in samenspraak met de Directeur-bestuurder de bezoldiging van de commissarissen geëvalueerd. Er is besloten om vanaf het tweede kwartaal de bezoldiging aan te passen tot het dan geldende bedrag van de 'Beroepsregel honorering commissarissen' voor corporaties uit de bij WBV Poortugaal behorende klasse 'B'. Deze aangepaste bezoldiging past tevens binnen de (hogere) limiet van de WNT. De Raad van Commissarissen besloot tot aanpassing van de bezoldiging vanwege de toegenomen werklast en zwaardere verantwoordelijkheid voor commissarissen die de Minister met aan de functie van toezichthouder heeft verbonden met de nieuwe Woningwet 2015. In de toelichting op de jaarrekening is de honorering per individueel lid opgenomen. De Raad van Commissarissen zal in 2018 zijn vergoeding en de werkzaamheden opnieuw afwegen waarbij vanzelfsprekend de vigerende wet- en regelgeving in acht zal worden genomen.

9. 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. De plannings-, functionerings- en beoordelingsgesprekken met de Directeur-bestuurder hebben conform planning plaatsgevonden. Aangaande de overige punten zijn in het kader van dit verslag geen opmerkingen te maken. Op de beloning en overige arbeidsvoorwaarden van de Directeur-bestuurder is sinds zijn indiensttreding in 2009, als directeur in het drielagen Bestuursmodel, de CAO Woondiensten van toepassing. 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 2014 is de Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van toepassing en die wordt strikt gevolgd. Voor de jaren 2014 tot en met 2020 is er sprake van overgangstermijnen. In de toelichting op de jaarrekening is de hoogte en structuur van de beloning opgenomen.

10. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Er zijn in 2017 geen (ontslag)vergoedingen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT gerapporteerd dienen te worden.

11. Tot slot

Ook in 2018 zien wij uit naar de ingeslagen weg van het Koersplan 2017-2020 waarbij de missie van onze vereniging: "zorgen voor goede en betaalbare huisvesting in een dorpse setting voorhuishoudens die daar zelf niet in kunnen voorzien" wederom leidend is. Met name de ontwikkelingen met betrekking tot de toekomst van het oudere bezit en beleid van de nieuwe Minister zullen het een interessant jaar maken. Tevens zullen de gemeenteraadsverkiezingen ook in Albrandswaard leiden tot een nieuw College van Burgemeester en Wethouders. Voor Raad van Commissarissen zal in 2018 er nog een bijzondere gebeurtenis plaatsvinden; het bereiken van de maximale zittingsduur van lid Kranenburg en de daaruit volgende benoeming van een nieuw lid van Raad van Commissarissen . Ten slotte willen wij met gepast trots melden dat 2018 het jubileumjaar wordt waarin WBV Poortugaal haar honderdjarig bestaan viert, een grote prestatie voor een kleine vereniging.

Wij danken het Bestuur, alle medewerkers, de leden van de Klankbordgroep en de belanghouders voor de prettige en constructieve samenwerking. Voor de geleverde inspanningen en de bereikte resultaten spreken wij hierbij onze waardering uit. De leden van de vereniging danken wij voor het voortdurende vertrouwen en goed huurderschap. Voor het jaar 2018 vertrouwen wij wederom op uw steun.

De Raad van Commissarissen van WBV Poortugaal,

Mr. J.W. van der Meer, voorzitter

J.H. Kranenburg, vice-voorzitter

M.A. van der Stoep, secretaris mei 2018

B. Jaarrekening

WONINGBOUWVERENIGING "POORTUGAAL" (gemeente Albrandswaard).
Balans per 31-12-2017 na resultaatbestemming

	Toe-lichting	31-12-2017	31-12-2016		Toe-lichting	31-12-2017	31-12-2016
		€	€			€	€
Actief				**Passief**			
Vaste activa							
Vastgoedbeleggingen	1			**Eigen vermogen**	7		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	132.607.090	143.273.761	Herwaarderingsreserve	7.1	83.860.851	93.480.643
Vastgoed in ontwikkeling	1.2			Overige reserves	7.2	22.355.829	21.515.606
bestemd voor eigen exploitatie		4.272	2.670	*Totaal eigen vermogen*		106.216.680	114.996.249
Totaal vastgoedbeleggingen		132.611.362	143.276.431				
				Voorzieningen	8		
				Voorziening latente belastingverplichtingen	8.1	2.677.437	3.603.509
Materiële vaste activa	2			Overige voorzieningen	8.2	70.470	135.834
Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie		322.174	332.016	*Totaal voorzieningen*		2.747.907	3.739.343
Financiële vaste activa	3			**Langlopende schulden**	9		
Latente belastingvordering(en)	3.1	1.732.726	2.270.600	Schulden/leningen kredietinstellingen	9.1	29.086.326	30.231.080
				Overige schulden	9.2	108.775	108.781
Som der vaste activa		134.666.262	145.879.047	*Totaal langlopende schulden*		29.195.101	30.339.861
Vlottende activa				**Kortlopende schulden en overlopende passiva**	10		
				Schulden aan leveranciers	10.1	263.101	247.766
Voorraden	4			Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.2	158.984	166.419
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	264.603	0	Overige schulden	10.3	118.851	165.516
				Overlopende passiva	10.4	387.733	404.685
Vorderingen	5			*Totaal kortlopende schulden*		928.669	984.386
Huurdebiteuren	5.1	40.922	29.012				
Gemeente	5.2	0	88				
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	0	249.807				
Overige vorderingen	5.4						
en overlopende activa		17.295	29.366				
Totaal vorderingen		58.216	308.273				
Liquide middelen	6	4.099.276	3.872.520				
Som der vlottende activa		4.422.096	4.180.792				
Totaal activa		139.088.358	150.059.839	***Totaal passiva***		139.088.358	150.059.839

Winst en verliesrekening 2017

WONINGBOUWVERENIGING "POORTUGAAL" (gemeente Albrandswaard).			
Winst- en verliesrekening over 2017	**Toe-lichting**	**2017**	**2016**
		€	€
Huuropbrengsten	11	7.859.905	7.747.986
Opbrengsten servicecontracten	12.1	78.079	76.277
Lasten servicecontracten	12.2	-105.806	-102.957
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-1.860.549	-1.760.034
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-2.308.707	-1.949.769
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-942.366	-956.145
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.720.556	3.055.359
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		169.000	611.600
Toegerekende organisatiekosten		-4.976	-10.854
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-121.756	-292.628
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	42.268	308.118
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-10.492.537	16.342.762
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	-10.492.537	16.342.762
Opbrengsten overige activiteiten		6.000	6.000
Kosten overige activiteiten		-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	18	6.000	6.000
Overige organisatiekosten	20	-	-
Leefbaarheid	21	-29.740	-36.547
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		3.365	14.064
Rentelasten en soortgelijke kosten		-1.417.678	-1.493.701
Saldo financiële baten en lasten	22	-1.414.314	-1.479.637
Resultaat voor belastingen		**-9.167.767**	**18.196.055**
Belastingen	23	388.198	-1.017.042
Resultaat na belastingen		-8.779.569	17.179.012,63

Kasstroomoverzicht 2017

	2017		2016	
WONINGBOUWVERENIGING "POORTUGAAL" (gemeente Albrandswaard).				
Kasstroomoverzicht 2017 (x € 1.000)				
	€	€	€	€
Ontvangsten				
Huren	7.768		7.681	
Vergoedingen	78		76	
Overige bedrijfsontvangsten	10		18	
Renteontvangsten	14		37	
Saldo ingaande kasstromen		7.870		7.812
Uitgaven				
Erfpacht	0		0	
Personeelsuitgaven	874		855	
Lonen en salarissen	673		649	
Sociale lasten	105		113	
Pensioenlasten	96		93	
Onderhoudsuitgaven	2.392		2.012	
Overige bedrijfsuitgaven	967		862	
Rente-uitgaven	1.434		1.554	
Verhuurderheffing	989		890	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	30		37	
Vennootschapsbelasting	-250			
Saldo uitgaande kasstromen		6.436		6.210
Kasstroom uit operationele activiteiten		**1.434**		**1.602**

Investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelege	169		612	
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	-206		-250	
Investeringen overige	-22			
Externe kosten bij verkoop	-4		-11	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		**-63**		**351**
Financieringsactiviteiten				
Aflossingen geborgde leningen	1.145		2.903	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**-1.145**		**-2.903**
Mutatie geldmiddelen		**226**		**-950**
Wijzigingen kortgeldmutaties				
Liquide middelen per 1 januari		**3.873**		**4.823**
Liquide middelen per 31 december		**4.099**		**3.873**

Toelichting op de jaarrekening

Waarderingsgrondslagen 2017

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017.
Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

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

Het KvK-nummer van Woningbouwvereniging Poortugaal is 24108729.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van woningbouwvereniging Poortugaal is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

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

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

Presentatiewijziging vastgoed in exploitatie:
Het vastgoed in exploitatie diende overeenkomstig RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2016) te worden gepresenteerd onder de post 'materiele vaste activa'. In de geactualiseerde RTIV 2015 (van toepassing op het boekjaar 2017) dient het vastgoed in exploitatie te worden gepresenteerd onder de post 'vastgoedbeleggingen'. De presentatie van de vergelijkende cijfers in de balans is aangepast. deze presentatiewijziging heeft geen invloed op het resultaat en het eigen vermogen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

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

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

Primaire financiële instrumenten

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

1. Vastgoedbeleggingen
1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2017 bedraagt deze grens € 710,68 (2016: € 710,68). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de basisversie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Woningbouwvereniging Poortugaal hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Voor de basisversie is de waardering van het vastgoed aannemelijk op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij

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

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Lease

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

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

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

Onderhoud

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

3. Financiële vaste activa
3.1 Latente belastingvorderingen

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

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

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor deze tijdelijke verschillen in verband met het fiscale afschrijvingspotentieel en de complexen bestemd voor de verkoop is een latente belastingvordering in de balans opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie is sprake van een zeer lange periode tot het

moment van afwikkeling van de latentie. Om deze reden is deze latentie op nihil gewaardeerd. Ultimo 2017 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

De latente belastingvorderingen hebben daarnaast betrekking op langlopende schulden en op de aanwezige compensabele verliezen.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

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

7. Eigen vermogen

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

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

7.2 Overige reserves

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

8. Voorzieningen
8.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

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

De voorziening voor latente belastingverplichtingen heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor de complexen bestemd voor de verkoop is een latente belastingvordering gevormd. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie is sprake van een zeer lange periode tot het moment van afwikkeling van de latentie. Om deze reden is deze latentie op nihil gewaardeerd. Ultimo 2017 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

8.2 Overige voorzieningen

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

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

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

11. Huuropbrengsten
Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2017 bedroeg dit maximumpercentage 4,3%. 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.

12. Opbrengsten en lasten servicecontracten
Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.
De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:
- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center;
- verhuurderheffing.

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de 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.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

16. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille
De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

17. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

18. Opbrengsten en kosten overige activiteiten
Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

19. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers en belastingdienst. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten zijn opgenomen onder "Lasten verhuur- en beheeractiviteiten".

20. Overige organisatiekosten

Dit betreft de kosten die niet aan de reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden.

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

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

23. Belastingen
De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

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

Woningbouwvereniging Poortugaal heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2017 en het fiscale resultaat 2017 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht
Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

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

Toelichting op de balans 2017

VASTE ACTIVA

1 **Vastgoedbeleggingen**

1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie

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

	€
1 januari 2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	50.937.964,71
Cumulatieve herwaarderingen	93.480.642,82
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-1.144.846,58
Boekwaarde per 1 januari	**143.273.760,95**
Mutaties	
Investeringen	212.225,00
Verkopen (verkrijgingsprijs)	-16.491,00
Gerealiseerde herwaardering verkopen	-105.265,00
Overboeking naar voorraden	-264.603,00
Mutatie waardeveranderingen	-978.010,00
Waardevermeerdering	-9.514.527,00
Totaal mutaties 2017	**-10.666.671,00**
31 december 2017	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	50.869.095,71
Cumulatieve herwaarderingen	83.860.850,82
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-2.122.856,58
Boekwaarde per 31 december	**132.607.089,95**

Marktwaarde

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

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

Als disconteringsvoet is 7,06% gebruikt met opslag of afslag voor o.a. bouwjaarklasse, type verhuureenheid, COROP-gebied en waarderingssenario.

Complexindeling

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

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2017	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,30%	1,50%	1,70%	2,00%
Looninflatie	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Bouwkostenstijging	1,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	8,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW plus bouwkostenstijging	765,00				
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW plus bouwkostenstijging	771,00				
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	836,00				
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	628,00				
Achterstallig onderhoud per vhe - EGW	0,00				
Achterstallig onderhoud per vhe - MWG	0,00				
Beheerkosten per VHE - EGW plus looninflatie	427,00				
Beheerkosten per VHE - MGW plus looninflatie	420,00				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de W	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Verhuurderheffing (% van de WOZ) vanaf 2023 0,567%	0,54%	0,591%	0,591%	0,592%	0,592%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden		1,00%	0,80%	0,60%	0,30%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Juridische splitsingskosten per eenheid	508,00	508,00	508,00	508,00	508,00
Technische splitsingskosten per eenheid	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancieerd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichtig geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerende goed dat met deze leningen is gefinancieerd niet hypothecair bezwaard.

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

In de post DAEB-vastgoed in explotatie zijn 1178 (2016: 1179) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 190 miljoen (2016: € 186 miljoen).

Bedrijfswaarde

Omdat de doelstelling van Woningbouwvereniging Poortugaal is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de bedrijfswaarde van de onroerende zaken in explotatie, zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt opgegegeven toegelicht. Deze bedrijfswaarde sluit aan op het beleid van Woningbouwvereniging Poortugaal en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.
De bedrijfswaardeberekening per 31.12.2017 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.
De bedrijfswaarde van het sociaal vastgoed in exploitatie (ongecorrigeerd op basis van kasstromen) bedraagt per 31.12.2017 € 60.262.707 (31.12.2016 € 48.617.960). Een toename van € 11.644.747.
De bedrijfswaarde per 31.12.2017 is gebaseerd op 1178 verhuureenheden, tegenover 1179 verhuureenheden per 31.12.2016.
Alle verhuureenheden zijn per 31.12.2017 volgens de nieuwe Woningwet (art. 46 t/m 53 BTIV) geclassificeerd als DAEB.
Woningen met een gereguleerd contract vallen volgens de nieuwe Woningwet onder DAEB, ook al ligt de actuele huur boven de liberalisatiegrens.

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

	31.12.2017	31.12.2016
Jaarlijkse huurverhogingen	1,4%	1,2%
Mutatiegraad	5%	5%
Jaarlijkse huurderving	0,6%	0,6%
Norm klachten- en mutatieonderhoudskosten per vhe	€ 550	€ 595
Planmatig onderhoud is gebaseerd op het meerjarenondersplan 2018-2067		
Jaarlijkse stijging onderhoudskosten	2,2%	1,6%
De explotatiekosten zijn gebaseerd op de begroting		
Jaarlijkse stijging exploitatielasten	1,4%	0,2%
Minimale levensduur	15 jaar	15 jaar
Maximale levensduur	46 jaar	47 jaar
Restwaarde grond o.b.v historische uitgaafprijs		
Disconteringsvoet	5%	5%
Moment van discontering	post-numerando	post-numerando

Het bedrag dat de woningcorporaties aan verhuurderheffing moeten betalen loopt de komende jaren verder op. In de bedrijfswaardeberekening is rekening gehouden met de volgende tarieven

2018:	0,591	% per € 1.000 WOZ-waarde
2019:	0,591	% per € 1.000 WOZ-waarde
2020:	0,592	% per € 1.000 WOZ-waarde
2021:	0,592	% per € 1.000 WOZ-waarde
2022:	0,593	% per € 1.000 WOZ-waarde
2023 en verder:	0,567	% per € 1.000 WOZ-waarde

Periode	Huurstijging in %	Prijsinflatie in %	Stijging loonkosten in %	Stijging kosten onderhoud	Stijging overige var. lasten in %
2018	2,40	1,40	2,20	2,20	1,40
2019	2,50	1,50	2,30	2,30	1,50
2020	2,60	1,60	2,30	2,30	1,60
2021	2,60	1,60	2,30	2,30	1,60
2022	2,80	1,80	2,30	2,30	1,80
2023 en verder	2,00	2,50	2,50	2,50	2,50

Tabel verkoop opbrengsten
De in de bedrijfswaarde opgenomen verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkergen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen.
Ter bepaling van dit bedrag worden taxaties uitgevoerd door onafhankelijke deskundigen of worden vergelijkbare onroerende zaken als referentie gehanteerd.

De verkopen zoals deze voor de 1e vijf jaar in de waardering betrokken.

Jaar	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal verkopen	2	2	2	2	2
Opbrengstwaarde	€ 309.458	€ 328.262	€ 343.190	€ 355.302	€ 364.232
Oorspronkelijke boekwaarde	€ 230.359	€ 245.234	€ 256.548	€ 269.487	€ 276.716

Explotatielasten

De exploitatielasten zijn ontleend aan de begroting van Woningbouwvereniging Poortugaal. De explotatielasten bestaan uit de volgende elementen:
-Directe exploitatielasten, onder andere belastingen, verzekeringspremies etc.
-Indirecte explotatielasten die betrekking hebben op het DAEB vastgoed (geen kosten van projectontwikkelingsactiviteiten).
Deze kosten bestaan onder andere uit administratieve lasten, beleid en automatisering.
-Leefbaarheidsuitgaven. Dat wil zeggen uitgaven die bijdragen aan de fysieke en sociale leefbaarheid van de vhe's.
-Heffingen van overheidswege die gekoppeld zijn aan het DAEB vastgoed in exploitatie, die conform het wetteljke kader zijn geformaliseerd.
-Saneringsheffing.
-Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties.

Levensduur

Er wordt voor sociale huurwoningen uitgegaan van een weerlegbaar vermoeden dat de resterende economische levensduur maximaal 50 jaar en minimaal 15 jaar bedraagt. De restantlevensduur wordt echter primair bepaald met inachtneming van de reguliere richtlijnbepalingen inhoudende dat een bijstelling van de gebruiksduur periodiek wordt vastgesteld. Indien de administratieve minimale restantlevensduur korter is/wordt dan 15 jaar, is bijzondere aandacht nodig voor een hernieuwde inschatting van de restantlevensduur. Het stategisch voorraadbeheer van de corporatie is in principe leidend.

Restwaarde

De bepaling van de restwaarde van de grond is gebaseerd op de historische uitgaafprijs.

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

De kasstroomgenererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van Woningbouwvereniging Poortugaal. De indeling van het strategisch voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	€
Boekwaarde per 1 januari 2017	2.669,70
Investeringen 2017	1.602,04
Boekwaarde per 31 december 2017	**4.271,74**

Betreft: Voorbereidingskosten Centrumplan Poortugaal

2 Materieële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoor en garages	Inventaris en kosten automatisering	Vervoer middelen	Totaal
	€	€	€	€
1 januari 2017				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	380.194,75	233.081,43	23.785,62	637.061,80
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-115.413,77	-170.859,62	-18.772,21	-305.045,60
Boekwaarde per 1 januari 2017	264.780,98	62.221,81	5.013,41	332.016,20
Mutaties				
Investeringen		31.155,99		31.155,99
Desinvesteringen				0,00
Afschrijvingen	-11.179,75	-27.202,71	-2.615,68	-40.998,14
Totaal mutaties 2017	-11.179,75	3.953,28	-2.615,68	-9.842,15
31 december 2017				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	380.194,75	264.237,42	23.785,62	668.217,79
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-126.593,52	-198.062,33	-21.387,89	-346.043,74
Boekwaarde per 31 december 2017	**253.601,23**	**66.175,09**	**2.397,73**	**322.174,05**

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.

3 Financiële vaste activa

3.1 Het saldo betreft latente belastingvorderingen vanwege tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en fiscaal compensabele verliezen. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed dat voor verkoop is gelabeld, de waardering van leningen en derivaten en het afschrijfpotentieel op het vastgoed. Per 31 december 2017 is de latentie afschrijfpotentieel op het vastgoed € 170.533, op waardering dat voor vastgoed is gelabeld € 77.841 en op de leningen € 31.924. Het verloop van de post latente belastingvorderingen (exclusief verliescompensatie) is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	219.113,00	275.794,00
Afloop	-5.048,00	-3.906,00
Verkopen	66.233,00	-16.772,00
Overige mutaties	-	-36.003,00
Boekwaarde per 31 december	**280.298,00**	**219.113,00**

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 65.857 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 218.550 (2016: € 226.706).

De post verliescompensatie is ontstaan door afwaardering van de woningen als gevolg van een WOZ-waardedaling. Toekomstige fiscale winst kan hiermee verrekend worden. Het belastbare bedrag dat voor verliescompensatie in aanmerking komt is ultimo 2017 becijferd op € 5.809.710.
Aan belasting (tarief 25%) komt dit neer op nominaal € 1.452.428.
Het verloop van de post latente belastingvordering verliescompensatie is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	2.051.487,00	2.929.129,00
Mutaties	-599.059,00	-877.642,00
Boekwaarde per 31 december	1.452.428,00	2.051.487,00
Totaal belastinglatenties	**1.732.726,00**	**2.270.600,00**

Het totaalbedrag van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen bedraagt € 1.452.428. De verwachting is dat van dit bedrag € 1.042.428 met het geraamde vpb bedrag over 2018 verrekend kan worden en het restantbedrag van € 410.000 over 2019.

4 Voorraden

		2017	2016
4.1	Vastgoed bestemd voor verkoop	€	€
	Boekwaarde per 31 december	**264.603,00**	**0,00**

In totaal zijn er per ultimo 2017 2 woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat de woningen binnen een jaar worden verkocht. De verwachte opbrengst bedraagt € 382.000.

5 Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

		31-12-2017	31-12-2016
		€	€
5.1	Huurdebiteuren	40.921,98	29.012,48
5.2	Gemeenten	0,00	87,58
5.3	Belastingen	0,00	249.807,00
5.4	Overige vorderingen en overlopende activa	17.294,51	29.365,51
	Totaal vorderingen	**58.216,49**	**308.272,57**

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

5.1 Huurdebiteuren

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

Periode	Aantal huurders		Huurachterstand	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
			€	€
tot 1 maand	42	11	21.442,23	5.223,67
1 tot 2 maanden	18	5	7.022,29	1.629,16
2 tot 3 maanden	15	7	5.899,65	3.213,08
3 tot 4 maanden	9	11	3.663,30	4.699,79
4 tot 5 maanden	4	8	1.756,26	3.113,00
> 5 maanden	18	20	14.015,90	22.299,73
	106	**62**	53.799,63	40.178,43
Huurdebiteuren WSNP			4.015,75	2.878,48
De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,8% van de brutojaarhuur (2016: 0,7%)				
Vertrokken huurders:			5.890,39	11.338,54
Betreft huur en in rekening gebrachte kosten van 5 (7 2016) personen die inmiddels vertrokken zijn.				
Afboeking wegens voorziene oninbaarheid:			-22.783,79	-25.382,97

	Boekwaarde per 31 december	**40.921,98**	**29.012,48**

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	25.382,97	28.000,00
Dotatie ten laste van de exploitatie	4.925,30	896,29
Afgeboekte oninbare posten	7.524,48	3.513,32
Boekwaarde per 31 december	**22.783,79**	**25.382,97**

5.2 Gemeenten

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Betreft een vordering op de gemeente Albrandswaard in het kader van de WVG.	**0,00**	**87,58**

5.3 Belastingen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Belastingdienst vennootschapsbelasting 2012	**0,00**	**249.807,00**

5.4 Overige vorderingen en overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld:

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
a. Nog te ontvangen rente spaarrekening Rabobank	3.209,50	13.937,87
b. Nog te ontvangen van Woonvisie (aandeel VvE Essendael 4)	9.138,94	8.626,48
c. Overige vorderingen	554,22	4.019,34
d. Vooruitbetaalde kosten	4.391,85	2.781,82
Totaal overige vorderingen en overlopende activa	**17.294,51**	**29.365,51**

6 Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld

	31-12-2017	31-12-2016
Direct opvraagbaar	€	€
- Kas	304,85	257,15
- ING	-	2.204,46
- Rabobank	3.395.323,49	3.135.552,36
- BNG	703.647,89	734.505,80
Totaal liquide middelen	**4.099.276,23**	**3.872.519,77**

7 EIGEN VERMOGEN

Deze post is als volgt samengesteld

	2017	2016
	€	€
Saldo Eigen Vermogen per 1 januari voor stelselwijziging	114.996.246,79	8.414.977,67
Effect stelselwijziging		89.402.256,20
Saldo Eigen Vermogen per 1 januari na stelselwijziging	114.996.246,79	97.817.233,87
Mutaties Boekjaar	-8.779.568,57	17.179.012,92
Saldo per 31 december	**106.216.678,22**	**114.996.246,79**

7.1 HERWAARDERINGSRESERVE

Deze post is als volgt samengesteld

	2017	2016
	€	€
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	93.480.643,00	78.632.431,00
Overboeking naar overige reserves (gerealiseerd bij verkoop)	-105.264,96	-226.800,00
Mutaties boekjaar	-9.514.526,92	15.075.012,00
Saldo per 31 december	**83.860.851,12**	**93.480.643,00**

7.2 OVERIGE RESERVES

Het verloop van deze post is als volgt

	2017	2016
	€	€
Stand per 1 januari	21.515.603,79	8.414.977,67
Effect stelselwijziging		10.769.825,20
Stand per 1 januari na stelselwijziging	21.515.603,79	19.184.802,87
Uit resultaatbestemming	734.958,35	2.104.000,92
Realisatie herwaardering a.g.v. verkoop	105.264,96	226.800,00
Saldo per 31 december	**22.355.827,10**	**21.515.603,79**

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2017 als volgt te bestemmen:

	€
Ten laste van de herwaarderingsreserve	-9.514.526,92
Ten gunste van de overige reserves	734.958,35
	-8.779.568,57

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De jaarrekening 2016 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarisen gehouden op 25 september 2017. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8 VOORZIENINGEN

8.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	3.603.509,00	3.520.790,00
Vrijval/Dotatie a.g.v. verschil boekwaarde verkopen	-277.151,00	277.151,00
Vrijval opwaarderingspotentieel lagere WOZ	-648.921,00	-194.432,00
Boekwaarde per 31 december	**2.677.437,00**	**3.603.509,00**

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 1.645.739 (2016: € 1.662.441) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De gemiddelde looptijd van de latente belastingverplichtingen bedraagt bedraagt 7 jaar. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 3.374.674 (2016: € 3.753.861).

8.2 Overige voorzieningen

	2017	2016
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	135.833,98	119.462,40
Dotaties	18.917,00	18.664,00
Uitgaven	84.280,90	2.292,42
Boekwaarde per 31 december	**70.470,08**	**135.833,98**

De overige voorzieningen hebben betrekking op schilderwerk en groot onderhoud VvE De Bongerd en jubilea.
Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum niets binnen een jaar wordt gerealiseerd (2016: € 80.000) en een bedrag van € 8.256 (2016: € 3.326) na vijf jaar.

9 LANGLOPENDE SCHULDEN

Deze post is als volgt samengesteld.

		31-12-2017	31-12-2016
		€	€
9.1	Leningen kredietinstellingen	29.086.326,27	30.231.080,12
9.2	Overige schulden	108.774,60	108.781,36
	Boekwaarde per 31 december	**29.195.100,87**	**30.339.861,48**
	Marktwaarde per 31 december	**39.021.085,00**	**41.838.895,00**

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2017 bedraagt € 39.021.085 (31 december 2016: € 41.838.895). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van 0,84% (31 december 2016: 0,85).

9.1 Leningen krediet instellingen

	2017
	€
Schuldrestant per 1 januari 2017	30.231.080,12
Mutaties in het boekjaar:	
- nieuwe leningen	0,00
- aflossingen	-1.144.753,85
Schuldrestant per 31 december 2017	**29.086.326,27**

Looptijd

Een lening heeft een resterende looptijd van korter dan 5 jaar.

Het betreft de volgende lening per 31 december 2017	€
BNG (>1 jaar < 5 jaar)	295.590,46

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 4,74% (2016 4,74%).

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

Het aflossingsbestanddeel in het komende boekjaar bedraagt € 1.186.338 (2017: € 1.144.754).

Zekerheden

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

9.2 Overige schulden

Dit betreft waarborgsommen.

	2017
	€
Saldo per 1 januari 2017	108.781,36
Mutaties in het boekjaar:	-6,76
Saldo per 31 december 2017	**108.774,60**

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.

10 KORTLOPENDE SCHULDEN

Deze post is als volgt samengesteld.

		31-12-2017	31-12-2016
		€	€
10.1	Schulden aan leveranciers	263.100,75	247.765,88
10.2	Belastingen en sociale verzekering	158.984,41	166.419,14
10.3	Overige schulden	118.850,83	165.516,39
10.4	Overlopende passiva	387.733,34	404.684,56
	Totaal kortlopende schulden	**928.669,33**	**984.385,97**

10.1 Schulden aan leveranciers

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Onderhoud	32.555,38	18.379,05
Overige	230.545,37	229.386,83
Totaal schulden aan leverancier	**263.100,75**	**247.765,88**

10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Omzetbelasting	111.274,41	110.001,14
Loonbelasting	47.710,00	56.418,00
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	**158.984,41**	**166.419,14**

10.3 Overige schulden

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Deloitte, raming controlekosten 2017/2016 en advieskosten	69.000,00	68.349,00
Rekening courant VvE De Dijckgraaf	116,68	48.373,65
Reservering vakantiedagen	48.291,51	48.046,00
Nog te betalen kosten betalingsverkeer 4e kwartaal	58,76	189,65
Overige	1.383,88	558,09
Totaal overige schulden	**118.850,83**	**165.516,39**

10.4 Overlopende passiva

	31-12-2017	31-12-2016
	€	€
Niet vervallen rente langlopende leningen	344.241,54	360.412,45
Vooruitontvangen huren	43.491,80	44.272,11
Totaal overlopende actica	**387.733,34**	**404.684,56**

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

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 2017 bedraagt het budget € 28.067 (31.12.2016: € 30.825).

WSW-Obligoverplichting
Per 31 december 2017 heeft Woningbouwvereniging Poortugaal een obligoverplichting jegens het WSW ten bedrage van € 1.119.824 (31.12.2016: € 1.163.924).

Toelichting op winst en verliesrekening

		2017	2016
11	Huuropbrengsten		
		€	€
	Woningen en woongebouwen	7.833.761	7.727.207
	Onroerende zaken niet zijnde woningen	46.055	45.624
	Af: huurderving wegens leegstand	-19.911	-24.845
	Totaal huuropbrengsten	**7.859.905**	**7.747.986**

		2017	2016
12.1	Opbrengsten servicecontracten		
		€	€
	Overige goederen, leveringen en diensten	78.153	76.435
	Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-75	-158
	Totaal opbrengsten servicecontracten	**78.079**	**76.277**

		2017	2016
12.2	Lasten servicecontracten		
		€	€
	Doorberekend: Overige goederen, leveringen en diensten	-105.806	102.957
	Totaal opbrengsten servicecontracten	**-105.806**	**102.957**

		2017	2016
13	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
		€	€
	Toegerekende personeelskosten	871.902	869.597
	Verhuurderheffing	988.647	890.436
	Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	**1.860.549**	**1.760.034**

		2017	2016
14	Lasten onderhoudsactiviteiten		
		€	€
	Onderhoudslasten (niet cyclisch)	469.178	650.694
	Onderhoudslasten (cyclisch)	1.839.529	1.299.075
	Toegerekende personeelskosten	-	-
	Toegerekende overige organisatiekosten	-	-
	Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	**2.308.707**	**1.949.769**

15 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2017	2016
	€	€
Toegerekende personeelskosten	-	-
Belastingen	353.254	348.412
Verzekeringen	24.154	24.338
Toegerekende overige organisatiekosten	564.958	583.395
Totaal lasten	**942.366**	**956.145**

Personeelslasten

	2017	2016
	€	€
Lonen en salarissen	671.972	663.798
Sociale lasten	104.997	112.899
Pensioenlasten	94.934	92.900
19 **Totaal personeelslasten**	**871.902**	**869.597**

Allocatie personeelslasten:

	2017	2016
	€	€
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	871.902	869.597
Lasten onderhoudsactiviteiten	-	-
Overige directe exploitatielasten	-	-
Organisatiekosten verkoop	-	-
Overige organisatiekosten	-	-
Totaal allocatie personeelslasten:	**871.902**	**869.597**

Toegerekende overige organisatiekosten	2017	2016
	€	€
Automatiseringskosten	59.880	59.258
Bestuurs- en toezichtskosten	38.199	47.065
Huisvestigingskosten	94.477	38.182
Overige personeelskosten	108.105	101.058
Contributies	22.411	22.178
Accountantshonoraria*	110.111	89.956
Overige algemene bedrijfslasten	131.775	225.697
Totaal toegerekende overige organisatiekosten	**564.958**	**583.395**

*Accountantshonoraria	2017	2016
	€	€
Controle van de jaarrekening	51.000	34.065
Andere controlewerkzaamheden*	23.997	15.050
Fiscale advisering	35.114	40.841
Andere niet-controledienst en	-	-
	110.111	**89.956**

* In 2017 met name overloop meerwerk controle marktwaarde 2016

17 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2017	2016
	€	€
Gerealiseerde waardeveranderingen a.g.v. verkopen	105.265	226.800
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-10.597.802	16.115.962
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**-10.492.537**	**16.342.762**

Overige informatie

Werknemers
Per ultimo 2017 had de corporatie 9,7 werknemers in dienst (2016: 9,2). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2016: 0).

Bestuurders en commissarissen
De bezoldiging van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd:

	J.W. van der Meer	**M.A. van der Stoep**	**J.H. Kranenburg**
Functie	voorzitter	Lid 1	Lid 2
	€ €	€	€
Duur dienstverband	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging			
Beloning	9.781	6.661	6.661
Belastbare onkostenvergoeding	-	-	-
Beloning betaalbaar op termijn	-	-	-
Totaal bezoldiging	**9.781**	**6.661**	**6.661**
Toepasselijk WNT-maximum	14.250	9.500	9.500

Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)
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 WSG van toepassing zijnde regelgeving:
- het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse B

	2017	2016
	M.J.M.M. Kouters	**M.J.M.M. Kouters**
Functie	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Duur dienstverband	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
	€	€
Omvang dienstverband (in fte)	1,10	1,10
Bezoldiging		
Beloning	127.971	128.971
Belastbare onkostenvergoedingen	12.495	12.453
Beloning betaalbaar op termijn	19.905	19.224
Totaal bezoldiging	160.371	160.648
Toepasselijk WNT-maximum	95.000	94.000
Motivering indien overschrijding: zie	1)	

1) De directeur-bestuurder heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd. De bezoldiging van de directeur-bestuurder valt binnen het overgangsrecht en wordt gerespecteerd voor de termijn van 4 jaar. Hierna zal de afbouwperiode van 3 jaar ingaan.

Analyse resultaat voor belastingen (x 1.000 euro)

Resultaat 2017	-9.168
Resultaat 2016	18.196
Afname resultaat	-27.364

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

- Lager nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	-266
- Toename huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten	114
- Lagere waardering vastgoed	-26.835
- Hogere lasten verhuur en beheeractiviteiten	-101
- Hogere lasten onderhoudsactiviteiten	-359
- Lagere overige directe operationele lasten exploitatie bezit	14
- Hogere lasten servicecontracten	-3
- Lagere lasten leefbaarheid	7
- Per saldo lagere rentelasten	65
Saldo	-27.364

Jaarresultaat

Het negatieve jaarresultaat over 2017 bedraagt € 8.779.569 (2016 € 17.179.013 positief). Het negatieve resultaat ad € 25.958.582 ten opzichte van 2016 is als volgt te specificeren:

(bedragen x 1.000 euro)

- Resultaat voor belastingen	-27.364
- Lagere vennootschapsbelasting	1.405
Per saldo verslechtering	-25.959

23 Toelichting VPB in de W&V

Commercieel resultaat voor Vpb	-9.167.767
Correcties:	
Bij:	
Niet geraliseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	10.492.537
Terugname afgewaardeerd lagere WOZ	2.765.700
Fiscale rente-toerekening roerende en onroerende zaken in ontwikkeling	41
Fiscale afschrijving op diagio leningen O/G	306
Aftrekbeperking gemengde kosten	4.500
Prijsstijgingscomponent voorziening jubileum	34
Totaal bij	13.263.118
Af:	
Fiscale afschrijving materiële vaste activa	250.698
Fiscaal hogere afschrijving activa t.d.v. exploitatie	5.847
Fiscale afschrijving op agio leningen O/G	21.985
Correctie verkoopresultaat woning bestaand bezit	42.298
Kleinschaligheidsaftrek	8.724
Totaal af	329.552
Totaal correcties	12.933.566
Fiscaal resultaat 2017	**3.765.799**
Vennootschapsbelasting:	
Schijf I (€ 200.000 20%)	40.000
Schijf II (€ restant 25%)	891.450
Totaal acute vennootschapsbelasting 2017	**931.450**
Belastingdruk	**24,73%**

Aangifte 2016			
Prognose (winst)		3.828.396	
Concept aangifte (winst)		2.458.838	
Totaal aangifte 2016	25%	-1.369.558	**-342.390**
Mutatie latenties			
Actief:			
Agio en disagio leningen		5.048	
Afschrijfpotentieel		11.608	
Totaal actief		16.656	
Passief:			
Verkoopportefeuille		-354.992	
Opwaarderingspotentieel lagere WOZ		-648.921	
Totaal passief		-1.003.913	
Totaal mutatie latenties			**-987.257**
Correctie verschil tarief schijf I en II geen recht in geval verliescompensatie (€ 200.000 * 5%)			**10.000**
Totaal Vpb last			**-388.197**

Het verschil in de aangifte 2016 tussen prognose en concept aangifte is hoofdzakelijk het gevolg van de afwijking tussen de geprognostiseerde WOZ waardestijging 2018 op basis van leegwaarde tabel en de werkelijke stijging bij berekening van de lagere WOZ-waarde (€ 1.359.400).

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 2017 beinvloeden.

Poortugaal, opgemaakt op 12 juni 2018

Het Bestuur van WBV Poortugaal

René Kouters
Directeur-bestuurder

De jaarrekening is op 18 juni 2018 vastgesteld door de Raad van Commissarissen

Jan Willem van der Meer
Voorzitter

Jan Kranenburg
Vice-voorzitter

Michel van der Stoep
Secretaris

C. Overige gegevens

Controleverklaring 2017

Deloitte

Deloitte Accountants B.V.
Park Veldzigt 25
4336 DR Middelburg
Postbus 7056
4330 GB Middelburg
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9895
www.deloitte.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Poortugaal

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG 2017 OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Woningbouwvereniging Poortugaal te Poortugaal gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag 2017 opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Poortugaal op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2017.
2. De winst-en-verliesrekening over 2017.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

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

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

Deloitte.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering die zijn opgenomen in de toelichting op de jaarrekening, onderdeel waarderingsgrondslagen 2017 waarin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Poortugaal haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG 2017 OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Het bestuursverslag
- Verslag van de raad van commissarissen
- De overige gegevens

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en van de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. In dit kader is de directeur-bestuurder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Deloitte.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controle-werkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

Deloitte.

- Het vaststellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.

- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Middelburg, 30 juni 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: W.A. de Leeuw MGA RA

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen

Zeis
Wanmolen