

Jaarverslag 2025

Ongelijk investeren voor gelijke kansen:
de volgende stap



Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG		
1	Voorwoord	6
2	Missie, visie en strategie van Portaal	11
2.1	Het DNA van Portaal	12
2.2	Ons gewaagd doel en 5 strategische prioriteiten	14
2.3	Het werkgebied van Portaal	15
2.4	Stakeholders	18
3	Voortgang op onze strategische prioriteiten	20
3.1	Veerkrachtige buurten	21
3.2	Tevreden bewoners	25
3.3	Meer woonruimte van de juiste kwaliteit	34
3.4	Trotse medewerkers	46
3.5	Steeds beter en slimmer	54

4	Prestaties van Portaal in ons werkgebied	57
4.1	Regio Utrecht	58
4.2	Regio Eemland	64
4.3	Regio Leiden	69
4.4	Regio Arnhem	73
4.5	Regio Nijmegen	76

5	Financiële continuïteit	79
5.1	Sturen op kasstromen	81
5.2	Beoordelingskader en financiële continuïteit	82
5.3	De waarde van ons vastgoed	86
5.4	Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde	90
5.5	Onderhoud	91
5.6	Ons huishoudboekje nader uitgelegd	92
5.7	Belastingen	94
5.8	Verwachtingen	99

6	Risico's	101
6.1	Wat zijn de risico's?	102
6.2	Strategische risico's	105
6.3	Fraude en integriteit	109

7	Verslag van de Raad van Commissarissen	110
7.1	Governance	111
7.2	Toezichhoudende rol	113
7.3	Werkgeversrol	122
7.4	Over de Raad van Commissarissen	125
7.5	Nawoord en verantwoording	134

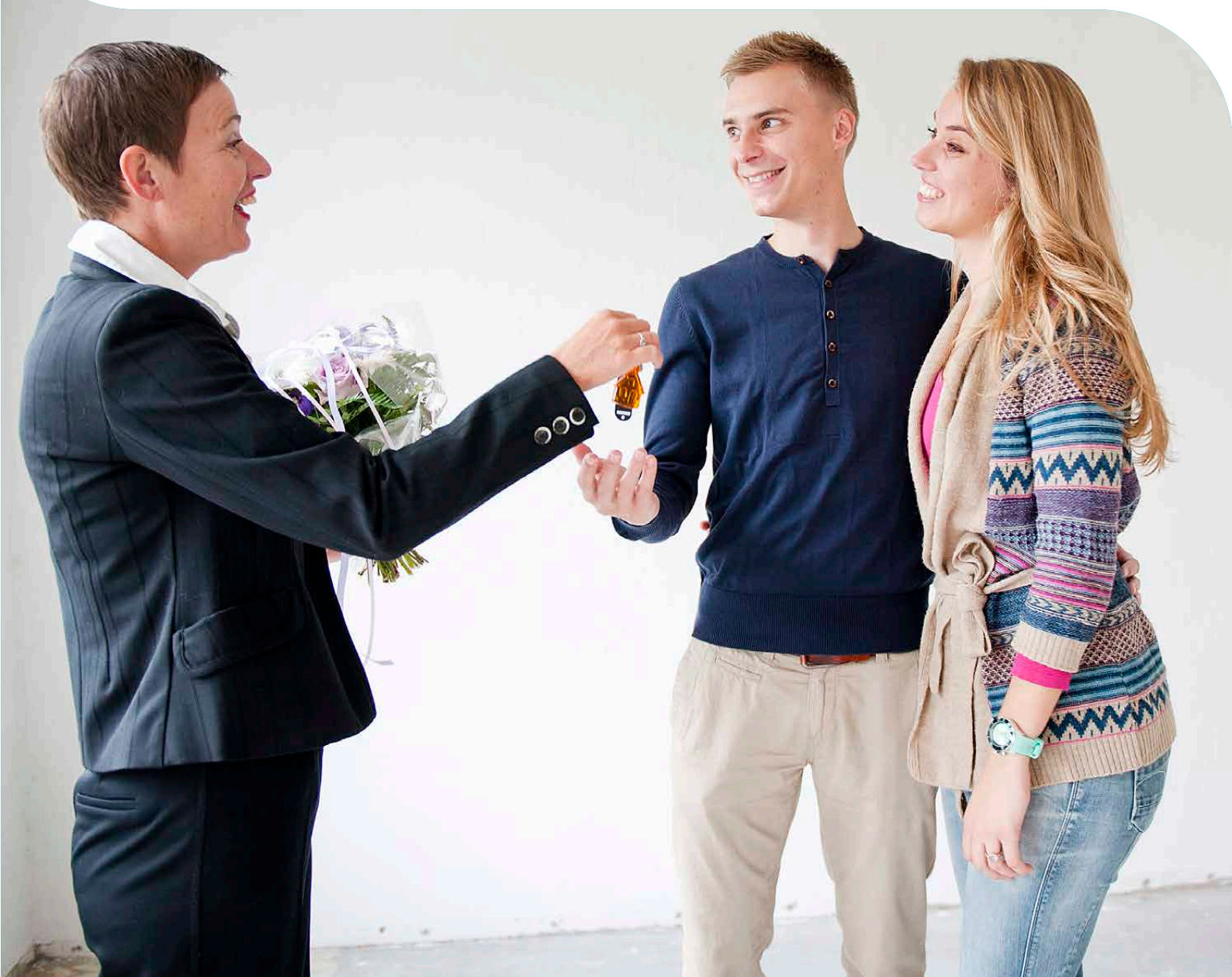
8	Portaal en deelnemingen	136
8.1	Deelnemingen	137

JAARREKENING	
---------------------	--

Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening	138
1. Balans per 31 december 2025 (voor resultaatsbestemming)	139
2. Winst-en-verliesrekening over 2025	144
3. Kasstroomoverzicht over 2025	146
4. Algemene toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening	149
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	156
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	175
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing	181
8. Toelichting op de balans	187
9. Toelichting op de winst-en-verliesrekening	213
10. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	223
11. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	236
12. Ondertekening	240
Overige gegevens	242
13. Statutaire resultaatbestemming	243
14. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	243

Hoofdstuk 1

Voorwoord



2025. Een jaar waarin we samen veel hebben bereikt en waarin opnieuw zichtbaar werd waarom onze missie actueler en relevanter is dan ooit. Bij Portaal ontwikkelen we veerkrachtige wijken en buurten waarin bewoners naar elkaar omkijken en zich thuis voelen. Dat is waar we voor staan, elke dag opnieuw. En daar zijn we trots op!

Onze collega's hebben ook dit jaar indrukwekkend werk verzet. De maatschappelijke opgaven zijn groot en de druk op onze buurten én bewoners neemt toe. Daar lopen we niet voor weg: onze medewerkers blijven, juist nu, met volle inzet het verschil maken in onze buurten. Want een goede woning in een fijne buurt is geen luxe: het vergroot je kansen in het leven.

Ongelijk investeren voor gelijke kansen

De ene buurt is de andere niet. Daarom kiezen we ervoor om onze inzet af te stemmen op wat de buurt nodig heeft en kansenongelijkheid op basis van de plek waar je wieg stond tegen te gaan. In onze prioriteitsbuurten zien we een toename van aandachtsgroepen, een concentratie van sociale huur en soms juist minder meldingen. Bewoners hebben andere zaken aan hun hoofd, weten de weg naar Portaal nog niet goed te vinden of hebben weinig vertrouwen in instituties. Juist daarom is ongelijk investeren voor gelijke kansen ons leidende principe. Om negatieve patronen te doorbreken, moeten we in ongelijke situaties meer, anders of eerder investeren. Dat vraagt om bewuste keuzes, omdat we in onze data zien dat onze inzet niet automatisch daar landt waar de nood het hoogst is.

Diezelfde kansongelijkheid zien we op de woningmarkt: de kans van woningzoekenden staat in groot contrast ten opzichte van de groep die al wel woont. Als Portaal willen we die kansen vergroten, ook als dit de kansen verkleint van de groep die al wel woont.

En met resultaat!

Kansenongelijkheid op de woningmarkt vraagt in de eerste plaats om meer woningen. Dus bouwen we door en benutten mogelijkheden om te versnellen. In 2025 startten we met de bouw van ruim 800 nieuwe huurwoningen en leverden we 268 nieuwe woningen op. Tegelijkertijd weten we dat nieuwbouw lang duurt. Daarom focussen we ook op het beter benutten van onze bestaande woningen. Zo werden de eerste woningen gesplitst in Nijmegen en Utrecht. Daarnaast stimuleren we hospitaverhuur en friends wonen. Veel woningzoekenden zijn alleenstaand, en willen graag met een huisgenoot samenwonen: een win-win. In Kronenburg Arnhem transformeren we een groot leegstaand kantoorcomplex tot betaalbare woningen en in Hoog Soestdijk in Soest toppen we een bestaand complex op met maar liefst 20 betaalbare woningen. Met de oplevering van acht gloednieuwe, energiezuinige woningen konden tevreden bewoners terugkeren in hun eigen Presikhaaf, na de brand van 2023.

Ook brengen we de kwaliteit van onze woningen op peil, onder andere door 670 woningen te renoveren. We prioriteerden ons groot onderhoud en renovaties juist in prioriteitswijken. In 2025 vond 39% van onze investeringen in bestaande woningen in deze wijken plaats. Naast meer woningen, is het cruciaal om woonconcepten te realiseren die daadwerkelijk goed samenleven stimuleren. We zijn dan ook trots op onze nieuwe Gemengd Wonen complexen zoals de Bongerd, waar jongeren met een

uitdaging in het leven samenwonen met gemotiveerde leeftijdsgenoten. We openen de 5e buurtkamer in Kanaleneiland in Utrecht, waar bewoners samen kunnen komen, activiteiten organiseren en steun zoeken bij elkaar of bij professionals.

Sturen op verandering

Daarnaast gebeurt een belangrijk deel van ons werk achter de schermen. In 2025 hebben we daarvoor belangrijke bouwstenen gelegd om op verandering in onze wijken en buurten te kunnen sturen, met name door ons huur- en verkoopbeleid expliciet te richten op het versterken van de veerkracht in onze prioriteitswijken. En door bij de jaarlijkse huurverhoging geen inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen in onze prioriteitswijken.

In 2025 investeerden we volop in de dienstverlening naar onze bewoners. We beantwoorden 172.350 telefoontjes, 47.269 e-mails en 49.377 WhatsApp berichten. Zo startten we vanuit ons Dagelijks Onderhoud een actieve campagne om vocht en schimmel tegen te gaan en ontwikkelden we een taalhulp op onze website. In Soest gaven we bewoners meer grip op stookkosten met een gebruiksvriendelijke digitale omgeving. In Leiden ronden we de renovatie van 131 woningen aan de Topaaslaan en Turkooislaan af, dat door bewoners werd beloond met een 8,1. Daar doen we het voor: tevreden bewoners in veerkrachtige buurten.

Onze nieuwbouw en renovatiedoelstellingen zijn in 2025 achtergebleven op planning. Dit resulteert in een (tijdelijk) positief financieel resultaat op ons duurzaam prestatiemodel. Wel zijn de randvoorwaarden gecreëerd om in 2026 verder te versnellen en de opgelopen achterstand in te halen.

Vooruitblik 2026

Investeren in onderhoud en verduurzaming

In 2026 schakelen we naar een hogere versnelling. Ons motto van vorig jaar “Los op of schaal op” blijft gelden. In 2026 passen we op grotere schaal toe wat werkt. Als iets werkt in Nijmegen, dan kan het ook in Eemland. Door successen en oplossingen in al onze steden te benutten, vergroten we onze maatschappelijke impact. Daarbij brengen we focus aan, omdat niet alles tegelijk kan. We kiezen voor vier specifieke doorbraken die in 2026 tot merkbare impact in onze buurten, bij onze bewoners, en voor woningzoekenden zal leiden.

Jongerendakloosheid bestrijden

Het aantal dakloze jongeren groeit en deze groep wordt keihard geraakt door het woningtekort. Via Wonen Eerst helpen we jongeren direct aan een woning, zonder eerst langdurige opvangtrajecten of indicaties. In 2025 hebben we dit thema stevig op de maatschappelijke en politieke agenda gezet. In 2026 schalen we op, met als doel 90 woningen voor dakloze jongeren te realiseren, verdeeld over onze regio's. Daarmee geven we jongeren die dat het hardst nodig hebben direct perspectief.

Beter benutten van onze bestaande woningvoorraad

Naast nieuwbouw ligt er enorme potentie in de woningen die we al hebben. Door het optoppen of splitsen van woningen, woningdelen en hospitaverhuur creëren we nieuwe woonruimte zonder nieuw te bouwen. In 2025 zetten we de eerste stappen en leerden we wat werkt en wat schuurt. Dit jaar maken we de sprong naar structureel opschalen, samen met gemeenten en partners, met als doel minimaal 100 extra wooneenheden vanuit de bestaande voorraad.

Extra woonruimte realiseren door leegstand te verminderen

Elke dag die een woning leegstaat, mist iemand een thuis. Daarom verbeteren we het volledige verhuur- en mutatieproces. Door meer te automatiseren en best practices tussen regio's te delen, willen we in 2026 30.000 dagen extra woonruimte realiseren. Dat staat gelijk aan ongeveer 80 woningen die een jaar lang verhuurd zijn.

Meer sociale huur in buurten waar dat nu nog weinig voorkomt

Gemengde wijken zijn veerkrachtige wijken. We voeren ons nieuwe huur- en verkoopbeleid uit, en voegen 300 woningen toe in buurten met weinig sociaal bezit. Zo verlichten we de druk in kwetsbare wijken en zorgen we voor een eerlijkere spreiding van kansen. Oplossingen liggen daarbij vaak buiten de overbelaste buurten zelf: denk aan het ontlasten van Overvecht door toevoegingen in de Cartesiusdriehoek of vergelijkbare bewegingen in andere steden en regio's.

Met trots kijken we terug op 2025. Op prestaties die we alleen samen met gemeenten, maatschappelijke partners, huurdersorganisaties en andere bewoners konden realiseren. Met vertrouwen kijken we vooruit naar 2026. Een jaar waarin we samen opnieuw bouwen aan buurten waar mensen zich thuis voelen en aan een samenleving waarin je wieg niet bepaalt hoe je toekomst eruitziet.

Sander Heinsman

Arjel Woudstra



Arjel Woudstra en Sander Heinsman.

Hoofdstuk 2

Missie, visie en strategie van Portaal



2.1 Het DNA van Portaal



Het DNA van Portaal is een beknopte en krachtige vertaling van ons ondernemingsplan. Het beschrijft wie we zijn, waar we voor staan en waar we voor gaan. Dit DNA is de leidraad voor ons dagelijks handelen en helpt ons koers te houden in een voortdurend veranderende omgeving.

2.2 Ons gewaagd doel en 5 strategische prioriteiten

Ons verhaal

Wij zijn Portaal. Wij ontwikkelen buurten waar bewoners naar elkaar omkijken en zich thuis voelen. We bieden een woning aan meer dan 100.000 mensen in sociale- en middenhuur, in en rondom Utrecht, Amersfoort, Leiden, Arnhem en Nijmegen.

Een goede woning in een fijne buurt vergroot je kansen in het leven. Voor een grote groep woningzoekenden is het echter steeds moeilijker om een betaalbaar huis te vinden. Daarbij nemen de leefbaarheid en veerkracht in bepaalde buurten af. Door een concentratie van sociale en ruimtelijke problemen staat goed samenleven onder druk.

We zijn elke dag aanwezig in die buurten. We kennen de bewoners en werken samen met hen en onze partners om veerkracht te vergroten.

Wij geloven in het ongelijk investeren voor gelijke kansen. Op plekken waar dat het hardst nodig is, doen wij het meest. En voor mensen die geen dak boven het hoofd hebben, vergroten we de kans op een woning. Door zoveel mogelijk woonruimte toe te voegen, geven we steeds meer mensen een fijn thuis.

Onze strategische pijlers

We werkten dit jaar vanuit vijf prioriteiten. Deze prioriteiten geven focus en richting aan ons werk. We focussen op veerkrachtige buurten, tevreden bewoners en meer woonruimte van de juiste kwaliteit. Om die maatschappelijke doelen te realiseren, hebben we trotse medewerkers nodig en moeten we elke dag steeds beter en slimmer werken.

1. Veerkrachtige buurten



2. Tevreden bewoners



3. Meer woonruimte van de juiste kwaliteit



4. Trotse medewerkers



5. Steeds beter en slimmer



**Randvoorwaarde
Duurzaam presteren**



2.3 Het werkgebied van Portaal

We werken in 5 regio's, verdeeld over de middenlijn van Nederland: Utrecht, Nijmegen, Eemland, Leiden en Arnhem. In hoofdstuk 4 van dit jaarverslag lees je meer over de prestaties van de verschillende regio's.

Het werkgebied van Portaal





Arnhem, Kleef, Rozenlaan

Regio Nijmegen
Nijmegen

2.4 Stakeholders

Huurdersorganisaties

De huurdersorganisaties zijn voor ons belangrijke gesprekspartners. Iedere regio heeft zijn eigen huurdersorganisatie die regelmatig overleg heeft met de regiomanager en betrokken wordt bij de prestatieafspraken en ontwikkelingen in de regio.

Daarnaast geven de gezamenlijke huurdersorganisaties advies aan het bestuur en de directie over het centrale beleid van Portaal. Portaal waardeert de samenwerking met en de betrokkenheid van de huurdersorganisaties. De overleggen met de lokale én de gezamenlijke huurdersorganisaties leveren ons waardevolle inzichten en draagvlak voor beleid op.

Belangrijke thema's

In 2025 spraken we met de gezamenlijke huurdersorganisaties onder andere over de participatievisie, het verkoop- en huurbeleid, het Kader van hittestress naar zomercomfort en de jaarlijkse huuraanpassing. De inbreng van de huurdersorganisaties was bijvoorbeeld van grote invloed op het verkoop- en huurbeleid en het Kader van hittestress naar zomercomfort. De verwachting is dat de overleggen over participatie in 2026 zullen leiden tot een gezamenlijke Participatievisie.

Daarnaast vonden wederom reguliere overleggen plaats, zoals het voor- en najaarsoverleg. In de betreffende overleggen spraken we samen met de huurdersorganisaties onder andere over de uitkomsten van het klanttevredenheidsonderzoek, de aanpak van vocht- en schimmelp Problemen in woningen, de mogelijkheden voor hospitaverhuur en de actuele ontwikkelingen in de sector.

Bovendien experimenteerden we met informatiebijeenkomsten, waarbij de huurdersorganisaties worden bijgepraat en worden geraadpleegd over verschillende onderwerpen, zoals het uitfasen van woningen met E-, F- en G-labels, het voorkomen van leegstand, het verbeteren van het inzicht in stookkosten bij blokverwarming, de woningkwaliteit, het strategisch kader voor het jaarplan van 2026 en inzicht in de financiën van Portaal. In 2026 worden wederom verschillende informatiebijeenkomst georganiseerd, bijvoorbeeld over de veerkracht in wijken en buurten.

Andere belanghebbenden

We willen deel uitmaken van de lokale gemeenschap, voelen wat er speelt en bijdragen aan lokale ontwikkelingen. Daarom werken we nauw samen binnen regionale woningcorporatieverbanden zoals WoonKr8 (Arnhem/Nijmegen), PNW (Nijmegen), GOW (Arnhem), STUW (Utrecht), RWU (regio Utrecht), de corporaties in Holland Rijnland (Leiden) en SWEV en OPA in Eemland. Daarnaast onderhouden we intensief contact met ambtenaren, gemeenteraadsleden en wethouders over afgesproken prestaties en andere onderwerpen. Op lokaal niveau werken we onder andere samen met zorg- en welzijnspartijen, financiële hulpverleners en lokale overheden.

We denken graag mee over de toekomst van onze sector en stellen onze kennis en kunde beschikbaar. Daarom zijn we lid van Aedes, de vereniging van woningcorporaties. Ook maken we deel uit van De Vernieuwde Stad, een samenwerkingsverband van een aantal grote stedelijke corporaties. Verder nemen we deel aan Kennisplatform Corpovenista, waar 13 corporaties en Aedes kennis uitwisselen en samenwerken aan onderzoek. Op landelijk niveau maken we deel uit van de Groene Huisvesters waarin we met collega-corporaties en Aedes ideeën ontwikkelen voor verduurzaming van sociale huurwoningen. Onze toezichthouders zijn uiteraard ook belangrijke stakeholders. We hebben regelmatig contact met Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).

Hoofdstuk 3

Voortgang op onze strategische prioriteiten



3.1 Veerkrachtige buurten



Een buurt die **leefbaar, inclusief en toekomstbestendig** is. Wij geloven in ongelijk investeren voor gelijke kansen. Zo investeren we extra in die wijken die dat het hardste nodig hebben. Dat is de basis van goed samenleven.

Wij willen buurten ontwikkelen waar mensen zich thuis voelen en naar elkaar omkijken. Daarom zetten we ons in op het versterken van veerkrachtige buurten. Een buurt die leefbaar, inclusief en toekomstbestendig is. Wij geloven in ongelijk investeren voor gelijke kansen. Zo investeren we extra in die wijken die dat het hardste nodig hebben. Dat is de basis van goed samenleven.

Onze 10 prioriteitsbuurten zijn:

Hatert, Dukenburg (Nijmegen), Smitsveen (Soest), Bos en Gasthuisdistrict (Leiden), Presikhaaf en Vredenburg/Kronenburg (Arnhem), Overvecht, Kanaleneiland en Hoograven (Utrecht), Merwestein/Zuilenstein (Centrale As Nieuwegein)

3.1.1 Buurtscores

De doelstelling om de gemiddelde buurtscore van de tien prioriteitsbuurten te verhogen van een 5,4 (2023) naar minimaal 5,6 (2025) is niet behaald. De score kwam voor 2025 uit op 5,4, net als in 2023.

De gemiddelde scores van de prioriteitsbuurten

Thema	2023	2025
Heel en schoon	5,3	5,5
Veiligheid en overlast	5,1	4,5
Inclusief samenleven	6,0	6,3

De gemiddelde scores van alle buurten

Thema	2023	2025
Heel en schoon	5,9	6,0
Veiligheid en overlast	5,9	5,3
Inclusief samenleven	6,5	6,5

De buurtscores zijn gebaseerd op het klanttevredenheidsonderzoek dat eens per twee jaar wordt uitgevoerd. Daarom vergelijken we 2023 met 2025.

We zien in onze prioriteitsbuurten de volgende verschuivingen ten opzichte van 2023:

- ▶ op 'heel en schoon' laten prioriteitsbuurten een iets grotere verbetering zien (+0,2) dan reguliere buurten (+0,1);
- ▶ op 'inclusief samenleven' laten prioriteitsbuurten een verbetering zien (+0,3), terwijl reguliere buurten gelijk zijn gebleven;

- ▶ op 'veiligheid en overlast' laten zowel prioriteitsbuurten als reguliere buurten een daling zien (beide -0,6).

In de onderliggende cijfers zien we bij veiligheid en overlast dat hier de waardering vanuit bewoners zelf is verbeterd van 5,8 naar 6,3. Ook onze medewerkers ervaren een lichte verbetering (van 4,7 naar 4,9). Met name de score op basis van interne registraties (aantal huishoudens met een melding van overlast) is verslechterd (van 7,0 naar 4,0) en weegt daarmee zwaar mee in de eindscore. Deze dalende trend zagen we vorig jaar al. Een mogelijke verklaring kan zijn dat we het melden van overlast vereenvoudigden, wat mogelijk tot een hogere meldingsbereidheid heeft geleid.

In 2025 hebben we verdere randvoorwaarden gecreëerd om te kunnen sturen op de veerkracht, onder andere via het huur- en verkoopbeleid om meer gemengde wijken te realiseren. Onderzoek laat zien dat hoe meer overlast en onveiligheid in een gebied, hoe meer bewoners met lagere inkomens er gemiddeld genomen in een gebied wonen. Hoewel dit in alle gevallen een lange adem vraagt, verwachten we vanaf 2026 een geleidelijke verbetering. Daarvoor zetten we in op sterker sturen op de samenstelling van de buurt, in combinatie met aanvullende interventies en investeringen.

3.1.2 Woningtoewijzing

Wij spannen ons elke dag in om woningen betaalbaar te houden. Daarom maken we woningen beschikbaar voor mensen met een lager inkomen. Daarbij hanteren we de landelijke inkomensgrenzen die gelden bij het toewijzen van woningen.

Afhankelijk van de grootte van een huishouden en de leeftijd van de bewoner, geldt een inkomensgrens waarbinnen een woning passend moet worden toegewezen. Passend toewijzen betekent dat deze huishoudens een woning krijgen met een huur onder de aftoppingsgrens. In dit jaar is bij minimaal 95% van de primaire doelgroep passend een woning toegewezen. De meeste huishoudens binnen deze primaire doelgroep hebben recht op maximale huurtoeslag. In 2025 viel 62% van onze nieuwe verhuringen binnen deze categorie.

Daarnaast ging een kwart van onze verhuringen in 2025 naar de secundaire doelgroep. Dit zijn huishoudens met een inkomen tot de EU-grens. Het grootste deel van deze groep heeft recht op gedeeltelijke huurtoeslag. In de meeste gevallen betekende dit dat zij een woning kregen toegewezen boven de tweede aftoppingsgrens van 764,14 euro.

Om de veerkracht in wijken te vergroten, hebben we ons ook hard gemaakt voor een andere manier van toewijzen van woningen. In de gemeente Utrecht zijn hier na jarenlange gesprekken afspraken over gemaakt. Dit betekent dat we woningzoekenden die zich willen inzetten voor geselecteerde buurten, voorrang kunnen geven. We noemen dit anders toewijzen van woningen. Dit is een maatregel die niet op zichzelf staat. Het is onderdeel van een buurtaanpak.

3.1.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen

We hebben een lokale verantwoordelijkheid om bewoners uit de uitstroom van maatschappelijke opvang en beschermd wonen (zoals GGZ-cliënten) een plek te bieden. Daarnaast zijn we medeverantwoordelijk voor de landelijke opgave om statushouders vanuit het COA te huisvesten. Naast statushouders huisvesten we ook andere urgente woningzoekenden. Dit zijn mensen die via directe bemiddeling een woning krijgen op basis van de lokale huisvestingsverordening, zoals woningzoekenden met indicatie (levensloopgeschikt of rolstoelgeschikt), sociaal/medisch urgenten of urgentie voor tijdelijke opvang.

Een stabiele basis opbouwen begint met een dak boven je hoofd. Daarom werken we vanaf 2024 nauw samen met Housing First Nederland. En ontwikkelden we een aanpak om dakloze jongeren te huisvesten via Wonen Eerst.

In onderstaande tabel is weergegeven hoeveel aandachtsgroepen we afgelopen jaar huisvesten.

Gemeente	Huisvesting vanuit de maatschappelijke omvang		Huisvesting vanuit het COA		Huisvesting overige urgenten	Totaal aantal woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen*
	(MO/GGZ)	COA woningen	COA personen*			
Arnhem	14	27	61		42	83
Nijmegen	40	46	93		81	167
Leiden	17	20	65		24	61
Oegstgeest	0	0	0		0	0
Bunnik	2	6	19		2	10
Nieuwegein	19	8	14		4	31
Stichtse Vecht	0	14	64		2	16
Utrecht	54	43	89		53	150
Amersfoort	14	43	91		5	62
Soest	10	28	64		0	38
Totaal	170	235	541		213	618

Toelichting: De getallen in de tabel betreffen het aantal woningen over 2025, met uitzondering van de kolom ‘COA personen’. Bij statushouders vanuit het COA maken we onderscheid tussen het aantal woningen dat Portaal toewijst en het aantal gehuisveste personen. De gemeentelijke taakstelling rekent met personen, waarbij het voor Portaal vooral relevant is om hoeveel woningen het gaat. Voor de volledigheid tonen we in de tabel beide cijfers, omdat onze opgave wordt bepaald naar rato van onze corporatieomvang per gemeente.

3.2 Tevreden bewoners



Bewoners moeten erop kunnen rekenen dat we hun vragen, klachten en verzoeken serieus nemen en hen helder en tijdig informeren. Goede communicatie en een mensgerichte aanpak vormen hierbij de basis.

Een tevreden bewoner woont niet alleen in een goed onderhouden woning in een veerkrachtige buurt, maar ervaart ook een betrouwbare en toegankelijke dienstverlening. Bewoners moeten erop kunnen rekenen dat we hun vragen, klachten en verzoeken serieus nemen en hen helder en tijdig informeren. Goede communicatie en een mensgerichte aanpak vormen hierbij de basis.

Dienstverlening die meebeweegt

Om onze dienstverlening te verbeteren, optimaliseren we continu onze bewonerscontactprocessen. Digitalisering en selfservice spelen hierin een belangrijke rol. Hiermee kunnen we een deel van onze bewoners sneller en efficiënter helpen. Tegelijkertijd houden we oog voor persoonlijk contact en de menselijke maat. Of het nu gaat om een reparatieverzoek, een klacht of een vraag: we zorgen ervoor dat bewoners weten waar ze aan toe zijn, ook als iets niet mogelijk is.

Stappen in 2025

In 2025 hebben we concrete stappen gezet om onze dienstverlening te verbeteren. Op basis van de inzichten uit bewonersreizen voerden we succesvolle pilots uit, onder andere op het gebied van klachtafhandeling en reparatieverzoeken. Deze gerichte verbeteringen zorgen voor snellere afhandeling en meer duidelijkheid voor bewoners.

Daarnaast verruimden we onze telefonische openingstijden, in lijn met de gangbare standaarden. Sinds mei zijn we in plaats van alleen de ochtenden tot 16.00 uur 's middags bereikbaar. Zo werken we stap voor stap aan een dienstverlening die beter aansluit bij de verwachtingen van onze bewoners.

Ambities richting 2029

Ons hoofddoel is dat bewoners in 2029 een duidelijke verbetering in onze dienstverlening ervaren. Daarbij sturen we op de volgende ambities:

- ▶ Een gemiddelde tevredenheid van 8 over de afhandeling van reparatieverzoeken;
- ▶ Een gemiddelde tevredenheid van 6 over de afhandeling van klachten;
- ▶ Een gemiddelde tevredenheid van 6 over de afhandeling van bewonersvragen;
- ▶ 80% van het eerste contact met een bewoner verloopt digitaal.

3.2.1 Bewonerstevredenheid

We vinden het belangrijk om de mening van onze bewoners op te halen. Hun feedback gebruiken we om onze dienstverlening gericht te verbeteren. Daarom voeren we verschillende bewonersonderzoeken uit, op meerdere momenten in het klantproces.

Tevredenheidsonderzoek klantprocessen

De uitdagingen zijn soms stevig. Door signalen van bewoners structureel op te pakken, werken we iedere dag, met zichtbaar resultaat, aan de tevredenheid van onze bewoners. Het hele jaar door vragen we bewoners hoe zij onze dienstverlening ervaren.

Het aandeel bewoners dat onze dienstverlening waardeert met een 7 of hoger is in 2025 bij alle processen gestegen ten opzichte van vorig jaar. Dat is een mooie ontwikkeling en laat zien dat de inspanningen van verschillende teams effect heeft.

Bij nieuwe bewoners bereiken we ons doel van 75% tevredenheid. Ook de waardering van vertrokken bewoners stijgt. Onze eigen onderhoudsdienst en contractpartners blijven sterk presteren, met scores ruim boven de 85%.

Bij planmatig onderhoud en renovaties zien we bovendien forse verbeteringen. Renovatieprojecten scoren we ruim boven het gestelde doel. Dat komt onder andere door een sterke inzet op bewonersparticipatie, via huisbezoeken, inloopavonden en een klankbordgroep.

Percentage bewoners dat een 7 of hoger geeft	2024	2025	Doel
Nieuwe bewoners	74%	75%	75%
Vertrokken bewoners	65%	68%	75%
Reparatieverzoeken onderhoudsdienst	82%	86%	90%
Contractonderhoud partners (incl. storingen)	87%	88%	75%
Planmatig onderhoud	62%	67%	75%
Renovaties	73%	79%	70%

Tevredenheid over bewonerscontact

In 2025 ontvingen we 172.350 telefoontjes, kregen 47.269 e-mails en beantwoordden 49.377 WhatsApp berichten. Het totale aantal contacten is vergelijkbaar met vorig jaar. We zien een duidelijke verschuiving in de kanaalmix. Door het verruimen van de telefonische openingstijden nam het aantal telefoontjes toe, terwijl het gebruik van WhatsApp afnam. Dit laat zien dat bewoners, wanneer die mogelijkheid er is, bewust kiezen voor telefonisch contact.

Contact met bewoners



172.350
telefoontjes



47.269
e-mails

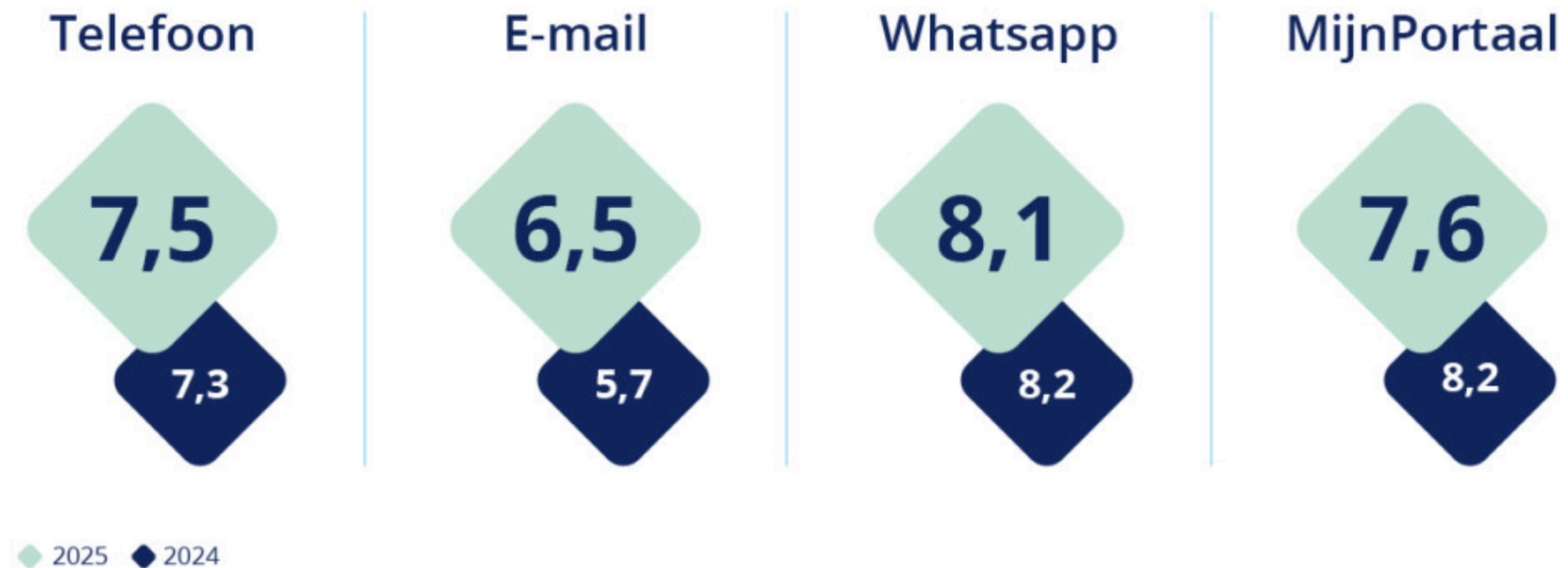


49.377
whatsappjes

Ook bij bewonersvragen meten we continu de tevredenheid. Daarbij maken we onderscheid tussen de tevredenheid over het contactmoment zelf en over de afhandeling van de bewonersvraag wanneer de vraag intern wordt doorgezet.

De tevredenheid over onze dienstverlening steeg in 2025 bij de meeste kanalen. Ondanks de hoge druk op bereikbaarheid bleef de waardering voor de telefoongesprekken hoog, met een score van 7,5. De tevredenheid over e-mail steeg bijna een punt naar 6,5 en de tevredenheid over contact via WhatsApp bleef stabiel met een waardering van een 8,1. De tevredenheid over de afhandeling van bewonersvragen steeg naar een 5,7 en ligt daarmee boven het gestelde doel. Alleen de tevredenheid over Mijn Portaal daalde licht, maar blijft met een 7,6 op een hoog niveau. In 2026 ligt de focus op het verder verbeteren van alle kanalen.

Tevredenheid bewonerscontact



Bewonerspanel

In 2025 zetten we het bewonerspanel op verschillende manieren in om onze dienstverlening verder te verbeteren. Via het algemene bewonerstevredenheidsonderzoek verwelkomden we bovendien veel nieuwe leden. Het panel groeide daarmee naar 871 betrokken bewoners.

Panelleden dachten actief mee over onder andere de inkoop van energie voor blokverwarming en de introductie van hybride warmtepompen. Uit deze onderzoeken blijkt dat bewoners vooral waarde hechten aan betaalbaarheid, voorspelbare kosten en heldere communicatie. Ze staan positief tegenover duurzame oplossingen wanneer deze goed worden uitgelegd. Ook bij het verbeteren van het proces rond reparatieverzoeken leverde het panel waardevolle input.

Algemene bewonersonderzoeken

In 2025 voerden we het tweejaarlijkse algemene bewonerstevredenheidsonderzoek uit. Hierin meten we hoe bewoners de kwaliteit van hun woning en buurt ervaren. In totaal deden 13.623 bewoners mee. Dit is de hoogste respons ooit en laat zien hoe sterk onze bewoners betrokken zijn bij hun woonomgeving. Daarnaast geeft deze respons ons een steeds betrouwbaarder beeld van de tevredenheid van bewoners over hun woning en woonomgeving.

Percentage bewoners dat een 7 of hoger geeft voor	2023	2025
De kwaliteit van de woning	59%	61%
De buurt	66%	65%

3.2.2 Bewonersreizen

In 2024 voerden we bewonersonderzoek uit voor de bewonersreizen reparatieverzoeken en klachtendienstverlening. De verbeterideeën die hieruit voortkwamen, testten we in 2025 met bewoners en collega's.

Dit leidde tot concrete aanpassingen. Zo verbeterden we het contactproces bij reparaties die worden uitgevoerd door externe vakspecialisten, werd het online melden van klachten of overlast eenvoudiger en startten we een trainingsprogramma om de empathische vaardigheden van medewerkers te versterken. Hiermee zorgen we ervoor dat bewoners zich beter gehoord en serieuzer genomen voelen.

3.2.3 Aedes Benchmark

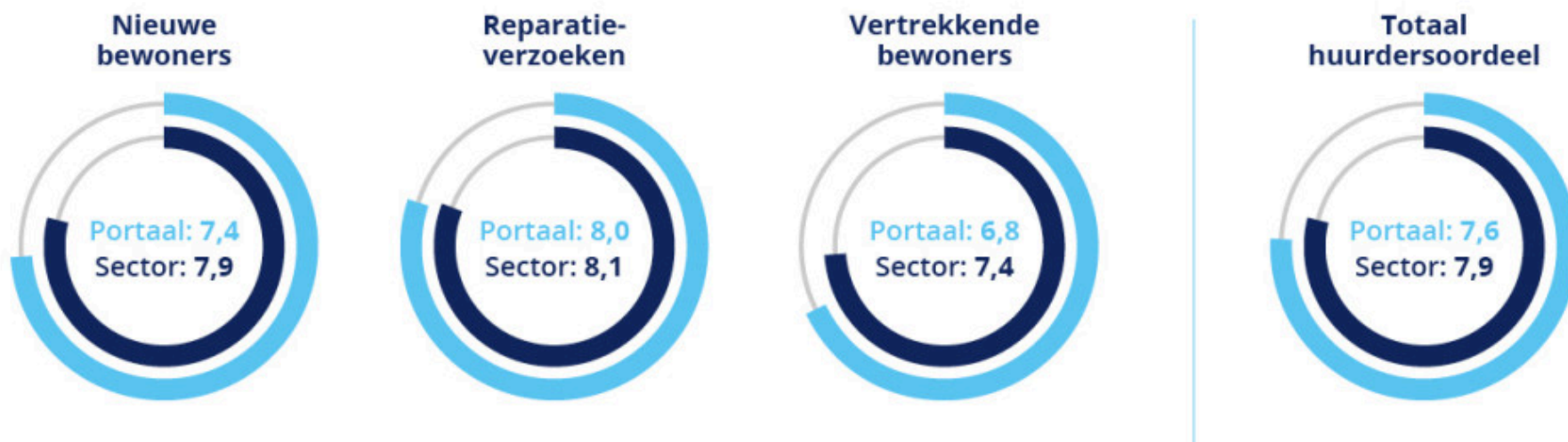
Elk jaar vergelijkt Aedes in de Aedes Benchmark de prestaties van woningcorporaties. Deze benchmark geeft inzicht in hoe we presteren ten opzichte van de sector en helpt ons om onze dienstverlening verder te verbeteren. Corporaties worden op verschillende prestatievelden beoordeeld met een score in klasse A, B of C.

In 2025 behaalden we, net als in 2024, een B voor het totale huurdersoordeel. Op het onderdeel 'Bewoners met een reparatieverzoek' verbeterden we onze score van een B naar een A. Deze verbetering is het resultaat van gerichte keuzes. Het afgelopen jaar hebben meer vaklieden reparatieverzoeken uitgevoerd met de focus op het in één keer goed uitvoeren. Daarnaast bleef in regio Utrecht de oorspronkelijke vakman verantwoordelijk wanneer een reparatie werd doorgezet naar een onderaannemer. Zo hield de bewoner één aanspreekpunt en bleef de communicatie helder. Dit alles zorgde voor een hogere klanttevredenheid: we kwamen sneller, losten meer in één keer op en de bewoner voelde zich meer gehoord.

Resultaten Aedes Benchmark	Portaal 2024	Portaal 2025	Sector-gemiddelde	Positie Portaal
Nieuwe bewoners (weging 25%)	7,2	7,4	7,9	C
Bewoners met een reparatieverzoek (weging 55%)	7,8	8,0	8,1	A
Vertrekkende bewoners (weging 20%)	6,7	6,8	7,4	C
Totaal	7,4	7,6	7,9	B

Huurdersoordeel Aedes benchmark

cijfers van bewoners voor Portaal ten opzichte van het sector gemiddelde 2025



Op de onderdelen 'Nieuwe bewoners' en 'Vertrokken bewoners' is een lichte verbetering zichtbaar, maar de score blijft een C. In 2026 richten we ons daarom op het verbeteren van het verhuurmutatieproces, waarbij we het traject van huuropzegging tot oplevering tegen het licht houden en beter laten aansluiten op de ervaringen van bewoners. Dit moet leiden tot minder leegstand en een betere dienstverlening.

De Aedes Benchmark kijkt naar de periode van september tot en met juni. Hierdoor kunnen de scores afwijken van jaargemiddelden. We zijn er trots op dat we in alle benchmarkjaren sinds 2014 minimaal een B hebben behaald.

3.2.4 Klachten en geschillen

Sinds 1 juli 2023 werken we met een vaste klachtenprocedure, uitgevoerd door een klachtencoördinator. Dit zorgt voor een gestructureerde en toegankelijke afhandeling van formele klachten. Bewoners kunnen hun klacht indienen via Mijn Portaal, per e-mail of per post en ontvangen binnen tien werkdagen een eerste reactie. De klachtencoördinator zorgt voor de juiste opvolging van de klacht en houdt bewoners op de hoogte van de voortgang.

Maandelijks rapporteren we aan het management over trends en aandachtspunten. In 2025 ontvingen we 1.037 klachten. Deze klachten bieden waardevolle inzichten om onze dienstverlening verder te verbeteren. Veel meldingen gaan over de opvolging van reparatieverzoeken. Duidelijke communicatie is essentieel: zeggen wat we doen en doen wat we beloven.

De oplossingen die zijn ontwikkeld voor bewonersreis 'klachtendienstverlening' worden inmiddels geïmplementeerd. Denk aan het actief informeren over vervolgstappen, het monitoren van de voortgang en een afsluitend gesprek om te controleren of de klacht naar tevredenheid is opgelost. In 2026 blijven we inzetten op het verbeteren van onze dienstverlening en het verhogen van de tevredenheid.

Onafhankelijke klachtencommissie

Wanneer we er samen met een bewoner niet uitkomen, kan de bewoner terecht bij de onafhankelijke klachtencommissie. Deze commissie beoordeelt de klacht en brengt een zwaarwegend advies uit. Hieronder is het aantal behandelde klachten weergegeven.

	Aantal behandelde geschillen op een zitting	Uitspraak: ongegrond	Uitspraak: gegrond	Uitspraak opgevolgd	Overeenstemming - geen uitspraak	Nog niet afgerond
Arnhem	3	0	2	2	0	1
Nijmegen	6	6	0	6	0	2
Utrecht	32	8	7	7	9	7
Leiden	5	1	3	3	8	0
Eemland	15	12	1	1	1	0
Totaal	61	27	13	19	18	10

Voor Nijmegen gelden de opmerkingen:

- ▶ Van de 6 behandelde klachten in 2025, zijn er 4 al ingediend in 2024.
- ▶ Klachten ingekomen in 2025: 4.

Voor Arnhem geldt de opmerking:

- ▶ Van de 3 behandelde klachten in 2025, zijn er 2 al ingediend in 2024.

3.3 Meer woonruimte van de juiste kwaliteit



Goed samenleven begint met een dak boven je hoofd. Niet pas over tien jaar, maar nu. Daarom zetten we ons in voor het verkorten van wachttijden en het versnellen van de groei van woonruimte.

Wonen is een eerste levensbehoefte. Toch is een thuis voor veel woningzoekenden niet vanzelfsprekend. Goed samenleven begint met een dak boven je hoofd. Niet pas over tien jaar, maar nu. Daarom zetten we ons in voor het verkorten van wachttijden en het versnellen van de groei van woonruimte. Dit doen we met nieuwbouw en door onze bestaande woningvoorraad beter te benutten.

Sneller meer woningen

Als het gaat om meer woonruimte is ons hoofddoel om jaarlijks 1.000 nieuwe woningen toe te voegen en 200 extra woonruimten te creëren binnen de bestaande woningvoorraad via woningdelen, optoppen, transformeren of splitsen. Dit hoofddoel bereiken we stapsgewijs met 550 nieuwbouwwoningen en 100 woningen die we beter benutten in 2026. In 2027 willen we 750 nieuwbouwwoningen en 150 woningen die we beter benutten. Vanaf 2028 willen we structureel minimaal 1.000 nieuwbouwwoningen en 200 woningen beter benutten. Zo bieden we meer mensen sneller een thuis en dragen we bij aan een inclusieve en toegankelijke woningmarkt.

Goed wonen

Naast voldoende woningen is ook de kwaliteit van onze woningen essentieel. Een huis moet veilig, gezond en goed onderhouden zijn. Dat is de basis voor een prettig thuis. Ons doel is dat 95% van onze woningen een goede kwaliteit heeft (minimaal conditiescore 3 volgens NEN 2767) en woningen die daar nog niet aan voldoen, op korte termijn worden aangepakt. We willen geen woningen met ernstige gebreken en brengen het aantal energielabels E, F en G in onze woningvoorraad terug tot minder dan 1%. Met een aantal uitzonderingen zoals monumenten.

Onze inzet op onderhoud, renovatie en verduurzaming verlaagt de warmtevraag en de CO₂-uitstoot, verhoogt de huurderstevredenheid over de woningkwaliteit en vermindert schimmelklachten. Zo zorgen we ervoor dat onze woningen niet alleen beschikbaar, maar ook comfortabel zijn.

3.3.1 Ontwikkeling woningvoorraad

Nieuwbouw

In 2025 startten we met de bouw van ruim 800 nieuwe huurwoningen. Daarnaast leverden we 268 nieuwe huurwoningen op. Dit aantal ligt lager dan de geplande 526 woningen. De belangrijkste oorzaken zijn externe factoren waardoor de oplevering verder schuift in de tijd dan verwacht, zoals netcongestie, beperkte capaciteit bij energieleveranciers, bezwaren van omwonenden en langere vergunningstrajecten met gemeenten.

Het gaat onder andere om projecten aan de Turkooislaan in Leiden, de Kronenburgsingel in Arnhem en het optoppen van het complex Hoog Soestdijk in Soesterberg. Deze woningen zijn in aanbouw en de realisatie valt net in 2026. Tegelijkertijd is in 2025 de ontwikkeling van ongeveer 2.000 nieuwbouwwoningen gestart. Daarmee ligt er een solide basis voor de komende jaren. In hoofdstuk 4 staan de projecten per regio verder toegelicht.

In onderstaande tabel is de geplande versus gerealiseerde oplevering per regio te zien.

Nieuwbouw huurwoningen	Arnhem	Eemland	Leiden	Nijmegen	Utrecht	Totaal
Planning	188	20	135	114	69	526
Realisatie	86	0	0	113	69	268
Vershil t.o.v. planning	-102	-20	-135	-1	0	-258

Verkoop van huurwoningen

In 2025 verkochten we 159 huurwoningen. Dat is vergelijkbaar met vorig jaar en minder dan de geplande 202 woningen. De verkoop van woningen is geen doel op zich, maar draagt bij aan onze volkshuisvestelijke opgaven. We verkopen daarom zorgvuldig op basis van de prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisatie. We willen per saldo groeien in het aantal huurwoningen en hebben de inkomsten nodig om nieuwbouw te blijven realiseren.

We verkopen met name woningen in wijken met een hoge concentratie sociale huurwoningen, zodat verschillende inkomensgroepen kunnen instromen en de wijk meer in balans komt. Daarnaast verkopen we woningen die niet passen bij onze doelgroep of doelstellingen, zoals woningen die niet of minder geschikt zijn voor sociale- of middenhuur of de laatste woningen in een complex dat verder al bijna volledig verkocht is.

Tegelijkertijd blijven we bouwen. In 2025 zijn er per saldo 109 woningen toegevoegd (exclusief sloop t.b.v. nieuwbouw). De komende jaren gaat dit saldo flink omhoog.

Verkoop huurwoningen	Arnhem	Eemland	Leiden	Nijmegen	Utrecht	Totaal
Planning	21	44	15	41	81	202
Realisatie	15	33	13	34	64	159
Vershil t.o.v. planning	-6	-11	-2	-7	-17	-43

Een goede balans

We streven naar betaalbare woningen met woonlasten die passen bij het inkomen van bewoners. Ons uitgangspunt is daarom dat maximaal 70% van onze woningen een huur heeft onder de tweede aftoppingsgrens (€ 731,93). Deze bewoners hebben recht op huurtoeslag. De overige 30% is bedoeld voor woningzoekenden die op basis van hun inkomen geen recht hebben op huurtoeslag, maar wel tot onze doelgroep behoren. Op dit moment wordt 76% verhuurd onder de tweede aftoppingsgrens.

Betaalbaarheid hangt niet alleen af van de huurprijs, maar voornamelijk van het inkomen en het landelijke belasting- en toeslagenbeleid. Daarom zijn we met onze huurdersorganisatie en andere corporaties continu bezig om de bestaanszekerheid van onze huurders onder de aandacht te brengen bij lokale en landelijke overheid. De huur moet betaalbaar zijn in relatie tot het inkomen van de huurder en voldoende zijn om onze kosten voor onderhoud en verduurzaming te kunnen blijven betalen.

Ook buiten ons huurbeleid hebben we continu aandacht voor betaalbaarheid. Het keurmerk sociaal verantwoord incasseren (SVI) bevestigt onze aanpak. Wij geloven dat voorkomen beter is dan genezen. Door betalingsproblemen vroeg te signaleren en maatwerk te bieden, voorkomen we hoge incassokosten en onnodige stress. Samen met partners, zoals Geldfit, helpen we bewoners grip te krijgen op hun financiële situatie. Dit versterkt de financiële stabiliteit in onze buurten.

Ontwikkeling woningvoorraad naar huurprijscategorie

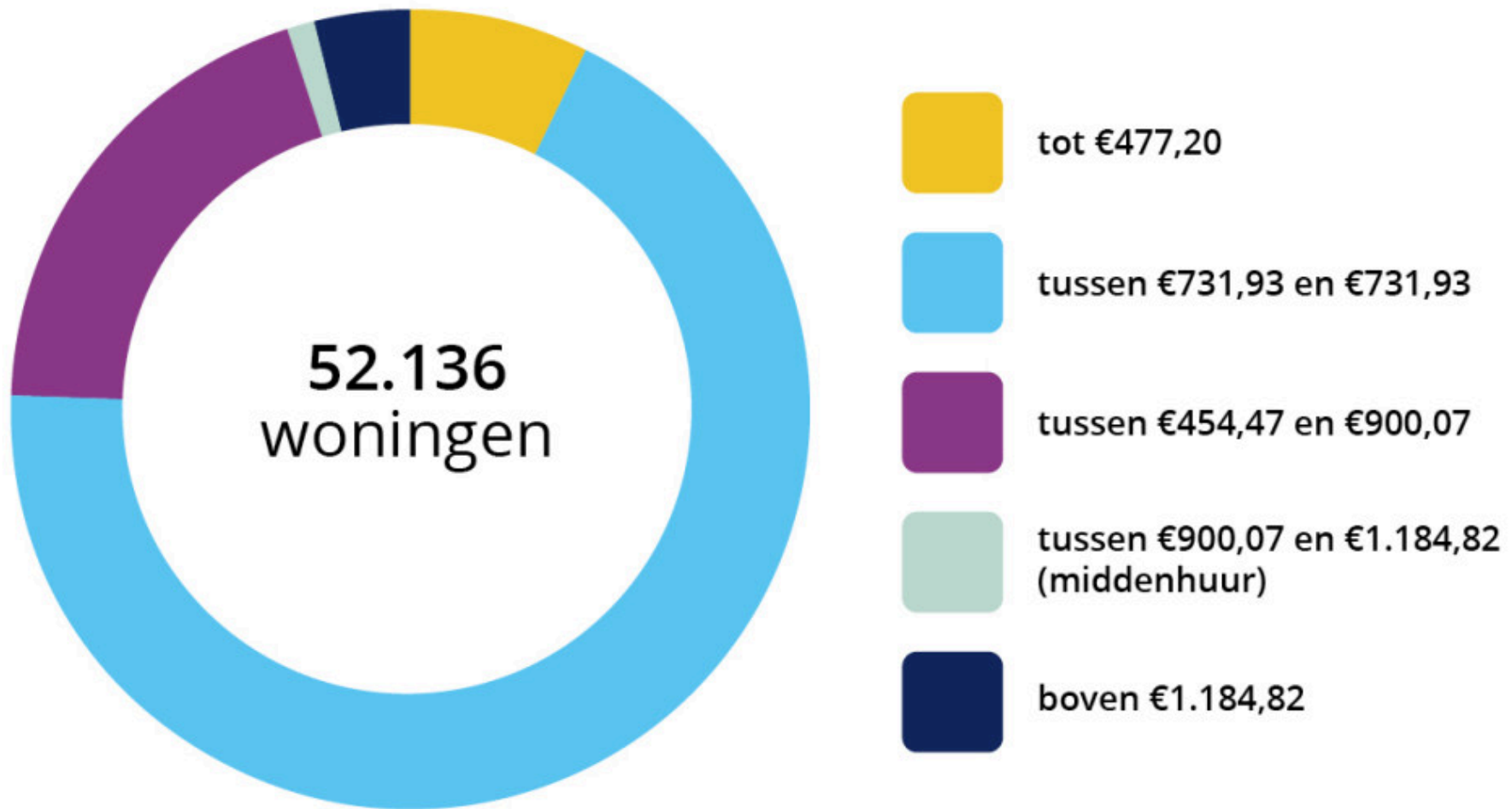
In 2025 groeide onze woningvoorraad licht, van 52.069 naar 52.136 zelfstandige woningen. Deze groei is het saldo van nieuwbouw, sloop ten behoeve van nieuwbouw, verkoop en overige voorraadmutaties. Binnen de huurprijscategorieën zien we verschuivingen die passen bij onze strategie voor een evenwichtige woningvoorraad dat aansluit bij de woonbehoefte van onze doelgroep.

Het aantal woningen met een huur onder € 477,20 nam iets af, grotendeels door het verhuren van nieuwe woningen die in een hogere prijscategorie vallen. Per woning is vastgesteld wat de huur moet zijn als deze vrijkomt voor een nieuwe bewoner. Deze huurprijs ligt vaak hoger dan de huur van de vertrekkende bewoner. Ook door de jaarlijkse huuraanpassing kunnen woningen in een hogere huurprijsklasse terechtkomen. De woning blijft betaalbaar omdat ze onder de aftoppingsgrens blijven en huurtoeslag kan worden ontvangen.

Het aantal woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens (€ 731,93) steeg, terwijl het segment tot de maximale sociale huurgrens (€ 900,17) afnam. De middenhuur (tot € 1.184,82) steeg, in lijn met onze ambitie om de slaagkans van middeninkomens te vergroten. Het aantal vrije sectorhuurwoningen bleef beperkt en vormt 1% van onze totale woningvoorraad.

Woningvoorraad zelfstandige woningen	1 januari 2025	31 december 2025	Percentage van totaal aantal woningen, 31 december 2025
Totaal aantal woningen	52.069	52.136	
Huurprijs tot € 477,20	3.822	3.801	7,3%
Huurprijs tussen € 454,47 en € 731,93	35.341	35.713	68,5%
Huurprijs tussen € 731,93 en € 900,07	10.853	10.149	19,5%
Huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,82 (middenhuur)	1.555	1.938	3,7%
Huurprijs boven € 1.184,82 (vrije sector)	498	535	1,0%

Woningvoorraad zelfstandige woningen



3.3.2 Huuraanpassing 2025

In 2025 stelde de toenmalige coalitie een huurbevriezing voor, in plaats van de met het Rijk en sector overeengekomen huuraanpassing. De huurbevriezing ging van tafel en de huur werd zoals eerder overeengekomen aangepast. We onderschrijven de zorgen van onze huurders over de betaalbaarheid van wonen en pleiten gezamenlijk voor meer financiële middelen vanuit het Rijk voor volkshuisvesting. Een huurverhoging blijft noodzakelijk om onze prestaties rondom onderhoud en verbetering, verduurzaming en nieuwbouw te kunnen blijven leveren. Daarbij volgden we de Nationale Prestatieafspraken en de lokale afspraken die we met de gemeenten en huurdersorganisaties hebben gemaakt.

Voor huishoudens met een laag inkomen steeg de huur gemiddeld met 4,5% procent. Daarnaast willen we ervoor zorgen dat onze prioriteitswijken leefbaar en veerkrachtig blijven. Het is van belang om verschillende inkomensgroepen in onze prioriteitswijken te behouden. Daarom betaalden mensen met midden en hoge inkomens in onze prioriteitswijken dezelfde huurverhoging als mensen met een laag inkomen. Zij betaalden in 2025 dus geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Hogere inkomens in niet-prioriteitswijken betaalden 100,- euro extra boven de grens van 900,06,- euro, daaronder 50,- euro. Middeninkomens in niet-prioriteitswijken betaalden 50,- extra of 25,- euro bij een huur hoger dan 900,06 euro.

De huur van midden huurwoningen is verhoogd met 4,5% en de huur van woningen in de vrije sector is in 2025 met 3,3% gestegen.

Huuraanpassing laag inkomen



Stijging 4,5%

Huuraanpassing midden huurwoning



Stijging 4,5%

Huuraanpassing vrije sector



Stijging 3,3%

3.3.3 Nieuwe verhuringen naar huurprijscategorie

In 2025 verhuurden we 2.702 zelfstandige woningen. De verdeling over de huurprijscategorieën laat zien dat we ons blijven inzetten op betaalbaarheid, terwijl we inspelen op de veranderende woonbehoefte binnen de verschillende gemeenten. In een zeer krappe woningmarkt streven we naar een eerlijke verdeling van kansen voor verschillende inkomensgroepen.

We hebben 68% van onze sociale huurwoningen verhuurd onder de aftoppingsgrens, waarmee we de balans behalen waar we naar streven onder nieuwe huurders

Nieuwe verhuringen naar huurprijscategorie

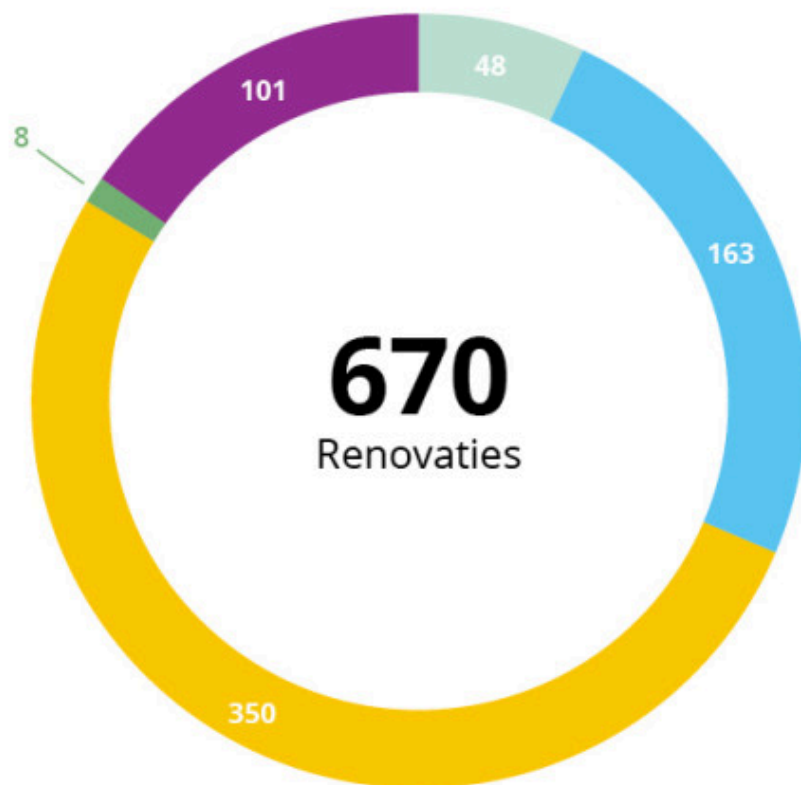
Gemeente	Huurprijs					Totaal
	< € 477,20	€ 454,47 - € 731,93	€ 731,93- € 900,07	€ 900,07 - 1.184,82 (middenhuur)	> € € 1.184,82 (vrije sector)	
Amersfoort	33	145	52		5	235
Arnhem	15	172	135	15	6	343
Bunnik		17	8	1		26
Leiden	8	195	137	7	14	361
Nieuwegein	3	76	71	7		157
Nijmegen	27	434	140	8	14	623
Oegstgeest		1	6		1	8
Soest	10	132	54	4	9	209
Stichtse Vecht	1	90	54	9		154
Utrecht	6	360	172	50	3	591
Totaal aantal	103	1622	829	101	52	2707
Totaal percentage	4%	60%	30%	4%	2%	100%
Waarvan sociale huur	4%	64%	32%	n.v.t.	n.v.t.	2554

3.3.4 Renovaties

Voor 2025 stonden 620 renovatieopleveringen gepland. In totaal realiseerden we 670 renovaties. Het verschil is het gevolg van verschuivingen in de planning: een aantal deelopleveringen is doorgeschoven vanuit 2024 en andere projecten lopen door in 2026.

Een aantal grote projecten waren Smitsveen in Amersfoort (110 woningen), de Topaaslaan in Leiden (68 woningen) en de VvE aan Jacques Urlusplantsoen in Leiden (123 woningen). Het verduurzamen van een VvE vraagt om een intensieve samenwerking met andere eigenaren en een complexe financiering. We zijn er trots op dat we samen met de eigenaren in VvE's kunnen verduurzamen.

Opleveringen renovaties



Voor 2025 stonden 620 renovatie-opleveringen gepland. In totaal realiseerden we 670 renovaties. Het verschil is het gevolg van verschuivingen in de planning: een aantal deelopleveringen is doorgeschoven vanuit 2024 en andere projecten lopen door in 2026.



Opleveringen renovaties	Arnhem	Eemland	Leiden	Nijmegen	Utrecht	Totaal
Planning	54	223	224	0	119	620
Realisatie	48	163	350	8	101	670
Vershil t.o.v. planning	-6	-60	126	8	-18	50

3.3.5 Beter benutten van bestaande voorraad

Naast nieuwbouw zetten we in op het toevoegen van woonruimte binnen onze bestaande woningen. We brachten kansen in kaart en startten in 2025 met verschillende vormen van beter benutten.

Zo splitsten we eengezinswoningen in Nijmegen en Utrecht, waardoor twee woningzoekenden een sleutel kregen voor één woning. Deze aanpak bleek succesvol en breiden we de komende jaren verder uit. Daarnaast zetten we in op friendswoningen, waarbij woningzoekenden met elkaar een woning delen, en hospitaverhuur, waarbij huurders bereid zijn om een kamer die zij over hebben te verhuren.

Ook startten we met het optoppen van een complex in Soesterberg, waar we 20 woningen toevoegen. Deze woningen worden begin 2026 opgeleverd. In Leiden transformeerden we bedrijfsruimten naar woningen. De ervaring die we in 2025 opdeden met optoppen, splitsen van woningen, friendscontracten en hospitaverhuur, gebruiken we om in 2026 op te schalen naar 100 extra sleutels.

3.3.6 Verlengen ketensamenwerking voor nieuwbouw en renovatie

Samen met zeven ketenpartners zetten we een belangrijke stap in het versnellen, verduurzamen en betaalbaar houden van de woningbouw. Portaal, BAM Wonen, elk®, ERA Contour, Veluwezoom Verkerk, Trebbe Groep, Van Wijnen en Van Dillen Bouwgroep verlengden de ketensamenwerkingsovereenkomst tot 2030.

De ketensamenwerking heeft ons de afgelopen vijf jaar geholpen om efficiënter, innovatiever en sneller samen te werken aan een van de meest urgente opgave van deze tijd: het oplossen van het tekort aan betaalbare woningen. We moeten sneller, meer en goedkoper bouwen. Daarom bouwen we voort op deze samenwerking.

In de ketensamenwerking werken Portaal en de partners integraal samen aan vastgoedontwikkeling en projecten. Alle partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het eindresultaat. Transparantie, vertrouwen en gelijkwaardigheid vormen daarbij het fundament. Iedere partner behoudt zijn eigen verantwoordelijkheid, maar samen trekken we op in het hele proces; van ontwerp tot oplevering.



3.4 Trotse medewerkers



We willen dat onze medewerkers zich bij Portaal thuis voelen. Alleen dan kunnen zij met hun **talent en vakmanschap** het verschil maken voor onze bewoners.

Onze medewerkers zijn bepalend voor het realiseren van onze ambities en voor de kwaliteit van onze dienstverlening. Of zij nu werken in de wijken of in ondersteunende rollen: we willen dat medewerkers zich bij Portaal thuis voelen. Alleen dan kunnen zij met hun talent en vakmanschap het verschil maken voor onze bewoners.

Trots, bevoegenheid en samenwerking

Werkplezier, trots en bevoegenheid vormen de basis voor goede samenwerking en duurzame resultaten. Medewerkers die zich gezien en gewaardeerd voelen, tonen eigenaarschap, nemen verantwoordelijkheid en dragen actief bij aan verbetering. Dit versterkt de samenwerking binnen Portaal, vergroot onze aantrekkingskracht als werkgever en draagt bij aan tevreden bewoners.

Focus in 2025 en aangescherpt hoofddoel

In 2025 zijn wij overgestapt naar een nieuwe partij voor het uitvoeren en opvolgen van het Medewerkersonderzoek: Nolist. Het onderzoek leverde ons een schatkist aan data op, waarmee we gericht focus aanbrengen en meer impact kunnen maken.

In het Jaarplan 2025 lag de nadruk op de thema's waardering & erkenning, werkdruk & belasting en leiderschap & communicatie. Op basis van de nulmeting is het hoofddoel voor 2029 aangescherpt: 80% van onze medewerkers geeft aan trots te zijn om bij Portaal te werken.

Doorkijk naar 2026

Ook in 2026 blijven we investeren in de juiste mensen op de juiste plek. Door te werken aan ontwikkeling, instroom, doorstroom en behoud van talent versterken we onze wendbaarheid en toekomstbestendigheid. Zo bouwen we verder aan Portaal als een werkgever waar medewerkers zich welkom, verbonden en gewaardeerd voelen. Waar zij met trots bijdragen aan een maatschappelijke organisatie die ertoe doet.

3.4.1 Ons voornemen aan het begin van het jaar

Een van onze vijf strategische prioriteiten is het bouwen aan een cultuur van trotse medewerkers. Vanuit de Portaalbrede HRD-strategie richten we ons de komende jaren op vier overkoepelende thema's:

- ▶ Wendbaarheid en ontwikkelkracht;
- ▶ Een aantrekkelijke positie op de arbeidsmarkt;
- ▶ Een digitaal krachtige organisatie;
- ▶ Leiderschap.

Vanuit de voor 2025 benoemde subthema's hebben we in het jaarplan 2025 een vertaalslag gemaakt naar concrete strategische acties. Deze richten zich onder andere op het verbeteren van de kwaliteit en frequentie van WOP (Waarderen, Ontwikkelen en Presteren) ontwikkelgesprekken, verdere team- en leiderschapsontwikkeling en het voorkomen van verzuim door aandacht te hebben voor vitaliteit, gezondheid en inzetbaarheid. Ook op het gebied van sturing zijn stappen gezet door het verder ontwikkelen

van de jaarplansystematiek en prestatiedialogen.

3.4.2 Ontwikkeling aantal medewerkers en fte's

In 2025 zetten we verdere stappen in het toekomstbestendig inrichten van onze organisatie. Binnen meerdere afdelingen is gewerkt aan herijking van structuur, rollen en functies, met als doel onze strategische ambities beter te ondersteunen en voorbereid te zijn op de toekomst.

Voor de afdelingen Planmatig Onderhoud & Contractmanagement en Strategie & Innovatie zijn visies en toekomstplannen uitgewerkt, ondersteund door externe inspiratie en inhoudelijke analyses. Deze trajecten richtten zich onder andere op een passende inrichting, bijbehorende generieke functieprofielen en een optimale verdeling van verantwoordelijkheden. De voorstellen zijn voor advies voorgelegd aan de Ondernemingsraad en medewerkers zijn actief meegenomen in het proces.

Voor Dagelijks Onderhoud en Finance & Control maakten we een start met een toekomstvisie, die doorloopt in 2026. In 2026 worden de ingezette trajecten verder uitgewerkt en geïmplementeerd. Daarnaast volgen nog visies en mogelijk herinrichtingstrajecten binnen Vastgoed, Bewonerscontact en Digitalisering. Deze ontwikkelingen zijn opgenomen in de tactische jaarplannen en dragen bij aan een wendbare organisatie met aandacht voor resultaat en ontwikkeling van medewerkers.

In 2025 verwelkomden we 125 nieuwe collega's en verlieten 103 medewerkers Portaal. Op 31 december 2025 hadden we 909 medewerkers (863,36 fte) in dienst, aangevuld met 183 externen (uitzendkrachten, detachingskrachten en ZZP-ers) (111,81 fte). Het aantal vaste medewerkers bleef stabiel ten opzichte van 2024. De externe inhuur nam toe naar 11,7%. In 2024 was deze juist licht gedaald door de wijziging van de Wet DBA. Het niveau is in 2025 weer genormaliseerd. Door de krappe arbeidsmarkt voor bepaalde functies zijn sommige posities tijdelijk ingevuld met externen, vanuit zowel inleen van uitzendkrachten, detachingskrachten en inhuur van specifieke expertise van ZZP-ers.

Diversiteit en inclusie

We vinden het belangrijk om niet alleen als woningcorporatie, maar ook als werkgever ons maatschappelijke gezicht te laten zien. Daarom werken we aan een organisatie waarin iedereen zich welkom voelt en zichzelf kan zijn. Diversiteit en inclusie krijgen daarin bewust aandacht bij recruitment. We streven naar een goede balans tussen jong talent en ervaren krachten, en naar teams met verschillende achtergronden. Dit was in 2025 ook een belangrijk thema binnen Strategische Personeelsontwikkeling (SPO).

De man-vrouw-verdeling is eind 2025 als volgt:

	Man	Vrouw
Bestuur	50%	50%
Management	63%	37%
Overige functies	62%	38%

3.4.3 Mensgerichte organisatie

Medewerkers die goed in hun vel zitten, presteren beter. Organisaties die de mens centraal stellen, hebben minder verzuim, veel minder verloop én behalen betere resultaten. Daarom zijn we in 2025 samen met onderzoeksbureau Nolist gestart om beter inzicht te krijgen in de factoren die bevlogenheid en inzetbaarheid bij Portaal beïnvloeden. Het onderzoek leverde waardevolle inzichten op. In implementatiewerkshops ‘van inzicht naar actie’ vertaalden teams deze inzichten naar concrete focusgebieden. Deze zijn meegenomen in de jaarplannen voor 2026.

Tijdens de landelijke Week van het Werkgeluk (6 t/m 10 oktober 2025) besteedden we op een toegankelijke manier aandacht aan thema’s die bijdragen aan bevlogenheid en inzetbaarheid, zoals vitaliteit, veerkracht, waardering en zingeving. Door activiteiten zowel op locatie als online aan te bieden, konden veel medewerkers deelnemen. In gesprekken en gezamenlijke activiteiten stonden we stil bij behaalde successen, trots en onderlinge verbinding, met extra aandacht voor vitaliteit en beweging. Door te blijven investeren in zowel nieuwe- als bestaande medewerkers bouwen we verder aan Portaal als een aantrekkelijke werkgever; bij Portaal wil je werken!

3.4.4 Leiderschap & teamontwikkeling

In 2025 lag de focus op het versterken van leiderschap en teamontwikkeling binnen de nieuwe topstructuur. Voortbouwend op de ingezette ontwikkeling in 2024 werkten we in 2025 verder aan het versterken van samenwerking, samenhang en effectiviteit van leiders en teams.

Met alle directie- en regiomanagementteams zijn teamontwikkeltrajecten uitgevoerd, die bijdroegen aan sterke, resultaatgerichte teams en meer gezamenlijk eigenaarschap. Daarnaast werkten we aan betere samenwerking tussen directie, managementteams en stafafdelingen, om de werking van de topstructuur verder te versterken en veranderingen effectiever te realiseren.

In 2026 gaan we een volgende fase in. Leiderschapsontwikkeling wordt nadrukkelijker gekoppeld aan het herijkte Verhaal van Portaal, het Portaal-DNA en de leiderschapsprincipes, onder de noemer Samen Portaal Next. De ontwikkeling wordt per leiderschapslaag vormgegeven, zodat leiders optimaal worden ondersteund bij het realiseren van organisatiedoelen en gedragsverandering.

3.4.5 Opleiding en ontwikkeling

We stimuleren onze medewerkers om zich te blijven ontwikkelen. Vanuit onze strategische prioriteit Trotse medewerkers maken we met de juiste medewerkers op de juiste plek elke dag het verschil. Dat doen we door een werkomgeving te creëren waarin medewerkers zich thuis voelen en elkaar uitdagen om met hun talent en vakmanschap het verschil te maken voor bewoners.

Medewerkers krijgen ruimte om zichzelf, hun vaardigheden en loopbaan te ontwikkelen. Zowel binnen hun huidige functie, als op hun individuele loopbaan. We bieden een breed opleidingsaanbod en stimuleren een cultuur waarbij we leren van elkaar.

In 2025 is de focus vooral gelegd op het aanbieden van (wettelijk) verplichte scholing en een aantal incompany trainingen, zoals leefomgeving voor Beheerders en rond de thema's Inzetbaarheid en Servicekosten. Ook in WOP-gesprekken blijft ontwikkeling een terugkerend onderwerp.

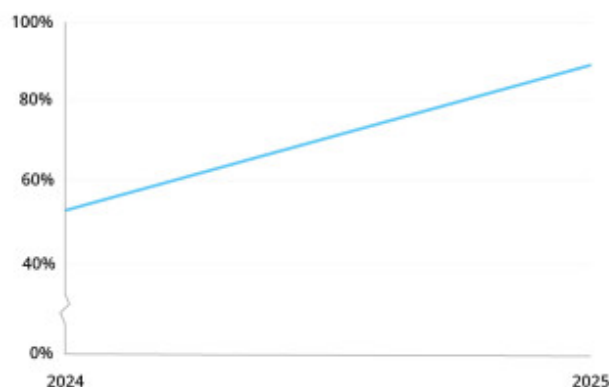
Waarden, Ontwikkelen en Presteren (WOP)

De WOP-ontwikkelcyclus draait om feedback vragen, continu met elkaar in gesprek zijn, samen leren en vooruitkijken. Door te reflecteren, ontdekken medewerkers wat zij nodig hebben om zich te ontwikkelen en resultaten te behalen.

In 2025 verbeterde de registratie van WOP-gesprekken aanzienlijk: van 55% in 2024 naar ruim 90% in 2025. Daarmee is een stevige basis gelegd voor structurele ontwikkel- en prestatiegesprekken. Tegelijkertijd laat de analyse zien waar verdere kwaliteitsverbetering mogelijk is, met name in het concreet formuleren van doelen en het opvolgen van afspraken. Dit helpt medewerkers in doelgericht werken en meer bewust te worden van hun eigen bijdragen aan strategisch acties en afdelingsdoelen.

In 2026 bouwen we hierop voort. Met gerichte trainingen en ondersteuning, waaronder technologische hulpmiddelen zoals een Co-pilot WOP-agent, versterken we de kwaliteit en betekenis van WOP verder. Zo draagt de cyclus steeds meer bij aan persoonlijke groei en organisatieresultaat.

Registratie van WOP-gesprekken



3.4.6 Vitaliteit en duurzame inzetbaarheid

In 2025 hebben we afscheid genomen van onze vorige arbodienst Bezig en startten we in oktober met De Arbodienst. Deze keuze sluit aan bij onze visie op duurzame inzetbaarheid, met een sterke focus op gedrag en preventie van verzuim. Met een proactieve aanpak ondersteunen we medewerkers en leidinggevendenden om verzuim zoveel mogelijk te voorkomen. Hiervoor is in 2025 een elearning voor leidinggevendenden ontwikkeld, naast een incompany workshop Inzetbaarheid.

De Adviseur Arbeid en Gezondheid is vanuit De Arbodienst het eerste aanspreekpunt en is actief betrokken bij onze leidinggevendenden en in de teams. Hierdoor is vroegtijdig specialistische ondersteuning beschikbaar, zowel bij preventie als bij verzuim.

Veilig en gezond samenwerken

Een veilige, gezonde en vitale werkomgeving is essentieel. Door maatschappelijke verharding krijgen medewerkers vaker te maken met ongewenste omgangsvormen van externen. Dit beeld wordt bevestigd in het Medewerkersonderzoek 2025. Daarom geven we in 2026 extra prioriteit aan de strategische actie Verhogen externe sociale veiligheid. In 2025 startte Dagelijks Onderhoud met het actualiseren van de Risico-Inventarisatie en -Evaluatie (RI&E). In 2026 volgen de overige locaties en afdelingen.

Daarnaast werkten we in 2025 aan het versterken van integriteit en interne sociale veiligheid. Op 1 juli organiseerden we voor alle leidinggevendenden een themasessie over (on)gewenst gedrag, het bespreekbaar maken van dilemma's en het voeren van het goede gesprek in teams. Een vergelijkbare sessie werd voorafgaand met de OR georganiseerd en in oktober ook met de RvC.

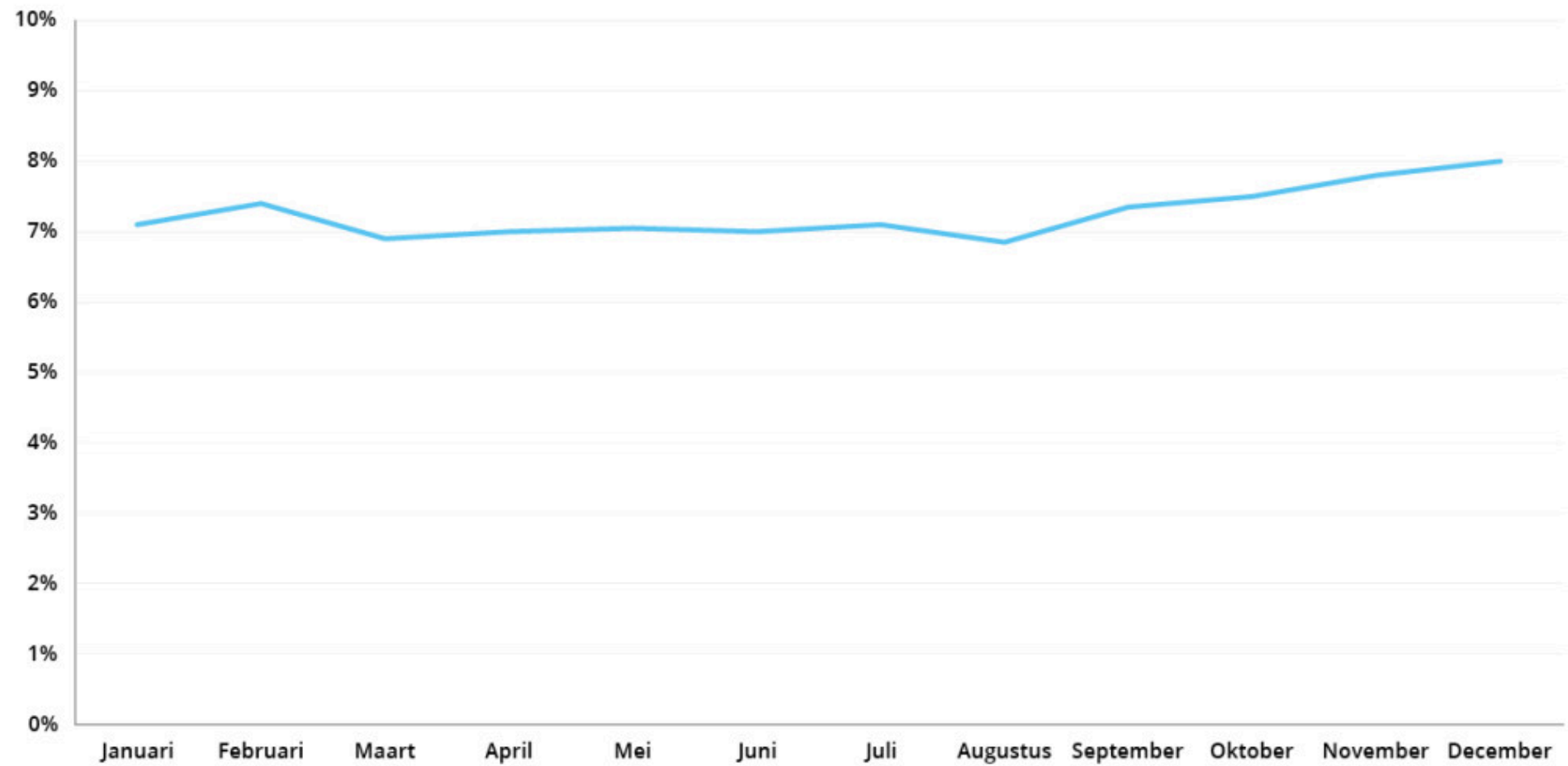
In het derde kwartaal van 2025 en in januari 2026 voerde ongeveer 80% van de teams het teamgesprek over integriteit, onder andere tijdens werkoverleggen en gezamenlijke bijeenkomsten. De gesprekken werden gewaardeerd met een 4,6 (op een schaal van 1–5) en ruim driekwart van de teams maakte gebruik van de ontwikkelde toolbox. Medewerkers geven aan dat het helpt om elkaar aan te spreken, het 'grijze gebied' tussen goed en fout te verkennen en sociale veiligheid in het dagelijks werk concreet te maken. De opgehaalde inzichten uit de gesprekken benutten we voor een gerichte vervolgaanpak om de interne sociale veiligheid verder te versterken.

Verzuim

Het gemiddelde verzuim steeg in 2025 van 7,0% naar 7.5%. Voor 2026 stellen we ons een duidelijk ambitie: het verzuim terugbrengen naar 6%. Dit doen we met gerichte interventies, ondersteund door pulse metingen die inzicht geven in inzetbaarheidsrisico's.

Leidinggevendenden, medewerkers en HR werken hierin samen met De Arbodienst en een nog te ontwikkelen providerboog: een netwerk van geselecteerde dienstverleners waarmee we snel, consistent en effectief kunnen sturen op preventie, verzuim en vitaliteit. Essentieel blijft uiteraard het gesprek over inzetbaarheid en vroegtijdige signalering, waarbij duidelijke afspraken en eventuele inzet in aangepaste werkzaamheden ook onderdeel zijn van dit gesprek.

Verzuimpercentage per maand



Het landelijk gemiddeld verzuimpercentage bedroeg in 2025 5,4%, ten opzichte van 5,2% in 2024 (CBS).

Binnen de sector woningcorporaties bedroeg het gemiddeld ziekteverzuim in 2025 6,2%. Daarmee ligt het verzuim op het hoogste niveau in drie jaar tijd (eind 2023: 5,9%). Organisaties met meer dan 100 medewerkers die actief zijn in sociaal werk of de non-profitsector — zoals woningcorporaties — hebben doorgaans een bovengemiddeld verzuim (Aedes P&O monitor 2026).

3.5 Steeds beter en slimmer



We investeren in structurele verbetering en strategische **vernieuwing van onze organisatie**. Zo versterken we onze implementatiekracht én onze innovatiekracht om blijvende impact te realiseren voor bewoners en hun buurten.

Om buurten te ontwikkelen waarin mensen zich thuis voelen en naar elkaar omkijken, is het niet genoeg om alleen vandaag goed te presteren. We moeten ook klaar zijn voor morgen. Daarom investeren we in structurele verbetering en strategische vernieuwing van onze organisatie. Zo versterken we onze implementatiekracht én onze innovatiekracht –beide essentieel om blijvende impact te realiseren voor bewoners en hun buurten.

3.5.1 Digitale visie, IT landschap en datagovernance

In 2025 is gewerkt aan het leggen van een stevig fundament onder de digitale visie en strategie. Als onderdeel daarvan zijn belangrijke stappen gezet om datagedreven werken bij Portaal te versnellen. Zo hebben we een datastrategie vastgesteld voor 2025 – 2029, voerden we een datamanagement pilot succesvol uit en realiseerden we een nieuw Microsoft dataplatform.

We hebben belangrijke stappen gezet richting een toekomstbestendig IT-landschap, waaronder de migratie naar een Azure-infrastructuur. Ook is gestart met de eerste uitwerking van een doelarchitectuur die richting geeft aan applicaties, data en infrastructuur. Tegelijkertijd bleek dat deze transitie meer tijd en focus vraagt dan oorspronkelijk voorzien. Daarom hebben we de totstandkoming van de doelarchitectuur herijkt en verschoven naar begin 2026.

Op het gebied van datagovernance is de implementatieaanpak aangepast. In plaats van een brede uitrol is gekozen voor een gefaseerde aanpak, met focus op de kwaliteit van vastgoeddata. Hiermee leggen we een robuust fundament voor verdere digitale professionalisering.

Omdat de innovatie op AI snel gaat en wij onze collega's optimaal willen faciliteren zijn we gestart met pilots om op een veilige wijze te werken met AI. Deze pilots vinden plaats in diverse teams in de organisatie en geven ons de noodzakelijk input om tot structureel beleid te komen.

3.5.2 Procesverbetering, sturing en professionalisering

Naast digitalisering is in 2025 gewerkt aan het versterken van proces- en portfoliosturing. We hebben duidelijke stappen gezet in het benoemen van proceseigenaarschap en het formuleren van leidende principes voor procesmanagement, met nadruk op keten- en proceseigenaarschap.

De inrichting en werking van het tenderboard is afgerond en structureel ingebed. Dit zorgt voor meer grip op contractuele besluitvorming. Het portfoliomanagement is in de loop van het jaar opnieuw opgestart, mede door personele wisselingen en de behoefte om uitgangspunten te herijken.

Ook is in 2025 gewerkt aan de ontwikkeling van een samenhangende innovatiestrategie, waarin de visie op innovatie en relatie met de strategische prioriteiten en bredere organisatieagenda zijn vastgelegd. Innovatie is voor ons een middel dat we inzetten om te kunnen versnellen op onze strategische doelen, daar waar we met reguliere werkzaamheden het benodigde tempo niet halen. Met de strategie is de innovatieagenda voor 2026, een helder proces en een passende organisatie van innovatie uitgewerkt, waarmee we richting geven aan hoe innovatie structureel wordt ingericht.

3.5.3 Bewonersgericht werken, stookkosten en externe ontwikkelingen

In 2025 bleef het verbeteren van de voorspelbaarheid en transparantie van stook- en servicekosten een belangrijk aandachtspunt. Dit speelde tegen de achtergrond van aanhoudend hoge energietarieven en maatschappelijke onzekerheid. Het afrekenproces voor stookkosten bij blokverwarming is verbeterd ten opzichte van eerdere jaren. Daarnaast is er een pilot gestart met een online omgeving voor stookkosten, die bewoners continu inzicht geeft in hun verbruik en ons helpt om afwijkingen in installaties tijdig te signaleren. Ook hebben we verouderde meters vervangen en hebben we bewoners actiever geïnformeerd.

Externe ontwikkelingen, zoals geopolitieke spanningen en toenemende technologische afhankelijkheid, onderstrepen het belang van cybersecurity, continuïteit en crisisvoorbereiding. Dit heeft geleid tot extra aandacht voor digitale weerbaarheid zoals bewustzijnstrainingen voor de gehele organisatie, proactieve communicatie bij storingen en het actualiseren van crisisinstrumenten.

Hoofdstuk 4

Prestaties van Portaal in ons werkgebied



4.1 Regio Utrecht

4.1.1 Utrecht

In 2025 lag de focus in de regio Utrecht op de voorbereiding van nieuwbouw voor de komende jaren. We werkten aan het ontwikkelen en binnenhalen van nieuwe plannen en aan het versterken van de interne organisatie die nodig is om deze groei mogelijk te maken. Een belangrijke mijlpaal was het ondertekenen van het Utrechts Volkshuisvestelijk Akkoord. Samen met de gemeente Utrecht en andere woningcorporaties spraken we af om de sociale woningbouw te versnellen en gezamenlijk verantwoordelijkheid te nemen voor de volkshuisvestelijke opgaven in de stad.

Samenwerking met de Huurdersraad

In 2025 gaven we samen met de Huurdersraad Portaal Regio Utrecht actief vorm aan huurdersparticipatie in de regio. We voerden periodiek overleg over de voortgang van onze plannen en de behaalde resultaten. Ook organiseerden we samen meerdere themabijeenkomsten voor de achterban van de Huurdersraad. Zo versterkten we de verbinding met onze huurders en namen we hun signalen en ideeën mee in de verdere uitwerking van beleid en projecten.

Investeren in leefbaarheid en sterke wijken

Ook de leefbaarheid kreeg aandacht. In Kanaleneiland openden we een nieuwe buurtkamer. Daarmee beschikken we nu in alle vijf prioriteitswijken in de regio Utrecht over een buurtkamer: laagdrempelige ontmoetingsplekken waar bewoners elkaar ontmoeten en waar initiatieven ontstaan, zoals taallessen en huiswerkbegeleiding. Daarnaast zijn in Overvecht, binnen het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, samen met partners nieuwe doelen vastgesteld in de wijkaanpak Samen voor Overvecht.

In Vleuten-De Meern kregen bewoners van wooncomplex De Scheg een idee om hun gebouw aantrekkelijk te houden. Nadat alle spullen uit de algemene ruimten moesten verdwijnen vanwege aangescherpte, landelijke brandveiligheidsregels, ontstond het plan voor een muurtekening. In de Bloemenbuurt in Zuilen droegen we bij aan een buurtfeest en aan de Emmy Lokhorststraat zorgde een straatschildering voor een veiliger gevoel in de straat.



Renovatie, nieuwbouw en slimmer gebruik van de voorraad

Op het gebied van renovatie en woningbouw zijn belangrijke stappen gezet. In Overvecht is de renovatie van vijf 10-hoogcomplexen afgerond en er is draagvlak behaald voor toekomstige renovaties in Zuilen en Rivierenwijk. Daarnaast startte de bouw van meerdere projecten, waaronder Okinawa (165 woningen) en Thomas a Kempisplantsoen (350 woningen, samen met de gemeente Utrecht en Woonin). In de bestaande voorraad startten we een pilot met deelwoningen, met de eerste deelwoning in Sterrenwijk. Ook de leegstand in de regio is verminderd. Door gerichte inzet staan woningen minder lang leeg. Deze aanpak zetten we voort in 2026.

Woningvoorraad gemeente Utrecht	1 januari 2025	31 december 2025
Totaal aantal woningen	12.616	12.599
Huurprijs onder € 477,20	637	621
Huurprijs tussen € 477,20 en € 731,93	8.815	8.774
Huurprijs tussen € 731,93 en € 900,07	2.709	2.595
Huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,82	328	485
Huurprijs meer dan € 1.184,82 (vrije sector)	127	124

Activiteiten rondom woningvoorraad	1 januari 2025	31 december 2025
Nieuwbouw en herstructurering	48	-
Aankoop	3	2
Verkoop	40	26
Sloop	66	-
Overige mutatie	7	7
Renovatie	258	101

Overige mutatie: Samenvoegingen, splitsingen, mutaties ten dienste van en/of mutaties tussen zelfstandig en onzelfstandige woonruimte

Ontwikkeling energielabels van woningtotaal	1 januari 2025	31 december 2025
Percentage energielabel E, F, G	2,7%	2,1%

4.1.2 Bunnik

In 2025 zijn in Bunnik meerjarige prestatieafspraken ondertekend met de gemeente, andere woningcorporaties en huurdersorganisaties. Deze afspraken bieden een stevige basis voor samenwerking op het gebied van woningbouw, beheer en leefbaarheid in de komende jaren. Ook werkten we samen met de gemeente verder aan de voorbereiding van grote ontwikkellocaties, zoals Kersenweide in Odijk en Stationsomgeving Bunnik.

Woningvoorraad gemeente Bunnik	1 januari 2025	31 december 2025
Totaal aantal woningen	843	840
Huurprijs onder € 477,20	33	31
Huurprijs tussen € 477,20 en € 731,93	519	522
Huurprijs tussen € 731,93 en € 900,07	232	219
Huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,82	48	58
Huurprijs meer dan € 1.184,82 (vrije sector)	11	10

Activiteiten rondom woningvoorraad	1 januari 2025	31 december 2025
Nieuwbouw en herstructurering	57	-
Aankoop	1	-
Verkoop	-	3
Sloop	-	-
Overige mutatie	2	-
Renovatie	-	-

Overige mutatie: Samenvoegingen, splitsingen, mutaties ten dienste van en/of mutaties tussen zelfstandig en onzelfstandige woonruimte

Ontwikkeling energielabels van woningtotaal	1 januari 2025	31 december 2025
Percentage energielabel E, F, G	1,7%	1,4%

4.1.3 Nieuwegein

In Nieuwegein boekten we in 2025 concrete resultaten in zowel woningbouw als leefbaarheid. Gebouw Berlin met 69 woningen werd opgeleverd en de bouw van Coltbaan (153 woningen) en Lotus (26 woningen) ging van start. Tegelijkertijd zetten we de wijkaanpak in Merwestein en Zuilenstein voort. Samen met bewoners plaatsten we nieuwe schuttingen en hekwerk en werkten we aan vergroening van tuinen. Dit verbeterde niet alleen het straatbeeld, maar versterkte ook het onderlinge contact in de wijk.

Woningvoorraad gemeente Nieuwegein	1 januari 2025	31 december 2025
Totaal aantal woningen	1.489	1.547
Huurprijs onder € 477,20	116	117
Huurprijs tussen € 477,20 en € 731,93	984	988
Huurprijs tussen € 731,93 en € 900,07	297	347
Huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,82	54	61
Huurprijs meer dan € 1.184,82 (vrije sector)	38	34

Activiteiten rondom woningvoorraad	1 januari 2025	31 december 2025
Nieuwbouw en herstructurering	-	69
Aankoop	-	-
Verkoop	10	11
Sloop	-	-
Overige mutatie	-	-
Renovatie	-	-

Overige mutaties: Samenvoegingen, splitsingen, mutaties ten dienste van en/of mutaties tussen zelfstandig en onzelfstandige woonruimte

Ontwikkeling energielabels van woningtotaal	1 januari 2025	31 december 2025
Percentage energielabel E, F, G	0%	0%

4.1.4 Stichtse Vecht

In Stichtse Vecht zijn in 2025 meerjarige prestatieafspraken gesloten met de gemeente, andere woningcorporaties en huurdersorganisaties. Deze afspraken geven richting aan de gezamenlijke inzet voor betaalbare woningen, verduurzaming en leefbare wijken.

Naast deze afspraken investeerden we in 2025 zichtbaar in leefbaarheid en ontmoeting in de wijken. In Maarssenbroek is de buurtkamer aan het Antilopespoor uitgegroeid tot een vaste ontmoetingsplek. De bewonerscommissie organiseert hier maandelijks maaltijden voor en door bewoners en iedere vrijdagmiddag is er een open inloop. In Maarssendorp namen bewoners zelf het initiatief om hun woonomgeving aantrekkelijk te houden. In het complex aan de Lingestraat bereiden zij samen met ons een muurschildering voor, als alternatief nadat de algemene ruimten moesten worden leeggemaakt vanwege aangescherpte brandveiligheidsregels.

Woningvoorraad gemeente Stichtse Vecht	1 januari 2025	31 december 2025
Totaal aantal woningen	3.715	3.691
Huurprijs onder € 477,20	144	162
Huurprijs tussen € 477,20 en € 731,93	2.382	2.367
Huurprijs tussen € 731,93 en € 900,07	1.036	951
Huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,82	124	182
Huurprijs meer dan € 1.184,82 (vrije sector)	29	29

Activiteiten rondom woningvoorraad	1 januari 2025	31 december 2025
Nieuwbouw en herstructurering	-	-
Aankoop	48	-
Verkoop	14	24
Sloop	-	-
Overige mutatie	-	-
Renovatie	-	-

Overige mutaties: Samenvoegingen, splitsingen, mutaties ten dienste van en/of mutaties tussen zelfstandig en onzelfstandige woonruimte

Ontwikkeling energielabels van woningtotaal	1 januari 2025	31 december 2025
Percentage energielabel E, F, G	2,1%	1,9%

4.2 Regio Eemland

In 2025 richtten we ons in regio Eemland op het versterken van veerkrachtige buurten. Een belangrijk instrument daarbij was het vernieuwde verhuur- en verkoopbeleid van Portaal. Met dit beleid sturen we gericht op de samenstelling van buurten en de instroom van bewoners, zodat een betere balans ontstaat en de leefbaarheid toeneemt. Daarnaast werkten we verder aan gebiedsgericht werken. Door sociale en fysieke opgaven integraal op te pakken met vaste teams in de wijk, sluiten we beter aan bij wat er lokaal nodig is en versterkten we de samenwerking met gemeenten, bewoners en maatschappelijke partners.

4.2.1 Amersfoort

In Amersfoort werkten we in 2025 gebiedsgericht in onder andere het Hoefkwartier, het Soesterkwartier en Berg-Zuid. In Berg-Zuid zetten we samen met de gemeente en (wijk)partners een integrale aanpak voort, gericht op wonen, leefbaarheid en de openbare ruimte. Zo voerden we projecten uit rondom het verwijderen van fietswrakken, vergroening en het verbeteren van verbinding in de wijk.

Wonen met zorg en aandacht voor samenleven

In Liendert-Zuid leverden we Woonvariatie Kwikstaartpad op: drie aangepaste woningen voor jongeren die begeleiding nodig hebben. Dit project is een van de eerste zichtbare resultaten van de gebiedsaanpak 'Goed wonen en samenleven in Liendert-Zuid', waarin we samen met zorgpartners werken aan prettig wonen en omzien naar elkaar.

Gezamenlijke koers voor de sociale huursector

Daarnaast versterkten we in 2025 de samenwerking met de gemeente Amersfoort, huurdersorganisaties en collega-corporaties. Samen stelden we het document Koers Sociale Huur op, waarin gezamenlijke keuzes zijn vastgelegd over de ontwikkeling van de sociale huursector in de stad. Op basis hiervan werkten we de Samenwerkingsafspraken Amersfoort (prestatieafspraken) uit. De formele ondertekening van deze afspraken heeft midden februari 2026 plaatsgevonden.

Betere huisvesting voor urgente doelgroepen

Ook werkten we intensief samen met de gemeente en zorgpartners aan het verbeteren van de huisvesting van urgente doelgroepen. We ontwikkelden gezamenlijke kaders en een plan van aanpak om de achterstand in te lopen. Door het proces te stroomlijnen en duidelijke afspraken te maken, zetten we stappen naar een snellere en beter passende huisvesting voor deze kwetsbare groepen.

Investeren in woningvoorraad en vermindering van leegstand

Binnen de woningvoorraad startten we met herstelwerkzaamheden aan drie woonblokken aan de Wervershoofstraat. Daarnaast bereidden we diverse renovatie- en nieuwbouwprojecten voor of startten deze, waaronder aan de Gaslaan, Hoefse Hout en de Gravin van Burenlaan. In Liendert-Zuid werkten we samen met stakeholders, waaronder de gemeente en Beweging 3.0, aan de verdere uitwerking van het ThuisPlus-concept, gericht op wonen met zorg. In Schothorst-Zuid behaalden we een verduurzamingsmijlpaal door samenwerkingsafspraken te ondertekenen voor aansluiting van 69 woningen op het warmtenet. Daarmee is het de eerste wijk in Amersfoort die wordt voorbereid op een aardgasvrije toekomst.

Het terugdringen van leegstand kreeg in 2025 extra aandacht. Door processen strakker te organiseren en continu te monitoren, daalde de leegstand vanaf september structureel. Ook informeerden we omwonenden actiever over leegstaande woningen waar werkzaamheden plaatsvinden, om duidelijkheid en begrip te vergroten.

Woningvoorraad gemeente Amersfoort	1 januari 2025	31 december 2025
Totaal aantal woningen	5.466	5.439
Huurprijs onder € 477,20	543	588
Huurprijs tussen € 477,20 en € 731,93	3.557	3.623
Huurprijs tussen € 731,93 en € 900,07	1.176	1.006
Huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,82	150	176
Huurprijs meer dan € 1.184,82 (vrije sector)	40	46

Activiteiten rondom woningvoorraad	1 januari 2025	31 december 2025
Nieuwbouw en herstructurering	-	-
Aankoop	-	-
Verkoop	9	26
Sloop	-	-
Overige mutatie	-9	-1
Renovatie	135	53

Overige mutaties: Samenvoegingen, splitsingen, mutaties ten dienste van en/of mutaties tussen zelfstandig en onzelfstandige woonruimte

Ontwikkeling energielabels van woningtotaal	1 januari 2025	31 december 2025
Percentage energielabel E, F, G	6,0%	5,8%

4.2.2 Soest

In Soest stond 2025 in het teken van sociale verbinding en gebiedsgericht investeren, met speciale aandacht voor onze prioriteitswijk Smitsveen. In deze wijk zetten we extra middelen in en stelden we een wijkvisie op waarin sociale en fysieke opgaven zijn verbonden. In dat kader organiseerden we meerdere buurtactiviteiten, waaronder een wijkfeest en het Pantoffelfeest, gekoppeld aan de renovatie en verduurzaming van woningen aan de Varenstraat.

Ontmoeting en zichtbaarheid in de wijken

Ook in andere wijken organiseerden we grootschalige wijkfeesten, onder meer in De Engh en Soesterberg. Deze activiteiten droegen bij aan ontmoeting, zichtbaarheid en het ophalen van signalen in buurten waar veel ontwikkelingen spelen. Daarnaast zetten we op verschillende locaties Buurtbakkies in als laagdrempelig middel om met bewoners en partners in gesprek te gaan.

Samen optrekken met actieve bewoners

Een belangrijke rol in onze aanpak speelde de samenwerking met de wijkambassadeurs van huurdersorganisatie VHOS. Dit zijn bewoners die zich actief inzetten voor hun eigen buurt. Samen met onze collega's liepen zij wijk rondes in onder andere De Engh, 't Hart en Overhees. Zo haalden we signalen op over leefbaarheid en konden we samen met bewoners en partners gericht actie ondernemen. Deze vorm van participatie vergroot onze zichtbaarheid in de wijk en zorgt voor meer betrokkenheid en draagvlak.

Stimuleren van doorstroming

De inzet van onze wooncoach leverde een concrete bijdrage aan de doorstroming. Tijdens een bewustwordingsmarkt voor senioren in Soest begeleidden we bewoners bij het vinden van een beter passende woning. Dit resulteerde in 19 verhuizingen en meer beweging op de woningmarkt.

Inzicht en grip op energiegebruik

In november 2025 lanceerden we de Online omgeving Stookkosten voor bewoners met blokverwarming, te beginnen in Hoog Soestdijk. Via deze online omgeving krijgen bewoners inzicht in hun stookkosten en energieverbruik en zien ze waar zij kunnen besparen. Met deze stap ondersteunen we bewoners bij bewuster energiegebruik en dragen we bij aan betaalbaar wonen.

Renovatie en nieuwbouw in uitvoering

Binnen de woningvoorraad werkten we aan renovatie en groot onderhoud aan onder andere de Albert Cuyplaan en de Varenstraat. Ook startten we met de optopping van Hoog Soestdijk en startten we meerdere nieuwbouwprojecten, waaronder aan de Klarwaterweg, Van Angerenstraat en Plesmanstraat.

Woningvoorraad gemeente Soest	1 januari 2025	31 december 2025
Totaal aantal woningen	3.783	3.724
Huurprijs onder € 477,20	273	261
Huurprijs tussen € 477,20 en € 731,93	2.625	2.597
Huurprijs tussen € 731,93 en € 900,07	768	716
Huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,82	84	108
Huurprijs meer dan € 1.184,82 (vrije sector)	33	42

Activiteiten rondom woningvoorraad	1 januari 2025	31 december 2025
Nieuwbouw en herstructurering	-	-
Aankoop	-	-
Verkoop	2	7
Sloop	-	53
Overige mutatie	-	1
Renovatie	230	110

Overige mutaties: Samenvoegingen, splitsingen, mutaties ten dienste van en/of mutaties tussen zelfstandig en onzelfstandige woonruimte

Ontwikkeling energielabels van woningtotaal	1 januari 2025	31 december 2025
Percentage energielabel E, F, G	8,9%	8,0%

4.3 Regio Leiden

In 2025 stond de regio Leiden in het teken van groeien, verduurzamen en versterken van de leefomgeving. Een belangrijke mijlpaal was het akkoord op de meerjarenbegroting van Portaal voor de bruto toevoeging van 1.700 woningen. Dit vroeg het afgelopen jaar om intensieve voorbereiding en samenwerking, maar markeert een grote stap in het aanpakken van de woningnood. Tegelijkertijd gaven we opdracht voor de renovatie van meer dan 500 woningen en zetten we flinke stappen in de verdere ontwikkeling van gebiedsgericht werken.

Heldere kaders en intensieve samenwerking

Ook op het gebied van beleid en randvoorwaarden boekten we vooruitgang. We hebben uitvoering gegeven aan ons nieuwe verkoop- en huurbeleid en werkten vanuit leefbaarheid actief aan thema's als de Omgevingswet en brandveiligheid. Daarnaast hebben we hard gewerkt om te komen tot nieuwe prestatieafspraken in Leiden, samen met drie andere corporaties, vier huurdersorganisaties en de gemeente. Dit traject wordt in 2026 definitief afgerond. Ook voor de warmtetransitie werken we intensief samen met onze collega-corporaties en de gemeente.

Samenwerking met HBV Leiden

De samenwerking met huurdersorganisatie HBV Leiden kreeg in 2025 concreet vorm in de lokale overleggen over de Meerjarige Prestatieafspraken. We trokken samen op in complexe vraagstukken, zoals mobiliteit bij sloop-nieuwbouwprojecten en de warmtetransitie. Ook bij projectgerichte vragen en signalen uit buurten weten we elkaar snel te vinden. Die korte lijnen helpen ons om plannen beter te laten aansluiten op wat bewoners nodig hebben.



Ontmoeting en betrokkenheid in buurten

In de buurten lag de focus op ontmoeting en betrokkenheid. Samen met partners organiseerden we activiteiten zoals bewonerslunches en een drukbezocht voetbaltoernooi in Slaaghwijk, dat vooral onder jongeren voor veel enthousiasme zorgde. Daarnaast voerden we welkomstgesprekken met nieuwe bewoners. Met ongeveer 80 procent van hen kwamen we daadwerkelijk in gesprek: om te horen wat er speelt, te kijken of extra ondersteuning nodig is en om te verkennen wie iets wil betekenen voor de buurt. Door structureel aan te sluiten bij overleggen met maatschappelijke partners versterkten we het lokale netwerk, juist in wijken waar dat hard nodig is.



Gerichte aandacht voor het Bos- en Gasthuisdistrict

In Leiden is het Bos- en Gasthuisdistrict sinds 2025 een prioriteitswijk. Hier startten we met het actualiseren van de wijkvisie, om scherp in beeld te krijgen wat er speelt en waar de grootste opgaven liggen. Op basis daarvan brachten we gemeente en corporaties bij elkaar. In 2025 zijn de eerste stappen gezet naar een gezamenlijke, gerichte aanpak voor deze wijk.

Versnelling in woningvoorraad en verduurzaming

Op het gebied van woningvoorraad realiseerden we een duidelijke versnelling. In totaal kochten we 443 woningen aan via ontwikkelprojecten, aanzienlijk meer dan in voorgaande jaren. Daarmee zetten we een grote stap richting de geplande groei. Daarnaast ronden we diverse renovaties af, waaronder aan de 1e Binnenvestgracht, de Oude Singel en de Topaaslaan. Deze projecten werden door bewoners positief gewaardeerd met rapportcijfers boven de 7. In de Stevenshof startten we een vraaggestuurd project om woningen van het gas af te halen, met als doel om tot 2030 750 woningen gasloos te maken. Dankzij extra afstemming over de netcongestie is het project aan de Turkooislaan succesvol afgebouwd. Oplevering aan de huurders vindt begin 2026 plaats.

Samen sterk voor leefbaarheid en betaalbaarheid

Leegstand bleef ook in 2025 binnen de gestelde normen en vroeg geen extra sturing. We zijn vooral trots op de samenwerkingen die verder zijn verdiept, zoals de regionale doorstroombakelaar, die ouderen helpt bij het vinden van een passende kleinere woning. Ook de taskforce armoede, de herstelde relatie met huurderbelangenorganisaties en de gezamenlijke aanpak van vocht- en schimmelproblematiek met gemeenten, GGD en collega-corporaties laten zien dat we samen meer kunnen bereiken. Zo werken we in Leiden niet alleen aan meer woningen, maar ook aan gezonde, verbonden en toekomstbestendige buurten.

Woningvoorraad gemeente Leiden	1 januari 2025	31 december 2025
Totaal aantal woningen	7.621	7.608
Huurprijs onder € 477,20	641	640
Huurprijs tussen € 477,20 en € 731,93	4.924	4.979
Huurprijs tussen € 731,93 en € 900,07	1.584	1.483
Huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,82	336	356
Huurprijs meer dan € 1.184,82 (vrije sector)	136	150

Activiteiten rondom woningvoorraad	1 januari 2025	31 december 2025
Nieuwbouw en herstructurering	20	-
Aankoop	-	1
Verkoop	-	14
Sloop	88	-
Overige mutatie	19	-
Renovatie	64	350

Overige mutaties: Samenvoegingen, splitsingen, mutaties ten dienste van en/of mutaties tussen zelfstandig en onzelfstandige woonruimte

Ontwikkeling energielabels van woningtotaal	1 januari 2025	31 december 2025
Percentage energielabel E, F, G	12,4%	11,0%

4.4 Regio Arnhem

In 2025 heeft Portaal zich in Arnhem sterker op de kaart gezet. Een nieuw vierjarige overeenkomst met de gemeente en het hoofdlijnenakkoord voor het nieuwe stadsdeel Rijnpark zijn hier voorbeelden van. Afgelopen jaar is de samenwerking versterkt, zowel intern door het werken met de gebiedsteams, als ook met samenwerkingspartners en belangrijke stakeholders in de gemeente en provincie.

Samenwerking met HOP Arnhem

In 2025 werkten we intensief samen met HOP Arnhem als volwaardige partner in de samenwerking met de gemeente Arnhem. Met hun grote inzet en betrokkenheid leverden zij een essentiële bijdrage aan onder meer de prestatieafspraken en de invulling van onze maatschappelijke opgaven in de stad. De inbreng van de huurdersorganisatie, geworteld in de praktijk van alledag, hield ons scherp. Juist hun kritische én constructieve houding hielp ons om samen betere keuzes te maken en tot oplossingen te komen die aansluiten bij wat huurders in Arnhem nodig hebben.

Uitbreiding van de woningvoorraad

We breidden onze woningvoorraad uit met een project in de wijk Schuytgraaf. Hier is een intergenerationeel woonconcept opgeleverd met 78 woningen voor jong en oud. In Kronenburg is gestart met de transformatie van twee kantoorgebouwen tot huurwoningen. Dit project biedt kansen voor starters, doorstromers en bewoners die dringend een woning nodig hebben. Zo ontstaat een gemêleerde, inclusieve woongemeenschap. De oplevering staat gepland voor na de zomer van 2026.

Daarnaast zoeken we bij het benutten van de bestaande voorraad naar een betere matching, zetten we de verhuiscoach in voor senioren en onderzoeken we mogelijkheden zoals woningdelen.



Herbouw in Presikhaaf

Een bijzonder moment in 2025 was de oplevering van nieuwe woningen in de Van Kinsbergenstraat in Presikhaaf. Zowel voor bewoners als voor eigen collega's was de sleuteloverdracht indrukwekkend. Na de brand in juni 2023 zijn de acht getroffen woningen herbouwd. Duurzaam en met oog voor de wijk.

Renovatie en verduurzaming in Geitenkamp

Bij de renovaties van onze woningen in de wijk Geitenkamp beoordeelden bewoners het project bovengemiddeld goed. Dit is mede bereikt door goede voorzorg en de inzet van energiecoaches om de duurzame woningen zo goed mogelijk in gebruik te nemen. Zo hebben we Geitenkamp weer toekomstbestendig gemaakt.

Extra inzet in Vredenburg/Kronenburg

In onze prioriteitswijk Vredenburg/Kronenburg is de ontmoetingsruimte uitgebreid met een breder aanbod aan activiteiten. Hier werken we samen met community builders aan de leefbaarheid in de complexen. Tegelijkertijd hebben we dit jaar de geplande renovatie van bezit in deze wijk naar voren gehaald en ervoor gekozen om hier extra in te investeren. Het heeft onze aandacht om voor deze wijk met gebiedsontwikkeling te starten.

Woningvoorraad gemeente Arnhem	1 januari 2025	31 december 2025
Totaal aantal woningen	5.078	5.149
Huurprijs onder € 477,20	459	458
Huurprijs tussen € 477,20 en € 731,93	3.529	3.612
Huurprijs tussen € 731,93 en € 900,07	955	917
Huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,82	130	151
Huurprijs meer dan € 1.184,82 (vrije sector)	5	11

Activiteiten rondom woningvoorraad	1 januari 2025	31 december 2025
Nieuwbouw en herstructurering	-	86
Aankoop	1	1
Verkoop	5	15
Sloop	3	-
Overige mutatie	31	-1
Renovatie	80	48

Overige mutaties: Samenvoegingen, splitsingen, mutaties ten dienste van en/of mutaties tussen zelfstandig en onzelfstandige woonruimte

Ontwikkeling energielabels van woningtotaal	1 januari 2025	31 december 2025
Percentage energielabel E, F, G	7,6%	5,9%

4.5 Regio Nijmegen

In Nijmegen kijken we met trots terug op een aantal mijlpalen in 2025 die bijdragen aan goed samenleven. Als eerste is afgelopen jaar gebiedsgericht werken verder in de praktijk gebracht. Gebiedsteams werken dichtbij bewoners. Het hoogtepunt was hierin de opening van Wijkkantoor Hatert, in een van onze prioriteitswijken en het eerste Portaal-wijkkantoor volgens onze nieuwe huisvestingsvisie. Dit kantoor is laagdrempelig toegankelijk voor bewoners en we delen het met twee partners; Talis en Bindkracht10. Deze manier van (samen)werken maakt het mogelijk om problemen vroegtijdig te signaleren en samen met bewoners aan te pakken.

Voor Hatert is ook de wijkvisie opgeleverd. De eerste gesprekken met de gemeente en Talis over de gebiedsontwikkeling in deze wijk zijn gevoerd. We werken aan een gezamenlijke visie waarin woningbouw zoveel mogelijk aansluit op de inrichting van de openbare ruimte.

In prioriteitswijk Zwanenveld is gestart met een gebiedsvisie, waarin verschillende scenario's zijn uitgewerkt. De gemeente en corporaties worden binnenkort hierbij betrokken.

Niet alleen met strategische partners, maar ook intern is de samenwerking verbeterd. Teams werken nog meer integraal samen en kijken zo bijvoorbeeld niet alleen naar de technische, maar ook naar sociale aspecten bij renovaties en planmatig onderhoud.



Nijmeegse meerjarige prestatieafspraken 2026-2030

Met het ondertekenen van de meerjarige prestatieafspraken zijn belangrijke afspraken vastgelegd voor onder andere nieuwe woningen en het slimmer benutten van bestaande bouw, door onder andere woningdelen en hospitaverhuur. We zijn blij met de extra aandacht voor jongeren(dakloosheid) en kwetsbare groepen. Deze afspraken zijn ook een bevestiging van de goede relatie met de huurdersorganisatie HSPN, met wie we dit traject zij aan zij hebben doorlopen. Bij complexe thema's en bij participatie zijn zij van grote betekenis.

Onze doelstellingen voor kwalitatief goede nieuwbouwwoningen zijn gehaald, met de oplevering van appartementencomplexen De Bongerd en Grutto. In De Bongerd werken we de komende 10 jaar samen met zorgorganisatie Onder de Bomen. In dit complex hebben we sociale huurwoningen en appartementen voor bijzondere doelgroepen gecombineerd, waar een hechte buurt de focus heeft.

Lobby voor mogelijkheden woningen delen

Tegelijkertijd is het beter benutten van onze woningen ook een speerpunt. Dit jaar zijn we een pilot gestart met woningdelen, die komend jaar uitgebreid wordt. In oktober bezochten drie Directeuren Generaal van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid en het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport een van onze woningen uit de pilot woningdelen, waarbij we hen meenamen in de uitdagingen en kansen die we als Portaal zien voor wetgeving rondom woningdelen.

Hart voor de buurt

Portaal ondersteunde initiatieven die ontmoeting in de wijk stimuleren. Voorbeelden zijn de Wijkmakerij in de Leuvense Hof, buurtkamers zoals in Hatert in samenwerking met het Leger des Heils en een kerstmarkt voor en door de buurt. Deze activiteiten brengen bewoners met elkaar in contact en vergroten de zichtbaarheid van Portaal in de wijk.

Woningvoorraad gemeente Nijmegen	1 januari 2025	31 december 2025
Totaal aantal woningen	11.363	11.444
Huurprijs onder € 477,20	976	923
Huurprijs tussen € 477,20 en € 731,93	7.968	8.209
Huurprijs tussen € 731,93 en € 900,07	2.055	1.878
Huurprijs tussen € 900,07 en € 1.184,82	288	349
Huurprijs meer dan € 1.184,82 (vrije sector)	76	85

Activiteiten rondom woningvoorraad	1 januari 2025	31 december 2025
Nieuwbouw en herstructurering	138	113
Aankoop	6	3
Verkoop	15	34
Sloop	-	-
Overige mutatie	-3	-1
Renovatie	2	8

Overige mutaties: Samenvoegingen, splitsingen, mutaties ten dienste van en/of mutaties tussen zelfstandig en onzelfstandige woonruimte

Ontwikkeling energielabels van woningtotaal	1 januari 2025	31 december 2025
Percentage energielabel E, F, G	3,5%	3,8%

Hoofdstuk 5

Financiële continuïteit



De nationale volkshuisvestelijke opgave is verder verzwaard. Dit laat de actualisatie van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) van januari 2026 zien. Hierin is opnieuw doorerekend wat corporaties nodig hebben om de afgesproken nieuwbouw-, verduurzamings- en betaalbaarheidsdoelen tot en met 2035 te realiseren. Deze actualisatie laat een scherper beeld zien: de opgave groeit, terwijl de middelen verder onder druk staan.

Toenemende financiële druk in de sector

De nieuwste doorrekening toont een landelijk tekort van € 19,6 miljard over de looptijd van de NPA-periode. Dit tekort wordt veroorzaakt door een combinatie van factoren:

- ▶ De betaalbaarheid voor huurders is toegenomen, maar de netto-huuropbrengsten voor corporaties dalen, omdat de huurstijgingen achterblijven bij de kostenstijgingen;
- ▶ Onderhouds- en instandhoudingskosten zijn substantieel hoger dan eerder geraamd, waardoor de operationele kasstromen verslechteren;
- ▶ Corporaties moeten hun investeringen structureel voor twee derde met vreemd vermogen financieren, waardoor de rentelasten nadrukkelijk toenemen;
- ▶ De sector komt tot de conclusie dat solidariteitsmechanismen onvoldoende zijn om het tekort op de opgave te dekken.

Het gevolg hiervan is dat vanaf 2029 het landelijk benodigde bouwtempo naar beneden moet worden bijgesteld, omdat de financiële en uitvoeringstechnische grenzen eerder worden geraakt dan in eerdere ramingen was voorzien. Tegelijkertijd blijft de maatschappelijke urgentie onverkort hoog. De druk op de woningvoorraad neemt verder toe, mede doordat de instroom van woningzoekenden stijgt en bestaande wijken op meerdere plekken stevig moeten worden vernieuwd. Dit maakt dat de sector – en dus ook Portaal – meer moet doen met minder financiële ruimte, terwijl de vraagstukken complexer worden.

Meerjarenbegroting 2026-2035

Nog zonder de context van de actualisatie van de NPA, is in december 2025 onze Meerjarenbegroting (MJB) 2026-2035 opgesteld. Deze begroting vormt het strategisch-financiële kader voor onze meerjarige keuzes en de wijze waarop wij de NPA-doelen vertalen naar uitvoerbare investeringsprogramma's. De MJB laat zien hoe Portaal een betekenisvolle bijdrage blijft leveren aan de nationale opgave. Ons plan gaat uit van:

- ▶ een structurele nieuwbouwproductie van ruim 1.000 woningen per jaar, in lijn met de NPA-verlenging tot 2035;
- ▶ een forse en langjarige renovatie- en verduurzamingsopgave, inclusief het versneld aanpakken van de E-, F- en G-labelwoningen;
- ▶ een zorgvuldig en voorspelbaar betaalbaarheidsbeleid, passend bij de maatschappelijke opdracht;
- ▶ en het behoud van onze financiële continuïteit, door strakke sturing op kasstromen, investeringsvolumes en risico's, binnen de kaders van AW en WSW.

Wat wij al wisten wordt door de context van de NPA actualisatie nog verder bevestigd. De sector kan alleen voldoen aan de langjarige ambities wanneer ook het landelijke prestatiekader wordt aangepast. Het huidige prestatie- en verdienmodel van de corporatiesector sluit onvoldoende aan bij de structurele kostenstijgingen, financieringsvereisten, maatschappelijke verwachtingen en politiek instabiel landschap. Corporaties hebben een duurzaam, stabiel en voorspelbaar investeringsklimaat nodig om hun opgaven te kunnen realiseren. Voor de komende tien jaar én daarna.

Koersvast binnen een veranderend financieel kader

Binnen deze realiteit blijft Portaal koersvast. We richten ons op het realiseren van meer betaalbare woningen, het toekomstbestendig maken van onze bestaande voorraad en het versterken van buurten waar dat het hardst nodig is. Dit financiële hoofdstuk laat zien hoe onze financiële positie zich in 2025 heeft ontwikkeld en hoe wij de basis leggen om onze maatschappelijke opdracht ook in de komende decennia te volbrengen.

5.1 Sturen op kasstromen

Ons huishoudboekje geeft inzicht in onze inkomsten en uitgaven. We kennen onze financiële grenzen. Het in evenwicht houden van de inkomsten en uitgaven van de exploitatie van ons bezit noemen we ook wel ons duurzaam prestatiemodel. Het uitgangspunt is dat we financieel gezond zijn en blijven om nu en in de toekomst onze organisatiedoelstellingen te kunnen blijven realiseren.

Oorzaken van de structurele financiële druk

Toch staan we langere tijd onder financiële druk. De afgelopen jaren gaven we meer uit dan er binnenkwam en we verwachten ook de komende jaren structurele tekorten. Dit komt door:

- ▶ Huren die niet evenredig meestijgen met inflatie.
- ▶ Prijsstijgingen: grondstoffen zijn fors duurder geworden, waardoor de bouwkosten stijgen. Ook installaties voor de energietransitie zijn duurder.
- ▶ Extra onderhoud en renovaties: we investeren meer geld in het verbeteren en verduurzamen van onze woningen. Daarnaast pakken we ook 500 woningen extra per jaar aan tot en met 2028 door het versneld wegwerken van onze E-, F- en G-labels.
- ▶ Stijgende belastingen: we betalen steeds meer vennootschapsbelasting. Vooral de ATAD-regelgeving en de invoering van de Wet Minimumbelasting 2024 zorgen ervoor dat de belastingdruk op corporaties de komende jaren flink oploopt.

Toenemende afhankelijkheid van leningen

Door toekomstige structurele tekorten moeten we geld lenen. Het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) stelt een maximale borging van €4,4 miljard per corporatie voor. Hoe meer we lenen om operationele tekorten op te vangen, hoe sneller we deze grens bereiken. Dit betekent dat er minder geld overblijft voor nieuwbouw. Daarom is sturen op kasstromen essentieel. Elk jaar houden we nauwlettend in de gaten hoeveel ruimte we nog hebben binnen het borgingsplafond en welke maatregelen nodig zijn om financieel gezond te blijven.

Structureel tekort op de instandhouding van woningen

We blijven de komende jaren een structureel tekort houden van gemiddeld €25 miljoen per jaar op de instandhouding van onze DAEB-woningen. Ter illustratie: daardoor komen we gemiddeld €40,- per woning per maand tekort om duurzaam financieel gezond te zijn en blijven.

Investeren in nieuwbouw, renovatie en verduurzaming

De realisatiekracht van onze investeringskasstroom in 2025 bedraagt € 216 miljoen (nieuwbouw, aankoop grond en renovatie). Onze toekomstige ambitie is hoog en we investeren maximaal door ons investeringsvolume te verhogen naar netto € 422 miljoen per jaar. Dit zijn goede ontwikkelingen voor het terugdringen van het woningtekort. Tegelijkertijd levert nieuwbouw door de gestegen rente en bouwkostenontwikkeling niet langer zomaar een positief financieel effect aan onze huidige exploitatie. We moeten daarom kritisch zijn op wat we wel en niet doen.

We houden onze woningen betaalbaar en investeren in verduurzaming. Waar het kan, bouwen we nieuwe woningen, ondanks de stijgende kosten. Nieuwbouw financieren we deels met verkoop, leningen en inkomsten uit niet-DAEB woningen. Voor onderhoud en verduurzaming zijn we afhankelijk van de huurinkomsten. Door de huurprijs passend te laten zijn bij het inkomen, kunnen we de lasten eerlijker verdelen.

Huuropbrengsten uit niet-DAEB woningen (vrije sector) helpen ons om middeninkomens te bedienen en onze financiële positie te versterken. Daarom zetten we in sommige gemeenten actief in op de bouw van vrijesectorwoningen in het middensegment

5.2 Beoordelingskader en financiële continuïteit

Portaal hanteert het duurzaam prestatie-model (DPM) als het centrale uitgangspunt bij het financiële beleid. Dit model brengt in beeld of we op de lange termijn evenveel geld binnenkrijgen als we uitgeven. Ons doel is om het onderhoud en de renovaties van onze woningen te betalen uit onze eigen inkomsten, zodat we minder afhankelijk zijn van externe financiering. Zo blijven we financieel stabiel.

Positief resultaat in het duurzaam prestatie-model

In 2025 hebben we laten zien dat we ons vermogen inzetten voor maatschappelijke doelen. Dit doen we binnen een stevig en goed gecontroleerd financieel kader. Over 2025 sluiten we ons DPM af met een overschot van € 10 miljoen (begroot was een tekort van € 38 miljoen). Dit komt voornamelijk door:

1. Lagere uitgaven aan onderhoud (€ 14 miljoen): we hebben bijgestuurd op dagelijks onderhoud en de productie van planmatig onderhoud was lager dan begroot. De komende jaren zetten we extra mensen in op planmatig onderhoud om te voldoen aan de begrote productie.
2. Lagere investeringen woningverbetering (€ 34 miljoen): we hebben minder uitgegeven aan renovaties dan begroot. Deze renovatie-uitgaven zijn verschoven naar de jaren na 2025.

Externe en intern beoordelingskader

Naast ons eigen financiële beleid hebben we te maken met toezicht op de sector. Dit toezicht geeft inzicht in onze financiële gezondheid op lange termijn. Kunnen we onze renteverplichtingen betalen? En hebben we voldoende zekerheden (onderpand) gesteld voor onze leningen?

Onze toezichthouder, de Autoriteit woningcorporaties (Aw), beoordeelt onze financiële positie aan de hand van vier kengetallen:

1. Rentedekkingsgraad (ICR): geeft aan of we de rente kunnen betalen uit onze kasstroom.
2. Loan-to-value (LTV) op beleidswaarde: laat de verhouding zien tussen onze schuld en de waarde van ons vastgoed.
3. Solvabiliteit op beleidswaarde: laat zien hoe groot ons eigen vermogen is ten opzichte van het totale balanstotaal.
4. Dekkingsgraad op marktwaarde: geeft inzicht in de financieringsruimte op basis van de marktwaarde van ons bezit.

Daarnaast willen we het DPM meetbaar maken met een eigen ratio: de Instandhouding Bestaand Bezit Ratio (IBBR). Deze maatstaf laat zien in hoeverre we de kosten voor onderhoud en renovatie kunnen betalen uit onze eigen exploitatiekasstromen.

De kengetallen zijn berekend op grond van de jaarrekening 2025 en de meerjarenbegroting 2026-2035.

Financiële kengetallen (Portaal)	2025*	2026**	2027**	2028**	2029**	2030**	Externe normen AW/WSW	Interne signaal waarde Portaal
IBBR	1,2	0,9	0,9	0,9	0,8	0,8	n.v.t	>1,0
ICR	2,3	1,8	1,9	1,9	2,1	1,7	>1,4	>1,7
Solvabiliteit beleidswaarde	58,6	62,5	60,9	60,0	60,2	59,7	>30	>38
Loan to Value beleidswaarde	38,3	34,1	34,6	36,0	36,4	37,4	<70	<60
Dekkingsratio (MW)	18,2	21,9	21,9	22,8	22,9	23,0	<70	<60

Financiële kengetallen (DAEB)	2025*	2026**	2027**	2028**	2029**	2030**	Externe normen AW/WSW	Interne signaal waarde Portaal
IBBR	1,1	0,8	0,9	0,8	0,7	0,8	n.v.t	>1,0
ICR	2,1	1,6	1,7	1,8	1,9	1,6	>1,4	>1,7
Solvabiliteit beleidswaarde	61,8	63,5	62,0	61,2	61,4	61,0	>30	>38
Loan to Value beleidswaarde	39,5	36,0	36,3	37,4	37,9	38,9	<70	<60
Dekkingsratio (MW)	18,2	22,4	22,2	22,8	22,9	23,0	<70	<60

Financiële kengetallen (Niet-DAEB)	2025*	2026**	2027**	2028**	2029**	2030**	Externe normen AW/WSW	Interne signaal waarde Portaal
IBBR	4,2	2,2	1,4	1,2	1,7	1,9	n.v.t	>1,0
ICR	6,3	6,5	6,8	5,3	4,3	3,4	>1,8	>2,1
Solvabiliteit beleidswaarde	61,5	72,7	71,3	70,7	71,8	71,0	>30	>38
Loan to Value beleidswaarde	28,3	19,6	21,8	25,5	25,1	26,1	<70	<60
Dekkingsratio (MW)	18,2	16,4	18,8	22,7	22,3	23,4	<70	<60

Uit de cijfers blijkt dat we bij alle externe kengetallen aan de norm voldoen. Onze exploitatie is gezond genoeg om de rentelasten te dragen en we hebben voldoende ruimte om extra te lenen voor nieuwbouw. Omdat we actief zijn in een regio met een grote woningvraag, ligt de marktwaarde van onze woningen relatief hoog. Dit zorgt voor een sterke dekkingsgraad.

De ICR laat zien of we de rente kunnen betalen uit onze operationele kasstroom (huuropbrengsten minus uitgaven), maar is exclusief de uitgaven die nodig zijn voor het renoveren van woningen. Deze ratio ligt boven de externe norm en specifiek voor DAEB enkele jaren onder onze interne signaalwaarde.

De LTV en solvabiliteit laten zien dat we de komende vijf jaar nog ruim voldoen aan de normen. Er blijft voldoende ruimte om te blijven bouwen waar extra locaties beschikbaar komen.

Naast de verplichte externe normen hanteren we ook interne signaalwaarden. Dit kun je zien als een veiligheidsmarge: een financiële buffer waarmee we tijdig kunnen bijsturen. Dit helpt ons om voorbereid te zijn op economische tegenvallers, zoals een recessie, stijgende bouwkosten, lage inflatie of nieuwe overheidsmaatregelen zoals de Wet Minimumbelasting 2024.

Ons doel is om onze operationele kasstromen gezond en robuust te houden, zodat we niet alleen in goede tijden, maar ook in slechtere periodes kunnen blijven investeren zonder de toekomst in gevaar te brengen.

De Instandhouding Bestaand Bezit Ratio (IBBR) geeft aan in hoeverre we de kosten voor onderhoud en renovatie kunnen betalen uit onze exploitatiekasstromen. Het IBBR-kengetal moet hoger zijn dan 1,0 om financieel gezond te zijn. De verwachting is dat we de komende 5 jaar niet voldoen aan onze interne norm van 1,0 bij de IBBR

Financieringsbeleid

We willen maximaal presteren en investeren naar vermogen. We streven ernaar dat onze liquide middelen maximaal 10% bedragen van onze jaarlijkse huromzet (inclusief servicevergoedingen). Eind 2025 hadden we €66,6 miljoen aan liquide middelen (14,7% van de opbrengsten over 2025). Dit bedrag is gestegen ten opzichte van eerdere jaren. We gebruiken deze overvloedige middelen om in de toekomst in onze liquiditeitsbehoefte te voorzien.

Borgingsplafond WSW

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) bepaalt jaarlijks onze maximale leencapaciteit en beoordeelt of we financieel gezond zijn. Dit doen ze met een risicobeoordelingsmodel (WSW Business Risks), dat onze bedrijfsrisico's analyseert aan de hand van 24 vragen. De conclusie van het WSW is opnieuw positief: onze financiële continuïteit is gewaarborgd. Het borgingsplafond bepaalt hoeveel leningen we maximaal kunnen afsluiten met WSW-garantie. Door de renteontwikkelingen op de kapitaalmarkt werd de marktwaarde van onze leningen minder negatief. Eind 2025 bedroeg deze ongeveer €2,1 miljard, tegenover €2,3 miljard in 2024.

Derivatenportefeuille

De wetgeving verplicht ons om een liquiditeitsbuffer aan te houden, zodat we een rentedaling van 200 basispunten (bps) kunnen opvangen. In 2025 voldeden we hier ruimschoots aan. Op basis van onze buffer konden we zelfs een renteschok van 1.399 bps opvangen.

Onze totale liquiditeitsbuffer bedraagt €107 miljoen, opgebouwd uit:

- ▶ €60 miljoen in variabele hoofdsomleningen;
- ▶ €32 miljoen in spaargeld en banktegoeden;
- ▶ €15 miljoen in kasgeldfaciliteit.

Onze derivatenportefeuille is in control en de risico's zijn goed beheersbaar. De totale waarde bedraagt €250 miljoen (bruto hoofdsom), verdeeld over:

- ▶ €125 miljoen aan gestructureerde derivaten
- ▶ €100 miljoen aan reguliere rentecontracten (interest rate swaps)

- €25 miljoen aan swaptions

Binnen deze portefeuille zijn contractuele breakclausules van kracht.

5.3 De waarde van ons vastgoed

In 2025 behaalden we een positief resultaat na belasting van € 874 miljoen. Dit komt vooral door de autonome stijging van de marktwaarde van ons vastgoed (€ 911 miljoen), die sinds 2024 stijgt. De marktwaardeontwikkeling van ons vastgoed heeft grote invloed op ons financiële resultaat.

Op basis van het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv), zal de waarderingsgrondslag voor de waardering van het vastgoed voor woningcorporaties met ingang van het boekjaar 2026 veranderen. We gaan van marktwaarde naar beleidswaarde. Als gevolg hiervan zal de omvang van de posten materiële vaste activa en eigen vermogen in de jaarrekening sterk dalen en zal de impact van de mutatie in de waardering op het resultaat naar verwachting beperkter zijn. De beleidswaarde is namelijk 52% van de marktwaarde in 2025.

De beleidswaarde wordt al berekend en als toelichting opgenomen in het jaarverslag en jaarrekening van Portaal. Hiermee zijn wij voorbereid op deze waarderingsgrondslag, die als basis zal gaan dienen vanaf 2026.

Vastgoedwaardering uiteengezet

Er bestaat een verschil tussen de marktwaardering van ons vastgoed (vermogen) en de realisatiefactor (dat wat we terugzien in onze kasstroom). Ten aanzien van de waardering kennen we drie waarderingsbegrippen die voor woningen als volgt weer te geven zijn:

Regio	Leegwaarde (x 1 mln)	Marktwaarde (x 1 mln)	Beleidswaarde (x 1 mln)
Arnhem	€ 1.624	€ 973	€ 580
Eemland	€ 3.412	€ 1.973	€ 1.000
Leiden	€ 3.018	€ 1.665	€ 956
Nijmegen	€ 4.217	€ 2.467	€ 1.155
Utrecht	€ 7.872	€ 4.285	€ 2.216
Totaal	€ 20.143	€ 11.363	€ 5.907

Onze marktwaarde is 56% van de leegwaarde. Onze beleidswaarde is 29% van de leegwaarde en 52% van de marktwaarde.

Leegwaarde

De leegwaarde is de verkoopwaarde vrij van huur op de reguliere woningmarkt. Omdat onze woningen verhuurd zijn, realiseren we deze waarde niet. In 2025 steeg de gemiddelde leegwaarde per woning met 6,2% naar € 380.055 (2024: € 359.630). De verkoopmarkt blijft onverminderd positief.

De leegwaarde is in alle regio's gestegen, waarbij de stijging in Arnhem en Nijmegen groter is dan in de andere regio's. Hierdoor is de gemiddelde leegwaarde in alle regio's boven de € 300.000 en in Utrecht boven de € 400.000.

Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat is de waarde van ons vastgoed in exploitatie op de beleggersmarkt. Deze steeg in 2025 naar € 11,6 miljard, ten opzichte van € 10,7 miljard in 2024. Onze portefeuille bestaat grotendeels uit woningen, maar bevat ook een klein aandeel bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed (BOG en MOG) en een flink aantal parkeerplaatsen.

Woningportefeuille

Onze vastgoedwaardering is in 2025 met € 894 miljoen gestegen, exclusief mutaties in ons bezit. Dit komt door een verbetering van de eindgebruikersmarkt en een toename van het beleggingsvolume, vooral in de woningbeleggingsmarkt. De huurmarkt blijft krap, met de hoogste huurprijzen in Utrecht en Leiden, wat bijdraagt aan de hogere waardering.

Verloop marktwaarde woningen 2024-2025

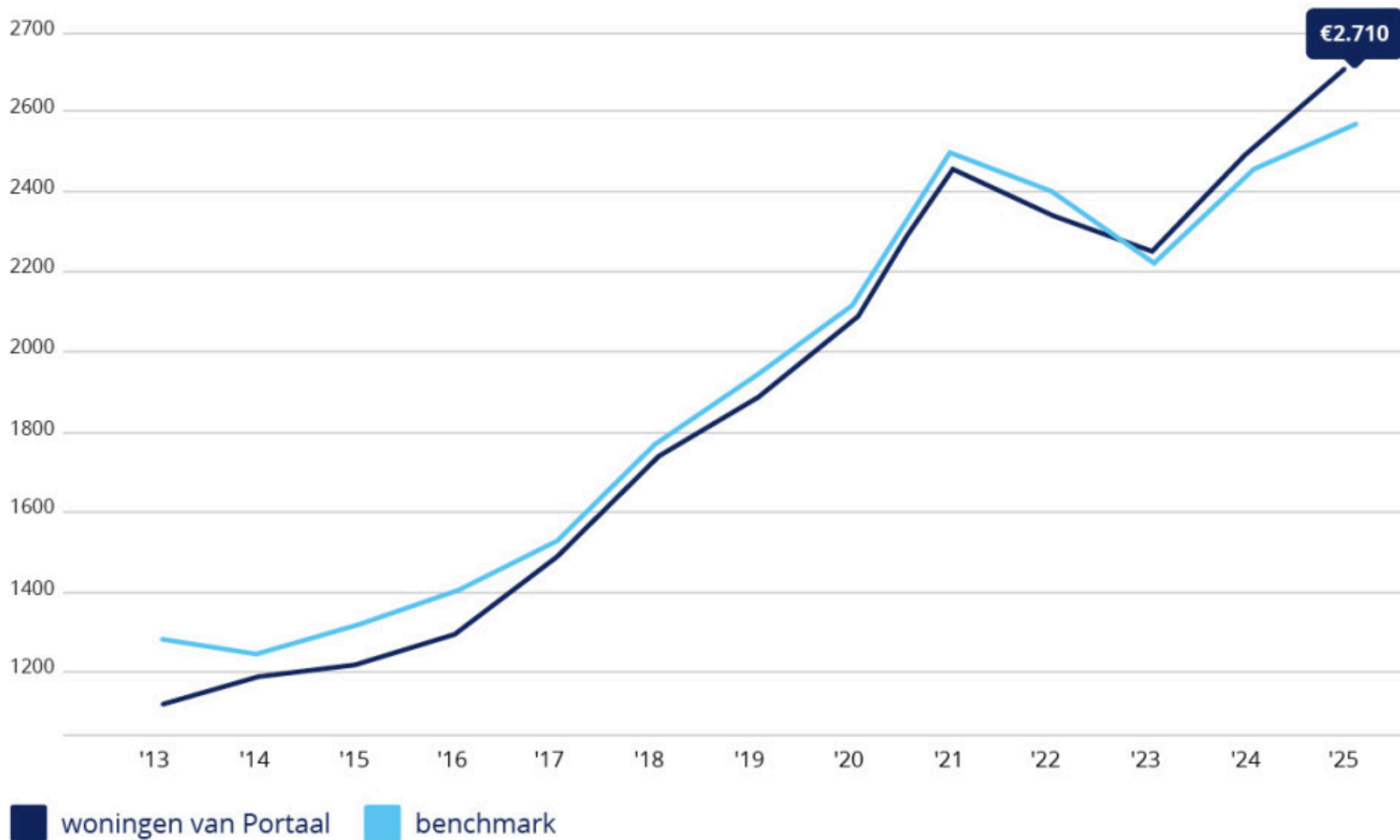
	Woningen (x 1 mln)
Waarde 2024	€ 10.469
Voorraadmutaties	€ 19
Vastgoedgegevens	€ 315
Methodische wijzigingen	€ 3
Marktontwikkelingen	€ 557
Waarde 2025	€ 11.363

Marktwaaarde per vierkante meter

De marktwaaarde per vierkante meter stijgt zowel bij Portaal (de donkerblauwe lijn in de grafiek), als bij de benchmark (de lichtblauwe lijn). Onze waardeestijging is met 8,8% iets hoger dan gemiddeld. Dit komt met name door de leegwaardeestijging in Arnhem en Nijmegen, waar nog ruimte lijkt te zijn voor hogere prijzen en in de randstad een maximum bereikt lijkt te zijn. Daarnaast lijkt het dat het energielabel van Portaal voor de bouwjaarklassen 1945-1980 iets beter is dan die het gemiddelde. Complexen met een slechte energieprestatie worden al twee jaar lager gewaardeerd op de markt.

Marktwaarden en waardeontwikkeling / m²

werkelijk gehanteerd



Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

De waarde van onze BOG-MOG portefeuille is in 2025 gestegen ten opzichte van 2024. Dit is te zien in de tabel hieronder:

Categorie	Netto marktwaarde 2024 (x 1 mln)	Netto marktwaarde 2025 (x 1 mln)
Intramurale zorg	€ 94	€ 106
BOG	€ 29	€ 32
MOG	€ 21	€ 22
Garageboxen	€ 38	€ 39
Parkeerplaatsen	€ 8	€ 9
Totaal	€ 190	€ 208

5.4 Beleidsmatige beschouwing beleidswaarde

Onze maatschappelijke bijdrage (het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde van vastgoed in exploitatie) is € 5,5 miljard. Dit komt vooral door de betaalbaarheid van onze woningen. Daarnaast maken hoge instandhoudingskosten deel uit van dit bedrag. Dit vanwege de lange exploitatietermijn en de dienstverlening die we als maatschappelijke organisatie bieden.

Van marktwaarde naar beleidswaarde woningen

Aanpassingen beleidswaarde	2024 (x 1 mln)	2025 (x 1 mln)
Marktwaarde	€ 10.469	€ 11.363
Doorexploiteren	€ -1.349	€ -1.224
Huurbeleid	€ -2.596	€ -2.865
Onderhoud	€ -1.914	€ -1.982
Beheer en leefbaarheid	€ -543	€ -730
Sociale disconteringsvoet	€ 1.386	€ 1.345
Beleidswaarde	€ 5.453	€ 5.907

Bij toepassing van de beleidswaarde ligt ons vermogen € 5,5 miljard lager dan bij de marktwaardeberekening (vastgoed in exploitatie). De beleidswaarde wordt bepaald door de marktwaarde in verhuurde staat te corrigeren met 5 afslagen:

1. Beschikbaarheid: voor al ons bezit hanteren we het scenario van doorexploiteren in plaats van uitponden. Daarnaast houden we geen rekening met verkopen.
2. Betaalbaarheid: bij mutatie of harmonisatie verhogen we de huur niet tot de markthuurl, maar tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur. Dit betekent gemiddeld 80% van de maximaal redelijke huur, met passend verhuren tot de aftoppingsgrenzen.
3. Kwaliteit: in plaats van de standaard onderhoudscomponenten gebruiken we onze eigen meer jaren onderhoudsbegroting, zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2026-2035.
4. Beheer: de beheerskosten uit de DCF-berekening vervangen we door een eigen beheernorm die aansluit bij de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer. Dit gebeurt op basis van de meerjarenbegroting 2026-2035, waarbij de kosten per eenheid worden omgerekend naar een norm per complex.
5. Disconteringsvoet: de marktconforme disconteringsvoet vervangen we door een sociale disconteringsvoet. Deze ligt lager, omdat het verhuren van een woning tegen een sociale huurprijs een lager risico met zich meebrengt.

Van marktwaarde naar beleidswaarde woningen per regio (gemiddelde waarden)

	Arnhem	Nijmegen	Utrecht	Eemland	Leiden
Marktwaarde	€ 186.738	€ 214.004	€ 215.898	€ 214.152	€ 218.997
Stap 1 Beschikbaarheid	€ -11.361	€ -25.508	€ -34.452	€ -27.940	€ -17.476
Stap 2 Betaalbaarheid	€ -41.869	€ -57.188	€ -48.144	€ -54.351	€ -57.369
Stap 3 Kwaliteit	€ -37.703	€ -38.086	€ -26.415	€ -37.764	€ -40.658
Stap 4 Beheer	€ -12.733	€ -10.343	€ -12.506	€ -16.358	€ -14.479
Stap 5 Disconteringsvoet	€ 28.358	€ 25.544	€ 29.684	€ 22.506	€ 24.219
Beleidswaarde	€ 111.430	€ 108.423	€ 124.065	€ 100.245	€ 113.235

Per regio zien we een verschil in de hoogte van de marktwaarde en in de verhouding tussen markt- en beleidswaarde. Deze verschillen worden veroorzaakt door kenmerken van de woningvoorraad en van de woningmarkt.

5.5 Onderhoud

In 2025 hebben we €45,2 miljoen uitgegeven aan dagelijks onderhoud. Hiervoor was €55 miljoen begroot. De onderschrijding komt vooral doordat in 2024 is bijgestuurd op de toen sterk toenemende onderhoudskosten bij mutatie, waarbij de financiële impact vooral in 2025 zichtbaar is. Wij zullen komende jaren blijven inzetten op uitvoering van onderhoud en zien dat de kosten voor arbeid en materiaal blijven toenemen. Hieronder is het overzicht opgenomen van de onderhoudsuitgaven:

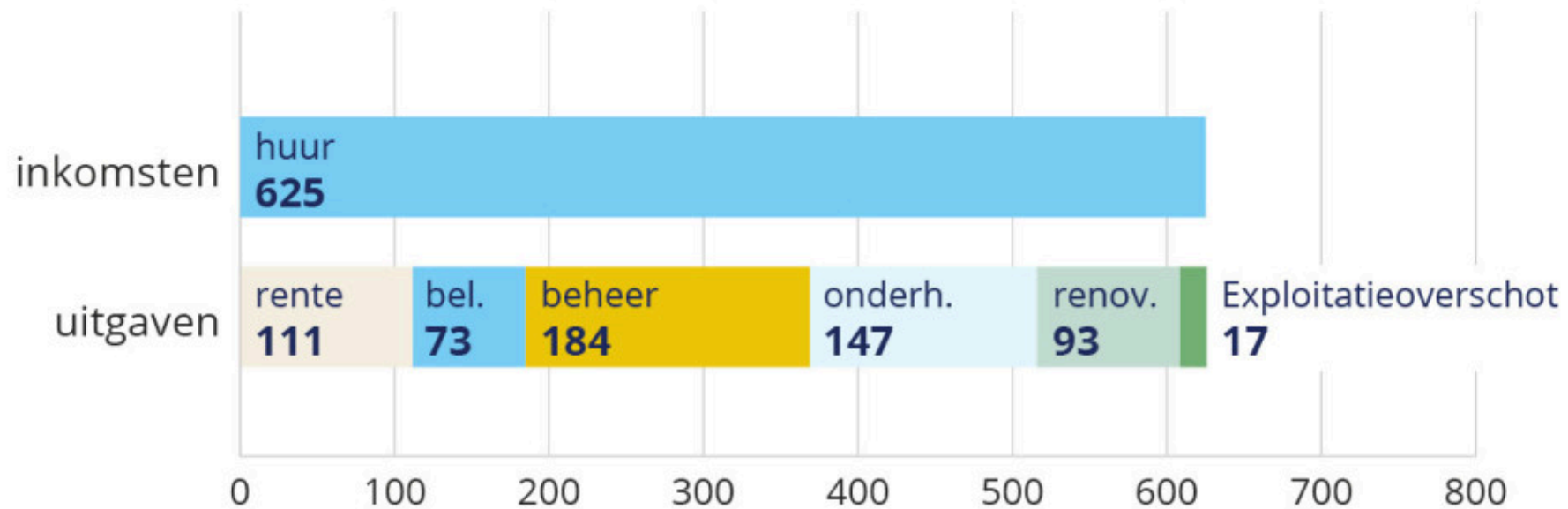
Type onderhoud	Realisatie (x 1 mln)	Budget (x 1 mln)
Klachtenonderhoud	€ 17,4	€ 18,8
Mutaties keuken, badkamer en toilet	€ 4,2	€ 5,5
Mutatieonderhoud	€ 18,4	€ 26,0
Contractonderhoud	€ 0,3	€ 0,4
Kosten door gewijzigde regelgeving	€ 3,0	€ 3,8
AM opdrachten	€ 1,6	€ 0,5
Overig	€ 0,3	€ -
Totaal	€ 45,2	€ 55,0

5.6 Ons huishoudboekje nader uitgelegd

Een structureel gezonde exploitatie van ons vastgoed is essentieel voor onze financiële continuïteit. In 2025 hebben we een positieve operationele kasstroom en een positief operationeel resultaat behaald. Dit jaar is deze kasstroom voldoende om de instandhouding van ons bezit te financieren. Over 2025 bedraagt het DPM-saldo €10,5 miljoen positief. Begroot was €37,5 miljoen negatief.

Inkomsten en uitgaven per woning

vertaald naar maandbedragen bij een gemiddelde sociale huurwoning



Onze inkomsten bestaan uit huur en overige inkomsten (vooral servicekosten). De huurinkomsten uit DAEB-activiteiten bedroegen in 2025 in totaal €381 miljoen, wat neerkomt op €625 per verhuurbare eenheid per maand. Onze uitgaven voor DAEB-activiteiten kunnen we onderverdelen in 4 hoofdposten:

1. **Instandhouding:** instandhouding kostte in totaal €146 miljoen, waarvan €56 miljoen naar renovaties ging en €90 miljoen naar onderhoud. De onderhoudskosten lagen lager dan in 2024, een deel van onze planning realiseren we in 2026 i.p.v. in 2025. De renovatie-uitgaven waren vergelijkbaar met vorig jaar, maar nemen de komende jaren flink toe. Door marktontwikkelingen blijven de kosten voor materialen en arbeid stijgen. Dit geldt ook voor de extra uitgaven die voortkomen uit nieuwe wet- en regelgeving, bouwtechnische eisen en verduurzamingsmaatregelen.

2. **Beheer:** voor beheer gaven we dit jaar €112 miljoen uit, wat neerkomt op €184 per verhuurbare eenheid per maand. Deze kosten bestaan vooral uit personeelslasten, ICT, huisvesting en advies- en administratiekosten.
3. **Belastingen:** de belastingen en heffingen bedroegen 12% van de totale opbrengst, tegenover 9% in 2024. De gemeentelijke belastingen stijgen fors. De komende jaren stijgt dit percentage verder door de toenemende vennootschapsbelasting als gevolg van regelgeving, zoals ATAD en de Wet Minimumbelasting 2024.
4. **Rente:** onze rentekosten bedroegen €68 miljoen, ofwel €111 per verhuurbare eenheid per maand. We blijven ons inspannen om zo voordelig mogelijk te financieren. De renteontwikkelingen werkten daarbij in ons voordeel, maar met onze nieuwbouwambities heeft dit in de toekomst een grotere impact op ons Duurzaam Prestatiemodel. Waar nieuwbouw voorheen rendabel was, zorgt de gestegen rente nu voor tekorten.

Per saldo sluiten we 2025 af met een overschot van €17 per verhuurbare eenheid per maand, terwijl in 2024 nog een tekort van €4 per eenheid per maand werd gerealiseerd.

5.7 Belastingen

In deze paragraaf geven wij een toelichting op belangrijke zaken die een rol spelen bij de belastingafdrachten door Portaal. We gaan in op de beheersing van de fiscale processen en risico's, wijzigingen in wet- en regelgeving, de fiscale positie over 2025 en de belastingdruk.

Beheersing fiscale processen en risico's

Portaal werkt volgens een fiscaal statuut, vastgesteld door de Raad van Bestuur. Dit statuut geeft de kaders aan waarbinnen we opereren en maakt deel uit van ons Tax Control Framework (TCF). Dit raamwerk beschrijft de fiscale organisatie, het beleid en de risico's en bevat een verantwoordelijkhedenmatrix per belastingmiddel en procesonderdeel.

Onze fiscale strategie is gericht op volledige naleving van de wetgeving (compliance). Dit betekent dat we tijdig en correct onze belastingaangiften indienen. Tegelijkertijd streven we er binnen de wettelijke mogelijkheden naar om de belastingdruk te minimaliseren, zodat er meer middelen overblijven voor onze maatschappelijke taken. Uitgangspunt bij het bepalen van de fiscale strategie is dat deze aan moet sluiten bij de missie en doelen van Portaal. We willen financieel scherp aan de wind varen om maximaal te kunnen presteren naar vermogen.

Bij het innemen van fiscale standpunten sluiten we aan bij gangbare praktijken binnen de sector. We zoeken hierover tijdig overleg met de Belastingdienst. Om onze argumenten kracht bij te zetten kan dit in uitzonderlijke gevallen leiden tot het nemen van juridische stappen. Onze werkwijze is altijd transparant en we streven ernaar om zo vroeg mogelijk zekerheid te krijgen over de fiscale gevolgen van onze besluiten.

Fiscale ontwikkelingen

Voorziening groot onderhoud

Op basis van uitspraak van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch eind 2025 is, in lijn met eerdere uitspraak van de rechtbank in 2023, bevestigd dat voor het vormen van een fiscale voorziening groot onderhoud géén piekvereiste geldt. Hiermee hoeft voor het vormen van een dergelijke voorziening niet te worden beoordeeld of sprake is van een piek in de uitgaven en blijven verder de criteria uit het Baksteenarrest (1998) leidend. De Belastingdienst is tegen de uitspraak van het Gerechtshof in cassatie gegaan bij de Hoge Raad.

Portaal heeft een voorziening groot onderhoud gevormd en daarvoor een vaststellingsovereenkomst (VSO) gesloten met de Belastingdienst in 2024. Op basis van dit VSO is een voorziening gevormd in het belastingjaar 2017 en is de voorziening – gebaseerd op een piekvereiste - bevroren op € 70,5 miljoen. In afwachting van de uitkomst van bovengenoemde procedure, had de VSO een looptijd tot en met 2024. In de VSO is overeengekomen dat de VSO in overleg verlengd kan worden.

Het gevolg van de uitspraak van het Gerechtshof is dat de voorziening groot onderhoud fors hoger zal zijn zonder piekvereiste in vergelijking met piekvereiste en daarmee verlaging van het fiscale resultaat. Voor Portaal zou dit kunnen betekenen dat de voorziening aanzienlijk hoger is, dan nu is opgenomen in de jaarrekening op basis van de eerder afgesloten VSO.

Wij zijn momenteel in overleg met de Belastingdienst over de verlenging van de van de voorziening groot onderhoud. Tot het moment dat overeenstemming met de Belastingdienst is bereikt, is de voorziening groot onderhoud gehandhaafd op 70,5 miljoen.

Vaststellingsovereenkomst vennootschapsbelasting (VSO2)

Sinds 2008 zijn woningcorporaties integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Portaal heeft met de Belastingdienst de VSO2 afgesloten. Hierin staan specifieke afspraken over de fiscale waardering en resultaatbepaling. Per 1 januari 2023 heeft de Belastingdienst deze overeenkomst voor alle corporaties opgezegd. Enkele onderdelen van de VSO2 worden sindsdien voortgezet op basis van een overgangsregeling, bestendige gedragslijn en/of goedkoopmansgebruik, waaronder:

- ▶ De gemengde projectenregeling voor nieuwbouwprojecten (verlening van de overgangsregeling zou hebben plaatsgevonden per 1 januari 2026).
- ▶ De verwerking van verkoopresultaten van woningen aangeduid als Verkopen onder Voorwaarden (VOV) die vóór 1 januari 2023 zijn verkocht.
- ▶ De verwerking van (dis)agio van nog lopende leningen die al op de openingsbalans stonden per 1 januari 2008.

Door deze verwerkingswijze heeft de beëindiging van VSO2 een zeer beperkt effect op onze fiscale resultaatbepaling over de jaren 2023 tot en met 2025.

Generieke renteaftrekbeperking

De invoering van de generieke renteaftrekbeperking artikel 15b Wet VPB (ATAD) zorgt voor een forse toename van de belastinglast. Uit het onderzoeksrapport van Aedes 2025 blijkt dat de Vpb-last voor woningcorporaties stijgt van € 800 miljoen in 2025 naar € 1,5 miljard in 2029 en de ATAD is hier een belangrijk oorzaak van.

Ondanks de verhoging in 2025 van 20% naar 24,5% in 2025, waardoor meer rente aftrekbaar is, zorgt de ATAD voor Portaal - over de 10-jaars periode van de meerjarenbegroting - tot een aanvullende belastinglast van € 178 miljoen (acute vennootschapsbelasting en afname actieve belastinglatentie).

Portaal heeft, net als vele andere corporaties, bezwaar gemaakt tegen de ATAD regeling. Portaal heeft bezwaren ingediend voor de ontvangen belastingaanslagen over de jaren vanaf 2019.

De Belastingdienst heeft besloten om de bezwaren per individuele corporatie te willen behandelen en daarmee niet te kiezen voor een massaal bezwaarprocedure of procedure per advieskantoor.

De mogelijkheid bestaat dat rechtbanken procedures van verschillende woningcorporaties zullen voegen, waardoor mogelijk alsnog gezamenlijk behandeld zullen worden.

Portaal is in overleg met de Belastingdienst over het ingediende bezwaar en verwacht in de loop van 2026 meer duidelijkheid hierover.

Wet minimumbelasting 2024

Op 31 december 2023 is de Wet Minimumbelasting 2024 (WMB) in werking getreden. Deze wet vloeit voort uit internationale afspraken en bepaalt dat multinationale en binnenlandse ondernemingen met een omzet vanaf € 750 miljoen minimaal 15 procent belasting over hun winst betalen. Als het effectieve belastingtarief lager is dan 15 procent vindt een zogenoemde bijheffing plaats.

De wet geldt in principe ook voor woningcorporaties, maar door een overgangsregeling wordt de binnenlandse bijheffing voor ons tot en met 2028 verlaagd naar nihil. Portaal zal de informatieaangifte over 2024 verzenden met het betreffende aangiftemodel. De deadline hiervoor is 30 juni 2026.

Op basis van de meerjarenbegroting 2026-2035 bestaat het risico dat Portaal vanaf 2029 jaarlijks bijheffing zal moeten gaan betalen. Dit zorgt voor een verdere toename van de belastinglast en daarmee beperking van ons investeringsvermogen. De extra belastinglast over deze periode loopt op tot circa € 114 miljoen. Aedes is in 2026 een onderzoek gestart naar de gevolgen van de WMB voor de corporaties en mogelijkheden om deze belastingafdracht binnen de wettelijke kaders te beperken. In dit onderzoek worden corporaties, zoals Portaal, betrokken en volgen wij de voortgang.

Overdrachtsbelasting

Per 1 januari 2026 is de overdrachtsbelasting voor de aankoop van bestaande woningen door daar niet zelf gaan wonende personen en entiteiten verlaagd van 10,4% naar 8%. In het coalitieakkoord van het nieuwe kabinet is voorzien dat dit tarief per 1 januari 2027 wordt verlaagd naar 7%.

Daarnaast heeft het advieskantoor Deloitte een procedure gevoerd ten aanzien van de vrijstelling overdrachtsbelasting bij taakoverdracht. Hierbij is door de rechtbank geoordeeld dat de overdracht van een wooncomplex kwalificeerde als het overdragen van een zelfstandig onderdeel van een taak waarvoor een vrijstelling overdrachtsbelasting geldt. De uitspraak gaat in tegen de eerder ingezette landelijke lijn van de Belastingdienst dat de taakoverdrachtvrijstelling in de overdrachtsbelasting beperkt moet worden uitgelegd. De Belastingdienst heeft de mogelijkheid om hoger beroep aan te tekenen.

Wij volgen de uitkomsten van deze procedure en indien sprake is van een taakoverdracht zullen wij de voorwaarden voor de taakoverdrachtvrijstelling goed toetsen en zo nodig afstemmen met de Belastingdienst.

Verder is voorzien dat per 1 januari 2027 een algemene vrijstelling overdrachtsbelasting voor de overdracht van DAEB-vastgoed tussen woningcorporaties wordt ingevoerd. Onzekerheid ter zake van de uitleg van de taakoverdrachtvrijstelling en de mogelijk invoering van een algemene vrijstelling leidt ertoe dat overdrachten tussen woningcorporaties zo veel mogelijk worden uitgesteld tot 2027.

Fiscale positie

De aangiften vennootschapsbelasting t/m het jaar 2023 zijn ingediend. We hebben de definitieve aanslagen ontvangen voor de vennootschapsbelasting tot en met 2022.

De bezwaarprocedures over de aanslagen van 2019 tot en met 2022 lopen nog. De bezwaarprocedures zien toe op de renteaftrekbeperking (ATAD regeling) en afschrijving zonnepanelen.

Belastingdruk

De belastinglast is gestegen van €47,0 miljoen in 2024 naar €57,2 miljoen in 2025. Uitgedrukt in maanden netto huuropbrengsten is de belastingdruk gestegen van 1,4 naar 1,6 maanden. De vennootschapsbelasting is gestegen met 40,8% en de gemeentelijke heffingen zijn met 9,1% gestegen ten opzichte van voorgaand jaar.

Belastingdruk	2024	2025
Vennootschapsbelasting acute positie	€ 18.796.000	€ 26.458.000
Gemeentelijke heffingen	€ 28.191.000	€ 30.754.000
Totaal belastingen	€ 47.044.000	€ 57.212.000
Netto huuropbrengsten	€ 396.803.000	€ 417.652.000
Belastingdruk in maanden huur	1,4	1,6

Uitgangspunten:

- ▶ Te betalen belasting over belastbaar resultaat conform (verwachte) aangifte.
- ▶ Belastbaar resultaat voor verliesverrekening.

Toelichting bepaling belastingdruk

In bovenstaande tabel zijn de directe belastingen opgenomen die ten laste komen van de winst-en-verliesrekening. De vennootschapsbelasting is de verschuldigde belasting over het belastbare resultaat over het boekjaar. Hierbij is geen rekening gehouden met de correcties over oude jaren en de mutatie van belastinglatenties die in de belastinglast van het boekjaar zijn verwerkt. Daarnaast is geen rekening gehouden met verrekening van verliezen uit voorgaande jaren. De gemeentelijke heffingen zijn de onroerendezaakbelasting (ozb) en waterschaps- en rioolheffingen die in het boekjaar betaald zijn.

De omzetbelasting is niet meegenomen in de belastingdruk. Hoewel de betaalde omzetbelasting kostprijsverhogend is voor ons, wordt dit veroorzaakt doordat nagenoeg alle opbrengsten btw vrijgesteld zijn in de huidige wet- en regelgeving. Indien de reguliere verhuur van woningen btw-belast zou worden, leidt dit tot een hogere afdracht over de omzet dan teruggave op investeringen en kosten. Wel zou een verlaging van het tarief op de bouw van sociale huurwoningen voor ons een aanzienlijke kostprijsverlaging betekenen.

De generieke renteaftrekbepaling (ATAD1) had in 2025 een positieve impact van € 1,85 miljoen (in 2024 was dit € 49 miljoen negatief). Dit houdt verband met een ATAD rente-saldo in 2025 dat lager is dan 24,5% van het fiscale EBITDA waardoor er niet verrekende ATAD rente van voorgaande jaren kan worden voortgewenteld naar 2025.

5.8 Verwachtingen

Onze ambitie is om te investeren in nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid. Hierdoor realiseren wij meer betaalbare en toekomstbestendige woningen en versterken wij de buurten daar waar dit het hardst nodig is. Zo dragen wij bij aan goed samenleven. Het tempo waarin we onze doelen kunnen bereiken is en blijft afhankelijk van uitvoeringskracht (zowel intern als extern) en financiële ruimte.

Het blijft een uitdaging om onze plannen en de nationale prestatieafspraken waar te maken. De financiële ruimte staat onder druk door stijgende prijzen, hoge rente en de toenemende vennootschapsbelasting. Daardoor blijven we de komende jaren met een structureel tekort zitten. Dit vraagt om strak financieel beheer, zodat we ons vermogen maximaal maatschappelijk kunnen blijven inzetten en blijven presteren.

Wetswijzigingen

Op dit moment zijn meerdere wetswijzigingen in voorbereiding bij de Tweede Kamer die van invloed zullen zijn op de jaarrekening 2026. Naar verwachting zullen deze wijzigingen leiden tot een materieel gewijzigde presentatie van zowel de diverse vastgoed posities, de fiscale positie alsmede de winst en verliesrekening. De vergelijkbaarheid van de jaarrekeningen 2025 en 2026 zal naar verwachting beperkt zijn.

De wetswijziging 'Woningwet in verband met het vervangen van de actuele waarde (marktwaaarde) door de beleidswaarde' ziet toe op de wijziging van de waarderingsgrondslag van het Vastgoed in Exploitatie en het Vastgoed in Ontwikkeling. Op dit moment is de beleidswaarde enkel opgenomen in de toelichting van het Vastgoed in Exploitatie. Als het wetsvoorstel tijdig aangenomen wordt, zal de beleidswaarde de marktwaaarde volgend jaar vervangen in de balanswaardering.

Aanvullend zal deze wetswijziging resulteren in een bijgewerkte bepaling van het Vastgoed in Ontwikkeling, inclusief de Voorziening Onrendabele Top. De Voorziening Onrendabele Top zal in de nieuwe situatie bepaald worden op basis van de beleidswaarde in plaats van de marktwaaarde, wat naar verwachting zal resulteren in een significante toename van deze positie (al dan niet gesaldeerd met reeds gedane uitgaven voor Vastgoed in Ontwikkeling).

Daarnaast zal als onderdeel van de wetswijziging de herwaarderingsreserve komen te vervallen. In combinatie met de verwachte lagere waardering van het vastgoed op basis van beleidswaarde, zal het Eigen Vermogen sterk worden verlaagd.

Bovenstaande wijzigingen zullen ook van invloed zijn op de fiscale positie en de belastinglatenties van Portaal.

Ten aanzien van de winst en verliesrekening hebben we het voornemen om de overstap te maken van het functionele model naar het categoriale model. Deze presentatiewijziging zal naar verwachting leiden tot beperkte vergelijkbaarheid van de winst en verliesrekening in de jaarrekeningen van beide jaren.

Bovenstaande wijzigingen zullen door middel van stelselwijzigingen worden doorgevoerd in de jaarrekening 2026. Nu is nog onduidelijk in welke mate deze retrospectief of prospectief mogen worden verwerkt.

Hoofdstuk 6

Risico's



6.1 Wat zijn de risico's?



Met risicomanagement
zorgen dat we bewust
en beheerst met
risico's omgaan.

Risicobeheersing, toetsing en risicoprofiel

Het realiseren van onze doelstellingen brengt onzekerheden met zich mee. Met risicomanagement gaan we hier bewust en beheerst mee om. Binnen onze vastgestelde risicobereidheid benutten we kansen en nemen we maatregelen om de belangrijkste risico's te beheersen. Hiervoor werken we met een risicobeheersingskader.

Risicobeheersingskader

Iedereen binnen Portaal draagt bij aan het realiseren van onze doelstellingen en aan het omgaan met de bijbehorende risico's. Het bestuur is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing en de Raad van Commissarissen (RvC) houdt hier toezicht op. De riskmanager ontwikkelt het risicobeheersingskader en zorgt voor een goede inbedding in de organisatie. Medewerkers krijgen vertrouwen en ruimte om binnen duidelijke kaders beslissingen te nemen. Dit helpt bij het tijdig herkennen en beheersen van risico's. Waar nodig worden zij ondersteund vanuit de tweede lijn met specialistische expertise.

Het bestuur bespreekt minimaal twee keer per jaar de belangrijkste (financiële) risico's met de auditcommissie. De auditcommissie bespreekt daarnaast jaarlijks de belangrijkste risico's – waaronder financiële-, compliance- en frauderisico's - met de controlerend accountant. De RvC wordt drie keer per jaar door de compliance officer en de riskmanager geïnformeerd over de belangrijkste governance- en complianceonderwerpen, fraude, de effectiviteit van de risicobeheersing en de uitkomsten van de interne controles.

Objectieve toetsing

Voor kwalitatieve besluitvorming zijn er binnen ons risicobeheersingskader drie objectieve toetsingsmomenten:

1. *Financiële toetsing*: bij voorgenomen besluiten met (een vermoeden van) verstreckende financiële gevolgen betrekken we de financiële- en controlefunctie (business control of de riskmanager).
2. *VoorPortaal*: de commissie met een onafhankelijke en deskundige voorzitter toetst de projecten die ter besluitvorming liggen en adviseert het bestuur. Een afwijkende beslissing wordt altijd kenbaar gemaakt en/of ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC.
3. *Treasurycommissie*: adviseert het bestuur over het treasurybeleid. De externe treasury adviseur toetst als lid van de treasury commissie de derivaten- en leningentransacties en adviseert hierover het bestuur.
4. *Tenderboard*: toetst de inkopen aan ons inkoop- en aanbestedingsbeleid en aan hoe deze bijdragen aan onze strategie.

Risicomanagementproces en -cyclus

Risicomanagement is een continu proces van identificeren, wegen, maatregelen nemen, toetsen en monitoren. Iedere tertiaal beoordelen we interne en externe ontwikkelingen en de impact daarvan op onze strategische risico's en doelstellingen. Waar nodig sturen we bij. Het management rapporteert de uitkomsten aan het bestuur en de RvC.

Elke drie jaar stellen de afdeling Control en de riskmanager een intern controleplan op. Dit plan richt zich op de doorontwikkeling van interne controle en de verdere inbedding van risicomanagement in de organisatie. Het bestuur stelt het plan vast en bespreekt het in de auditcommissie. De voortgang wordt jaarlijkse geëvalueerd.

Jaarlijkse bepaalt Control, in afstemming met de riskmanager, de controleaanpak. Twee keer per jaar toetst Control het risicobeheersingsraamwerk op effectiviteit. De uitkomsten worden gedeeld met de proceseigenaar en opgenomen in de rapportages aan management, bestuur en RvC. De interne toetsing laat zien of we onze risico's adequaat beheersen en draagt bij aan procesverbetering.

Naast interne controles en themaonderzoeken nemen we ook externe aanbevelingen mee, zoals de managementletter van de externe accountant. We blijven ons risicomanagement continu verbeteren, onder andere door data steeds beter te integreren in onze risicobeheersing.

Risicobereidheid en risicoprofiel

Onze risicobereidheid geeft aan in welke mate we risico's accepteren. Deze hebben we per hoofddoel uitgewerkt, zodat duidelijk is waar we meer of minder risico nemen. Daarnaast heeft het bestuur richtinggevende uitspraken vastgesteld voor onze hoofddoelen en randvoorwaarden: toekomstige organisatie, financiën, compliance, integriteit en fraude en veiligheid.

6.2 Strategische risico's

In 2025 zijn de strategische risico's geactualiseerd. Dit heeft geleid tot dertien strategische risico's. Deze risico's zijn gekoppeld aan de strategische prioriteiten waar het risico het grootst is. Hieronder zijn per prioriteit de risico's opgenomen, met daarbij de belangrijkste ontwikkelingen en risicofactoren en de wijze waarop we deze risico's beheersen.

Strategische risico's Veerkrachtige buurten

1: Landelijke politiek: wisselend beleid, korte termijn en te weinig middelen voor volkshuisvesting. Landelijk politiek is onvoorspelbaar, onbetrouwbaar, stelt onvoldoende middelen beschikbaar en neemt belemmeringen onvoldoende weg, wat onze opgave onder druk zet.

Risicofactoren

- ▶ Inconsistent en veranderend overheidsbeleid en regelgeving
- ▶ Overheidsregie richting taakopdracht
- ▶ Oplopend begrotingstekort van het Rijk

Beheersing

- ▶ Active lobby (samen met onze huurders) gericht op het terugdringen van tekorten aan middelen, regelgeving en belastingdruk
- ▶ Optimaliseren van stakeholder-management

2: Bezuinigingen gemeenten zet leefbaarheid onder druk. Lokaal staan begrotingen onder druk en lokale prioriteiten wisselen. Dit kan leiden tot bezuinigingen met impact op onze wijken en samenwerkingspartners.

Risicofactoren

- ▶ Onzekerheid of onze inzet op 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' en 'gemengde wijken' voldoende wordt onderschreven door stakeholders
- ▶ Onvoldoende rijksmiddelen, met lokale bezuinigen op sociaal domein, welzijn, jeugdzorg en ambtelijke capaciteit tot gevolg. Verslechtering van de leefbaarheid en samenwerking met lokale partners

Beheersing

- ▶ Optimaliseren van wederkerige prestatieafspraken
- ▶ Optimaliseren van stakeholdermanagement
- ▶ Intensiveren van samenwerking
- ▶ Waar mogelijk gezamenlijk ontwikkelen van wijkvisies met lokale partners

3. Zelf- en samenredzaamheid verslechtert en concentreert zich in specifieke buurten. Het aantal kwetsbare bewoners stijgt en concentreert zich in toenemende mate in specifieke wijken en buurten, waardoor de veerkracht en leefbaarheid in specifieke buurten met veel corporatiebezit verslechtert.

Risicofactoren

- ▶ Toenemende concentratie van aandachtsgroepen en huishoudens met laagste inkomens zet de veerkracht van wijken onder druk
- ▶ Toename van minder zelfredzame bewoners
- ▶ Groei van het aantal bewoners met een zorgvraag
- ▶ Maatschappelijke verharding, individualisering en ondermijnende criminaliteit

Beheersing

- ▶ Versterken van gebiedsgericht werken
- ▶ Vergroten van de zichtbaarheid in prioriteitswijken
- ▶ Ongelijk investeren voor gelijke kansen
- ▶ Actualiseren van huur- en verkoopbeleid gericht op veerkracht van de wijk
- ▶ Ontwikkelen van projecten voor gemengd wonen
- ▶ Organiseren van ontmoeting en dialoog in buurten, onder andere via buurtkamers

4: Reputatieschade door onvoldoende en/of late aandacht voor incidenten. Onvoldoende, onnauwkeurige of te late reacties op incidenten kunnen leiden tot reputatieschade.

Risicofactoren

- ▶ Snelle en herhaalde verspreiding van nieuws via verschillende kanalen
- ▶ Afname van vertrouwen in instituties
- ▶ Bewoners zoeken media-aandacht bij onenigheden

Beheersing

- ▶ Professionaliseren klachtenproces
- ▶ Integer handelen en maatschappelijke bijdrage verankeren in de strategie en het ondernemingsplan
- ▶ Continue aandacht voor en doorontwikkeling van cybersecurity en dataveiligheid
- ▶ Actualiseren van de crisisaanpak

5: Betaalbaarheid onder druk door inkomensproblemen. Het inkomen van specifieke groepen bewoners staat onder druk. Dit heeft gevolgen voor de betaalbaarheid, waardoor bewoners minder kunnen of willen bijdragen aan leefbaarheid.

Risicofactoren

- ▶ Algemene verbetering van de betaalbaarheid voor de doelgroep, maar laagste inkomens hebben inkomensproblemen
- ▶ Politieke neiging tot huurverlaging i.p.v. inkomensgerichte maatregelen
- ▶ Geopolitieke en macro-economische ontwikkelingen met negatieve effecten op de koopkracht en werkloosheid

Beheersing

- ▶ Eerdere huurverlagingen
- ▶ Sociaal incassoproces
- ▶ Creëren van actueel inzicht in energieverbruik voor bewoners
- ▶ Verschuiving van huurproblematiek naar een bredere inkomensbenadering



Strategische risico's Tevreden bewoners

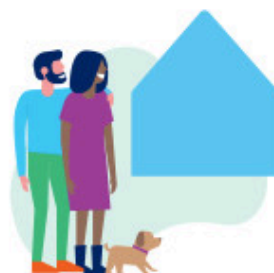
6: Dienstverlening onvoldoende of grenzen onvoldoende uitlegbaar. De huidige structuren en systemen zijn onvoldoende om de kloof tussen de praktijk en onze ambitie in dienstverlening te overbruggen. De complexiteit en impact op bewoners en medewerkers zijn niet altijd goed uitlegbaar. Ook zijn de grenzen aan de kwaliteit van dienstverlening onvoldoende uitgelegd.

Risicofactoren

- ▶ Snelle en herhaalde verspreiding van nieuws via verschillende kanalen
- ▶ Afname van vertrouwen in instituties
- ▶ Bewoners zoeken media-aandacht bij onenigheden

Beheersing

- ▶ Professionaliseren klachtenproces
- ▶ Integer handelen en maatschappelijke bijdrage verankeren in de strategie en het ondernemingsplan
- ▶ Continue aandacht voor en doorontwikkeling van cybersecurity en dataveiligheid
- ▶ Actualiseren van de crisisaanpak



Strategische risico's Meer woonruimte van de juiste kwaliteit

7: Inzicht in kwaliteit bezit onvoldoende. Voorspelbaarheid van ingrepen en begroting is onvoldoende, door onjuiste, onvolledige of onbereikbare data en/of verschillende interpretatie van de kwaliteitsdefinitie waardoor de juiste kwaliteit niet wordt gerealiseerd.

Risicofactoren

- ▶ Onvoldoende inzicht (ontsluiting) in met name de binnenkant van het bezit
- ▶ Verminderde marktwerking door overnames van aannemers door private equity
- ▶ Toegenomen aandacht voor schimmelproblematiek

Beheersing

- ▶ Uitvoering roadmap Vastgoedregistratie
- ▶ Actualisering van het kwaliteitshandboek
- ▶ Vergroten van inzicht in de binnenkant van woning
- ▶ Gerichte aanpak van vocht en schimmel

8: Beschikbaarheid en doelstelling portefeuillevernieuwing worden niet behaald. Het realiseren van de versnellingsopgave wordt belemmerd door externe afhankelijkheden en een tekort aan verandercapaciteit (innovatie en vernieuwing). Hierdoor staat de haalbaarheid van projecten onder druk.

Risicofactoren

- ▶ Veranderende woonbehoefte door o.a. dubbele vergrijzing en kleinere huishoudens
- ▶ Hoge bouwkosten
- ▶ Netcongestie
- ▶ Toenemende complexiteit door innovaties en vernieuwing (bijv. Esco's)
- ▶ Complexe vergunningsprocedures en lange doorlooptijden

Beheersing

- ▶ Uitvoering van de Portefeuillestrategie
- ▶ Afwegingskader voor installaties
- ▶ Wederkerige prestatieafspraken
- ▶ Actieve lobby (samen met onze huurders) gericht op het terugdringen van tekort aan middelen, regelgeving en belastingdruk
- ▶ Intensiveren van samenwerking met ketenpartners, o.a. via fabrieksmatig en conceptueel bouwen

9: Voorbereiding op klimaatverandering en duurzaamheid krijgt onvoldoende aandacht. Portaal is onvoldoende voorbereid op een toename van klimaatgerelateerde incidenten en ontwikkelingen rond duurzaamheid, waardoor incidenten en veranderingen (direct) urgent zijn.

Risicofactoren

- ▶ Stijgende bouwkosten door aangescherpte normen (zoals MPG en EPG)
- ▶ Invloed van klimaatverandering en -issues op waardering van het bezit

Beheersing

- ▶ Actualiseren van de duurzaamheidsvisie
- ▶ Kennisontwikkeling samen met ketenpartners
- ▶ Verbreding van hittestress naar zomercomfort
- ▶ Vergroten van inzicht in funderingsproblematiek



Strategische risico's Trotse medewerker

10: Voldoende collega's met de juiste vaardigheden. Portaal is onvoldoende in staat om de benodigde medewerkers, zowel qua prestaties als potentieel, aan te trekken en te behouden.

Risicofactoren

- ▶ Krappe en dynamische arbeidsmarkt
- ▶ Veel personele beweging
- ▶ Verzuim

Beheersing

- ▶ Gerichte arbeidsmarktcampagnes
- ▶ Inrichting van een recruitmentteam
- ▶ Strategische personeelsplanning
- ▶ Inzet op preventie van verzuim en duurzame inzetbaarheid



Strategische risico's Steeds beter en slimmer

11: Calamiteit (zoals een cyberaanval of ramp). Een calamiteit kan leiden tot letsel bij bewoners of medewerkers, uitval van onze dienstverlening, beschadiging van bezit of reputatieschade.

Risicofactoren

- ▶ Toenemende technologische dreigingen
- ▶ Opkomst van Artificial Intelligence en bredere toepassingsmogelijkheden

Beheersing

- ▶ Borgen en implementeren van de crisiswijzer
- ▶ Versterken van de digitale omgeving
- ▶ Blijvende aandacht voor digitale criminaliteit binnen de hele organisatie
- ▶ Implementatie van ISMS (Informatiebeveiliging)

12: Realisatie duurzaam prestatieproces verder weg. Er is onvoldoende balans tussen inkomsten en uitgaven om een duurzaam prestatieproces te realiseren en langjarige financiële continuïteit te borgen.

Risicofactoren

- ▶ Uitgaven stijgen harder dan inkomsten
- ▶ Stijgende vennootschapsbelasting
- ▶ Stijgende rentelasten
- ▶ Stijgende bouw- en organisatiekosten
- ▶ Ambitieuze Nationale Prestatieafspraken

Beheersing

- ▶ Actieve lobby (samen met onze huurders) gericht op het terugdringen van tekorten aan middelen, regelgeving en belastingdruk
- ▶ Juridische procedure tegen de ATAD
- ▶ Verkenning van Pillar II
- ▶ Uitvoeren van scenarioanalyses

13: Onvoldoende uitvoeringskracht van realisatie strategische doelen. Portaal is onvoldoende flexibel en wendbaar in veranderingen, waardoor we achterop raken en onze potentie niet ten volste benutten.

Risicofactoren

- ▶ Grote veranderopgave en een hoog verandertempo
- ▶ Wijziging in de topstructuur
- ▶ Impact van digitalisering en technologische ontwikkelingen op de manier van werken

Beheersing

- ▶ Optimaliseren van sturing in lijn met de strategie, via het jaarplan en de prestatiedialoog
- ▶ Inrichten van een implementatieteam Strategie
- ▶ Uitvoering van een leiderschapstraject
- ▶ Versterking digitale mindset



6.3 Fraude en integriteit

Binnen ons risicobeheersingsraamwerk onderscheiden we verschillende categorieën risico's, waaronder financiële risico's, verslaggevingsrisico's, compliance-, reputatie- en frauderisico's. De beheersing van deze risico's hebben we structureel geborgd en toetsen we periodiek. Hieronder een overzicht van belangrijke frauderisico's en de bijbehorende beheersmaatregelen:

Risicobeschrijving	Beheersmaatregel
Niet economisch inkopen	Controle op naleving van het inkoop- en aanbestedingsbeleid.
Aan- en verkoop vastgoed tegen onjuiste prijs	Controle door de projectcontroller op naleving van de kaders (vier-ogenprincipe).
Ontvreemden materiaal of middelen	Functiescheiding in voorraadproces, fysieke maatregelen en partiële voorraadinventarisaties.
Verhuur van vastgoed tegen te lage huurprijs of onrechtmatige toewijzing	Diverse controles, waaronder onafhankelijke controle van het inkomensdossier, collegiale toetsing van de huurprijs en functiescheiding bij directe bemiddeling.
Treasurytransacties tegen niet-economische voorwaarden	Een externe adviseur (riskmanager) toetst elke transactie en voorziet deze van een advies.
Onrechtmatige betaling	Functiescheiding tussen verwerking en controle van betalingen.
Onrechtmatig afboeken van vorderingen	Controle achteraf op rechtmatigheid van de afboeking volgens het beleid.
Onjuiste en/of onvolledige informatieverstrekking	Functiescheiding tussen het opstellen en het beoordelen van de kwaliteit van informatieverstrekking.
Onterechte betaling salaris of declaraties	Controle van declaraties en salarisbetalingen voorafgaand aan uitbetaling.
Verslaggeving: beïnvloeding berekeningswijze beleidswaarde vastgoedbeleggingen in exploitatie uit hoofde van het management	Opstellen van de berekening gebeurt door meerdere medewerkers waardoor functiescheiding ontstaat. Medewerkers zijn scherp op elkaar en het geheel. De gehanteerde afslagen zijn of wel harde aanpassingen of o.b.v. goedgekeurde stukken (bijv. MJB, dVi, dPi en MJOP). Afslagen zijn achteraf eenvoudig te toetsen op juistheid en consistentie.

We verwachten van al onze interne en externe medewerkers dat zij handelen vanuit onze kernwaarden. Ongewenst gedrag tolereren we niet. Onze gedragsregels, zoals omgangsvormen, het gescheiden houden van privé en zakelijk en geheimhoudingsplicht, zijn vastgelegd in onze integriteitscode.

Bij vermoedens van misstanden of integriteitsschendingen kunnen medewerkers veilig melding maken. Dit proces is vastgelegd in onze klokkenluidersregeling. Daarnaast kunnen medewerkers die ongewenst gedrag ervaren altijd terecht bij een vertrouwenspersoon voor een vertrouwelijk gesprek.

Hoofdstuk 7

Verslag van de Raad van Commissarissen



7.1 Governance

De raad handelt als intern toezichthouder op basis van verantwoordelijkheden en bevoegdheden uit de (Woning)wet en de statuten van Portaal. In de reglementen van de (commissies van de) raad staat de werkwijze van de raad nader beschreven.

De Raad van Bestuur (hierna de RvB) en de Raad van Commissarissen (hierna de RvC) hebben een gedeelde visie op besturen en toezichthouden. De visie geeft duidelijkheid over de verschillende rollen. Daarnaast schept het kaders voor het samenspel tussen besturen en toezichthouden. De visie is gebaseerd op het ondernemingsplan, onze kernwaarden en de uitdagingen waarvoor Portaal staat.

7.1.1 Governancecode woningcorporaties

De Governancecode woningcorporaties 2025 geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. Leden van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) zijn verplicht de Governancecode te volgen. De Governancecode sluit aan bij de wijze waarop Portaal werkt. De raad onderschrijft de code volledig.

7.1.2 Toezicht- en toetsingskader

De volgende kaders zijn voor de raad bepalend om toezicht te houden:

Toezicht- en toetsingskader

De woningwet en andere (niet-sectorespecifieke) toepasselijke wet- en regelgeving, de Governancecode woningcorporaties 2025, de statuten, de reglementen van RvB, RvC, auditcommissie, investeringscommissie en governance- en remuneratiecommissie, het reglement financieel beleid en beheer, het verbindingsstatuut, het treasury statuut, het investeringsstatuut, de visie op bestuur en toezicht, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling.

Besturings- en beheersingskaders

Het ondernemingsplan, het jaarplan en de daaruit voortvloeiende strategische plannen, de (meerjaren)begroting, de strategische risicoanalyse, de portefeuillestrategie, de prestatieafspraken, het controleplan van de externe accountant, het break plan, het interne auditplan en het treasury jaarplan.

7.1.3 De rol van de raad

De raad van commissarissen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en op de ontwikkeling van de organisatie als geheel. Daarnaast adviseert de raad het bestuur, gevraagd en ongevraagd, en fungeert hij als klankbord bij belangrijke vraagstukken. Als werkgever is de raad verantwoordelijk voor de benoeming, beoordeling (en indien nodig ook schorsing of het ontslag) van bestuurders. Ook stelt de raad hun arbeidsvoorwaarden vast. De raad verstrekt de accountant de opdracht om de jaarstukken te controleren. Daarnaast geeft de raad samen met het bestuur opdracht voor de maatschappelijke visitatie die Portaal eens per vier jaar laat uitvoeren.

De raad heeft drie commissies:

- ▶ de auditcommissie (Jan Maarten van der Meulen (voorzitter) en Anita Blankestijn),
- ▶ de investeringscommissie (Bart van Breukelen (voorzitter) en Marco van Lente),
- ▶ de governance- en remuneratiecommissie (Cevdet Örnek (voorzitter) en Marjet van Zuijlen).

Deze commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden besluitvorming van de raad voor. De werkwijze van de commissies is vastgelegd in een eigen reglement.

7.1.4 Taakverdeling, deskundigheid en onafhankelijkheid bestuur

Portaal wordt bestuurd door een tweehoofdig bestuur. Het bestuur is gezamenlijk verantwoordelijk voor het beleid, de realisatie van de maatschappelijke en strategische doelstellingen en de financiële resultaten. De taken en verantwoordelijkheden van het bestuur zijn vastgelegd in het bestuursreglement.

De portefeuillevdeling is gebaseerd op de profielschets van de Raad van Bestuur en draagt bij aan een evenwichtige verdeling van taken, deskundigheid en ervaring. Het bestuur bestaat uit Sander Heinsman (voorzitter) en Arjel Woudstra (lid). Sander Heinsman richt zich met name op de volkshuisvestelijke strategie, vastgoed en de externe vertegenwoordiging. Arjel Woudstra is primair verantwoordelijk voor financiën en bedrijfsvoering.

Beide bestuurders beschikken over de vereiste deskundigheid, zijn onafhankelijk in hun oordeelsvorming en opereren met een kritisch vermogen. De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat sprake is van een heldere taakverdeling, voldoende tegenwicht en een effectief samenspel binnen het bestuur.

7.2 Toezichthoudende rol

De raad houdt toezicht op de strategie van Portaal en op de uitvoering daarvan. Besluiten die het bestuur ter goedkeuring voorlegt, toetst de raad onder meer op de doelen en uitgangspunten van het ondernemingsplan.

7.2.1 Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

Bij de vervulling van zijn taak houdt de raad rekening met het maatschappelijk belang en de belangen van stakeholders. Actuele (politieke) en maatschappelijke ontwikkelingen vormen een vast onderdeel van de agenda van de RvC.

Portefeuillestrategie

In 2024 actualiseerde Portaal de portefeuillestrategie. De raad keurde deze goed en besprak op 19 maart 2025 met het bestuur de verdere uitwerking hiervan.

Daarbij stond het speerpunt beter benutten van de bestaande voorraad centraal. De raad reflecteerde op de opgave, de ambitie en de lessen uit de praktijk en sprak met het bestuur over het vervolg.

Jongerendakloosheid

Tijdens de vergadering van 19 maart 2025 werd de raad meegenomen in de visie vanuit Portaal op jongerendakloosheid en rechtvaardige woonruimteverdeling. Het verhaal is onderdeel van ongelijk investeren voor gelijke kansen en gaat in op het gegeven dat de keuzes die we nu maken vooral degenen met een woning bevoordelen, ten koste van degenen die nog geen woning hebben.

Effecten huurbevriezing

Het bestuur en de raad bespraken in de vergadering van 12 mei 2025 de mogelijke gevolgen van de huurbevriezing voor de financiële continuïteit en de realisatie van de ambities van Portaal, die op 16 april 2025 aangekondigd werd. Daarbij is gekeken naar de impact op investeringsruimte en ICR, de onzekerheden in wetgeving en tijdpad, en de bijsturingsopties binnen de strategische kaders.

Ongelijk investeren voor gelijke kansen

Op 26 juni 2025 bespraken de raad en het bestuur, onder begeleiding van de directeur Strategie, het principe ongelijk investeren voor gelijke kansen. Zij verdiepten hun inzicht in de keuzes die dit vraagt. Dit thema raakt primair de prioriteit veerkrachtige buurten, maar beïnvloedt ook andere strategische keuzes.

Ontwikkelingen huurbeleid

Portaal heeft in 2025 het huurbeleid vernieuwd. Het doel van het nieuwe huurbeleid is om beter te kunnen sturen op veerkrachtige buurten, slagingskansen, betaalbaarheid en een duurzaam prestatiemodel. Het vernieuwen van het huurbeleid valt binnen het bredere kader van het landelijk huurbeleid. Naar aanleiding van het Interdepartementaal Beleidsonderzoek naar het landelijk huurbeleid wordt door het bestuur en de raad gesproken over dit thema. Dit gebeurde onder begeleiding van Bob Witjes, onderzoeksbureau RIGO, en de portefeuillemanager van Portaal, in de vergadering van 3 december 2025. Ook bespraken zij aanknopingspunten om het huurbeleid te verbeteren.

Jaarplan 2026

Op 3 december 2025 is het jaarplan 2026 uitgebreid toegelicht aan de raad door de verantwoordelijke per prioriteit. Hiermee is inzage gegeven in de belangrijkste doelstellingen en activiteiten voor 2026.

Biedingen en activiteitenoverzichten

Met de herziene Woningwet is het niet meer verplicht om jaarlijks nieuwe prestatieafspraken op te stellen. Daarom werd besloten om in een aantal gemeenten geen nieuwe prestatieafspraken te maken. De lijn van Portaal is om minimaal eens per vier jaar nieuwe prestatieafspraken te maken. Hierdoor verschilt het tempo waarin per gemeente afspraken tot stand komen. In 2025 is enkel in de gemeente Nijmegen en Eemland een activiteitenoverzicht uitgebracht. In de vergadering van 26 juni 2025 is het activiteitenoverzicht van de gemeente Nijmegen door de RvC goedgekeurd. In de vergadering van 3 december 2025 is het activiteitenoverzicht van gemeente Amersfoort door de raad goedgekeurd.

7.2.2 Toezicht op vastgoed

Evaluatie kritische normen

Jaarlijks evalueren de auditcommissie en de investeringscommissie de kritische normen uit het investeringsstatuut en bespreken zij de evaluatie met de raad. De kritische normen zijn bedoeld om vastgoedinvesteringen financieel te toetsen en daarmee het goede gesprek te voeren over de financiële implicaties van vastgoedprojecten. In de raadsvergadering van 19 maart 2025 bespraken zij deze evaluatie en gaf de raad akkoord op de actualisatie van de kritische normen.

Investeringsstatuut

Het investeringsstatuut is geactualiseerd. Daarbij is een onderscheid gemaakt tussen het investeringsstatuut en het investeringskader. Het investeringsstatuut beschrijft de governance voor onze investeringsprojecten en dan voornamelijk de rol van VoorPortaal, het bestuur en de raad. Separaat is er een investeringskader opgesteld waarin de belangrijkste normen en kaders staan voor vastgoedprojecten. Beide documenten moeten in samenhang worden gezien. De raad heeft het investeringsstatuut 2025 goedgekeurd in de vergadering van 8 oktober 2025.

Vastgoedinvesteringen

De raad moet volgens de woningwet goedkeuring geven aan projecten boven de 3 miljoen euro. Volgens het investeringsstatuut verleent de raad bij de goedkeuring van de jaarbegroting ook goedkeuring aan de daarin genoemde projecten met een investeringsvolume tot 20 miljoen euro per project, onder de voorwaarden dat de projecten voldoen aan de vastgestelde kaders. De grens van het investeringsvolume is met de actualisatie van het investeringsstatuut in de RvC vergadering van 8 oktober 2025 herijkt en verhoogd naar € 30 miljoen. Projecten die hier niet aan voldoen of niet zijn opgenomen in de meerjarenbegroting, worden alsnog ter goedkeuring aan de raad voorgelegd. In 2025 verleende de raad goedkeuring aan de volgende projecten:

- ▶ Cartesiusdriehoek (Baunei), Utrecht
- ▶ Zijdekwartier, Arnhem
- ▶ Wervershoofstraat, Eemland
- ▶ Phobos en Deimos, Utrecht (Maarssen)
- ▶ Trapezium, Amersfoort
- ▶ Schipholweg, Leiden
- ▶ Zwanenpark, Nijmegen
- ▶ Hoefseweg, Amersfoort
- ▶ Titus Brandsmalaan, Leiden
- ▶ Franck, Leiden
- ▶ Cartesius, Utrecht

- ▶ De nieuwe Liendert, Amersfoort
- ▶ Romerostraat, Utrecht
- ▶ Brennerbaan, Utrecht
- ▶ Jan van Galenstraat, Utrecht

Project besproken, maar aangehouden voor besluitvorming:

- ▶ Lead, Leiden

7.2.3 Toezicht op financiële en operationele prestaties, risicobeheersing en treasury

Jaarverslag 2024 en decharge bestuur

In de vergadering van 12 mei 2025 besprak de raad de jaarstukken 2024: het jaarverslag (bestaande uit het volkshuisvestelijk verslag, jaarrekening en overige gegevens) en het accountantsverslag met het bestuur, de accountant EY, de directeur Finance en Control en de manager Rapportage en Control. Vervolgens zijn de stukken vastgesteld, de controleverklaring van de accountant afgegeven en nam de raad het besluit tot het verlenen van decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid in 2024.

Meerjarenbegroting 2026-2035

In de vergadering van 3 december 2025 keurde de raad de meerjarenbegroting 2026-2035 (inclusief de jaarbegroting 2026, de ontwikkel- en realisatiebesluiten 2026, de meerjareninvesteringsbegroting 2026-2035 en de investeringen in 'activa ten dienste van' 2026) goed.

Tertiaalrapportages

De tertiaalrapportages geven inzicht in de voortgang en bijsturing op het jaarplan 2025 en de meest impactvolle ontwikkelingen binnen de organisatie. De nieuwe rapportage bestaat uit vijf strategische pijlers en kent een hoofdstuk over de ontwikkelingen binnen de organisatie en compliance. De GRC-rapportage maakt hier onderdeel van uit. De tertiaalrapportages zijn besproken in de RvC-vergadering van 19 maart 2025, 26 juni 2025 en 3 december 2025.

Treasury-documenten, Interne Signaalwaarden en IC-plan

In de vergadering van 8 oktober 2025 keurde de raad het reglement financieel beheer en beleid, het treasury statuut en het treasury handboek goed. Ook gaf de raad goedkeuring aan het break plan en nam zij kennis van het backup-plan. In dezelfde vergadering gaf de raad ook goedkeuring aan de voorgestelde interne signaalwaarden.

Het treasury jaarplan van 2026 evenals het interne controleplan van 2026 is goedgekeurd in de vergadering van 3 december 2025.

Auditcommissie

De auditcommissie besprak met de bestuurder met de portefeuille financiën de jaarrekening 2025, de tertiaalrapportages en de managementletter van de accountant. Ook voerde de auditcommissie overleg met de accountant en de onafhankelijk controller zonder dat het bestuur hierbij aanwezig was. Daarnaast sprak de commissie met de accountant over het auditplan 2025. Deze is geaccordeerd in de raadsvergadering van 8 oktober 2025.

7.2.4 Toezicht op governance, organisatie(cultuur) en integriteit

Integriteit is een belangrijk onderwerp waar de raad toezicht op houdt. Binnen Portaal geldt een integriteitscode. De raad ondertekende de integriteitscode, die daarmee niet alleen impliciet, maar ook expliciet van toepassing is op de raad. Daarnaast kent Portaal een interne gedragscode, een klokkenluidersregeling, een beleid ongewenste omgangsvormen en een agressieprotocol.

GRC-rapportage

Met een halfjaarlijkse rapportage wordt de raad geïnformeerd op het gebied van governance, risk en compliance (GRC). Onderwerpen zoals risicobeheersing, naleving van wet- en regelgeving, operationele risico's en eventuele integriteitsschendingen en het onderzoek daarnaar, worden hierin gerapporteerd. In de vergadering van 19 maart 2025 besprak het bestuur de rapportage H2 over 2024 met de raad. In verband met overlappende onderwerpen in de T-rapportage, is besloten om per 2025 de GRC-rapportage volledig te integreren in de T-rapportage en deze gezamenlijke rapportage opnieuw vorm te geven. Deze rapportages zijn besproken op 26 juni 2025 en 3 december 2025.

Reglementen en formaliseren investeringscommissie

In 2025 is de investeringscommissie als separate commissie, met een eigen reglement, geformaliseerd. Op deze nieuwe situatie zijn het AC-reglement en het RvC reglement aangepast. In de vergadering van 26 juni 2025 heeft de raad het aangepaste AC- en RvC reglement en het opgestelde IC-reglement vastgesteld.

Medewerkersonderzoek 2025

In de raadsvergadering van 26 juni 2025 zijn de uitkomsten van het MO 2025 besproken. De belangrijkste resultaten van het medewerkersonderzoek (MO) 2025 werden getoond. De raad ging in op de bijdrage van initiatieven rond strategische personeelsontwikkeling en MO aan de uitvoering van het Ondernemingsplan en het versterken van het organisatie-DNA binnen de thema's van Samen Portaal.

Communicatiekoers

In de vergadering van 8 oktober 2025 sprak de raad met het bestuur en de manager Communicatie over de beoogde koers van communicatie bij Portaal.

Integriteit en sociale veiligheid/GCW 2025

In de vergadering van 8 oktober 2025 is de integriteitsagenda van Portaal besproken. Daarnaast is onder begeleiding van Peter Schokker, partner bij Bureau Integriteit (BING), besproken hoe de RvB en RvC van Portaal te maken kunnen krijgen met meldingen of signalen. Dit deden zij op basis van landelijk bekende casussen, maatschappelijke ontwikkelingen en tendensen. Ook besprak zij welke course of action dan passend is bij de rol van toezichthouder. De bijeenkomst benadrukt het belang van een open dialoog over integriteit en sociale veiligheid. Het is essentieel om signalen vroegtijdig te bespreken, routine te ontwikkelen in het voeren van deze gesprekken en te blijven leren van praktijkvoorbeelden.

Naar aanleiding van deze bijeenkomst is *een stappenplan meldingen, klachten en signalen over (leden) Raad van Bestuur* opgesteld en vastgesteld door de raad in de vergadering van 3 december 2025.

Vastgoedportefeuille leden raad en bestuur

In lijn met de Governancecode Woningcorporaties 2025 wordt het onderwerp vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen standaard geagendeerd in elke RvC-vergadering. Zo wordt het gesprek tussen bestuur en raad periodiek en structureel gevoerd. Dit stelt de raad en het bestuur in staat om tijdig en zorgvuldig stil te staan bij mogelijke risico's en om iedere vorm van (of schijn van) belangenverstrengeling te voorkomen.

Op basis van de gevoerde besprekingen tijdens het verslagjaar stelt de raad vast dat het gemelde vastgoedbezit geen risico vormt voor de onafhankelijke taakuitoefening van het bestuur of van de RvC-leden. Er zijn geen situaties geconstateerd die kunnen leiden tot concurrentie met de activiteiten van Portaal, noch omstandigheden die aanleiding geven tot een (mogelijk) tegenstrijdig belang of schijn van belangenverstrengeling.

7.2.5 Toezicht op de verbindingen

Portaal kent een beperkte verbindingenstructuur. Om risico's te spreiden, vindt een aantal van de activiteiten niet plaats in de Stichting Portaal, maar in andere rechtspersonen of samenwerkingsverbanden. Hiervoor kent Portaal het verbindingenstatuut. Jaarlijks worden de verbindingen geëvalueerd en getoetst of het verbindingenstatuut wordt nageleefd. De raad nam kennis van de evaluatie in de raadsvergadering van 8 oktober 2025 en constateerde dat er geen noodzaak tot bijsturing was.

7.2.6 Informatievoorziening

In het reglement van de raad staat hoe de informatievoorziening aan de raad is geregeld. De raad baseert zijn oordeel onder andere op informatie van het bestuur, de accountant, Autoriteit Woningbouwcorporaties, Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), het ministerie, de gemeenten en de pers. Daarnaast haalt de raad actief informatie op bij stakeholders. Ook vormen de gesprekken met huurdersorganisaties, de ondernemingsraad en het management een belangrijke basis om te oordelen over het beleid. Directeuren, managers en medewerkers verschijnen regelmatig in RvC-vergaderingen voor een toelichting op onderwerpen. Verder gaat de raad ieder jaar op werkbezoek in de regio. De raad ziet erop toe dat hij voldoende informatie krijgt over alle relevante beleidsaspecten (financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch) en over dienstverlening aan klanten.

Overleg met huurdersorganisaties (HO's)

In 2025 zijn twee nieuwe huurderscommissarissen aangetreden, namelijk per 1 januari 2025 en 17 maart 2025. Hun benoeming vond plaats op voordracht van de huurdersorganisaties.

De (huurders)commissarissen nemen deel aan het voorjaars- en najaarsoverleg tussen Portaal en de huurdersorganisaties. In 2025 zijn de huurderscommissarissen alleen aangesloten bij het najaarsoverlegoverleg. Voorafgaand aan het najaarsoverleg heeft een separaat overleg plaatsgevonden met de huurderscommissarissen en de huurdersorganisaties. Daarnaast zijn er contacten met beiden door het jaar heen.

- ▶ De voltallige raad heeft op 26 juni 2025 tijdens het jaarlijkse overleg gesproken met de bestuursleden van de huurdersorganisaties. Daarin kwamen onder meer de volgende onderwerpen aan bod:
- ▶ Gevolgen stopzetting huurbevriezing voor huurders
- ▶ Verkoop van woningen
- ▶ Verhuurderving
- ▶ Afstemming Portaal Regio en Portaal Centraal
- ▶ Gezamenlijk optrekken op landelijke woonthema's

- ▶ Overleg frequentie RvC en HO's
- ▶ Communicatie HO's en Portaal

Overleg met de ondernemingsraad

De raad spreekt op regelmatige basis OR-leden. De raad wordt ook geïnformeerd door het bestuur over de onderwerpen die worden besproken met de ondernemingsraad aan de hand van het verslag van de overlegvergaderingen. Op 26 juni 2025 heeft het jaarlijkse gesprek tussen de raad en de OR plaatsgevonden en zijn de volgende onderwerpen besproken:

- ▶ Nieuwe samenstelling/structuur Ondernemingsraad
- ▶ Algemene samenwerking Ondernemingsraad en de RvB
- ▶ Herbenoeming voorzitter RvB

7.3 Werkgeversrol

7.3.1. Beoordeling van het functioneren van het bestuur

In zijn rol als werkgever adviseert de raad het bestuur gevraagd en ongevraagd, is de raad verantwoordelijk voor de benoeming (en ontslag) van bestuurders en stelt de raad de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van het bestuur vast. De raad beoordeelt jaarlijks het functioneren van het bestuur. De governance- en remuneratiecommissie bereidt dit proces voor. De beoordeling krijgt bij Portaal vorm als een doorlopende dialoog en bestaat uit een jaarlijkse prestatiedialoog en een ontwikkeldialoog. In deze gesprekken wordt stilgestaan bij het functioneren van het bestuur en de individuele bestuursleden in het licht van de kernwaarden, cultuur en doelstellingen van Portaal. De uitkomsten van de dialoog worden vastgelegd en betrokken bij afspraken over ontwikkeling en permanente educatie en, indien aan de orde, bij besluitvorming over herbenoeming.

7.3.2 Herbenoeming voorzitter RvB

De raad heeft op 11 december 2024 unaniem besloten tot de herbenoeming van Sander Heinsman als voorzitter van de Raad van Bestuur van Portaal onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw. Op 23 december 2025 heeft de Aw een positieve zienswijze afgegeven. Sander Heinsman is herbenoemd voor de duur van vier jaar per 16 maart 2026.

7.3.3 Beloning bestuurders

Op grond van de Wet normering topinkomens (WNT) geldt sinds 1 januari 2015 voor Portaal de bezoldigingsklasse H. Hierbij hoort voor 2025 een maximale bezoldiging van € 246.000. Bepalend voor de hoogte van de bezoldiging is het aantal woningen en de omvang van de gemeente(n) waarin de corporatie actief is.

De beloning van het bestuur, Sander Heinsman en Arjel Woudstra, is conform de WNT.

Beloning Sander Heinsman	2025	2024
Vast inkomen	223.277	210.034
Variabel inkomen	0	0
Vergoedingen en werkgeverslasten	22.723	22.966
Totaal	246.000	233.000

Beloning Arjel Woudstra	2025	2024
Vast inkomen	223.312	210.060
Variabel inkomen	0	0
Vergoedingen en werkgeverslasten	22.688	22.940
Totaal	246.000	233.000

7.3.2 Permanente educatie

Permanente educatie is niet vrijblijvend. Bestuurders moeten over een periode van drie jaar 108 PE-punten behalen, wat neerkomt op 108 studiebelastingsuren. Sander Heinsman behaalde 129,5 punten en Arjel Woudstra behaalde 136,5 punten in de periode 2023-2025.

Sander Heinsman	PE-punten
Totaal 2025	43
Totaal 2024	41,5
Totaal 2023	45,0
Totaal 2023-2025	129,5
Totaal vereist	108,0

Arjel Woudstra	PE-punten
Totaal 2025	47,5
Totaal 2024	49,0
Totaal 2023	40,0
Totaal 2023-2025	136,5
Totaal vereist	108,0

7.3.5 Nevenfuncties bestuur

Nevenfuncties Sander Heinsman

Lid dagelijks bestuur de Vernieuwde Stad

Lid bestuur van Coöperatie Smart Finance

Lid bestuur NEPROM

Lid Stuurgroep Het Opdrachtgeversforum in de Bouw

Lid Klankbordgroep Aanjaagteam Wonen, Welzijn, Zorg voor Ouderen

Nevenfuncties Arjel Woudstra

CFO-netwerk De Vernieuwde Stad

Lid DT&I netwerk De Vernieuwde Stad

Aedes Strategisch Klankbordgroep Financiën en Stelsel

Lid RvA Woondynamics

Commissielid SPRONG

Lid RvT The Hague & Partners

7.4 Over de Raad van Commissarissen

7.4.1 Geschiktheid en functioneren van de RvC

Deraad over de benodigde deskundigheid en diversiteit om goed toezicht te kunnen houden. De vereiste kennisgebieden zijn opgenomen in het profiel van de raad en sluiten aan op de geschiktheidseisen uit de Woningwet; bij benoemingen wordt hierop actief gestuurd. Alle commissarissen zijn onafhankelijk in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties. De raad investeert in permanente educatie en werkt als één team samen, met een open en kritisch toezicht op het bestuur en voldoende tegenkracht.



Vlnr. Marco van Lente, Bart van Breukelen, Jan Maarten van der Meulen, Marjet van Zuijlen, Cevdet Örnek en Anita Blankestijn

7.4.2 Herbenoeming voorzitter RvC

De raad besloot op 19 maart 2025 unaniem tot de herbenoeming van Marjet van Zuijlen als voorzitter van de raad van commissarissen van Portaal onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw. Op 15 juli 2025 heeft de Aw een positieve zienswijze afgegeven. Marjet van Zuijlen is herbenoemd voor de duur van vier jaar per 1 september 2025.

7.4.3 Start twee nieuwe huurderscommissarissen

In 2024 zijn twee nieuwe huurderscommissarissen geworven. De procedure daarvan is in 2024 doorlopen en beschreven in jaarverslag 2024. Per 1 januari 2025 is Marco van Lente gestart en per 17 maart 2025 Cevdet Örnek, na afloop van de tweede benoemingstermijn van Felicitas Crutzen. Hun benoeming vond plaats op voordracht van de huurdersorganisaties.

7.4.4 Rooster van aftreden

Naam	Benoeming	Herbenoeming	Aftreden
Marjet van Zuijlen	01-09-21	01-09-2025	01-09-29
Jan Maarten van der Meulen	01-04-21	01-04-2025	01-04-29
Felicitas Crutzen	17-03-17	17-03-21	17-03-25
Anita Blankestijn	01-09-19	01-09-23	01-09-27
Bart van Breukelen	15-12-24	15-12-28	-
Marco van Lente	01-01-25	01-01-29	-
Cevdet Örnek	17-03-25	17-03-29	-
Bestuur			
Sander Heinsman	16-03-22	16-03-26	
Arjel Woudstra	01-11-22	01-11-26	

7.4.5 Meldingsplicht

Volgens artikel 29 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft de raad een brede meldingsplicht. Er deden zich in 2025 geen zaken voor die de raad moest melden bij de Aw.

7.4.6 Zelfevaluatie

In 2025 zijn drie nieuwe leden toegetreden tot de raad, hetgeen aanleiding gaf tot een extra focus op de onderlinge samenwerking en gezamenlijke taakopvatting. Op 26 maart 2025 vond een gecombineerde samenwerkingssessie en zelfevaluatie plaats onder begeleiding van het externe bureau & Samhoud. De raad heeft stilgestaan bij de onderlinge rollen, dynamiek en complementariteit, waarbij nadrukkelijk de verdieping is opgezocht met het oog op verdere professionalisering van het toezicht.

7.4.7 Permanente educatie

In het kader van deskundigheidsbevordering moeten commissarissen vijf PE-punten (naar rato) per kalenderjaar behalen. De raad en het bestuur volgen gezamenlijk een drie jaar durende opleidingsprogramma bij Comenius. In 2025 heeft de eerste bijeenkomst plaatsgevonden, waarvoor alle leden 6 PE punten toegekend hebben gekregen.

	Marjet van Zuijlen	Jan Maarten van der Meulen	Felicitas Crutzen**	Anita Blankestijn	Bart van Breukelen	Marco van Lente	Cevdet Örnek
Comenius opleiding	6	6	0	6	6	6	6
Individuele punten	0	3	32* + 5	0	0	0	5
Totaal 2025	6	9	37	6	6	6	11
* saldo uit 2024							
** commissaris afgetreden per 17 maart 2025							

Alle leden van de raad voldoen hiermee aan de PE-verplichting van de VTW.

7.4.8 Bezoldiging

Bezoldiging van commissarissen vindt plaats volgens de Beroepsregel bezoldiging commissarissen. De geadviseerde maximale bezoldiging 2025 is € 32.400 voor de voorzitter en € 21.600 voor een lid.

De raad heeft de honorering voor 2025 herzien en de vergoedingen van de leden en voorzitter van de RvC geïndexeerd in overeenstemming met de WNT-norm (verhoging van 5,4%). Over 2025 is de bezoldiging voor de voorzitter € 32.400 en voor de overige leden € 21.573. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen vicevoorzitter, lid met commissie en lid zonder commissie.

7.4.9 Nevenfuncties van de raad

De leden van de raad hadden in 2025, naast het lidmaatschap van Portaal, de volgende nevenfuncties:

Naam	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
Marjet van Zijlen	Diverse commissariaten en toezichhoudende functies	Voorzitter RvT De Haagse Hogeschool Voorzitter van het Stichtingsbestuur van de Parnassia Groep Voorzitter RvT Stichting Internet Domeinregistratie Nederland (SIDN) Lid RvT Toezicht Rijksdienst Wegverkeer (RDW) Lid RvC Chassé Theater Voorzitter van de Raad van Advies van de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs (NOB) Voorzitter RvT The Haque&Partners Lid RvC Berenschot Vice - voorzitter RvC Woonpunt, lid auditcommissie Voorzitter Auditcommissie CDA
Jan Maarten van der Meulen	Zelfstandig adviseur	Eigenaar/zelfstandige FC Coaching
Felicitas Crutzen (tot 17 maart 2025)	Partner en senior coach trainer Loopbaanpolitiek	

Naam	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
		Partner LoopbaanNaPolitiek Penningmeester en bestuurslid Hoeve Abshof(tot en met 15- 09-2025)
Anita Blankestijn	Managing Director NLinBusiness.com (tot 1 juni 2025)	Lid RvTViVa Zorggroep Lid programmaraad VTW academie
Bart van Breukelen	Diverse commissariaten en toezichhoudende functies	Lid Bestuur van Stichting TBI Voorzitter Advisory Board van Dutch Residential Fund van CBRE IM Voorzitter Supervisory Board van Dutch Retail Fund van CBRE IM Voorzitter Commissie Toelating en Lid Commissie Gedragscode NEPROM
Marco van Lente	Partner TwynstraGudde en statutair directeur TwynstraGudde Ruimte, Wonen & Economie	Voorzitter Raad van Commissarissen Rijswijk Wonen (tot 21 maart 2025)
Cevdet Ornek (per 17 maart 2025)	Directeur-bestuurder Wijkkracht	Voorzitter noodfonds Asielzoekers Enschede.

Naam	Hoofdfunctie	Nevenfuncties
		Lid bestuur De Slinger Hengelo Lid raad van commissarissen woningcorporatie De Woonplaats Lid stuurgroep TAZ (regio Twente) Lid bestuur Sociaal Werk Nederland

7.4.10 Vergaderingen

De raad kwam zeven keer in een reguliere vergadering bijeen, eenmaal tijdens een Comenius bijeenkomst en eenmaal tijdens de samenwerkings sessie/zelfevaluatie. De voorzitter van de raad en de voorzitter van de auditcommissie bereiden in de agendacommissie samen met het bestuur de vergaderingen van de plenaire raad voor. De raad vergadert in aanwezigheid van het bestuur, waarbij voorafgaand aan de vergadering vooroverleg plaatsvindt zonder bestuur. Daarnaast vonden diverse bijeenkomsten van de commissies plaats en is een werkbezoek gebracht aan de regio Nijmegen en de regio Utrecht.

	Aantal	Marjet van Zijl	Jan Maarten van der Meulen	Felicitas Crutzen	Anita Blankestijn	Bart van Breukelen	Marco van Lente	Cevdet Örnek
Raad van Commissarissen	7	7	7	2	7	6	7	7*
Auditcommissie	5	n.v.t.	5	n.v.t.	5	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Investeringscommissie	5	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	5	5	n.v.t.
Governance- en remuneratiecommissie	1	1	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	1
Werkbezoeken	2	2	2	n.v.t.	2	2	2	2
Comenius	1	1	1	n.v.t.	1	1	1	1
Samenwerkings sessie/ Zelfevaluatie	1	1	1	n.v.t.	1	1	1	1
Totaal	22	12	16	2	16	15	16	12
* eerste 2 vergadering toebehoort								

7.5 Nawoord en verantwoording

In 2025 heeft Portaal opnieuw laten zien waar we voor staan: bouwen aan veerkrachtige wijken en buurten waar mensen zich thuis voelen. De maatschappelijke druk is onverminderd hoog. De wooncrisis houdt aan, de leefbaarheid staat in delen van ons werkgebied onder spanning en betaalbaar wonen vraagt voortdurende aandacht. Daarom heeft Portaal in 2025 gekozen voor ongelijk investeren voor gelijke kansen. Dit betekent dat wijken die het nodig hebben voortaan extra middelen krijgen.

De RvC ziet een organisatie die scherp kiest en gericht handelt. Met 269 nieuwbouwwoningen en 645 gerenoveerde woningen is concreet invulling gegeven aan de ambitie om zowel te bouwen als te verbeteren. Daarbij is bewust prioriteit gegeven aan de buurten waar de druk het hoogst is. Er is geïnvesteerd in verduurzaming, in het versterken van buurten en in persoonlijk contact met bewoners. Daarnaast zijn stappen gezet in het aanpakken van jongerendakloosheid en in het beter benutten van de bestaande woningvoorraad door onder andere woningsplitsing en nieuwe woonvormen. Hiermee zijn de kansen voor woningzoekenden vergroot. In een jaar waarin landelijke ontwikkelingen, zoals de huurbevriezing, financiële onzekerheid met zich meebrachten, bleef Portaal investeren in haar maatschappelijke opgave. Daarbij is steeds het evenwicht gezocht tussen maatschappelijke ambitie en financiële draagkracht.

Wat in 2025 wederom opviel, is de betrokkenheid van medewerkers. Zij maken dagelijks het verschil, zichtbaar en vaak ook onzichtbaar. We spreken hiervoor onze waardering uit. Ook staan we graag stil bij de belangrijke en constructieve samenwerking met andere stakeholders, zoals huurdersorganisaties, gemeenten en maatschappelijke partners. Alleen samen kunnen we duurzame impact realiseren.

Wij kijken met vertrouwen vooruit. De opgaven blijven groot, maar de koers is helder en de inzet is stevig. Met de keuzes die nu worden gemaakt, legt Portaal een solide basis voor buurten waarin mensen kansen krijgen en zich verbonden voelen.

Namens de Raad van Commissarissen,

Marjet van Zijlen

Voorzitter Raad van Commissarissen

Verantwoording

Het bestuur heeft het jaarverslag over 2025 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. EY heeft deze jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De raad kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur, verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

De raad en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld, conform de integriteitscode van Portaal.

Hoofdstuk 8

Portaal en deelnemingen



8.1 Deelnemingen gewaardeerd tegen netto vermogenswaarde

Naam deelneming	Statutair gevestigd	Oprichtingsdatum	Belang	Eigen vermogen	Omzet	Resultaat
Portaal Holding B.V.	Arnhem	19-04-1999	100%	15.241	-	244
Portaal Participaties B.V.	Baarn	01-06-2006	100%	44	-	-2
Portaal Onroerend Goed Beheer B.V. (POGB B.V.)	Baarn	19-04-1999	100%	107	-	-1

8.2 Deelnemingen gewaardeerd tegen kostprijs

Naam deelneming	Statutair gevestigd	Oprichtingsdatum	Belang	Eigen vermogen	Omzet	Resultaat
B.V. Woonwagen-exploitatie Utrecht*	Utrecht	31-01-2002	35%	-212	493	105
WoningNet N.V.*	Utrecht	05-02-2001	5,82%	6.689	16.255	119
Coöperatie Smart Finance BA*	Utrecht	30-11-2007	2,08%	527	-	29

* Voor de deelnemingen waarvan de definitieve cijfers nog niet beschikbaar zijn, is gebruikgemaakt van de definitieve jaarrekening van het laatst beschikbare boekjaar (2024).

8.3 Bestuurlijke deelnemingen zonder kapitaalinbreng

Naam deelneming	Statutair gevestigd	Oprichtingsdatum	Belang
Stichting De Glazen Lift	Amsterdam	12-08-2008	-
Vereniging Regioplatform Woningcorporaties Utrecht*	Utrecht	13-01-2025	-
Vereniging "Kunstveld"	Nijmegen	20-05-2010	-

* Per 13 januari 2025 zijn Stichting Utrechtse Woningcorporaties, Stichting Woonruimteverdeling regio Utrecht en Stichting Regioplatform Woningcorporaties Utrecht gefuseerd.

Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening



Geconsolideerde en enkelvoudige jaarrekening

1. Balans per 31 december 2025 (voor resultaatbestemming)

(x € 1.000)

ACTIVA	Ref	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
		31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Immateriële vaste activa	8.1.				
- Intellectueel eigendom	8.1.1.	2.016	2.725	2.016	2.725
Totaal immateriële vaste activa		2.016	2.725	2.016	2.725
Vastgoedbeleggingen	8.2				
- DAEB vastgoed in exploitatie	8.2.1.	10.620.828	9.795.746	10.620.828	9.795.746
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.2.2.	949.622	863.595	949.622	863.595
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.2.3.	115.732	114.768	115.732	114.768
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.2.4.	259.321	169.390	259.321	169.390
Totaal vastgoedbeleggingen		11.945.503	10.943.498	11.945.503	10.943.498
Materiële vaste activa	8.3.				
- Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	8.3.1.	17.873	19.008	17.873	19.008
Totaal materiële vaste activa		17.873	19.008	17.873	19.008
Financiële vaste activa	8.4.				
- Deelnemingen in groepsmaatschappijen	8.4.1.	-	-	15.241	14.997
- Overige deelnemingen	8.4.2.	247	247	247	247
- Latente belastingvorderingen	8.4.3.	37.115	41.752	37.115	41.752
- Derivaten	8.4.4.	123.575	115.372	123.575	115.372
- Overige langlopende vorderingen	8.4.5.	741	813	741	813
Totaal financiële vaste activa		161.678	158.184	176.919	173.181
Totaal van vaste activa		12.127.071	11.123.416	12.142.312	11.138.412
Vorraden	8.5.				

(x € 1.000)

ACTIVA	Ref	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
		31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.5.1.	13.290	11.220	13.290	11.220
- Overige voorraden	8.5.2.	2.049	1.914	2.049	1.914
Totaal voorraden		15.339	13.134	15.339	13.134
Vorderingen	8.6.				
- Huurdebiteuren	8.6.1.	2.316	2.117	2.316	2.117
- Vorderingen op gemeenten	8.6.2.	34	64	34	64
- Vorderingen op groepsmaatschappijen	8.6.3	-	-	8	38
- Overige vorderingen	8.6.4.	552	487	552	487
- Overlopende activa	8.6.5.	8.920	5.070	8.920	5.070
Totaal vorderingen		11.821	7.737	11.829	7.775
Liquide middelen	8.7.	81.800	69.618	66.551	54.583
Totaal van vlottende activa		108.961	90.489	93.719	75.493
Totaal ACTIVA		12.236.031	11.213.905	12.236.031	11.213.905

(x € 1.000)

PASSIVA

		Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	Ref	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Eigen vermogen (voor resultaatbestemming)	8.8.				
- Herwaarderingsreserve	8.8.1.	7.984.724	7.156.568	7.984.724	7.156.568
- Overige reserves	8.8.2.	653.792	550.324	653.792	550.324
- Resultaat boekjaar	8.8.3.	874.380	930.131	874.380	930.131
Totaal eigen vermogen		9.512.896	8.637.023	9.512.896	8.637.023
Voorzieningen	8.9.				
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.9.1.	78.538	29.499	78.538	29.499
- Overige voorzieningen	8.9.2.	5.533	5.428	5.533	5.428
Totaal voorzieningen		84.072	34.927	84.072	34.927
Langlopende schulden	8.10.				
- Schulden aan overheid	8.10.1.	469	925	469	925
- Schulden aan kredietinstellingen	8.10.2.	2.198.559	2.109.961	2.198.559	2.109.961
- Agio Langlopende leningen	8.10.3	24.137	24.796	24.137	24.796
- Novaties	8.10.4.	127.676	120.075	127.676	120.075
- Derivaten	8.10.5.	33.853	45.810	33.853	45.810
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.10.6.	103.605	103.145	103.605	103.145
- Overige schulden	8.10.7.	659	647	659	647
Totaal langlopende schulden		2.488.958	2.405.357	2.488.958	2.405.357
Kortlopende schulden	8.11.				
- Aflossingsverplichting langlopende schulden	8.11.1.	57.814	63.477	57.814	63.477
- Schulden aan kredietinstellingen	8.11.2.	7.868	7.814	7.868	7.814
- Schulden aan leveranciers	8.11.3.	28.791	18.436	28.790	18.436
- Schulden aan groepsmaatschappijen		-	-	-	-
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.11.4.	15.832	12.368	15.832	12.368
- Overige schulden	8.11.5.	9.067	4.535	9.067	4.535

(x € 1.000)

PASSIVA	Ref	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
		31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
- Overlopende passiva	8.11.6.	30.735	29.968	30.735	29.968
Totaal kortlopende schulden		150.106	136.598	150.106	136.598
Totaal PASSIVA		12.236.031	11.213.905	12.236.031	11.213.905

2. Winst- en verliesrekening over 2025

(x € 1.000)

	Ref	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
		31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Exploitatie vastgoedportefeuille	9.1.				
- Huuropbrengsten	9.1.1.	417.652	396.803	417.652	396.803
- Opbrengsten servicecontracten	9.1.2.	34.144	31.408	34.144	31.408
- Lasten servicecontracten	9.1.3.	-33.908	-32.723	-33.908	-32.723
- Overheidsbijdragen	9.1.4.	4	29	4	29
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.1.5.	-30.375	-27.476	-30.375	-27.476
- Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.6.	-141.197	-157.478	-141.197	-157.478
- Overige directe operationele lasten exploitatie vastgoedportefeuille	9.1.7.	-39.410	-35.187	-39.410	-35.187
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		206.910	175.376	206.910	175.376
Verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.2.				
- Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-	-	-
- Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-	-	-
- Toegerekende organisatiekosten		-	-	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-	-	-
Verkoop vastgoedportefeuille	9.3.				
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		62.842	55.417	62.842	55.417
- Toegerekende organisatiekosten		-2.749	-2.168	-2.749	-2.168
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-40.855	-39.408	-40.855	-39.408
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille		19.239	13.841	19.239	13.841
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.4.				
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.4.1.	-158.058	-88.772	-158.058	-88.771
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.4.2.	890.420	921.992	890.420	921.992
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	9.4.3.	852	2.715	852	2.715

(x € 1.000)

	Ref	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
		31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		733.214	835.935	733.214	835.935
Overige activiteiten	9.5.				
- Opbrengst overige activiteiten		3.377	2.372	3.385	2.410
- Kosten overige activiteiten		-2.156	-1.944	-2.156	-1.944
Netto resultaat overige activiteiten		1.221	429	1.229	467
Overige organisatiekosten	9.6.	-5.839	-5.323	-5.839	-5.323
Kosten omtrent leefbaarheid	9.7.	-7.578	-8.956	-7.578	-8.956
Financiële baten en lasten	9.8.				
- Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	9.8.1.	-	-	-	-
- Waardeveranderingen derivaten	9.8.2.	10.756	-1.362	10.756	-1.362
- Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.8.3.	1.830	3.665	1.577	3.441
- Rentelasten en soortgelijke kosten	9.8.4.	-67.524	-65.322	-67.524	-65.322
Saldo financiële baten en lasten		-54.938	-63.020	-55.191	-63.243
Resultaat voor belastingen		892.228	948.282	891.983	948.096
- Belastingen	9.9.	-17.848	-18.151	-17.848	-18.151
- Resultaat deelnemingen	9.10.	-	-	244	185
Resultaat na belastingen		874.380	930.131	874.380	930.131

3. Kasstroomoverzicht over 2025

(x € 1.000)

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Operationele activiteiten				
- Huurontvangsten	420.024	399.341	420.024	399.341
- Vergoedingen	21.857	25.056	21.857	25.056
- Overheidsontvangsten	23	10	23	10
- Overige bedrijfsontvangsten	1.123	4.390	1.123	4.390
- Ontvangsten interest	919	2.659	919	2.659
Saldo ingaande kasstromen	443.945	431.455	443.945	431.455
- Erfpacht	-22	-22	-22	-22
- Betalingen aan werknemers	-71.629	-63.985	-71.629	-63.985
- Onderhoudsuitgaven	-95.079	-117.558	-95.079	-117.558
- Overige bedrijfsuitgaven	-98.724	-97.508	-98.724	-97.508
- Betaalde interest	-68.122	-65.311	-68.122	-65.311
- Sectorspecifieke heffing	-983	-964	-983	-964
- Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-3.303	-3.156	-3.303	-3.156
- Vennootschapsbelasting	-15.002	-5.362	-15.002	-5.362
Saldo uitgaande kasstromen	-352.864	-353.865	-352.864	-353.865
Kasstroom uit operationele activiteiten	91.081	77.590	91.081	77.590
(Des)investeringsactiviteiten				
- Verkoopontvangsten bestaande huur	58.587	49.521	58.587	49.521
- Verkoopontvangsten woongelegenheid (VOV) na inkoop in dPi periode	3.019	5.612	3.019	5.612
- Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-
- (Des)Investeringsontvangsten overige	-	-	-	-
Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen	61.606	55.134	61.606	55.134

(x € 1.000)

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
- Nieuwbouw huur	-159.111	-152.769	-159.111	-152.769
- Nieuwbouw verkoop	-	-	0	-
- Woningverbetering	-56.990	-60.118	-56.990	-60.118
- Aankoop woon- en niet woongelegenheden	-	-11.427	-	-11.427
- Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-6.146	-6.412	-6.146	-6.412
- Sloopuitgaven	-	-	-	-
- Aankoop grond	-	-	-	-
- Investerings overig	-1.011	-2.471	-1.011	-2.471
- Externe kosten bij verkoop	-	-6	-	-6
Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen	-223.260	-233.204	-223.260	-233.204
Saldo in- en uitgaande vastgoedbeleggingen	-161.654	-178.070	-161.654	-178.070
- Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-
- Ontvangsten overig	-	-	-	-
- Uitgaven verbindingen	215	223	-	-
- Uitgaven overig	62	41	62	41
Saldo in- en uitgaande financiële vaste activa	277	264	62	41
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-161.376	-177.806	-161.591	-178.029
Financieringsactiviteiten				
- Nieuwe te borgen leningen	175.000	125.000	175.000	125.000
Tussentelling inkomende kasstromen	175.000	125.000	175.000	125.000
- Aflossing geborgde leningen	-92.522	-30.614	-92.522	-30.614
- Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-	-	-	-

(x € 1.000)

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Tussentelling uitgaande kasstromen	-92.522	-30.614	-92.522	-30.614
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	82.478	94.386	82.478	94.386
Mutatie liquide middelen	12.183	-5.829	11.968	-6.053
Liquide middelen per 1-1	69.618	75.447	54.583	60.635
Liquide middelen per 31-12	81.800	69.618	66.551	54.583
Mutatie liquide middelen	12.183	-5.829	11.968	-6.053

4. Algemene toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening

4.1. Algemeen

De jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2025 is opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. De jaarrekening is opgemaakt op 13 mei 2026.

4.2. Activiteiten

Stichting Portaal (verder Portaal) is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting” in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Portaal en haar groepsmaatschappijen zijn specifiek werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

4.3. Continuïteit

De jaarrekening is opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling.

4.4. Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire en feitelijke vestigingsplaats van Portaal is Beneluxlaan 9 te Utrecht. Portaal staat ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 30038487.

4.5. Groepsverhoudingen

Woningcorporatie Stichting Portaal staat aan het hoofd van de groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Portaal wordt hiermee bedoeld Stichting Portaal en haar in de consolidatie betrokken

groepsmaatschappijen.

4.6. Grondslagen voor de consolidatie

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van Portaal en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin Portaal een meerderheidsbelang heeft of waarin op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten betrokken die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend. Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed. In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals de binnen de groep gemaakte winsten. De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd waarbij het minderheidsbelang van derden afzonderlijk tot uitdrukking is gebracht. De in de consolidatie begrepen groepsmaatschappijen hanteren dezelfde waarderingsgrondslagen als Portaal.

Naast Portaal zijn de volgende entiteiten in de consolidatie begrepen:

Naam deelneming	Belang	Vestigingsplaats
Portaal Holding B.V.	100%	Utrecht
Portaal Onroerend Goed Beheer B.V.	100%	Utrecht
Portaal Participaties B.V.	100%	Utrecht

De volgende deelnemingen zijn tegen kostprijs of duurzaam lagere waarde gewaardeerd:

Naam deelneming	Belang	Vestigingsplaats
B.V. Woonwagenexploitatie	35%	Utrecht
Woningnet N.V.	5,82%	Weesp
Coöperatie Smart Finance B.A.	2,08%	Utrecht

Per 31 december 2025 heeft Portaal de volgende bestuurlijke deelnemingen in stichtingen en verenigingen zonder kapitaalbreng:

Naam deelneming	Vestigingsplaats
Vereniging Regioplatform Woningcorporaties Utrecht	Utrecht
Stichting De Glazen Lift	Amsterdam
Vereniging "Kunstveld"	Nijmegen

Portaal heeft vanuit een bestuurlijke rol beleidsbepalende invloed bij voornoemde bestuurlijke deelnemingen waarbij geen kapitaalbreng heeft plaatsgevonden. Vanwege het beperkte belang zijn de bestuurlijke deelnemingen niet verwerkt in de administratie.

Stichting Utrechtse Woningcorporaties, Regioplatform Woningcorporaties Utrecht en Samenwerkende Woningcorporaties Regio Utrecht zijn op 13 januari 2025 gefuseerd. Stichting Utrechtse Woningcorporaties is de verkrijgende stichting en Regioplatform Woningcorporaties Utrecht en Samenwerkende Woningcorporaties Regio Utrecht zijn de verdwijnende stichtingen. De rechtsvorm is per 30 april 2025 omgezet van een 'stichting' naar een 'vereniging' en per die datum is tevens de naam veranderd in 'Vereniging Regioplatform Woningcorporaties Utrecht'

4.7. Stelselwijziging

In 2025 is geen sprake van stelselwijzigingen.

4.8. Fouterstel

In 2025 is geen sprake van fouterstel.

4.9. Presentatiewijzigingen

Glas- en rioolfonds

Gedurende 2025 is geconstateerd dat de lasten voor reparaties met betrekking tot glas- en rioolkosten ten onrechte niet in mindering zijn gebracht op het daarvoor bestemde glas- en rioolfonds. Hierdoor zijn te hoge lasten verantwoord over boekjaar 2024 en is de schuldpositie met betrekking tot deze fondsen ook te hoog verantwoord. Om dit te corrigeren is de balanspositie van de fondsen via de overige reserves in het eigen vermogen gecorrigeerd. Het gevolg hiervan is dat het te hoge verantwoorde resultaat over 2024 weer uit het eigen vermogen is gehaald. Dit betreft een bedrag van € 1.493.141 dat is gecorrigeerd in het eigen vermogen.

Presentatie servicecontracten

De presentatie van de service-opbrengsten en servicelasten is aangepast om beter inzicht te geven in de onderliggende resultaten en relatie van deze opbrengsten en lasten. Door deze herziening wordt vroegtijdige saldering van opbrengsten en lasten voorkomen en ontstaat een transparantere weergave van zowel de opbrengsten als de daarmee samenhangende kosten.

Hiernaast is geconstateerd dat er ook opbrengsten in deze categorie waren opgenomen waar geen servicelasten tegenover stonden. Conform de handleiding

"Handleiding toepassen functionele indeling W&V 2025", zoals gepubliceerd door SBR-wonen, behoren deze opbrengsten niet bij de servicecontracten gepresenteerd te worden. Deze opbrengsten zijn conform het handboek verschoven naar de overige opbrengsten.

Door de presentatiewijziging en verschuiving zijn ten behoeve van het inzicht ook de vergelijkende cijfers over boekjaar 2024 aangepast. Dit heeft geen invloed op de hoogte van het resultaat & ratio's.

Hieronder is de wijziging in de presentatie weergegeven:

Categorie	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2024	2024 na	2024	2024 na
	Origineel	presentatiewijziging	Origineel	presentatiewijziging
- Opbrengsten				
servicecontracten	16.618	31.408	16.618	31.408
- Lasten				
servicecontracten	-16.253	-32.723	-16.253	-32.723
- Opbrengst overige				
activiteiten	693	2.372	731	2.410

4.10. Schattingswijzigingen

In 2025 is geen sprake van schattingswijzigingen.

4.11. Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Portaal zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de

aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost opgenomen. Hierbij is rekening gehouden met de mogelijke effecten van klimaatverandering, schattingen hieromtrent zijn enkel relevant bevonden voor de marktwaarde. Voor verdere toelichting hieromtrent verwijzen wij naar hoofdstuk 5. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Portaal. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn de inschattingen bij de bepaling van de marktwaarde en beleidswaarde van de vastgoedbeleggingen alsmede de waardering van derivaten. De grondslagen voor deze schattingen zijn toegelicht in hoofdstuk 5.4 en 5.5. In hoofdstuk 8.2.1 en 8.2.2 zijn de uitkomsten van deze schattingen weergegeven.

4.12. Salderen

- Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:
- ▶ een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
 - ▶ het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

4.13. Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als financiële derivaten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Voor de waardering en verwerking van derivaten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf derivaten en hedge-accounting (paragraaf 5.14).

4.14. Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Portaal en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

4.15. Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. Bij transacties waarbij sprake is van een activa-passiva transactie wordt de overgenomen langlopende verplichting als netto inkomende kasstroom onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten gepresenteerd.

4.16. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Portaal heeft de gescheiden verantwoording DAEB (sociaal)/niet-DAEB (commercieel) opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB-activiteiten van Portaal zien toe op:

1. het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB-tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte;

2. verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan niet-DAEB-eenheden;
3. verkoop van nieuwbouwwoningen die vallen onder het overgangsrecht

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het scheidingsvoorstel, dat in

overeenstemming met de Aw is aangepast, volledig aan de DAEB- of aan de niet-DAEB-activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn hieronder uiteengezet.

Grondslag voor de scheiding	Posten in gescheiden balans	Posten in gescheiden winst- en verliesrekening	Posten in gescheiden kasstroomoverzicht
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Vastgoed bestemd voor verkoop - Verplichtingen verkopen onder voorwaarden	- Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoop vastgoedportefeuille - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	- Huren - Vergoedingen - Verhuurderheffing - Verkoopontvangsten - Aankoop woon- en niet woongelegenheden
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie - Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	- Lasten servicecontracten - Overheidsbijdragen - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe operationele lasten exploitatie vastgoedportefeuille - Overige waardeveranderingen - Overige activiteiten - Leefbaarheid	- Overheidsontvangsten - Overige bedrijfsontvangsten - Erfpacht - Onderhoudsuitgaven - Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden - Overige directe bedrijfsuitgaven - Woningverbeteringen, woon- en niet woongelegenheden

Grondslag voor de scheiding	Posten in gescheiden balans	Posten in gescheiden winst- en verliesrekening	Posten in gescheiden kasstroomoverzicht
Gescheiden op basis van de aard van de achterliggende activiteit waardoor de post volledig toebehoort aan de DAEB of niet-DAEB tak van Portaal.	- Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie - Deelnemingen aan groepsmaatschappijen - Overige deelnemingen - Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen - Liquide middelen - Leningen overheid en kredietinstellingen - Derivaten en novaties	- Verkocht vastgoed in ontwikkeling - Financiële baten en lasten - Resultaat deelnemingen	- Rente ontvangsten - Nieuwbouw verkoop - Ontvangsten en uitgaven verbindingen - Aflossingen en nieuw aangetrokken leningen
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB / niet-DAEB tak van Portaal op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB / niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB / niet-DAEB is: 93,22% / 6,78%. (2024: 93,25% / 6,75%)	- Overige vorderingen - Overige voorzieningen - Overige schulden - Belastingen en premies sociale verzekeringen	- Lasten verhuur en beheer - Overige organisatiekosten	- Personeelsuitgaven - Overige indirecte bedrijfsuitgaven

5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

5.1. Algemeen

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, RJ 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of tegen actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en de winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Deze referenties verwijzen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en de winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

5.2. Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten op zichte van het voorgaande jaar.

5.3. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van afschrijvingen.

Kosten van immateriële vaste activa anders dan intern gegenereerde activa, waaronder software, worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs en lineair afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur met een maximum van

10 jaar.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

5.4. Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

5.4.1. DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed die volgens het scheidingsvoorstel van Portaal als DAEB vastgoed classificeerden. Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Portaal voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners. Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed en woningen welke conform het door de Autoriteit Wonen goedgekeurdescheidingsvoorstel zijn geclassificeerd als niet-DAEB.

Basis voor de waardering is het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', hierna: 'Handboek marktwaarde'.

Waarderingsgrondslag

Portaal waardeert vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet waardering plaats tegen actuele waarde, zijnde de marktwaarde verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek marktwaarde). Portaal past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek marktwaarde toe.

Marktwaarde in verhuurde staat 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.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Portaal maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex. Hierbij worden de vastgoedcategorieën gehanteerd conform artikel 31 van het BTIV.

Waarderingsmethode

Bij gebrek aan een actieve markt voor sociaal en commercieel vastgoed in verhuurde staat of een actieve markt waarvan de waarde in verhuurde staat kan worden afgeleid, wordt de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn:

- ▶ de aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele- en feitelijke verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;
- ▶ de overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is;
- ▶ feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen, zoals afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken, zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed;
- ▶ het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde (exit yield) bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar.

Gehanteerde scenario's en variabelen

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van 2 scenario's (Voor BOG/MOG/ZOG wordt enkel het scenario doorexploiteren gehanteerd):

- ▶ doorexploiteren: Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie;
- ▶ uitponden: Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. De mutatiegraad wordt bepaald op basis van ervaringscijfers uit het verleden, waarbij rekening wordt gehouden met mutatie-graden verhogende incentives naar de huurder.

Bij beide scenario's wordt uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip “marktwaaarde in verhuurde staat”, zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De ingerekende initiële huur betreft de huidige contracthuur van het object. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- ▶ prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- ▶ loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- ▶ bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- ▶ leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

De aannames en uitgangspunten van de vastgoed variabelen die gehanteerd zijn bij de bepaling van de reële waarde van de woningen, zijn door ons bepaald op basis van de marktontwikkeling en inschatting van de specifieke vastgoed risico's.

In de vastgoedportefeuille komen diverse directe verplichtingen voor die een belangrijke invloed hebben op de uiteindelijke marktwaaarde:

- ▶ restricties voortvloeiende uit gronduitgifte contracten en erfpachtovereenkomsten. Deze kunnen resulteren in een afdracht van een deel van de verkoopopbrengst, het gedurende een periode niet mogen verkopen van woningen en/of de verplichting om de maandhuur van woningen gedurende een bepaalde periode tot een bepaald maximum huurniveau te beperken;

- ▶ indien bij gestapelde woningen sprake is van niet gesplitste eenheden, dan wordt in het uitpond scenario met splitsingskosten rekening gehouden. Voor het splitsen van woningcomplexen is toestemming van de gemeente nodig. Indien de gemeente bouwkundige eisen aan de splitsing stelt is niet alleen sprake van administratieve kosten, maar worden ook bouwkundige kosten gemaakt;
- ▶ de bepaling van de marktwaarde is gebaseerd op marktconforme opbrengsten en kosten. Indien het bezit voor wat betreft de onderhoudsconditie kwalitatief niet voldoet aan die marktconforme situatie, wordt een inschatting gemaakt van het onderhoud dat benodigd is om het bezit op marktconform niveau te brengen.

Portaal heeft de in het Handboek marktwaarde voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Portaal de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek marktwaarde afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Portaal opereert.

Gehanteerde vrijheidsgraden	Parameters Portaal 2025	Parameters Portaal 2024
Markthuur	€ 1.217	€ 1.157
Markthuurstijging	5,72%	10,45%
Exit Yield	3,85%	3,94%
Leegwaarde	€ 380.055	€ 359.630
Leegwaardestijging	6,57%	16,27%
Disconteringsvoet	6,59%	7,01%
Mutatie- en verkoopkans	6,37%	6,40%
Onderhoud	Verwerkt conform Vastgoed Taxatie Wijzer (VTW) 2025	Verwerkt conform Vastgoed Taxatie Wijzer (VTW) 2024
Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is alleen toegepast in de deelportefeuille Utrecht. De gemeente stelt eisen aan de condities van woningen bij het afgeven van een splitsingsvergunning.	Deze vrijheidsgraad is alleen toegepast in de deelportefeuille Utrecht. De gemeente stelt eisen aan de condities van woningen bij het afgeven van een splitsingsvergunning.
Erfpacht	Verwerkt conform actuele situatie	Verwerkt conform actuele situatie
Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid. Voor de parameteranalyse wordt verwezen naar paragraaf 8.2.1. en 8.2.2.

DCF Rekenmodel

Voor de vastgoedwaardering maakt Portaal gebruik van het DCF rekenmodel Reaturn TM (hierna: TMS).

Gehanteerde werkwijze taxaties/validaties

De vastgoedwaarderingen zijn door de medewerkers van de afdeling vastgoedsturing bepaald op basis van het TMS. De inputvariabelen bestaan uit interne bezitsgegevens en externe marktgegevens. De externe taxateur heeft de volgende werkzaamheden verricht om de vastgoedwaardering 2025 vast te stellen:

- ▶ het afgeven van een taxatieverklaring voor het door de taxateur gewaardeerde deel van de vastgoedportefeuille van opdrachtgever, bestaande uit circa 1/3 deel van de totale portefeuille. Dit deel van de portefeuille is volledig gewaardeerd. De gewaardeerde complexen worden in TMS aangeduid als de 3-jaars taxaties;
- ▶ het afgeven van een taxatieverklaring voor het door taxateur gewaardeerde nieuwbouw en renovatieprojecten van opdrachtgever. Dit deel van de portefeuille is volledig gewaardeerd in TMS. Het betreft hier de waardering na uitvoering van de werkzaamheden;

- ▶ het opstellen van een markttechnische update welke betrekking hebben op het overige deel van de (deel)vastgoedportefeuille, bestaande uit circa 2/3 deel van de totale portefeuille. De taxateur stelt voor de parkeer – en woningportefeuille opnieuw de leegwaarde en markthuur vast en toets ook de overige vrijheidsgraden, risicoinschattingen en de uitkomsten van de waardering aan beleggingstransacties. Voor bedrijfsmatig vastgoed wordt de markthuur bepaald, de risico-inschatting opnieuw beoordeeld aan de hand van de resterende looptijd van het contract, de meer minderhuur tot aan expiratie en het marktsentiment. Verder wordt een inschatting gemaakt van de wederverhuurtijd die nodig is om tegen markthuur te kunnen verhuren en de resterende waarde aan het einde van de dcf periode.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Mutaties in de reële waarde worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als Niet-gerealiseerde herwaardering bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

Uitgaven na eerste verwerking

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex. Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet

in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'Verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid of complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt. Hierbij rekening houdend met het effect

van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn.

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

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als

investering aangemerkt. De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- ▶ het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- ▶ de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- ▶ herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- ▶ een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeeltelijk bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was.

Hierbij worden de volgende criteria gehanteerd:

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

Klimaat

Bij het bepalen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt rekening gehouden met klimaatgerelateerde zaken, waaronder wet- en regelgeving, die mogelijk de waarde beïnvloeden. Uit een in 2024 uitgevoerd funderingsonderzoek is geen materiële impact gebleken op de marktwaardering van het vastgoed. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de klimaatgerelateerde aannames in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting in paragraaf 8.2.1 en 8.2.2.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve (het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) wordt gepresenteerd als afzonderlijke post binnen het eigen vermogen. De mutatie in de herwaardering wordt via de winst- en verliesrekening van het betreffende boekjaar ten gunste van het eigen vermogen verwerkt. De realisatie van de herwaarderingsreserve vindt plaats bij verkoop van het onderliggende vast actief. In dit geval wordt het verschil tussen de marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed toegevoegd aan de overige reserves.

Bij de herwaardering is rekening gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat door een voorziening latente belastingen ten laste van de herwaarderingsreserve te vormen.

5.4.2. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Portaal verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de getaxeerde waarde krijgt. Doorgaans worden dergelijke transacties als een financieringstransactie aangemerkt. Als financieringstransactie

kwalificeren verkopen waarbij Portaal een plicht tot terugkoop heeft tegen een prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- ▶ de betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen getaxeerde waarde onder aftrek van contractuele korting, zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs. Het verschil met de boekwaarde wordt op dat moment verwerkt:
1. bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingsverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
 2. bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de getaxeerde waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingsverlies. Het gecumuleerde positieve verschil tussen de getaxeerde waarde en de boekwaarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt opgenomen in de herwaarderingsreserve;
- ▶ de woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering);

- ▶ de woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop.

Indien de terugkoop is gerealiseerd, vindt verwerking van de beleidsdoelstelling plaats:

- ▶ bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- ▶ indien de woning een verhuurbestemming krijgt, wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek marktwaarde;
- ▶ indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen, vindt verantwoording plaats onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

De bijbehorende terugkoopverplichting wordt nader toegelicht in paragraaf 5.13.2.

5.4.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals opgenomen in het Handboek marktwaarde. Zie hiervoor ook de nadere toelichting in paragraaf 5.4.1. Indien op projectniveau het verwachte verlies de geactiveerde kosten overschrijdt, wordt voor het deel van het verwachte verlies dat de kosten overschrijdt, het verwachte verlies als een voorziening opgenomen aan de creditzijde van de balans.

Bij zogenaamde gecombineerde projecten wordt het aandeel in de verhuureenheden en eenheden bestemd voor Verkoop onder Voorwaarden verantwoord onder de post onroerende en roerende zaken in ontwikkeling en het aandeel in de verkoopeenheden verantwoord onder de post voorraden. Voor de bepaling van de per project geschatte noodzakelijk geachte voorziening voor niet-gedekte kosten en voor risico's wordt binnen het gecombineerde project de verkoopwinst en het waardeverminderingverlies gesaldeerd op moment van het aangaan van de verplichting.

Overige waardeveranderingen

Mutaties in de lagere marktwaarde van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- ▶ Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- ▶ Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- ▶ Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 1. bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening;
 2. bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

- ▶ Beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Indien sprake is van de beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren wordt herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie vereist op grond van Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645, artikel 217a.

Indien Portaal besluit vastgoed in exploitatie te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren, blijft Portaal het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Indien Portaal bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft de instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, is als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.

5.5. Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Portaal en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen. Onder de

beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Portaal. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders) mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Portaal hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 80% van de maximaal redelijke huur.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post “lasten onderhoudsactiviteiten” in de functionele winsten verliesrekening, met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van minimaal 60 jaar zonder eindwaarde. Het kan dus zijn dat de onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde door de lange horizon afwijkt van het onderhoudsniveau in de winst en verliesrekening van enig jaar. Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het udfaseren van E-, F-, en G-labels.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd “lasten verhuur en beheeractiviteiten” in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
5. De sociale disconteringsvoet wordt losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en jaarlijks voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihil waardering. De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is

gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Portaal heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2025	2024
Streefhuur	Gemiddeld 80%	Gemiddeld 80%
Onderhoudsnorm	€ 3.126	€ 3.106
Beheernorm	€ 1.547	€ 1.363

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de 60-jarige meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

Portaal heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

5.6. Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

De materiële vaste activa dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs

volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Bij investeringen in kantoorpanden die worden gehuurd is de economische levensduur niet langer dan het huurcontract. Op grond wordt niet afgeschreven.

Materiële vaste activa	Afschrijving	Aantal jaren
Grond in eigendom	geen afschrijvingen	
Bouw	lineair	50
Verbouwingen	lineair	15 - 20
Installaties	lineair	15 - 20
Inventaris	lineair	10
Automatisering	lineair	5 - 10
Vervoer	lineair	5

Portaal beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld.

Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde. Een bijzondere waardeverminderingsverlies wordt direct als een last verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Portaal past bij de lasten voor groot onderhoud van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie de componentenbenadering toe. Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

5.7. Financiële vaste activa

5.7.1. Deelnemingen met invloed van betekenis en overige deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van Portaal gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer Portaal garant staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingprijs of duurzaam lagere waarde. Dividenden worden verantwoord in de periode dat het dividend door de deelneming wordt uitgekeerd. De leningen aan niet-geconsolideerde deelnemingen worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

5.7.2. Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen degeamortiseerde kostprijs volgens de effectieverentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een (terugname van een) bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

5.7.3. Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds, en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds. Met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst is waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

5.7.4. Derivaten

Voor de derivaten wordt verwezen naar 5.14. Financiële instrumenten.

5.7.5. Overige langlopende vorderingen

Voor de overige langlopende vorderingen wordt verwezen naar 5.14. Financiële instrumenten.

5.7.6. Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Portaal beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden

gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen (geamortiseerde) kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de (geamortiseerde) kostprijs ten tijde van de terugname, als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

5.8. Voorraden

5.8.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad onverkochte woningen betreft woningen met een terugkoopplicht die zijn teruggekocht en nog niet zijn doorverkocht. Deze woningen worden op het moment van verkrijging tegen de marktwaaarde na aftrek van de contractuele korting gewaardeerd, hetgeen ook de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

5.8.2. Grondposities

De voorraad grondposities betreft grondposities die zijn aangekocht, maar waarop nog geen ontwikkeling plaatsvindt. Deze gronden worden gewaardeerd tegen de aanschafprijs of lager verwachte opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde wordt bepaald op basis van taxaties of recente marktprijzen.

De grondposities zijn grondaankopen met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk voorraadposities die nog niet dienstbaar zijn aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen, vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

5.8.3. Overige voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

5.9. Vorderingen en overlopende activa

Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.10. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.11. Eigen vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd, overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigenvermogensinstrument.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zie ook paragraaf 5.4.1 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering

indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan

wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winsten verliesrekening gebracht.

5.12. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding wordt ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

5.12.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Portaal zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde in verhuurde staat). De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

5.12.2. Latente belastingverplichting

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde waarbij gebruik gemaakt wordt van een bruto disconteringsvoet van 2,86% (2024: 2,96%).

5.12.3. Overige voorzieningen

Voorziening pensioenen

De aan de pensioenuitvoerder SPW, als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector, te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

De pensioenverplichtingen betreft een depot dat is ondergebracht bij een verzekeraar voor een aantal in het verleden vervroegd uitgetreden medewerkers die vanuit een vorige fusie niet zijn meegegaan naar het pensioenfonds van het SPW. Toevoegingen en vrijvallen van pensioenvoorzieningen worden respectievelijk ten laste en ten gunste gebracht van de winst- en verliesrekening.

Voorziening personeelslasten

De voorzieningen personeelskosten bestaat uit een voorziening voor jubilea uitkeringen, het individueel loopbaanbudget en langdurig zieken. De voorziening voor jubilea uitkeringen wordt opgenomen tegen de contante waarde waarbij gebruik gemaakt wordt van een disconteringsvoet van 0,6% (2024: 0,6%). Bij de berekening wordt onder andere rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de verwachte blijfkans van medewerkers. De overige voorzieningen worden nominaal opgenomen, vanwege het kortdurend karakter van deze voorzieningen.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen bestaan vooral uit voorzieningen voor juridische geschillen. Deze voorziening dient ter dekking van de financiële afwikkeling van uitlopende juridische procedures en ingediende claims voortvloeiende verplichtingen en is gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening is opgenomen voor de beste schatting van het bedrag dat noodzakelijk is om de verplichtingen af te wikkelen. Er vinden nog onderhandelingen plaats over de omvang van de uiteindelijke verplichtingen zodat de uitkomsten hiervan aanleiding kunnen geven tot het bijstellen van de gevormde voorziening. Deze worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening verwachte noodzakelijke uitgaven. Deze voorzieningen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

5.13. Schulden

Schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de effectieve rente methode. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Afhankelijk van de voorwaarden die gelden, worden in leningen besloten derivaten niet afgesplitst en niet separaat verantwoord. Het effect van de dergelijke contractuele bepalingen wordt meegenomen in de effectieve rentevoet en de reële waarde ervan wordt toegelicht in hoofdstuk 7. Financiële instrumenten en risicobeheersing.

5.13.1. Novaties en derivaten

Voor de onder de langlopende schulden opgenomen novaties en derivaten wordt verwezen naar paragraaf 5.14. Financiële instrumenten en hoofdstuk 7. Financiële instrumenten en risico beheersing.

5.13.2. Verplichting uit hoofde van roerende en onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

5.14. Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten bij Portaal vorderingen onder financiële vaste activa, vorderingen onder vlottende activa, liquide middelen, langlopende schulden, kortlopende schulden en afgeleide financiële instrumenten (onder andere derivaten). Alle financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde inclusief direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden financiële instrumenten, met uitzondering van de afgeleide financiële instrumenten, gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rente methode verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, van de DCF-methode (contante waarde van kasstromen) en/of van optiewaarderingsmodellen, rekening houdend met specifieke omstandigheden. Indien waarderingen niet beschikbaar zijn, wordt gebruik gemaakt van tegenpartij waarderingen.

5.14.1. Afgeleide financiële instrumenten met een niet-beursgenoteerde onderliggende waarde waar geen hedge accounting voor wordt toegepast

Afgeleide financiële instrumenten worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde na een eerste waardering tegen reële waarde. In geval de reële waarde negatief is, wordt dit negatieve bedrag volledig opgenomen. Bij de bepaling

van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een (terugname van een) bijzondere waardevermindering ondergaan.

5.14.2. Afgeleide financiële instrumenten die worden gewaardeerd tegen kostprijs en waarop kostprijs hedge-accounting wordt toegepast

Portaal maakt gebruik van rente derivaten om renterisico's af te dekken. Daarbij wordt indien mogelijk kostprijs hedge accounting toegepast. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Portaal gedocumenteerd, middels het vastleggen van de algemene hedge strategie (hoe de hedge relaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedge relaties) en door het vastleggen van de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities. Portaal stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van het kostprijs hedge accounting model is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de winst- en verliesrekening van het derivaat afhankelijk van de afgedekte positie. Dit betekent dat als de afgedekte positie tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, ook het derivaat tegen kostprijs wordt verwerkt. Zolang de afgedekte positie in de kostprijs hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt het derivaat niet in de balans verwerkt. Indien nodig wordt

een financieel vast actief of passief opgenomen om de rentebaten en/of lasten van het derivaat toe te rekenen aan de juiste periode voor het verwerken van de accruals.

Portaal past kostprijs hedge accounting toe voor de rente derivaten die ervoor zorgen dat bepaalde variabelrentende leningen worden omgezet in vastrentende leningen. Eveneens past Portaal kostprijs hedge accounting toe voor de rente derivaten die het renterisico op toekomstige financieringstransacties afdekken, in zoverre deze transacties zeer waarschijnlijk zullen plaatsvinden (herfinancieringen). Het ineffectieve deel van de waardeverandering van de renteswaps wordt direct verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de financiële baten en lasten indien het derivaat een negatieve marktwaarde heeft.

Indien een rente derivaat niet langer voldoet aan de voorwaarden voor kostprijs hedge accounting, afloopt of wordt verkocht, wordt de afdekkingrelatie beëindigd. De cumulatieve winst of het cumulatieve verlies wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voorzover de afgedekte positie zich naar verwachting nog voordoet, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies verantwoord in de winst- en verliesrekening van die periode en ontstaat een balanspost uitgesteld hedge resultaat onder de financiële vaste activa of langlopende schulden. Het kortlopende deel van het uitgestelde hedge resultaat wordt als kortlopende vordering of kortlopende schuld verantwoord. Indien de afgedekte positie zich naar verwachting niet meer zal voordoen wordt het derivaat ook beëindigd en wordt het cumulatieve resultaat in die periode verantwoord in de winst- en verliesrekening. Indien het derivaat niet wordt beëindigd wordt het verwerkt tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

5.14.3. Verwerking specifieke derivaten

Extentible payer swaps

Extendible payer swaps bestaan uit 2 derivaten: een payer swap en een door Portaal geschreven swaption waarbij de bank het recht heeft om de transactie te verlengen. De bank zal haar recht uitoefenen wanneer de marktrente op uitoefendatum door de met de bank afgesproken ondergrens zakt. Onder de verslaggevingsregels kwalificeert de payer swap voor hedge accounting. De geschreven swaption kwalificeert niet voor hedge accounting. Bij het aangaan van de transactie hebben de swap en de geschreven swaption een tegengestelde waarde: de swap een positieve waarde en de swaption een negatieve waarde. De positieve waarde van de swap is in de balans opgenomen tegen kostprijs onder de financiële vaste activa (derivaten). Het geactiveerde bedrag wordt geamortiseerd over de looptijd van de swap. De kostprijs (ontvangen premie) van de swaption is opgenomen onder de langlopende schulden (derivaten). Dit saldo wordt amortiseerd over de looptijd van de swaption. De wijziging van de reële waarde wordt op basis van de kostprijs of lagere marktwaarde in het resultaat verantwoord.

Index payer swaps (gestructureerde derivaten)

Index payer swaps

Bij index payer swaps wordt een variabele rente geruild tegen een rente die is gebaseerd op een bepaalde index. De te betalen rente is gerelateerd aan de resultaten van de index, maar zal nooit hoger zijn dan het contractueel overeengekomen niveau. Omdat de index elementen in de swaps geen rechtstreeks verband hebben met de onderliggende leningen is sprake van ineffectiviteit. De ineffectiviteit is bepaald op basis van de contante waarde van de geschatte betalingen boven die van een vergelijkbare payer swap (dit is een gelijke swap zonder een index element) bij het aangaan van de hedge. De last is onder de financiële vaste activa (derivaten) in de balans opgenomen welke wordt geamortiseerd over de resterende looptijd van de swap. Toekomstige voordelen uit de index swaps worden verantwoord op het moment dat deze de feitelijke rentebetalingen verlagen.

5.15. Operationale leasing

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

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1. Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd, verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Portaal naast verhuuractiviteiten tevens activiteiten verricht op het gebied van vastgoedontwikkeling en verkopen, geeft de functionele indeling een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Portaal. Bij de kosten bestaat een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

6.2. Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten worden verwerkt per afzonderlijke prestatieverplichting. De aard van de belangrijke prestatieverplichtingen en de methode van toerekening van opbrengsten aan verslagperioden waaronder de wijze van vastlegging van de mate

van voltooiing van opdrachten tot dienstverlening is hieronder beschreven voor iedere categorie.

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de totaal te verrichten diensten.

6.2.1 Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

6.2.2. Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte

prestaties. Opbrengsten uit service contracten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatieverplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening plaats op basis van de werkelijk afgenomen diensten over het jaar.

De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.2.3. Overheidsbijdragen

Subsidies ter compensatie van door Portaal gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst- en verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van Portaal voor de kosten van een actief worden in mindering gebracht op de stichtingskosten van het actief.

6.2.4. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. Voor deze projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de Percentage of Completion-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk

kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat is het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten.

Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten. Die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post voorraden.

De kosten die toe te rekenen zijn aan een verkoop van vastgoed in ontwikkeling, worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

6.2.5. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- ▶ gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- ▶ verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die zijn toe te rekenen aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

6.3. Bedrijfslasten

6.3.1. Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Portaal hanteert de kostenplaatsmethodiek voor de toerekening van indirecte kosten waarbij een inschatting wordt gemaakt van de werkzaamheden per functie en afdeling. Daarnaast worden verdeelsleutels, gebaseerd op het relatief aantal fte per afdeling en de opslagmethodiek, gebruikt om de kostenplaatsmethodiek toe te passen.

6.3.2. Afschrijvingen op immateriële vaste activa en materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen op de immateriële vaste activa en materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De activa worden vanaf het moment van ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur, rekening houdend met de restwaarde. Op grond en eeuwigdurige erfpacht wordt niet afgeschreven.

6.3.3. Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Al aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen onderhoudsdienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Portaal verwerkt "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

6.3.4. Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoedbeleggingen.

6.3.5. Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening. Er wordt een verplichting opgenomen als Portaal zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Portaal de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

6.3.6. Pensioenlasten

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als Portaal de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar Portaal gaat vloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

6.3.7. Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Portaal, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

6.3.8. Overige bedrijfslasten

Dit betreft de overige lasten die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering en die worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Hieronder worden onder andere de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing worden verwerkt op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

6.4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugnamen hiervan, die in het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

6.4.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

6.4.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” als de post “verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden”.

6.5. Financiële baten en lasten

6.5.1. Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten

Hieronder zijn begrepen de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

6.5.2. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Hieronder zijn verantwoord de ontvangen rentevergoedingen van leningen u.g., effecten en overige aan de financiële vaste activa toe te rekenen opbrengsten.

6.5.3. Waardeveranderingen derivaten

Hieronder zijn verantwoord de mutaties in de waarde van derivaten die niet zijn opgenomen in een hedge relatie met een marktwaarde onder de kostprijs alsmede de mutaties van de ineffectiviteit van derivaten opgenomen in een hedge relatie.

6.5.4. Rentebaten en rentelasten

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

6.6. Belastingen

Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winsten verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen en verrekenen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die

zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel er is materieel toe besloten op balansdatum. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. Op onderdelen heeft Portaal gebruik gemaakt van de fiscale faciliteiten om de levensduur te verlengen. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

Portaal maakt met Portaal Holding B.V., Portaal Onroerend Goed Beheer B.V. en Portaal Participaties B.V. deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Portaal is hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingsschulden van de fiscale eenheid. Stichting Portaal rekent belastingen met haar dochtervennootschappen af alsof deze zelfstandig belastingplichtig zijn.

6.7. Resultaat deelnemingen

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van Portaal in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen Portaal en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd. De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de toegelaten instelling.

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

7.1. Treasurybeheersingsraamwerk en wet- en regelgeving

Treasurybeheersingsraamwerk

Portaal beschikt over een Treasurybeheersingsraamwerk, welke bestaat uit:

- ▶ het Reglement Financieel Beleid en beheer ('RFBB'). In het RFBB zijn de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie, de jaarlijkse monitoring, de betrokkenheid van het intern toezicht op het financieel beheer en de wettelijke kaders inzake derivaten en beleggingen opgenomen.
- ▶ het Treasurystatuut ('TS'). In het TS zijn de formele kaders voor alle Treasury activiteiten van Portaal en haar dochtermaatschappijen vastgelegd. Het TS maakt onderdeel uit van het toezichtskader van Portaal en is beschikbaar op de website van Portaal.
- ▶ het Treasuryhandboek ('TH'). In het TH zijn de beheersing van de Treasury activiteiten en de Treasuryprocessen beschreven.
- ▶ Treasuryjaarplan ('TJP'). Het TJP beschrijft de Treasury doelstellingen voor het komende jaar. Het TS, TH en het TJP worden jaarlijks geëvalueerd en bij majeure wijzigingen goedgekeurd door de Raad van Commissarissen ('RvC').

Beleidsregels derivaten (BTIV en RTIV)

De beleidsregels voor derivatengebruik zijn opgenomen in de RFBB en in het TS en voldoen aan de BTIV. Per 1 oktober 2012 zijn de beleidsregels derivaten van kracht geworden voor toegelaten instellingen. Portaal houdt sindsdien strikt vast aan deze beleidsregels derivaten. Sinds 2015 zijn de beleidsregels derivaten overgegaan in de BTIV en RTIV.

7.2. Beleggingsrisico (prijsrisico)

Portaal heeft in haar TS ten aanzien van beleggingen de doelstellingen, limitering en mogelijkheden vastgelegd. Portaal beheerst het marktrisico van effecten door te voldoen aan de beleidsregels beleggen en door diversificatie aan te brengen in de beleggingsportefeuille en limieten te stellen. Het risico is gemitigeerd doordat Portaal geen obligaties in portefeuille heeft.

7.3. Valutarisico

Portaal is werkzaam in Nederland. Alle transacties zijn in euro's en daarom loopt Portaal geen valutarisico.

7.4. Renterisico

Voor leningen o.g. met variabele renteafspraken heeft Portaal rentederivaten afgesloten, zodat het renterisico op deze leningen is afgedekt. Per financiering maakt Portaal een bewuste keuze voor het aantrekken van een lening tegen vaste rente of voor een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een derivaat. De betaaldatum en hoofdsom van variabel rentende leningen zijn gelijk aan betaaldatum van de onderliggende waarde (nominale waarde) van de derivaten en de ingangs- en einddatum van het derivaat zijn gelijk aan de ingangs- en einddatum van de lening of vallen daar volledig binnen. De opbouw van de derivatenportefeuille is als volgt:

€ mln.	Hoofdsom (bruto)		Marktwaaarde		Off balance		On balance	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Interest Rate Swaps	100	125	3	-21	3	-21	-	-
Gestructureerde rente afspraken	125	150	-24	-51	-24	-51	-	-
Swaptions	25	25	-5	-10	-	-	-5	-10
Totaal	250	300	-26	-82	-21	-72	-5	-10

De marktwaaarde ontwikkeling van de derivatenportefeuille wordt wekelijks gemonitord. De marktwaaarde van de derivaten is per ultimo 2025 € -/- 26 mln. (2024: € -/- 82 mln.).

Een aantal interest rate swaps in een hedge relatie kent een positieve boekwaarde, vanwege het schrijven van een swaption. De positieve startwaarde wordt over de looptijd van de hedge geamortiseerd en is opgenomen onder de activa voor € 1,3 mln. (2024: € 0,6 mln.). De negatieve boekwaarde zoals opgenomen in de bovenstaande tabel voor gestructureerde rente afspraken en swaptions is verantwoord onder de langlopende schulden derivaten. Voor de gestructureerde rente afspraken wijkt de marktwaaarde af van de boekwaarde omdat in de balans alleen de ineffectiviteit wordt verwerkt.

Derivaten en gekoppelde leningen

In onderstaand overzicht bevindt zich de indeling van de derivatenportefeuille naar soort derivaat (interest rate swap, swaptions, gestructureerde en overige producten).

Instrument	Lopend					Forward starting								Totaal
	31-12-2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
IRS	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
Financiering	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100
Gestructureerde producten	125	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125
Financiering	125	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	125
Swaptions	-	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25
Financiering	-	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25
Totaal derivaten	225	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	250
Totaal financiering	225	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	250

7.5. Tegenpartijrisico (kredietrisico)

Portaal spreidt haar financiële transacties over verschillende financiële instellingen. Hierdoor wordt het tegenpartijrisico beperkt. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidsisen zoals opgenomen in het TS.

Financieringen o/g en u/g

Inzake financiering wordt het tegenpartijrisico, naast de bovenstaande kredietwaardigheidsisen, beperkt door geen leningovereenkomsten te sluiten waarin is opgenomen dat leningen per direct opeisbaar zijn, indien de lening

verstrekker in surseance van betaling verkeert of andere clausules met een dergelijke strekking.

Liquide middelen

Inzake liquide middelen wordt het tegenpartijrisico, naast de kredietwaardigheidseisen, beperkt door de portefeuille liquide middelen te spreiden over de verschillende financiële instellingen waarbij nooit meer dan € 50 mln. van het totaal van de liquide middelen positie bij één financiële instelling wordt ondergebracht. Conform beleidsregels beleggen hebben alle financiële instellingen waar Portaal haar middelen heeft uitgezet minimaal een single A status.

Derivaten

Er worden slechts derivaten afgesloten met financiële instellingen als minimaal twee van de drie gerenormeerde rating agencies (Moody's, S&P en Fitch) een kredietwaardigheidsoordeel hebben afgegeven van single A of meer voor de betreffende financiële instelling. Gezien de huidige wet- en regelgeving is de kans klein dat Portaal nieuwe derivaten gaat afsluiten.

7.6. Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat Portaal over niet voldoende middelen beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Indien de liquiditeitsrisico's substantieel hoog zijn prevaleert de beheersing van het liquiditeitsrisico boven het renterisico en het tegenpartijrisico.

Kredietfaciliteiten

Voor verlaging van het liquiditeitsrisico beschikt Portaal bij verschillende banken over een kredietfaciliteit. Deze is nader toegelicht onder stresstest.

Investerings

Het liquiditeitsrisico door investeringsverplichtingen worden verlaagd, doordat Portaal alleen verplichtingen aangaat indien zeker is dat hiervoor financiering beschikbaar is.

Stresstest

Conform de beleidsregels derivaten moet elke corporatie de beschikking hebben over een voldoende liquiditeitsbuffer om margincallverplichtingen bij een renteschok van 200 basispunten (stresstest AW) op te vangen. Portaal heeft verschillende faciliteiten om aan haar margin call verplichtingen te voldoen. Per ultimo 2025 beschikte Portaal over een liquiditeitsbuffer met een totale waarde van € 107 mln. opgebouwd uit de volgende faciliteiten:

- ▶ spaargeld/banktegoeden specifiek t.b.h.v. margin calls (€ 32 mln.);
- ▶ ruimte in variabele hoofdsom lening (€ 60 mln.);
- ▶ kasgeldfaciliteiten (€ 15 mln.).

Portaal heeft het gehele jaar 2025 voldaan aan de stresstest AW. Op 31 december 2025 zou de totale margin call bij een renteschok van 200 basispunten € 20 mln. bedragen. De liquiditeitsbuffer van € 107 mln. (1.399bps) was groot genoeg om deze margin call verplichting op te vangen.

Break clausules

In het verleden was het gebruikelijk break clausules in contracten op te nemen. In het actuele TS is vastgelegd dat bij het aangaan van nieuwe derivaten geen breakclausules worden geaccepteerd.

In de periode tot en met 2048 heeft Portaal een aantal derivaten die Portaal en/of de banken de mogelijkheid bieden om transacties voortijdig te beëindigen. In de onderstaande grafiek zijn de breakmomenten weergegeven. Het liquiditeitsrisico

betreft breaks bij non-CSA banken.



7.7. Kostprijs hedge accounting

In het TS heeft Portaal vastgelegd hoe de financiële risico's die samenhangen met het gebruik van derivaten worden beheerst. Hierbij wordt een scheiding gemaakt tussen funding- en renterisicomanagement. Daarbij stuurt Portaal op de beheersing van de renterisico's zodat deze binnen de normen blijven.

Portaal dekt middels derivaten het risico af van wijzigingen in kasstromen voortvloeiende uit rentebetalingen van huidige of toekomstige variabel rentende leningen. Portaal maakt gebruik van de volgende categorieën derivaten, al dan niet gecombineerd, om het renterisico te hedgen:

- ▶ interest rate swaps;
- ▶ gestructureerde derivaten en
- ▶ geschreven swaptions.

Vanuit de gestructureerde rente afspraken kan de te betalen rente gedurende de looptijd variëren afhankelijk van de ontwikkeling van de onderliggende rente. Deze derivaten zijn allen gemaximeerd qua rente. Conform de BTIV en RTIV is het niet

langer toegestaan om dergelijke gestructureerde derivaten af te sluiten. Portaal streeft ernaar om de gestructureerde derivaten, in de bestaande portefeuille te elimineren. Hiervoor gelden dat de kosten minimaal moeten zijn.

In de voorgaande jaren is de portefeuille geherstructureerd om het liquiditeitsrisico uit hoofde van toekomstige margin calls in de portefeuille te verminderen. Om het liquiditeitsrisico te optimaliseren heeft Portaal verschillende soorten transacties verricht, namelijk:

- ▶ novaties / doorzakken;
- ▶ looptijdverkortingen;
- ▶ beëindiging / afwikkeling.

Indien een rente derivaat niet langer voldoet aan de voorwaarden voor "hedge accounting", afloopt of wordt verkocht wordt de hedgerelatie beëindigd. Voor zover de afgedekte positie zich naar verwachting nog voordoet, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies verantwoord in de winst- en verliesrekening van die periode. De nog niet gerealiseerde cumulatieve winst of het nog niet gerealiseerde cumulatieve verlies wordt onder de overlopende activa dan wel passiva verantwoord. Indien de afgedekte positie zich naar verwachting niet meer zal voordoen wordt het derivaat ook beëindigd en wordt het cumulatieve resultaat vanaf het moment dat de afgedekte positie niet meer voldoet ineens verantwoord in de winst- en verliesrekening. Indien het derivaat niet wordt beëindigd wordt het verwerkt tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Novaties (doorzakken in een vastrentende lening)

De novaties zijn verwerkt onder de langlopende schulden, waarbij de totale lening is afgewikkeld tegen nominale waarde en een nieuwe lening is aangetrokken tegen de reële waarde plus nominale waarde van de lening. Per saldo is de reële waarde die betaald is en gefinancierd middels een hogere rentecoupon in de nieuwe lening

verwerkt. De reële waarde is vervolgens separaat opgenomen onder de langlopende schulden en kortlopende schulden. Het overlopend hedge resultaat is opgenomen onder de financiële vaste activa.

Looptijdverkorting

In de jaren 2012 tot en met 2014 heeft Portaal voor derivaten de looptijd verkort. De transactiekosten voor deze transacties zijn geen directe cash out kosten geweest maar zijn verrekend in de rentecoupon van de verkorte swap. De looptijdverkorting hebben in de meeste gevallen geleid tot een verhoging van de rentecoupon.

In de jaarrekening resteert een uitgesteld hedge resultaat onder de langlopende schulden van € 0,0 mln (2024: € 0,0 mln.). Daarnaast resteert onder de financiële vaste activa een uitgesteld hedge resultaat van € 122 mln. (2024: € 115 mln.). Het hedge resultaat wordt per verkorting bepaald en worden de verkorting gezien als separate contracten en derhalve niet gesaldeerd. De jaarlijkse toerekening van het hedge resultaat aan het resultaat vindt plaats op de rekening rentelasten.

De positieve of negatieve marktwaarde van derivaten op het moment van de looptijdverkorting wordt respectievelijk gepasseerd of geactiveerd op de balans onder de financiële vaste activa € 1,3 mln. (2024: € 0,6 mln.) of de langlopende schulden € 33,8 mln. (2024: € 45,8 mln.). Dit is exclusief het amortiserende deel voor 2026 van € 1,9 mln. dat onder de kortlopende passiva is verantwoord. De boekwaarde van de derivaten wordt toegerekend aan de resterende looptijd van het derivaat (na verkorting). De jaarlijkse toerekening van de boekwaarde aan het resultaat vindt plaats op de rekening rentelasten.

Effectiviteitstoets

Conform de huidige regelgeving (RJ290) wordt het hedge resultaat toegerekend aan de periode van de oorspronkelijke onderliggende financiering(sbehoefte). Jaarlijks wordt getoetst in hoeverre deze nog bestaat om te bepalen of het hedge resultaat direct genomen dient te worden of nog kan worden toegerekend aan de looptijd van het onderliggende. Portaal voert aan het eind van elk jaar een effectiviteitstoets uit.

Kritische kenmerken (retrospectief)

De effectiviteitstoets wordt vastgelegd in specifieke hedge documentatie van elk derivaat en de onderliggende waarde. In dit onderdeel van de effectiviteitstoets worden de modaliteiten van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie met elkaar vergeleken.

Vastgestelde financieringsbehoefte

De effectiviteitstoets is erop gericht om te analyseren of in de toekomst op basis van de ontwikkeling van de portefeuille variabel rentende leningen sprake is van een overhedge positie.

De ontwikkeling van de bestaande variabel rentende leningenportefeuille wordt in relatie gebracht met de ontwikkeling van de huidige derivatenportefeuille. Er is sprake van ineffectiviteit wanneer de omvang van de derivatenportefeuille groter is dan de (toekomstige) variabele leningenportefeuille.

Derivaten gewaardeerd op basis van marktwaarde

De derivaten waarop geen kostprijs-hedge accounting wordt toegepast, worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. De waardering (bepaling van de marktwaarde) van de derivatenportefeuille van Portaal is gebaseerd op de Euro

Short-term Rate.

8. Toelichting op de balans

8. Toelichting op de balans

8.1. Immateriële vaste activa

De post immateriële vaste activa is geconsolideerd en enkelvoudig gelijk aan elkaar.

De investering bestaat uit de investering in software bestaande uit het ERP-pakket en andere softwarelicenties. Het verloop van de post is als volgt:

8.1.1. Immateriële vaste activa ten dienste van exploitatie

	Intellectueel eigendom	Totaal
Verkrijgingsprijzen	3.929	3.929
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.205	-1.205
Boekwaarde per 31 december 2024	2.725	2.725
Investeringen	51	51
Desinvesteringen	-108	-108
Afschrijvingen	83	83
Afschrijving desinvesteringen	-734	-734
Reclass software (Aanschafkosten)	99	99
Reclass software (Cumulatieve afschrijvingen)	-99	-99
Totaal mutaties 2025	-709	-709
Verkrijgingsprijzen	3.872	3.872
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.856	-1.856
Boekwaarde per 31 december 2025	2.016	2.016

8.2.1. – 8.2.4. Vastgoedbeleggingen

De post vastgoedbeleggingen is geconsolideerd en enkelvoudig gelijk aan elkaar en is als volgt opgebouwd:

	8.2.1. DAEB vastgoed in exploitatie	8.2.2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.2.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.2.4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Verkrijgingprijzen	3.348.621	370.937	28.222	223.283	3.971.064
Herwaardering	6.447.125	492.658	86.545	-53.893	6.972.434
Boekwaarde per 31 december 2024	9.795.745	863.595	114.767	169.390	10.943.498
Investeringsen	69.988	2.548	-	178.059	250.595
Investeringsen onttrokken aan voorzieningen	-15.658	-213	-	-27.638	-43.509
Bijdragen/subsidies	-8.455	-13	-	-1.451	-9.918
Desinvesteringen verkrijgingsprijs	-47.403	-2.978	-	-	-50.381
Desinvesteringen herwaardering	-30.079	-5.782	-	-	-35.861
Overboeking van / naar MVA tdv exploitatie	-24	204	-	-	180
Terugkoop VOV woningen	-	-	-6.513	-	-6.513
In exploitatie name VOV woningen	316	-	-	-	316
Overboeking opgeleverde nieuwbouw huur verkrijgingsprijs	58.871	1.755	-	-60.626	-
Overboeking opgeleverde nieuwbouw huur herwaardering	-1.530	-57	-	1.587	-
Mutaties (*) tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie verkrijgingsprijs	267	-267	-	-	-
Mutaties (*) tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie herwaardering	-6.441	6.441	-	-	-
Mutatie actuele waarde en vrijval voorziening opgeleverde nieuwbouw	805.230	84.388	7.478	-	897.096
Totaal mutaties 2025	825.083	86.026	964	89.931	1.002.005
Verkrijgingprijzen	3.419.378	371.942	26.363	337.254	4.154.938
Herwaardering	7.201.450	577.679	89.368	-77.933	7.790.565
Boekwaarde per 31 december 2025	10.620.829	949.622	115.732	259.321	11.945.503

*Betreffen eenheden die, conform de portefeuillestrategie, bij verhuurmutatie muteren tussen DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het commercieel en sociaal vastgoed laat een stijging van de vastgoedwaardering over 2025 zien van € 894 mln. Dit is de niet-geschoonde waardestijging vóór de effecten van bezitsmutaties. De waardestijging is vooral te verklaren door een verbetering van de eindgebruikersmarkt voor vastgoed eind 2025 en leidt daarmee ook tot een stijging van de vastgoedwaardering. De beleggersmarkt laat positieve signalen zien. Het beleggingsvolume is ten opzichte van 2024 gestegen. Deels gaat het om beleggingen in nieuwbouwprojecten, maar ook om investeringen in zogeheten uitpondportefeuilles. De huurmarkt blijft onverminderd krap. Utrecht en Leiden zijn steden met de hoogste huurprijzen van het land volgens Pararius.

8.2.1. & 8.2.2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Zoals in de grondslagen van de jaarrekening (paragraaf 2.4) benoemt, vindt de waardering van het commercieel en sociaal vastgoed modelmatig plaats. De hele portefeuille van Portaal wordt in 3 jaar getaxeerd en voorzien van een actuele marktwaarde. Dat betekent dat per taxatieronde 1/3e deel van de portefeuille daadwerkelijk een volledige taxatie ondergaat. Voor het overige 2/3e deel vindt een hertaxatie plaats d.m.v. een interne taxatie of markttechnische update. Voor de actuele marktwaarde per peil 31-12-2025 heeft Portaal geen gebruik gemaakt van een interne waardering. Voor 2/3e deel van het bezit heeft onze taxateur een markttechnische update afgegeven en de waardering getoetst aan de marktreferenties. Hierbij wordt onderscheid gemaakt, in overeenstemming met het handboek modelmatig waarderen, in de waarderingsmodellen voor de categorieën: woongelegenheden (DAEB en NIET-DAEB), bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed, zorg onroerend goed en parkeergelegenheden. Hierna wordt een toelichting gegeven op de vastgoedwaardering van voornoemde categorieën.

Waarderingsparameters

De waarderingsparameters met de grootste impact op de waarde mutatie van de marktwaarde verhuurde staat in 2025 zijn tot uitdrukking gebracht in onderstaande tabel.

	2025 (x € 1 mln.)	% van totale waarde	2024 (x € 1 mln.)	% van totale waarde
Marktwaarde woningen 1 januari	10.469		9.541	
Parameter				
Voorraadmutaties	19	0,18%	7	0,07%
Vastgoedgegevens	315	3,01%	179	1,71%
Methodische wijzigingen	3	0,03%	54	0,52%
Marktontwikkelingen	557	5,32%	688	6,57%
Overig				
Totaal mutaties	894	8,54%	928	9,72%
Marktwaarde woningen 31 december	11.363		10.469	

Parameteranalyse

In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de gemiddelde waarde van de belangrijkste waarderingsparameters per woning (DAEB en niet-DAEB) in 2025 ten overstaan van 2024, waarna een toelichting per parameter wordt gegeven.

Parameter gemiddeld per woning	2025	2024	% verschil
Disconteringsvoet	6,59%	7,01%	-5,93%
Exit yield	3,85%	3,94%	-2,29%
Mutatiegraad	6,40%	6,44%	-0,69%
Leegwaarde per woning	380.055	359.630	5,68%
Markthuur per maand	1.217	1.157	5,19%
Huidige contract/aanvangshuur per maand	653	626	4,36%
Waardering gemiddeld per woning			
Marktwaaarde verhuurde staat	215.231	198.480	8,44%
Bruto aanvangsrendement (BAR)	3,82%	3,89%	-1,77%
Marktwaaarde verhuurde staat/leegwaarde	57,30%	55,89%	2,52%

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet bestaat uit een basis disconteringsvoet en objectspecifieke parameters. Het gemiddelde disconteringspercentage is gedaald naar 6,59% (2024: 7,01%). De basis disconteringsvoet is gelijk gebleven (5,2%). In 2024 was de disconteringsvoet nog gestegen als gevolg van de beperkte stijging van de beleggersmarkt in verhouding tot de eindgebruikersmarkt.

Exit yield

De exit yield is de rendementseis die aan het vastgoed wordt gesteld in de berekening van de marktwaaarde na 15 jaar, waarna in de waardebepaling een eindwaarde wordt berekend. De eindwaarde wordt berekend op basis van een perpetuïteit door de jaarlijkse huuropbrengst te delen door de exit yield. De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed aan veroudering onderhevig is en welke potentie het bezit naar verwachting heeft aan het einde van de 15 jarige periode.

Mutatiegraad

De mutatiegraad wordt complexmatig bepaald op basis van een 5 jaars gemiddelde mutatiegraad van afgeronde jaren (voor 2025 is dit dus de periode 2020-2024). Voor de kleinere complexen hanteert Portaal een boven- en ondergrens om uitschieters te voorkomen. En de maximale afwijking t.o.v. een jaar eerder is maximaal 1% punt. Ondanks dat de historische mutatiegraad daalt, is in overleg met de taxateur besloten om de minimale percentages niet aan te passen. De gemiddelde mutatiegraad doorexploiteren van woongelegenheden is gelijk gebleven (6,4%).

Leegwaarde per woning

De gemiddelde leegwaarde per woning is in 2025 6,2% gestegen naar € 380.055 (2024: € 359.630). De verkoopmarkt blijft onderverminderd positief.

Markthuur per woning

De bepaling van de markthuur vindt plaats door middel van referentieonderzoek en de toets aan de markthuur volgens de markthuurtabel. Door het plaatsen van woningtypen in leegwaardenklassen (leegwaarde per vierkante meter gebruiksoppervlak), wordt een percentage gehanteerd die tegen de leegwaarde afgezet wordt en een markthuur berekend. Net als kopersmarkt, laat de huurmarkt ook een stijging zien. De gemiddelde markthuur van woongelegenheden is, als gevolg van marktontwikkelingen, gestegen van € 1.157 naar € 1.217 (toename 5,5%).

Huidige contract/aanvangshuur per maand

Portaal heeft in 2025 een huurverhoging doorgevoerd in overeenstemming met de wettelijke maximale percentages. De gemiddelde contracthuur van woongelegenheden is gestegen van € 625,90 euro naar € 653,17 euro (+4,4%). Bij mutatie wordt meer dan 99% passend toegewezen.

Gemiddelde waardering per woning

De gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat laat een stijging zien van 8% (2024: +10%) tot een waarde van € 215.231 (2024: € 198.965). De belangrijkste factor van deze stijging is de stijging van de leegwaarde, de gestegen leegwaarde verwachtingen en de gestegen starthuren. De BAR (aanvangshuur / marktwaarde) is in 2025 heel licht gedaald naar 3,82% (2024: 3,89%) als gevolg van de positieve beleggersmarkt. Dat de leegwaarde en marktwaarde zijn ongeveer even hard gestegen. Dit is ook af te lezen aan de verhouding marktwaarde verhuurde staat/leegwaarde (leegwaarde ratio). De leegwaarde ratio is nagenoeg gelijk gebleven op 57% (2024: 56%).

De leegwaarden zijn in alle regio's gestegen. De leegwaarde in Arnhem en Nijmegen is dit jaar harder gestegen dan in Leiden en Utrecht. De leegwaarde lijkt een maximum te hebben bereikt in de randstad. Ook in Arnhem is de gemiddelde leegwaarde nu boven de € 300.000. Het hoogste gemiddelde zit in de regio Utrecht en is nu zelfs boven de € 400.000 uitgekomen.

Marktwaarde per m2

De ontwikkeling van de marktwaarde per m2 laten zowel bij Portaal als voor de benchmark een stijging zien. De marktwaardemutatie is voor Portaal licht hoger dan de benchmark met 8,8%. De leegwaarde is voor Portaal iets harder gestegen dan de

benchmark (6,0% vs. 4,7%). Vooral de leegwaardestijging in Arnhem en Nijmegen is hiervan de oorzaak. De leegwaarde in de Randstad steden lijkt een maximum bereikt te hebben, terwijl er in het oosten nog ruimte lijkt voor hogere prijzen. Daarnaast lijkt het erop dat het energielabel van Portaal voor de bouwjaarklassen 1945-1980 iets beter is dan die in de benchmark. Complexen met een slechte energieprestatie zijn nu al twee jaar lager gewaardeerd.

Scenarioanalyse woongelegenheden

In de marktwaarde in verhuurde staat, zoals gewaardeerd in de jaarrekening, is 73% van de complexen gebaseerd op het scenario uitponden (2024: 77%). De overige 27% van de complexen is gebaseerd op het scenario doorexpluiten (2024: 23%). Dit is geen wezenlijk andere verdeling dan een jaar eerder. De lichte verschuiving naar doorexpluiten komt door de regio Utrecht. De hogere leegwaarde zorgt ook voor een hogere afdracht in het kader van erfpacht. Het doorexpluiten scenario is daardoor in Utrecht vaak hoger.

Regio analyse

Per regio zijn de gemiddelde parameters en de daaruit resulterende waarderingen over 2025 als volgt inzichtelijk te maken (excl. de flexwoningen):

Parameter gemiddeld per woning**31-dec-25**

	Totaal	Arnhem	Eemland	Leiden	Nijmegen	Utrecht	Totaal 2024
Disconteringsvoet	6,59%	7,16%	6,76%	6,91%	7,00%	5,98%	7,01%
Exit yield	3,85%	4,36%	3,80%	3,67%	3,85%	3,80%	3,94%
Mutatiegraad	6,37%	6,77%	6,06%	6,14%	6,31%	6,53%	6,44%
Leegwaarde per woning	380.055	311.864	373.224	392.061	366.547	404.926	359.630
Markthuur per maand	1.217	1.054	1.223	1.264	1.174	1.266	1.157
Huidige contracthuur per maand	653	640	648	671	643	658	620
waardering gemiddeld per woning							
marktwaaarde verhuurde staat	215.231	186.738	216.215	216.586	215.155	221.974	198.480
BAR	3,82%	4,27%	3,54%	3,91%	3,73%	3,84%	3,89%
marktwaaarde verhuurde staat / leegwaarde	57%	60%	58%	56%	59%	56%	56%

Gevoeligheidsanalyse

De analyse is uitgevoerd op de woongelegenheden. De niet-woongelegenheden en parkeergelegenheden zijn gezien het geringe belang (in €) binnen onze totale vastgoedportefeuille buiten beschouwing gelaten.

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaaarde (x € 1 mln.)	Effect op marktwaaarde %	Effect op marktwaaarde % 2024
Disconteringsvoet	0,10%	-171	-1,5%	-1,5%
	-0,10%	186	1,6%	1,6%
Mutatiegraad	1,00%	437	3,8%	3,2%
	-1,00%	-514	-4,5%	-3,9%
Leegwaarde	10%	615	5,4%	5,4%
	-10%	-488	-4,3%	-4,4%

* De genoemde marktwaaarde betreft de een- en meergezinswoningen, exclusief de studenteneenheden en extramurale woongelegenheden.

Om een beeld te krijgen van de impact van economische- en politieke effecten op de vastgoedwaardering is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Om de impact te simuleren op de marktwaaarde, in absolute en relatieve zin, zijn bovenstaande parameters zowel verhoogd als verlaagd met 10% resp. 0,5%-punt.

Een schommeling in de vastgoedwaardering werkt direct door in het (eigen) vermogen en heeft daarmee impact op de vermogensratio's die van de balans worden afgeleid. De financiële impact van deze renteschok leidt niet direct tot andere uitkomsten ten aanzien van de beoordeling van de solvabiliteit en andere vermogensratio's zoals de loan to value. De financiële positie is hiermee beperkt gevoelig voor economische- en politieke 'schokken' ten aanzien van de vastgoedwaardering.

Niet-woongelegenheden en parkeerplaatsen

Naast commerciële (niet-DAEB) en sociale (DAEB) woongelegenheden bestaat de vastgoedportefeuille tevens uit niet-woongelegenheden en parkeerplaatsen. Ook deze vastgoedcategorie wordt door Portaal modelmatig gewaardeerd. De totale vastgoedwaardering van de niet-woongelegenheden en parkeerplaatsen bedraagt in 2025 € 208 mln. (2024: € 192 mln). In onderstaande tabel wordt inzicht gegeven in de absolute waarde van de niet-woongelegenheden en parkeerplaatsen in 2025 ten opzichte van 2024.

Niet-woongelegenheden en

parkeerplaatsen (x € 1 mln.)	Maatschappelijk		Zorg		Totaal
	vastgoed	Bedrijfsonroerendgoed	onroerendgoed	Parkeren	
2025	22	32	106	48	208
2024	21	29	94	46	190

De waarderingsparameters met de grootste impact op de waarde mutatie van de marktwaarde verhuurde staat in 2025 zijn tot uitdrukking gebracht in onderstaande tabel.

	31-12-2025 (x € 1 mln.)	31-12-2024 (x € 1 mln.)
Marktwaarde niet-woongelegen en parkeerplaatsen 1 januari	191	196
Parameter		
Voorraadmutaties	-1,4	-0,7
Vastgoedgegevens	7,8	-9,4
Methodische wijzigingen	0	0
Marktontwikkelingen	10,7	3,8
Overig		
Totaal mutaties	17	-6

Marktwaarde niet-woongelegenheden en parkeerplaatsen 31 december	208	190
--	-----	-----

Overige verplichtingen rustend op het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Tijdelijke woningen

Portaal heeft op een aantal locaties te maken met tijdelijke woninghuisvesting. Dit houdt in dat de marktwaarde die in VMS gemaakt is met een DCF periode van 15 jaar, aangepast moet worden.De netto operationele kasstromen voor het doorexploiteren scenario, tot aan het moment van ontmanteling zijn met de disconteringsvoet netto contant gemaakt en bij elkaar opgeteld om tot een Marktwaarde Vrij op naam te komen. Vervolgens is er 11,4% kosten koper

ingerekend om de Marktwaaarde in verhuurde staat k.k. te krijgen. In de berekening is afhankelijk van de gemaakte afspraken na de exploitatietijd een eindwaarde opgenomen.

Beleidswaarde

Vertrekpunt voor de bepaling beleidswaarde is de huidige marktwaaarde in verhuurde staat conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaaarde voor woongelegenheden aangepast op 5 stappen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, meerjaren onderhoud en beheer, alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren en een sociale disconteringsvoet. Het verschil tussen markten beleidswaarde heet de “maatschappelijk bestemming” en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

	Beleidswaarde 2025	Beleidswaarde 2024
Eengezinswoningen (EGW)	2.450	2.255
Meergezinswoningen (MGW)	3.338	3.135
Studenteneenheden (STUD)	118	63
Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	32	29
Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	22	21
Zorgvastgoed (intramuraal)	106	94
Zorgvastgoed (extramuraal) (ZOG)	2	-
Parkeergelegenheden	48	48
Totaal	6.115	5.645

	DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1 mln.)	DAEB vastgoed in exploitatie (%)	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1 mln.)	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (%)
Marktwaaarde per 31 december 2025	10.513		850	
<i>Aanpassingen beleidswaarde</i>				
Aanpassing beschikbaarheid	-1.156	-11,0%	-64	-7,5%
Aanpassing betaalbaarheid	-2.770	-26,3%	-101	-11,9%
Aanpassing kwaliteit	-1.872	-17,8%	-108	-12,8%
Aanpassing beheer	-689	-6,6%	-41	-4,8%
Aanpassing disconteringsvoet	1.272	12,1%	74	8,7%
<i>Totaal aanpassingen</i>	<i>-5.215</i>	<i>-49,6%</i>	<i>-240</i>	<i>-28,3%</i>
Beleidswaarde per 31 december 2025	5.298		610	

De waarderingsparameters met de grootste impact op de waarde mutatie van de marktwaaarde verhuurde staat in 2025 zijn tot uitdrukking gebracht in onderstaande tabel.

De beleidswaarde is van de marktwaaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Wonen ('AW') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen

uitgaande van het beleid van Portaal. Tot vorig jaar werd hiervoor dezelfde disconteringsvoet gehanteerd als bij de marktwaardering. Vanaf dit boekjaar wordt verplicht gebruik gemaakt van de sociale disconteringsvoet. Dit heeft een impact van circa € 1,4 miljard op de beleidswaarde. Het restant van de stijging volgt de normale stijging o.b.v. de parameters. Bij toepassing van de beleidswaarde is het vermogen € 5,2 miljard lager dan op basis van de marktwaaarde.

De nettocontantewaardeberekening van de marktwaaarde wordt hiertoe aangepast op 4 onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Portaal.

Parameter	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (* €1.000)	Effect op beleidswaarde (%)
Disconteringsvoet +0,1%	+0,1% punt	-133	-2,25%
Disconteringsvoet -0,1%	-0,1% punt	137	2,33%
Streefhuur per maand +10%	10%	0	0,00%
Streefhuur per maand -10%	-10%	-1	-0,01%
Lasten beheer per jaar +10%	10%	-206	-3,49%
Lasten beheer per jaar -10%	-10%	206	3,49%
Lasten onderhoud per jaar +10%	10%	-206	-3,49%
Lasten onderhoud per jaar -10%	-10%	206	3,49%

Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaaarde in verhuurde staat de volgende 4 afslagen gehanteerd:

1. voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen;

2. de huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Portaal hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 80 procent van de maximaal redelijke huur;
3. de componenten van onderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Portaal heeft hier voor de onderhoudsbegroting zoals opgenomen in de meerjarenbegroting 2026-2035 als uitgangspunt genomen;
4. de beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer in de 60-jaars DCF periode. Portaal hanteert hiervoor de beheerskosten zoals opgenomen meerjarenbegroting 2026-2035 als uitgangspunt, middels een kostenfactor per eenheid toegerekend naar een norm per complex.

Parameters beleidswaarde

Voor de beleidswaarde zijn de gemiddelde parameters in 2025 als volgt inzichtelijk te maken:

Parameter gemiddeld per woning	Beleidswaarde	
	2025	2024
Disconteringsvoet	4,17% (DAEB) / 4.7% (Niet-DAEB)	4,17% (DAEB) / 4,7% (Niet-DAEB)
Streefhuur per maand (€)	784	731
Lasten onderhoud per jaar (€)	3.126	3.106
Lasten beheer per jaar (€)	1.547	1.367
Lasten onderhoud en beheer per jaar (€)	4.673	4.473

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn voorgeschreven. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Portaal. Bij toepassing van de beleidswaarde is het vermogen 5,2 miljard euro lager dan op basis van de marktwaarde.

De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op 4 onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Portaal.

WOZ informatie

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2025 € 16.895 miljoen (2024: € 15.670 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een

obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

8.2.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 311 (2024: 327) eenheden opgenomen welke allen met een terugkoopverplichting zijn verkocht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben. De contracten zijn gebaseerd op het ‘Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)’ en ‘Koopgarant’ principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde op moment van verkoop tussen 0% en 30%.

8.2.4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn de investeringen opgenomen voor nieuwbouw huurwoningen en grond- en ontwikkelposities.

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Nieuwbouw huurwoningen	338.163	222.181	338.163	222.181
Voorziening nieuwbouw huurwoningen	-78.842	-52.791	-78.842	-52.791
Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	259.321	169.390	259.321	169.390

8.3.1. Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De post materiële vaste activa ten dienste van exploitatie is als volgt opgebouwd:

	Bedrijfsgebouwen	Vervoersmiddelen	Overige materiële vaste activa	Totaal
Verkrijgingsprijzen	20.957	10.440	11.486	42.883
Cumulatieve afschrijvingen	-11.563	-4.451	-7.860	-23.874
Boekwaarde per 31 december 2024	9.394	5.989	3.625	19.008
Investeringen	227	268	989	1.484
Desinvesteringen	-	-531	-3.015	-3.546
Afschrijvingen	-684	-953	-961	-2.598
Afschrijving desinvesteringen	-	416	2.986	3.401
Overboeking vastgoedbeleggingen	124	-	-	124
Reclass software (Aanschafkosten)			-99	
Reclass software (Cumulatieve afschrijvingen)			99	
Totaal mutaties 2025	-334	-800	-2	-1.135
Verkrijgingsprijzen	21.308	10.177	9.460	40.944
Cumulatieve afschrijvingen	-12.247	-4.988	-5.836	-23.071
Boekwaarde per 31 december 2025	9.060	5.189	3.624	17.873

8.4.1. – 8.4.5. Financiële vaste activa

De financiële vaste activa is enkelvoudig als volgt opgebouwd:

	8.4.1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	8.4.2. Overige deelnemingen	8.4.3. Latente belastingvorderingen	8.4.4. Derivaten	8.4.5. Overige langlopende vorderingen	Totaal
Boekwaarde per 31 december 2024	14.997	247	41.752	115.372	813	173.181
Mutaties 2025						
Toevoegingen	244	-	8.482	14.529	-	23.255
Afloop / Aflossing	-	-	-13.119	-6.326	-72	-19.517
Resultaat deelneming	-	-		-	-	-
Overige mutaties	-	-		-	-	-
Totaal mutaties 2025	244	-	-4.637	8.203	-72	3.738
Boekwaarde per 31 december 2025	15.241	247	37.115	123.575	741	176.919

8.4.1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De post deelnemingen in groepsmaatschappijen is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Portaal Holding B.V.	-	-	15.241	14.997
Totaal deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-	15.241	14.997

8.4.2. Overige deelnemingen

Overige deelnemingen betreffen participaties van Portaal en haar groepsmaatschappijen:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
B.V. Woonwagenexploitatie	4	4	4	4
Woningnet N.V.	228	228	228	228
Coöperatie Smart Finance BA	15	15	15	15
Totaal overige deelnemingen	247	247	247	247

8.4.3. Latente belastingvorderingen en latente belastingverplichting

De latente belastingvorderingen betreffen de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De tot waardering gebrachte nominale belastinglatentie is gewaardeerd tegen de contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de rente van 2,86% (2024: 2,96%). De looptijd van de vorderingen bedraagt gemiddeld 5 jaar, voor de derivaten 15 jaar.

Portaal heeft op nihil gewaardeerde verrekenbare tijdelijke verschillen die betrekking hebben op vastgoed en op renteaftrekbeperkingen.

Ultimo 2025 is er een bedrag van € 4.241 miljoen (2024: € 3.524 miljoen) commercieel / fiscaal waarderingsverschil voor vastgoed in exploitatie. De nominale waarde van de latente belastingverplichting bedraagt € 1.094 miljoen (2024: € 909 miljoen). In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingverplichting verantwoord welke op basis van de contante waardering naar nihil tendeert.

Ultimo 2025 is er een bedrag van € 93,3 miljoen (2024: € 94,3 miljoen) commercieel / fiscaal waarderingsverschil voor vastgoed in ontwikkeling. De nominale waarde van de latente belastingvordering bedraagt € 24,1 miljoen (2024: € 24,3 miljoen). In

de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering verantwoord welke op basis van de contante waardering naar nihil tendeert.

Ultimo 2025 is er een bedrag van € 263 miljoen (2024: € 271 miljoen) aan verrekenbare fiscale rente op basis van de earningsstrippingmaatregel (ATAD, artikel 15b wet VpB). De mutatie wordt veroorzaakt door niet-aftrekbare rente in 2025. Deze rente is onbeperkt fiscaal verrekenbaar. De nominale waarde van de latente belastingvordering bedraagt € 68 miljoen (2024: € 70 miljoen). In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering verantwoord welke op basis van de huidige ATAD regeling niet voldoende resultaten beschikbaar zijn om deze verliezen te verrekenen, waardoor de latentie naar nihil tendeert. Ultimo 2025 is de verwachting dat er geen toekomstige verrekening van gestalde rente kan plaatsvinden.

De belangrijkste veronderstellingen bij de bepaling van de belastinglatenties zijn de timing en omvang van realisatie van waarderingsverschillen van de vastgoedbeleggingen, rentederivaten en voorziening groot onderhoud. De latentie compensabele verliezen is gewaardeerd vanwege de verwachte toekomstige fiscale winsten gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2026 t/m 2035.

De latente belastingenvorderingen zijn als volgt opgebouwd:

	Vastgoedbeleggingen	Derivaten	Leningen	Grondposities	Personele voorzieningen	Compensabele verliezen	Afschrijvingspotentieel	Voorziening grootonderhoud	Totaal
Boekwaarde per 31 december 2024	3.481	-931	275	638	1.250	49.198	5.245	-17.404	41.752
Mutaties boekjaar									
Afloop	-1.188	-	-31	-	-	-11.344	-556	-	-13.119
Toevoeging	-	8.476	-	3	29	-	-	-26	8.482
Overige	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal mutaties 2025	-1.188	8.476	-31	3	29	-11.344	-556	-26	-4.637
Boekwaarde per 31 december 2025	2.293	7.545	244	641	1.279	37.854	4.689	-17.430	37.115
Nominale waarde	2.451	6.176	275	711	1.421	39.958	6.603	-18.177	39.418
Kortlopend deel	219	3.117	135	-	239	8.771	309	-	12.789

8.4.4. Derivaten

De post derivaten onder de financiële vaste activa is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12- 2025	31-12- 2024	31-12- 2025	31-12- 2024
Boekwaarde derivaten onder hedge accounting	1.277	567	1.277	567
Uitgesteld hedge resultaat van derivaten onder hedge accounting	122.298	114.805	122.298	114.805
Totaal derivaten	123.575	115.372	123.575	115.372

De boekwaarde van derivaten onder hedge accounting heeft betrekking op de positieve startwaarde en verkregen kortingen bij het afsluiten van geschreven swaptions en looptijdverkorting. De verkorting heeft hierbij geleid tot een neerwaartse aanpassing van de rentecoupon.

De derivaten kennen een overwegend langlopend karakter. Van de € 123,5 mln. heeft € 110 mln. een looptijd langer dan een jaar en € 83,7 mln. een looptijd langer dan 5 jaar. De derivaten zijn nader toegelicht in hoofdstuk 7. Financiële instrumenten.

8.4.5. Overige langlopende vorderingen

Het saldo van de overige langlopende vorderingen is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Vorderingen Starters Renteregeling (S.R.R.)	738	813	738	813
Betaalde waarborgsommen	3	-	3	-
Totaal overige langlopende vorderingen	741	813	741	813

De Vordering Starters Renteregeling (S.R.R.) wordt in paragraaf 8.12.5. nader toegelicht.

8.5.1. – 8.5.2. Voorraden

8.5.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft onverkochte onroerende zaken. De onverkochte onroerende zaken hebben betrekking op teruggekochte Koopgarant woningen welke op balansdatum nog niet waren doorverkocht. Het saldo is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Teruggekochte VOV woningen	3.120	1.051	3.120	1.051
Grondpositie	10.170	10.170	10.170	10.170
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	13.290	11.220	13.290	11.220

Het aantal onverkochte VOV woningen bedraagt 8 eenheden per 31 december 2025 (2024: 3 eenheden).

In onderstaande tabel is een toelichting gegeven op de grondposities ultimo 2025.

Naam	Gemeente	Aankoop jaar	ha.	Kostprijs (* € 1.000)	Voorziening (* € 1.000)	Boekwaarde (* € 1.000) € / m2	
Hoogeveen	Hazerswoude	2009	7,51	3.246	-2.758	488	6,5
Rijnenburg	Utrecht	2004	45,17	9.682	-	9.682	25,46
Totaal grondposities			52,68	12.928	-2.758	10.170	

De bovenstaande grondposities zijn grondaankopen met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

De verdeling van de Vastgoed bestemd voor de verkoop naar DAEB en N-DAEB is opgenomen in paragraaf 10.1.

8.5.2. Overige voorraden

Vorraden grond- en hulpstoffen betreft de voorraad onderhoudsmaterialen en is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Grond- en hulpstoffen	2.049	1.914	2.049	1.914
Voorziening incurante grond- en hulpstoffen	-	-	-	-
Totaal overige voorraden	2.049	1.914	2.049	1.914

Overige voorraden betreffen onderhoudsmaterialen in magazijn en in de onderhoudsbussen.

8.6.1. – 8.6.5. Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

8.6.1. Huurdebiteuren

Huurdebiteuren betreffen vorderingen uit hoofde van de verhuur van onroerende en roerende zaken in exploitatie. Het saldo is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Achterstand huurdebiteuren	4.125	3.926	4.125	3.926
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.809	-1.809	-1.809	-1.809
Totaal huurdebiteuren	2.316	2.117	2.316	2.117

8.6.2. Vorderingen op overheid

Vorderingen op overheden betreft van gemeenten te ontvangen bijdragen en is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Gemeente Arnhem	11	-	11	-
Gemeente Soest	11	32	11	32
Gemeente Leiden	3	8	3	8
Gemeente Nijmegen	3	-	3	-
Gemeente Utrecht	6	24	6	24
Totaal vorderingen op gemeenten	34	64	34	64

8.6.3. Vorderingen op groepsmaatschappijen

De vorderingen op groepsmaatschappijen zijn als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Groepsmaatschappijen	-	-	8	38
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-	8	-

8.6.4. Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Overige vorderingen	552	487	552	487
Voorziening dubieuze overige vorderingen	-	-	-	-
Totaal overige vorderingen	552	487	552	487

Onder de post overige vorderingen zijn alle debiteuren verantwoord met uitzondering van de huurdebiteuren.

8.6.5. Overlopende activa

Het saldo overlopende activa is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Nog te ontvangen bedragen	-	24	-	24
Overige vooruitbetaalde bedragen	732	358	732	358
Te vorderen vennootschapsbelasting	6.134	4.343	6.134	4.343
Overige overlopende activa	2.053	346	2.053	346
Totaal overlopende activa	8.920	5.070	8.920	5.070

8.7. Liquide middelen

Het saldo liquide middelen is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Banktegoeden	81.798	69.616	66.548	54.581
Kasgelden	3	2	3	2
Totaal liquide middelen	81.800	69.618	66.551	54.583

Om te voldoen aan de beleidsregels wordt € 31,9 miljoen aangehouden om te voldoen aan de stresstest derivaten. De liquide middelen staan verder ter vrije beschikking.

8.8. Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt opgebouwd:

	8.8.1	8.8.2	8.8.3	
	Herwaarderingsreserve	Overige reserve	Resultaat Boekjaar	Totaal
Boekwaarde per 31 december 2023	6.243.158	1.852.950	-389.216	7.706.892
Winstverdeling vorig boekjaar	-	-389.216	389.216	-
Realisatie uit hoofde van verkoop	-27.731	27.731	-	-
Mutatie herwaarderingsreserve	941.142	-941.142	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	930.131	930.131
Boekwaarde per 31 december 2024	7.156.569	550.323	930.131	8.637.023
Mutaties boekjaar				
Winstverdeling vorig boekjaar	-	930.131	-930.131	-
Presentatiewijziging glas- en rioolfonds (Zie paragraaf 4.9)	-	1.493	-	1.493
Realisatie uit hoofde van verkoop	-33.119	33.119	-	-
Mutatie herwaarderingsreserve	861.274	-861.274	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	874.380	874.380
Boekwaarde per 31 december 2025	7.984.724	653.792	874.380	9.512.896

Volgens de statuten van Portaal dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet te worden besteed.

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het positieve resultaat over het boekjaar 2025 ad € 874 mln. geheel ten bate van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Overige reserves

Aan de overige reserves wordt het resultaat van vorig boekjaar toegevoegd. Daarnaast vindt bij verkoop een vermogensmutatie plaats door het realiseren van de herwaarderingsreserve.

Ongerealiseerde herwaarderingsreserve

Per 31 december 2025 is in totaal € 8,0 miljard. aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2024: € 7,2 miljard), enerzijds zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs (€ 7,9 miljard) en anderzijds het verschil tussen de actuele waarde en de boekwaarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (€ 0,1 miljard). Voor de verdeling van de herwaarde-ringsreserve naar DAEB en N-DAEB wordt verwezen naar paragraaf 10.1.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 5,2 miljard. in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Portaal niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Portaal. De mogelijk-heden voor Portaal om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in

exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Aangezien de doelstelling van Portaal is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel worden vervreemd. Daarnaast wordt bij mutatie van een woning slechts in uitzonderingssituaties de huur verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8.9.1. – 8.9.2. Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is geconsolideerd als volgt opgebouwd:

	ORT	Personeelskosten	Overige	Totaal
Boekwaarde per 31 december 2024	29.499	5.238	190	34.927
Mutaties boekjaar				
Toevoegingen	114.972	1.802	-	116.774
Onttrekkingen	-49.041	-779	-15	-49.835
Vrijval	-16.891	-753	-150	-17.794
Totaal mutaties 2025	49.040	270	-165	49.145
Boekwaarde per 31 december 2025	78.538	5.508	25	84.072

Daar waar niet anders vermeld, hebben de voorzieningen een overwegend langlopend karakter.

8.9.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringsactiviteiten (ORT)

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringsactiviteiten heeft betrekking op verwachte verliezen in de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen, renovaties en herstructureringsactiviteiten van Portaal. Voor de bepaling van de voorziening worden de begrote investeringskosten van het betreffende project afgezet tegen de verwachte opbrengsten. Voor projecten waarvoor de opbrengsten lager uitvallen dan de begrote investeringskosten wordt een voorziening gevormd. De voorziening heeft voor een bedrag van € 57,2 mln. (2024: € 18,7 mln.) betrekking op de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen, € 21,3 mln. (2024: € 4,8 mln.) heeft betrekking op renovatieprojecten. Voor de verdeling van de voorziening naar DAEB en N-DAEB wordt verwezen naar paragraaf 10.1.

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringsactiviteiten en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Portaal rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van het definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

8.9.2. Overige voorzieningen

De voorziening personeelskosten is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Voorziening jubilea uitkeringen	2.586	2.447	2.586	2.447
Voorziening individueel loopbaanbudget	2.365	2.296	2.365	2.296
Voorziening langdurig zieken	558	495	558	495
Totaal voorziening personeelskosten	5.508	5.238	5.508	5.238

De overige voorzieningen bestaan uit diverse relatief kleine claims en geschillen. De toevoegingen en onttrekkingen gedurende het boekjaar hebben betrekking op de enkele van deze claims.

8.10.1. – 8.10.7. Langlopende schulden

Het verloop van de post langlopende schulden is enkelvoudig gelijk aan geconsolideerd en is als volgt opgebouwd:

	8.10.1.	8.10.2.	8.10.3	8.10.4.	8.10.5.	8.10.6.	8.10.7.	
	Schulden aan overheid	Schulden aan kredietinstellingen	Agio leningen	Novaties	Derivaten	Terugkoopverplichting VOV eenheden	Overige langlopende schulden	Totaal
Boekwaarde per 31 december 2024	925	2.109.961	24.796	120.075	45.810	103.145	647	2.405.357
Kortlopend deel vorig boekjaar	445	62.374	656	5.421	2.394	-	-	71.290
Vrijval amortisatie boekjaar	-	-	-	-	-	-	-	0
Nieuw opgenomen leningen / toevoegingen	-	175.000	-	13.609	-	-	98	188.708
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	-	-	-	-	-	-	-	0
Aflossingen / terugkopen / afwikkeling	-445	-92.077	-656	-5.421	-2.394	-5.071	-85	-106.148
Waardemutaties	-	-	-	-	-10.098	5.531	-	-4.567
Reclassificatie aflossing <1 jaar	-457	-56.698	-659	-6.008	-1.860	-	-	-65.682
Totaal mutaties 2025	-457	88.599	-659	7.601	-11.957	460	13	83.601
Boekwaarde per 31 december 2025	469	2.198.559	24.137	127.676	33.853	103.605	659	2.488.958

In onderstaande tabel zijn de langlopende schulden van Portaal gesplitst in een looptijd langer en korter dan 5 jaar. Voor de roll-over leningen zijn derivaten afgesloten.

Portaal heeft in haar leningcontracten geen embedded derivaten besloten welke separaat verantwoord dienen te worden. De leningen verantwoord onder leningen overheid en kredietin-stellingen zijn nagenoeg geheel geborgd door het WSW. Daarvan is € 0,9 mln. niet geborgd door het WSW.

	2025	2025	2025	2024
	< 5 jaar	> 5 jaar	Totaal	Totaal
Leningen overheid	469	-	469	925
Leningen kredietinstellingen	222.118	1.976.441	2.198.559	2.109.959
Agio leningen	2.650	21.487	24.137	24.796
Novaties	30.043	97.633	127.676	120.075
Derivaten	9.063	24.790	33.853	45.810
Terugkoopverplichting VOV eenheden	-	103.605	103.605	103.145
Overige langlopende schulden	-	659	659	647
Totaal langlopende schulden	264.342	2.224.615	2.488.958	2.405.357

8.10.1. & 8.10.2. Leningen overheid en kredietinstellingen

Aflossingsverplichtingen van de leningen overheid en kredietinstellingen die binnen 12 maanden na het jaar aflopen, zijn opgenomen onder de kortlopende schulden aan kredietinstellingen. Inclusief deze aflossingsverplichtingen, is het totaalbedrag aan leningen per eind 2025 € 2.3 mln. (2024: € 2.2 mln.). De marktwaarde van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 2,1 mld. (2024: € 2,3 mld.). Het gemiddelde rentepercentage van de lening portefeuille (exclusief startwaarde novatie) en derivaten-portefeuille bedroeg voor 2024 2,86% (2024: 2,96%).

De lening portefeuille bestaat grotendeels uit leningen met eindaflossingen (bullet). Onderstaand de lening portefeuille (langlopende en kortlopende leningen) uitgesplitst naar rentepercentage, naar resterende looptijd en informatie over renteherzieningen:

(* 1 miljoen €)

Rentepercentages	Afloop (aflossing)	vv. annuïtair	Renteherzieningen**
Roll over*	< 1 jaar (kortlopend)	53,5	0,1
0% - 2%	van 1 tot 5 jaar	157,9	2,9
2% - 3%	van 5 tot 10 jaar	327,6	18,4
3% - 4%	van 10 tot 15 jaar	120,6	6,1
4% - 5%	van 15 tot 20 jaar	54,0	4,0
5% - 6%	> 20 jaar	1.542,7	-
> 6%	-	-	-
2.256,2	2.256,2	31,5	-

* Roll over leningen zijn afgedekt met derivaten
 ** excl. roll-over leningen en herziening basisrenteopslag

De leningen met een renteherziening komend jaar zijn leningen met een vast rentepercentage.

8.10.3 Agio Leningen

In het belang van de volkshuisvesting is sectorbreed naar een structurele oplossing gezocht voor woningcorporatie Vestia. In 2021 hebben 251 corporaties bijgedragen aan een oplossing voor de hoge rentelasten van Vestia. Corporaties hebben met Vestia nieuw afgesloten leningen met lage rentes uitgeruild met leningen van Vestia die een hogere rente kennen, waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia heeft plaats gevonden. Portaal heeft hieraan deelgenomen, wat resulteerde in een lening met een nominale hoofdsom van € 17,2 miljoen en een volkshuisvestelijke bijdrage in de vorm van agio van € 26,7 miljoen, ontstaan door het verschil tussen de nominale waarde en de marktwaarde van de lening. De volkshuisvestelijke bijdrage is ten laste van het resultaat gebracht en verantwoord onder de overige organisatiekosten.

De nominale hoofdsom wordt afgelost na 40 jaar. De rente bedraagt 4,86% gedurende de hele looptijd. Jaarlijks wordt rente betaald en valt een deel van het agio vrij, bestaande uit het verschil tussen de in betreffend jaar betaalde rente en de berekende effectieve rente.

8.10.4. Novaties

Onder de langlopende leningen is een bedrag van € 127,7 mln. opgenomen inzake alle novaties. De novaties kennen overwegend een langlopend karakter en worden langs een amortisatieschema jaarlijks afgebouwd. De amortisatie van de novaties die binnen 12 maanden na het boekjaar 2025 aflopen, zijn opgenomen onder paragraaf 8.11.2.

De Novaties worden nader toegelicht in hoofdstuk 7. Financiële instrumenten.

8.10.5. Derivaten

De post derivaten onder de langlopende schulden is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Boekwaarde van derivaten onder hedge accounting	24.017	25.219	24.017	25.219
Derivaten niet onder hedge accounting	9.836	20.591	9.836	20.591
Totaal derivaten	33.853	45.810	33.853	45.810

Boekwaarde van derivaten onder hedge accounting

De boekwaarde heeft betrekking op de negatieve startwaarde van swaps die voortkomen uit uitgeoefende swaptions en looptijdverkortingen waarbij de verkorting is gefinancierd middels een aanpassing van de rentecoupon.

Derivaten niet onder hedge accounting

Dit betreffen de derivaten waarop geen hedge accounting wordt toegepast. De derivaten zijn gewaardeerd op een negatieve marktwaarde. De waardemutatie is verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Looptijden derivaten

De boekwaarde van derivaten onder hedge accounting en de uitgestelde hedge resultaten kennen overwegend een langlopend karakter en worden door een amortisatieschema jaarlijks afgebouwd. De amortisatie van voorgenoemde posten die binnen 12 maanden na het boekjaar 2025 aflopen, zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen (kortlopende schulden).

Alle derivaten die niet vallen onder hedge accounting kennen een overwegend langlopend karakter (> 5 jaar). Voor een nadere toelichting over de derivaten wordt verwezen naar hoofdstuk 7. Financiële instrumenten.

8.10.6. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden nader toegelicht in 8.2.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

8.10.7. Overige schulden

De overige langlopende schulden betreffen voornamelijk door huurders gestorte waarborgsommen.

8.11.1. – 8.11.7. Kortlopende schulden

De onder de kortlopende schulden opgenomen bedragen hebben een looptijd korter dan één jaar, tenzij anders wordt vermeld.

8.11.1. Aflossingsverplichting langlopende schulden

Het saldo aflossingsverplichting langlopende schulden is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Aflossingen leningen volgend boekjaar	57.814	63.477	57.814	63.477
Totaal aflossingsverplichting langlopende leningen	57.814	63.477	57.814	63.477

In het saldo aflossingen leningen volgend boekjaar is € 0,7 mln opgenomen aan deel van agio langlopende leningen dat in 2025 zal vrijvallen.

8.11.2. Schulden aan kredietinstellingen

Het saldo schulden aan kredietinstellingen is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Amortisatie novaties volgend boekjaar	6.008	5.421	6.008	5.421
Amortisatie derivaten volgend boekjaar	1.860	2.394	1.860	2.394
Totaal schulden aan kredietinstellingen	7.868	7.814	7.868	7.814

De amorisatie novaties en derivaten betreffen de amortisaties van de kostprijs hedgeaccounting posities komend boekjaar (< 1 jaar).

Portaal beschikt over € 65 mln. (2024: € 65 mln.) aan kredietfaciliteiten in de vorm van kasgeld- en rekening-courantfaciliteiten. Deze faciliteiten kunnen voor zowel kasgeldfaciliteiten als voor rekening-courantfaciliteit voor DAEB activiteiten worden aangewend. Per ultimo 2025 en ultimo 2024 is er geen gebruik gemaakt van de faciliteiten. Daarnaast beschikt Portaal over variabele hoofdsomleningen van in totaal € 75 mln. Hiervan is contractueel 20% opgenomen bij aanvang van de faciliteit.

8.11.3. Schulden aan leveranciers

Schulden aan leveranciers betreffen handelscrediteuren met een looptijd korter dan één jaar. De post is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Schulden aan leveranciers	28.791	18.436	28.790	18.436
Totaal schulden aan leveranciers	28.791	18.436	28.790	18.436

8.11.4. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Omzetbelasting	13.175	10.132	13.175	10.132
Loonheffingen	2.657	2.235	2.657	2.235
Vennootschapsbelasting	-	-	-	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	15.832	12.368	15.832	12.368

8.11.5. Overige schulden

De post overige schulden is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Nog te verrekenen servicekosten met huurders	7.086	3.299	7.086	3.299
Schulden ter zake van pensioenen	803	695	803	695
Overige schulden	1.178	541	1.178	541
Totaal overige schulden	9.067	4.535	9.067	4.535

8.11.6. Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
Niet vervallen rente op leningen	18.321	17.205	18.321	17.205
Vooruitontvangen bedragen	4.280	5.306	4.280	5.306
Restant verlofuren	3.141	3.140	3.141	3.140
Nog te ontvangen facturen	4.992	4.317	4.992	4.317
Totaal overlopende passiva	30.735	29.968	30.735	29.968

8.12.1. – 8.12.11. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

8.12.1. Verplichtingen

Verplichtingen ultimo boekjaar (x € 1 mln.)	2025	2025	2025	2025	2024
	Totaal	< 1 jaar	1-5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Huur van panden	3,4	2,2	1,2	-	3,6
Investerings in renovatie, nieuwbouw van huurwoningen	270,1	121,5	148,6	-	199,5
Uitgaven onderhoud en verbeteringen	62,3	28,0	34,3	-	25,6
Lease wagenpark	0,2	0,1	0,1	-	0,1
Automatisering / telefonie / facilitair	6,5	4,9	1,6	-	5,5
Totaal	342,5	156,7	185,8	-	234,3

De in de winst- en verliesrekening verantwoorde huur- en leasekosten bedragen € 1,8 mln. (2024: € 1,7 mln.).

8.12.2. Bankgaranties

Ultimo 2025 heeft Portaal bankgaranties aan derden afgegeven (ten behoeve van huur bedrijfspand) ter waarde van € 0,35 mln (2024: € 0,35 mln). Portaal heeft per ultimo 2025 € 17,7 mln. (2024: € 13,7 mln) aan bankgaranties ontvangen.

8.12.3. WSW Obligoheffing

Portaal is WSW deelnemer en daardoor gebonden aan het WSW deelnemersreglement. Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met overheidsleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt. Portaal heeft een volmacht tot het vestigen van hypotheek op haar bezit verstrekt aan het WSW.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalender-jaar. Voor het jaar 2025 is het WSW uitgegaan van een obligoheffing van 0,0269% (2024: 0,0297%) van het geborgd volume. Voor Portaal bedroeg dit in 2025 € 0,6 mln (2024: € 0,634 mln).

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen deelnemers zeker door middel van een zogenaamde obligolening (2,6% van het geborgde leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar). Voor Portaal bedraagt dit in 2025 € 58 mln (2024: € 55 mln).

8.12.4. Stichting de Glazen Lift

De in 2008 opgerichte stichting de Glazen Lift behartigt de belangen van toegelaten instellingen en/of hun verbindingen die schade en/of enig nadeel hebben ondervonden als gevolg van het door de Europese Commissie bij beschikking vastgestelde kartel “liften en roltrappen”. Portaal heeft de claim en de mogelijk hieruit voortvloeiende vordering die zij heeft op de deelnemers van het liftkartel aan de stichting overgedragen. Indien in de toekomst de claim van de Glazen Lift wordt gehonoreerd heeft Portaal op basis van haar participatie in de stichting recht op een evenredig deel van de toegekende claim.

Gedurende 2025 is in de cassatieprocedure door de hoge raad de stichting in het gelijk gesteld waardoor het waarschijnlijk is dat een schadevergoeding toegekend gaat worden. De procedure omtrent de hoogte hiervan loopt nog.

8.12.5. Starters Renteregeling

Portaal past sinds 2010 het product Starters Renteregeling toe. Ultimo 2025 zijn er nog 4 woningen met een Starters Renteregeling. In 2025 zijn geen woningen verkocht met de Starters Renteregeling. Door de positieve ontwikkelingen op de woningmarkt wordt dit product ook niet meer toegepast. In het verleden verkocht Portaal een nieuwbouwwoning of woning uit bestaand bezit en schiet daarbij voor een periode van 10 jaar 20% van de hypotheeklasten van de koper voor.

De koper hoeft deze voorgefinancierde rente alleen terug te betalen bij verkoop indien sprake is van een winst op de verkooptransactie. 50% van deze winst wordt dan aange-wend om de vooruit gefinancierde hypotheeklasten terug te betalen. Na tien jaar zal een inkomenstoets plaatsvinden. Indien het inkomen voldoende is gestegen stopt Portaal met de betaling van de hypotheeklasten. Indien de

hypotheeklasten na 10 jaar boven de NHG norm uitkomen heeft Portaal de verplichting om de voorfinanciering met een periode van vijf jaar te verlengen tot een maximum van 30 jaar.

8.12.6. Heffing saneringsfonds

Portaal moet mogelijk de komende jaren nog bijdragen aan door de Autoriteit woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

8.12.7. Fiscale eenheid omzetbelasting

Portaal maakt tezamen met Portaal Holding B.V. en Portaal Onroerend Goed Beheer B.V. deel uit van een fiscale eenheid voor de heffing van de omzetbelasting. Portaal is hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid.

8.12.8. Fiscale eenheid vennootschapsbelasting

Portaal maakt met Portaal Holding B.V., Portaal Onroerend Goed Beheer B.V. en Portaal Participaties B.V. deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Portaal is hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid.

8.12.9. Banksaldi VvE's

Het aandeel van Portaal in de liquide middelen van de VvE's waarin Portaal een belang heeft bedraagt € 31,1 mln. per ultimo 2025 (2024: € 25,9 mln.). Portaal kan niet direct aanspraak maken op deze middelen.

8.12.10 Erfpacht

Portaal heeft onroerend goed in eigendom waarbij voorwaarden zijn gesteld aan gebruik van het onroerend goed en mogelijk van invloed zijn op de te betalen erfpacht. Portaal voert onderzoek uit naar de feiten, waardoor nog geen inschatting gemaakt kan worden van eventuele financiële gevolgen.

8.12.11 Wervershoofstraat

Bij het complex aan de Wervershoofstraat te Amersfoort hebben bewoners klachten ervaren als gevolg van de werking van het gebouw en bestaan problemen met de riolering en verwarmingsinstallatie. Het complex bestaat uit 3 woonblokken 3a, 3b en 2c.

In 2024 en 2025 zijn nadere onderzoeken uitgevoerd om tot definitieve oplossing van de geconstateerde bevindingen te komen. Hiervoor is per woonblok een plan uitgewerkt en is in 2025 gestart met de uitvoering van de werkzaamheden. De werkzaamheden zijn in 2025 gestart voor blok 3b, waarna de andere blokken volgen na afronding van de planvorming. Op basis van de planvorming is een inschatting van de (herstel)kosten gemaakt. De onderzoeken en werkzaamheden worden uitgevoerd in overleg en samenwerking met belanghebbenden.

Bij het bepalen van haar juridische positie jegens derden laat Portaal zich bijstaan door externe partijen.

9. Toelichting op de winst-en-verliesrekening

9.1.1. – 9.1.7 Exploitatie vastgoedportefeuille

9.1.1. Huuropbrengsten

Huren betreffen aan huurders in rekening gebrachte huren onder aftrek van huurdering wegens leegstand en oninbaarheid. De huuropbrengsten zijn als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Woningen en woongebouwen	425.643	404.717	425.643	404.717
Huurdering	-7.991	-7.914	-7.991	-7.914
Totaal huuropbrengsten	417.652	396.803	417.652	396.803

De gemiddelde huuraanpassing per 1 juli 2025 bedroeg 4,37% (1 juli 2024: 5,01%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 4,47% (1 juli 2024: 5,04%) en voor het niet-DAEB-bezit 3,31% (1 juli 2024: 3,80%).

9.1.2. Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten zijn als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Vergoedingen verrekenbare lasten servicecontracten	32.639	29.781	32.639	29.781
Vergoedingen niet-verrekenbare lasten servicecontracten	2.158	2.212	2.158	2.212
Totaal vergoedingen servicecontracten	34.798	31.993	34.798	31.993
Derving verrekenbare lasten servicecontracten	-502	-459	-502	-459
Derving niet-verrekenbare lasten servicecontracten	-151	-125	-151	-125
Totaal opbrengsten servicecontracten	34.144	31.408	34.144	31.408

9.1.3. Lasten servicecontracten

De lasten servicecontracten zijn als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Verrekenbare lasten servicecontracten	32.498	29.784	32.498	29.784
Niet-verrekenbare lasten servicecontracten	1.410	2.938	1.410	2.938
Totaal lasten servicecontracten	33.908	32.723	33.908	32.723

9.1.4. Overheidsbijdragen

De overheidsbijdragen zijn als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Overige rijksbijdragen	4	29	4	29
Totaal overheidsbijdragen	4	29	4	29

9.1.5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Personeelskosten verhuur en beheeractiviteiten	18.087	17.482	18.087	17.482
Overige bedrijfslasten verhuur en beheeractiviteiten	2.804	2.457	2.804	2.457
Overhead verhuur en beheeractiviteiten	9.484	7.536	9.484	7.536
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	30.375	27.476	30.375	27.476

9.1.6. Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Planmatig onderhoud	49.573	53.368	49.573	53.368
Contractonderhoud	16.151	15.131	16.151	15.131
Mutatieonderhoud	6.081	13.390	6.081	13.390
Reparatieonderhoud	11.126	14.463	11.126	14.463
Aanpassingen bestaand bezit	4.491	5.573	4.491	5.573
Kosten gewijzigde regelgeving	2.973	3.123	2.973	3.123
Overige lasten onderhoud	11.651	19.026	11.651	19.026
Directe onderhoudslasten	102.046	124.075	102.046	124.075
Personeelskosten onderhoud	30.007	25.988	30.007	25.988
Overige bedrijfslasten onderhoud	3.955	3.544	3.955	3.544
Overhead onderhoud	5.189	3.871	5.189	3.871
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	141.197	157.478	141.197	157.478

9.1.7. Overige directe operationele lasten exploitatie vastgoedportefeuille

De overige directe operationele lasten exploitatie vastgoedportefeuille zijn als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Gemeentelijke heffingen	30.754	28.191	30.754	28.191
Verzekeringskosten	1.884	2.274	1.884	2.274
VvE-beheer	1.869	1.536	1.869	1.536
Erfpacht	82	100	82	100
Overige vastgoed gerelateerde bedrijfskosten	4.822	3.087	4.822	3.087
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie vastgoedportefeuille	39.410	35.187	39.410	35.187

Gemeentelijke heffingen bestaan uit de onroerendezaakbelasting, rioolheffing en waterschapsbelasting.

Onder de overige vastgoed gerelateerde bedrijfskosten is een subsidiebate opgenomen van € 87.175 afkomstig van de Gemeente Amersfoort, bestemd voor project De Pionier te Amersfoort. Portaal is penvoerder in deze subsidieaanvraag, in totaal is een bedrag van € 174.350 ontvangen, waarvan 50% ten gunste van Portaal komt.

9.2. Verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post verkocht vastgoed in ontwikkeling is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Personeelskosten projectontwikkeling verkoop	-	-	-	-
Overige bedrijfslasten projectontwikkeling verkoop	-	-	-	-
Overhead projectontwikkeling verkoop	-	-	-	-
Totaal verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-

Verkocht vastgoed in ontwikkeling betreffen nieuwbouw koopprojecten welke vallen onder het overgangsrecht van de Woningwet.

9.3. Verkoop vastgoedportefeuille

De post verkoop vastgoedportefeuille is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	66.686	57.218	66.686	57.218
Verkoopkosten	-3.844	-1.802	-3.844	-1.802
Netto verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	62.842	55.417	62.842	55.417
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-40.855	-39.408	-40.855	-39.408
Personeelskosten verkoop bestaand bezit	-1.637	-1.380	-1.637	-1.380
Overige bedrijfslasten verkoop bestaand bezit	-254	-194	-254	-194
Overhead verkoop bestaand bezit	-858	-595	-858	-595
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	19.239	13.841	19.239	13.841

9.4.1. – 9.4.3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

9.4.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-37.895	-52.695	-37.895	-52.695
Kosten voorziening nieuwbouw huurprojecten	-97.722	-20.170	-97.722	-20.170
Kosten voorziening renovatieprojecten	-858	5.038	-858	5.038
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-136.475	-67.827	-136.475	-67.827
Personeelskosten overige waardeveranderingen	-12.852	-13.327	-12.852	-13.326
Overige bedrijfslasten overige waardeveranderingen	-1.992	-1.873	-1.992	-1.873
Overhead overige waardeveranderingen	-6.739	-5.745	-6.739	-5.745
Totaal overige waardeveranderingen	-158.058	-88.772	-158.058	-88.771

9.4.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeverandering vastgoed in exploitatie heeft betrekking op de waardeontwikkelingen van de vastgoedportefeuille en zijn het gevolg van de waardering tegen marktwaarde.

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Waardeverandering vastgoed in exploitatie	890.420	921.992	890.420	921.992
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	890.420	921.992	890.420	921.992

De waardeverandering vastgoed in exploitatie heeft betrekking op de waardeontwikkelingen van de vastgoedportefeuille en zijn het gevolg van de waardering tegen marktwaarde.

9.4.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden zijn als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Vastgoed verkocht onder voorwaarden actief	7.478	15.598	7.478	15.598
Vastgoed verkocht onder voorwaarden passief	-6.626	-12.884	-6.626	-12.884
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	852	2.715	852	2.715

9.5. Overige activiteiten

De opbrengsten en kosten Overige activiteiten zijn als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Opbrengsten algemeen beheer voor derden	-	-	-	-
Administratieve vergoeding	2.335	1.597	2.343	1.635
Opbrengsten doorbelaste kosten deelnemingen	-	-	-	-
Overige bedrijfsopbrengsten	1.042	775	1.042	775
Opbrengsten overige activiteiten	3.377	2.372	3.385	2.410
Directe kosten overige activiteiten	-	-	-	-
Lonen en salarissen overige activiteiten	-1.284	-1.237	-1.284	-1.237
Overige directe lasten overige activiteiten	-199	-174	-199	-174
Overhead overige activiteiten	-673	-533	-673	-533
Totaal overige activiteiten	-2.156	-1.944	-2.156	-1.944

9.6. Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Governance en bestuur	1.293	944	1.293	944
Asset management	1.190	968	1.190	968
Jaarverslaggeving / control	1.410	1.556	1.410	1.556
Treasury	42	35	42	35
Obligoheffing WSW	600	634	600	634
Bijdrageheffing AW	383	330	383	330
Personeel en organisatie	921	857	921	857
Totaal overige organisatiekosten	5.839	5.324	5.839	5.324

Overige organisatiekosten betreffen personeelskosten, overige bedrijfslasten en overhead van functies welke niet toe te rekenen zijn aan primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten.

9.7. Kosten omtrent leefbaarheid

De kosten omtrent leefbaarheid zijn als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Fysieke leefbaarheid	3.357	3.138	3.357	3.138
Sociale leefbaarheid	109	203	109	203
Directe leefbaarheidskosten	3.466	3.341	3.466	3.341
Personeelskosten leefbaarheid	2.449	3.572	2.449	3.572
Overige bedrijfslasten leefbaarheid	380	502	380	502
Overhead leefbaarheid	1.284	1.540	1.284	1.540
Totale leefbaarheidskosten	7.578	8.956	7.578	8.956

9.8.1. – 9.8.4. Financiële baten en lasten

9.8.1. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

De opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten zijn als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Bewaarloon / provisie effecten	-	-	-	-
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-	-	-

9.8.2. Waardeveranderingen derivaten

De waardeveranderingen derivaten zijn als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Waardeverandering geschreven swaptions	-10.756	1.362	-10.756	1.362
Waardeverandering gestructureerde derivaten	-	-	-	-
Ineffectiviteit derivaten	-	-	-	-
Totaal waardeveranderingen derivaten	-10.756	1.362	-10.756	1.362

De waardeveranderingen derivaten hebben betrekking op de volgende gebeurtenissen:

- ▶ waardeveranderingen geschreven swaptions en gestructureerde derivaten:
Deze waardeverandering heeft betrekking op de mutatie van de marktwaarde in 2025 van de derivaten die niet onder kostprijs hedge accounting zijn gebracht. De waardeverandering is positief doordat de kapitaalmarktrente in 2025 is gestegen;
- ▶ ineffectiviteit derivaten: In 2025 is geen sprake van ineffectiviteit. De ineffectiviteit van de derivaten onder kostprijs hedge accounting is nader toegelicht in hoofdstuk 7.

9.8.3. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

De andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten zijn als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Overige rentebaten	1.830	3.665	1.577	3.441
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.830	3.665	1.577	3.441

9.8.4. Rentelasten en soortgelijke kosten

De rentelasten en soortgelijke kosten zijn als volgt opgebouwd (negatieve bedragen zijn kosten, positief zijn opbrengsten):

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Leningen overheid en kredietinstellingen	62.746	63.227	62.746	63.227
Resultaten SWAP	5.732	3.059	5.732	3.059
Rentelasten hedge resultaat	6.309	5.597	6.309	5.597
Rentelasten uitgesteld hedge resultaat	-2.445	-2.282	-2.445	-2.282
Amortisatie novaties	-5.614	-4.902	-5.614	-4.902
WSW Disagio	471	315	471	315
Bereidstellingsprovisie	326	308	326	308
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	67.524	65.322	67.524	65.322

De rentelasten hedge resultaat, rentelasten uitgesteld hedge resultaat en amortisatie van novaties betreffen de vrijval van de uitgestelde hedge resultaten in 2025.

9.9. Belastingen

De verwerkte belasting in de winst- en verliesrekening is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Acute vennootschapsbelasting				
Vpb over de belastbare winst	26.458	18.853	26.458	18.853
Vpb over verliesverrekening	-13.365	-9.563	-13.365	-9.563
	13.093	9.290	13.093	9.290
Mutatie latente belastingvorderingen	4.637	11.634	4.637	11.634
Correcties voorgaande jaren	118	-2.774	118	-2.774
Totaal belastingen	17.848	18.151	17.848	18.151

De acute vennootschapsbelasting betreft de te betalen belasting over het belastbare bedrag van het betreffende aangiftejaar. Dit bedrag is opgebouwd uit belasting over de belastbare winst verminderd met te verrekenen verliezen uit het verleden. Vanaf het aangiftejaar 2022 is de verliesverrekening beperkt tot 50% van de belastbare winst verhoogd met € 1 mln.

Ultimo 2025 resteert een saldo nog te verreken verliezen van € 155 mln. (2024: € 206 mln.) Hiervoor is een belastinglatentie opgenomen (zie 8.4.3).

Het geconsolideerde commerciële resultaat voor belastingen bedraagt € 892 mln positief. Nadat dit commerciële resultaat is gecorrigeerd voor verschillen tussen de commerciële en fiscale behandeling resteert een positief fiscaal resultaat van € 103 mln. Dit is inclusief € 8 mln. aan gestalde niet aftrekbare rente uit het verleden dat is voortgewenteld en verrekend in het boekjaar als gevolg van de vanaf 2019 ingevoerde ATAD1-richtlijn. De acute vennootschapsbelasting voor Portaal over 2025 bedraagt € 13 mln. (2024: € 9 mln.)

Onderstaand is het verloop opgenomen van het toepasselijke belastingtarief naar de effectieve belastingdruk in het boekjaar 2025:

	Bedrag	Fiscale impact	%
Resultaat voor belastingen	892.228		
Nominale belastingdruk		230.195	25,8%
<i>Permanente verschillen:</i>			
Beperkt aftrekbare kosten (forfait)		54	0,0%
Investeringsaftrek		-	0,0%
Impact tariefopstap		-14	-0,0%
<i>Overige verschillen</i>			
Correcties voorgaande jaren (acuut)		118	0,0%
Correcties voorgaande jaren (latent)		-	0,0%
Impact van contante (her)waardering latenties		-212.504	-23,8%
Totale belastinglast		17.848	2,00%

Het belastbaar bedrag is als volgt af te leiden uit het commerciële resultaat in de geconsolideerde jaarrekening:

	2025			2024
	Bedrag	Fiscale impact	%	Bedrag
Commercieel resultaat voor VPB	892.228			948.282
Nominale belastingdruk		230.195	25,8%	
<i>(Tijdelijke) waarderingsverschillen</i>				
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-756.171	-195.092	-21,9%	-864.973
Resultaat verkoop bestaand bezit	-22.845	-5.894	-0,7%	-18.276
Afschrijvingen materiële vaste activa	-1.828	-472	-0,1%	-1.913
Onderhoudslasten	-32.618	-8.415	-0,9%	-34.600
Waardeveranderingen derivaten	26.120	6.739	0,8%	-4.573
Geactiveerde rente projectontwikkeling	2.522	651	0,1%	1450
Vrijval (dis-)agio leningen	-173	-45	-0,0%	-179
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.357	608	0,1%	-1.505
Niet aftrekbare rente (ATAD1)	-7.529	-1.942	-0,2%	50.022
Personele voorzieningen	270	70	0,0%	-636
Overige afwijkingen	61	16	0,0%	-110
	-789.834	-203.776	-22,8%	-875.293
<i>Overige correcties</i>				
Beperkt aftrekbare kosten (forfait)	208	54	0,0%	237
Investeringsaftrek	-	-	0,0%	-97
Tariefopstap		-14	-0,0%	
Totaal commercieel - fiscale verschillen	-789.626	-203.736	-22,8%	-875.153
Belastbare winst	102.602	26.459	3,0%	73.129
Te verrekenen verliezen	-51.801	-13.366	-1,5%	-37.065
Belastbaar bedrag	50.801	13.093	1,5%	36.064

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2024: 25,8%). De effectieve belastingdruk in de winst- en verliesrekening over 2025 bedraagt 2,0% (2024: 1,9%). De effectieve belastingdruk in de jaarrekening wijkt af van het gemiddelde toepasselijke belastingtarief door met name niet opgenomen tijdelijke verschillen, waardering tegen contante waarde van latenties en verliesverrekening.

Ten aanzien van de acute belastingpositie in de jaarrekening heeft Stichting Portaal een aantal standpunten ingenomen die bij afwikkeling van de ingediende aangiften vennootschapsbelasting door de fiscus worden getoetst. Deze standpunten zijn verwerkt in bovenstaande fiscale positie aangezien het waarschijnlijk is dat de Belastingdienst deze zal goedkeuren.

De belangrijkste standpunten bij de bepaling van het fiscale resultaat betreffen:

- ▶ het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen ter zake van renovatieprojecten en planmatig onderhoud;
- ▶ de afschrijvingstermijnen en restwaarde die fiscaal worden gehanteerd;
- ▶ de fiscale waardering en resultaatbepaling van derivaten;
- ▶ het vormen van een voorziening groot onderhoud;
- ▶ het afwaarderen van vastgoedbeleggingen en de terugnemings hiervan.

9.10. Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen is als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Portaal Holding B.V.	-	-	244	185
Totaal resultaat deelnemingen	-	-	244	185

9.11.1. – 9.11.4. Indirecte kosten

De indirecte kosten zijn ten behoeve van het functionele model van de winst- en verliesrekening aan activiteiten toegerekend. De toerekening volgt uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte.

9.11.1. Personeelskosten

De personeelskosten zijn als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Lonen en salarissen	53.439	47.757	53.439	47.757
Sociale lasten	9.698	8.475	9.698	8.475
Pensioenlasten	6.491	5.508	6.491	5.508
Overige personeelskosten	20.721	21.645	20.721	21.645
Totaal personeelskosten	90.349	83.385	90.349	83.385

Portaal neemt deel aan het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties en heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Portaal betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Op 31 december 2025 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 126,1% (2024: 126,4%) te hebben. Naar de stand van ultimo december 2025 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 143,1% (ultimo 2024: 130,3%).

Portaal heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2025 had Stichting Portaal gemiddeld 852 werknemers in dienst (2024: 810). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten per 31 december van het huidige en voorgaande boekjaar. Deze medewerkers zijn allen in Nederland werkzaam (2024: idem). Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij geconsolideerde maatschappijen bedraagt 0 in 2025 (2024: 0).

9.11.2. Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen materiële vaste activa zijn als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Huisvesting en verbouwingen	684	696	684	696
Inventaris en inrichting	165	150	165	150
Vervoermiddelen	976	996	976	996
Automatisering	1.543	1.584	1.543	1.584
Andere bedrijfsmiddelen	-	-	-	-
Overige materiële vaste activa	-	-	-	-
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	3.368	3.427	3.368	3.427

9.11.3. Overige indirecte bedrijfslasten

De overige indirecte bedrijfslasten zijn als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Huisvestingskosten	3.373	3.103	3.373	3.103
Automatiseringskosten	5.113	4.714	5.113	4.714
Advieskosten	6.803	5.813	6.803	5.813
Kantoorkosten	1.547	1.432	1.546	1.432
Autokosten	2.202	2.076	2.202	2.076
Algemene bedrijfslasten	2.241	1.315	2.241	1.315
Totaal overige indirecte bedrijfslasten	21.279	18.453	21.278	18.453

9.11.4. Geactiveerde productie eigen bedrijf

De geactiveerde productie eigen bedrijf zijn als volgt opgebouwd:

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Geactiveerde productie eigen bedrijf	10.013	9.355	10.013	9.355
Totaal geactiveerde productie eigen bedrijf	10.013	9.355	10.013	9.355

9.12. Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht (inclusief btw):

	Geconsolideerd		Enkelvoudig	
	2025	2024	2025	2024
Controle van de jaarrekening	281	273	281	273
Andere controlewerkzaamheden	36	35	36	35
Totaal accountantshonoraria	317	308	317	308

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Portaal en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door een onafhankelijke externe accountant zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Het honoraria 2025 heeft volledig betrekking op Ernst & Young Accountants B.V. (2024: idem).

Deze honoraria zijn inclusief btw en hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2025, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. Er is geen sprake van kosten voor fiscaal advies of overige niet-controlewerkzaamheden door de accountantsorganisatie.

9.13. Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum die van invloed zijn op de toestand per balansdatum.

10. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

10. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Portaal heeft gekozen voor een administratieve splitsing van haar DAEB en niet-DAEB activiteiten. De gesegmenteerde balanssen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten zijn op de volgende pagina's opgenomen.

10.1. Enkelvoudige gescheiden balans per 31 december 2025

(x € 1.000)

ACTIVA

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	31-12-2025	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2024
Immateriële vaste activa				
- Intellectueel eigendom	1.879	137	2.541	184
Totaal immateriële vaste activa	1.879	137	2.541	184
Materiële vaste activa				
- Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	17.873	-	19.008	-
Totaal materiële vaste activa	17.873	-	19.008	-
Vastgoedbeleggingen				
- DAEB vastgoed in exploitatie	10.620.828	-	9.795.746	-
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	949.622	-	863.595
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.141	83.591	31.588	83.179
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	241.734	17.587	154.077	15.314
Totaal vastgoedbeleggingen	10.894.704	1.050.800	9.981.410	962.088
Financiële vaste activa				
- Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	15.241	-	14.997
- Overige deelnemingen	-	247	-	247
- Latente belastingvorderingen	31.823	5.292	36.447	5.306
- Derivaten	123.575	-	115.372	-
- Overige langlopende vorderingen	690	50	758	55
- Interne lening	172.412	-	172.412	-
- Netto vermogenswaarde niet-DAEB	836.281	-	796.893	-
Totaal financiële vaste activa	1.164.781	20.830	1.121.881	20.605
Voorraden				
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	646	12.643	351	10.869
- Overige voorraden	1.910	139	1.785	129

(x € 1.000)

ACTIVA	DAEB 31-12-2025	Niet-DAEB 31-12-2025	DAEB 31-12-2024	Niet-DAEB 31-12-2024
Totaal voorraden	2.556	12.782	2.136	10.999
Vorderingen				
- Huurdebiteuren	2.159	157	1.974	143
- Vorderingen op gemeenten	31	2	60	4
- Vorderingen op groepsmaatschappijen	8	-	38	-
- Overige vorderingen	515	37	454	33
- Overlopende activa	8.314	605	4.728	4.224
Totaal vorderingen	11.027	802	7.253	4.404
Liquide middelen	4.401	62.150	-	54.583
Totaal ACTIVA	12.097.222	1.147.501	11.134.230	1.052.862

(x € 1.000)

PASSIVA

	DAEB 31-12-2025	Niet-DAEB 31-12-2025	DAEB 31-12-2024	Niet-DAEB 31-12-2024
Eigen vermogen (voor resultaatbestemming)				
- Herwaarderingsreserve	7.984.724	671.431	7.156.568	589.342
- Overige reserves	653.792	125.461	550.324	128.992
- Resultaat boekjaar	874.380	39.389	930.131	78.558
Totaal eigen vermogen	9.512.896	836.281	8.637.023	796.892
Voorzieningen				
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	21.045	57.493	24.687	4.812
- Overige voorzieningen	5.158	375	5.062	366
Totaal voorzieningen	26.203	57.869	29.748	5.178
Langlopende schulden				
- Schulden aan overheid	469	-	925	-
- Schulden/leningen kredietinstellingen	2.198.559	-	2.109.961	-
- Agio leningen	24.137	-	24.796	-
- Novaties	127.676	-	120.075	-
- Derivaten	33.853	-	45.810	-
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.194	76.411	27.194	75.950
- Overige schulden	615	45	603	44
- Interne lening	-	172.412	-	172.412
Totaal langlopende schulden	2.412.502	248.868	2.329.363	248.406
Kortlopende schulden				
- Aflossingsverplichting langlopende schulden	7.868	-	7.814	-
- Schulden aan kredietinstellingen	57.814	-	63.477	-
- Schulden aan leveranciers	26.838	1.953	17.192	1.244
- Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-	-	-
- Belastingen en premies sociale verzekeringen	14.758	1.074	11.533	835

(x € 1.000)		DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
PASSIVA		31-12-2025	31-12-2025	31-12-2024	31-12-2024
	- Overige schulden	8.452	615	4.229	306
	- Overlopende passiva	29.892	842	33.850	-
	Totaal kortlopende schulden	145.621	4.483	138.095	2.385
	Totaal PASSIVA	12.097.222	1.147.501	11.134.229	1.052.862

10.2. Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2025

(x € 1.000)

	DAEB 2025	Niet-DAEB 2025	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024
Exploitatie vastgoedportefeuille				
- Huuropbrengsten	379.450	38.201	359.954	36.849
- Opbrengsten servicecontracten	31.110	3.035	28.253	3.156
- Lasten servicecontracten	-30.891	-3.017	-29.575	-3.148
- Overheidsbijdragen	-	4	23	6
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-28.315	-2.060	-25.621	-1.855
- Lasten onderhoudsactiviteiten	-125.651	-15.546	-142.657	-14.821
- Overige directe operationele lasten exploitatie vastgoedportefeuille	-35.477	-3.934	-31.350	-3.837
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	190.227	16.683	159.027	16.349
Verkocht vastgoed in ontwikkeling				
- Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
- Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
- Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
Verkoop vastgoedportefeuille				
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	53.940	8.902	40.107	15.310
- Toegerekende organisatiekosten	-2.359	-389	-1.569	-599
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-35.067	-5.787	-28.521	-10.887
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16.513	2.725	10.017	3.824
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille				
- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-147.338	-10.719	-82.779	-5.992
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	853.062	37.358	852.169	69.823
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	207	645	740	1.975
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	705.931	27.284	770.129	65.806

(x € 1.000)

	DAEB 2025	Niet-DAEB 2025	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024
Overige activiteiten				
- Opbrengst overige activiteiten	2.006	1.378	2.170	241
- Kosten overige activiteiten	-1.278	-878	-1.750	-194
Netto resultaat overige activiteiten	728	500	420	47
Overige organisatiekosten	-5.510	-329	-5.029	-294
Kosten omtrent leefbaarheid	-7.157	-421	-8.470	-486
Financiële baten en lasten				
- Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	-	-	-
- Waardeveranderingen derivaten	10.756	-	-1.362	
- Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.577	-	3.441	
- Rentelasten en soortgelijke kosten	-67.524	-	-65.322	
- Rente baten en lasten interne lening	3.155	-3.155	3.155	-3.155
Saldo financiële baten en lasten	-52.036	-3.155	-60.088	-3.155
Resultaat voor belastingen	848.696	43.287	866.007	82.090
- Belastingen	-13.705	-4.143	-14.503	-3.648
- Resultaat deelnemingen	-	244		185
- Resultaat niet-DAEB	39.389	-	78.627	
Resultaat na belastingen	874.380	39.389	930.131	78.627

10.3. Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2025

(x € 1.000)

	DAEB 2025	Niet-DAEB 2025	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024
Operationele activiteiten				
- Huren	380.584	39.440	361.836	37.504
- Vergoedingen	19.671	2.186	22.690	2.366
- Overheidsontvangsten	20	2	9	1
- Overige bedrijfsontvangsten	1.011	112	4.048	342
- Renteontvangsten (excl. interne lening)	919	-	2.659	-
- Renteontvangsten interne lening	3.155	-	3.155	-
Saldo ingaande kasstromen	405.360	41.740	394.397	40.214
- Erfpacht	-20	-2	-20	-2
- Personeelsuitgaven	-66.787	-4.843	-59.659	-4.326
- Onderhoudsuitgaven	-89.538	-5.541	-111.406	-6.152
- Overige bedrijfsuitgaven	-91.971	-6.752	-90.876	-6.632
- Rente uitgaven (excl. interne lening)	-68.122	-	-65.311	-
- Rente uitgave interne lening	-	-3.155	-	-3.155
- Sectorspecifieke heffing	-983	-	-964	-
- Verhuurderheffing	-	-	-	-
- Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-3.303	-	-3.156	-
- Vennootschapsbelasting	-13.502	-1.500	-4.826	-536
Saldo uitgaande kasstromen	-334.226	-21.793	-336.218	-20.803
Kasstroom uit operationele activiteiten	71.134	19.947	58.179	19.411
(Des)investeringsactiviteiten				
- Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	48.689	9.899	43.038	6.483
- Verkoopontvangsten woongelegenheid (VOV) na inkoop in dpi periode	845	2.173	1.571	4.041
- Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
- Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-

(x € 1.000)

	DAEB 2025	Niet-DAEB 2025	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024
- Verkoopontvangsten tussen DAEB en niet-DAEB	23.804	17.342	4.908	-
Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen	73.338	29.414	49.517	10.524
- Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-141.351	-17.761	-133.453	-19.316
- Nieuwbouw verkoop, woon en niet woongelegenheden			-	-
- Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-56.443	-547	-58.266	-1.852
- Aankoop woon- en niet woongelegenheden			-11.057	-370
- Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.721	-4.425	-1.978	-4.433
- Aankoop tussen DAEB en niet-DAEB	-17.342	-23.804	-	-4.908
- Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden			-	-
- Aankoop grond			-	-
- Investeringsoverig	-1.011	-	-2.471	-
- Externe kosten bij verkoop			-5	-1
Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen	-217.868	-46.537	-207.231	-30.880
Saldo in- en uitgaande vastgoedbeleggingen	-144.530	-17.124	-157.714	-20.356
- Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-
- Ontvangsten overig	-	-	-	-
- Ontvangsten aflossing interne lening	-	-	-	-
- Uitgaven overig	62	-	41	-
Saldo in- en uitgaande financiële vaste activa	62	-	41	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-144.468	-17.124	-157.673	-20.356
Financieringsactiviteiten				
- Nieuwe door WSW geborgde leningen	175.000	-	125.000	-

(x € 1.000)

	DAEB 2025	Niet-DAEB 2025	DAEB 2024	Niet-DAEB 2024
Tussentelling inkomende kasstromen	175.000	-	125.000	-
- Aflossing door WSW geborgde leningen	-92.522	-	-30.614	-
- Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-	-
- Aflossing interne lening	-	-	-	-
Tussentelling uitgaande kasstromen	-92.522	-	-30.614	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	82.478	-	94.386	-
Mutatie liquide middelen	9.144	2.824	-5.107	-945
Liquide middelen per 1-1*	-4.743	59.326	364	60.271
Liquide middelen per 31-12*	4.401	62.150	-4.743	59.326
Mutatie liquide middelen	9.144	2.825	-5.107	-945

* Het negatieve saldo van de liquide middelen is in de balans opgenomen onder de Overlopende passiva

11. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

11.1. 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 Stichting Portaal van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse H. Het bezoldigingsmaximum in 2025 is € 246.000 het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H. Dit geldt naar rato van duur en/of omvang van het dienstverband. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de RvC bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

11.2. Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

Gegevens 2025

bedragen x € 1

	S.M. Heinsman	A. Woudstra
Functiegegevens	RVB lid	RVB lid
Aanvang en einde functievervulling	01-01-2025 / 31-12-2025	01-01-2025 / 31-12-2025
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	223.277	223.312
Beloningen betaalbaar op termijn	22.723	22.688
<i>Subtotaal</i>	<i>246.000</i>	<i>246.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	246.000	246.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	246.000	246.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024

bedragen x € 1

	S.M. Heinsman	A. Woudstra
Functiegegevens	RVB lid	RVB lid
Aanvang en einde functievervulling	01-01-2024 / 31-12-2024	01-01-2024 / 31-12-2024
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	210.034	210.060
Beloningen betaalbaar op termijn	22.966	22.940
<i>Subtotaal</i>	<i>233.000</i>	<i>233.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	233.000	233.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	233.000	233.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2025

bedragen x € 1	M. van Zijlen	F.M.M. Crutzen	A. Blankenstijn	J.M. van der Meulen	A.J.H. van Breukelen	H.L.M. van Lente	C. Örnek
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01-01-2025 t/m 31-12-2025	01-01-2025 t/m 17-03-2025	01-01-2025 t/m 31-12-2025	01-01-2025 t/m 31-12-2025	01-01-2025 t/m 31-12-2025	01-01-2025 t/m 31-12-2025	01-01-2025 t/m 31-12-2025
Bezoldiging							
Bezoldiging	32.400	4.433	21.572	21.572	21.573	21.573	17.050
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	36.900	5.122	24.600	24.600	24.600	24.600	24.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	36.900	4.433	21.572	21.572	21.573	21.573	17.050
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2024

bedragen x € 1	M. van Zijlen	F.M.M. Crutzen	A. Blankenstijn	J.M. van der Meulen	A.J.H. van Breukelen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01-01-2024 t/m 31-12-2024	01-01-2024 t/m 31-12-2024	01-01-2024 t/m 31-12-2024	01-01-2024 t/m 31-12-2024	15-12-2024 t/m 31-12-2024
Bezoldiging					
Bezoldiging	30.788	20.468	20.468	20.468	946
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	34.950	23.300	23.300	23.300	1.082

11.3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde (toezichthoudende) topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

12. Ondertekening

Was getekend:

Raad van Bestuur Stichting Portaal,

Dhr. S.M. Heinsman
Voorzitter Raad van Bestuur

Mw. A. Woudstra
Lid Raad van Bestuur

Utrecht, 13 mei 2026

De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met deze stukken en heeft het jaarverslag 2025, bestaande uit het bestuursverslag, volkshuisvestelijk verslag en de jaarrekening vastgesteld. De vaststelling heeft overeenkomstig de statuten geresulteerd in een afzonderlijk besluit tot het verlenen van decharge aan de Raad van Bestuur over het gevoerde beleid 2025.

Was getekend:

Raad van Commissarissen,

Mevr. M. van Zuijlen
Voorzitter Raad van Commissarissen

Dhr. J.M. van der Meulen
Lid Raad van Commissarissen

Mevr. A. Blankenstijn
Lid Raad van Commissarissen

Dhr. A.J.H. van Breukelen
Lid Raad van Commissarissen

Dhr. H.L.M. van Lente
Lid Raad van Commissarissen

Dhr. C. Örnek
Lid Raad van Commissarissen

Overige gegevens



13. Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting zijn geen bepalingen opgenomen inzake de bestemming van het resultaat.

14. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Portaal

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2025 van Stichting Portaal te Utrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Portaal per 31 december 2025 en van het resultaat over 2025 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2025
- ▶ de geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2025
- ▶ 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 het Controleprotocol WNT 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Portaal zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de 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.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Portaal betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio's Arnhem Nijmegen, Holland Rijnland (regio Leiden), Amersfoort Noord-Veluwe Zeewolde (regio Eemland) en U16 (regio Utrecht). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

Materialiteit	€ 190 miljoen (2024: € 174 miljoen)
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2025
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(ratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit.
	Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in sectie 5.2 Beoordelingskader en financiële continuïteit van het jaarverslag van Stichting Portaal.
	De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 9 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 9,5 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Portaal staat aan het hoofd van een groep van entiteiten, waarbij naast de toegelaten instelling zelf, die het DAEB en niet-DAEB vastgoed in haar bezit, exploiteert, onderhoudt en beheert, ook Portaal Holding B.V. behoort die houdsteractiviteiten ontplooit. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Portaal.

Wij zijn verantwoordelijk voor het plannen en uitvoeren van de groepscontrole om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep als basis voor het vormen van een oordeel over de jaarrekening. Tevens zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op, de beoordeling en de evaluatie van de controlewerkzaamheden die in het kader van de groepscontrole zijn uitgevoerd. Wij dragen de volledige verantwoordelijkheid voor onze controleverklaring.

Op basis van ons inzicht in de groep en haar omgeving, het van toepassing zijnde verslaggevingsstelsel en het interne beheersingssysteem van de groep, hebben wij risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening en de belangrijke posten en toelichtingen geïdentificeerd en ingeschat. Op basis van deze risico-inschatting hebben wij de aard, timing en omvang van de uitgevoerde controlewerkzaamheden bepaald, inclusief de entiteiten of bedrijfsonderdelen binnen de groep (groepsonderdelen) waar controlewerkzaamheden worden uitgevoerd. Daarbij hebben wij rekening gehouden met de aard van de relevante gebeurtenissen en omstandigheden die aanleiding gaven tot de geïdentificeerde risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening, het verband dat deze risico's hebben met groepsonderdelen alsmede de materialiteit of de financiële omvang van groepsonderdelen ten opzichte van de groep.

Wij hebben zelf bij de toegelaten instelling en de overige groepsonderdelen de controlewerkzaamheden uitgevoerd. Dit resulteerde in een dekking van 100% van het resultaat voor belastingen, 100% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten en 100% van de totale activa.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij groepsonderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de jaarrekening.

Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van IT audit en belastingspecialisten. Daarnaast hebben wij eigen specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed en derivaten.

Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO₂-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO₂ voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector heeft zich als doel gesteld om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waaronder toekomstklaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen, alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen, Stichting Portaal rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied. Verder hebben wij het jaarverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie en de jaarrekening.

Op basis van onze controlewerkzaamheden achten wij de klimaatrisico's of de energietransitie niet van materieel belang voor de in de jaarrekening verwerkte schattingen of belangrijke veronderstellingen per 31 december 2025.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

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.

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Portaal en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 6.3 Fraude en integriteit van het jaarverslag, waarin de (fraude)risicoanalyse van het bestuur is opgenomen en hoofdstuk 7.2.4 Toezicht op governance, organisatie(cultuur) en integriteit van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze (fraude)risicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle organisaties aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Stichting Portaal, met name voor subjectieve waarderingsvraagstukken en complexe transacties, zoals toegelicht in hoofdstuk 4.11 Oordelen en schattingen in de jaarrekening, een indicatie vormen voor frauduleuze

financiële verslaggeving. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen, evenals andere aanpassingen gemaakt in het proces van financiële verslaggeving. Wij hebben de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen.

Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording, in aanvulling op het voornoemde risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken.

Het volgende frauderisico dat wij hebben geïdentificeerd vereiste significante aandacht in onze controle.

Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

Frauderisico en controleaanpak	Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde. Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.
--------------------------------	--

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, de manager Control, de directeur Finance en Control, de afdeling governance, risk en compliance, de afdeling administratie, rapportage en control, alsmede de afdeling treasury en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controleaanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennismaken van rapporten van de afdeling administratie, de manager Control en de afdeling governance, risk en compliance en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

Wij hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in het onderdeel 4.3 Continuïteit in de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd. Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten en naar verwachting blijft voldoen aan de normen voor de ratio's zoals LTV en ICR in de beoordeling van de financiële continuïteit op grond van het Gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. 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.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit of het hanteren van de continuïteitsveronderstelling door het bestuur geïdentificeerd. 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.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

In vergelijking met voorgaand jaar, hebben wij geen wijzigingen aangebracht in de kernpunten van onze controle.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Risico	Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 11,6 miljard wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Portaal. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Portaal waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het Handboek) zoals toegelicht in de grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder 5.4 Vastgoedbeleggingen en nader toegelicht in de toelichting op de balans onder 8.2.1 — 8.2.4 Vastgoedbeleggingen. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. Conform de vereisten uit het Handboek heeft Stichting Portaal een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van een derde van het vastgoed. Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig worden getaxeerd. De externe taxateur heeft op basis van beschikbare marktinformatie en transacties een oordeel gevormd over de door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateur voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.
--------	--

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Onze controleaanpak	Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit: - Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie. - Het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Portaal en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen. - Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata – waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van: 1. de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden. 2. de aard en diepgang van de taxatie-update en externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering. Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de taxatie-update en externe taxaties per 31 december 2025 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts. - Het evalueren van de door de toegelaten instelling opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2024 en 31 december 2025 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens. Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2025) wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.

De beleidswaarde wordt bepaald door vijf uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.

In de grondslagen voor de waardering van activa en passiva onder 5.5
Beleidswaarde is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in de toelichting op de balans onder 8.2.1 — 8.2.4
Vastgoedbeleggingen. Tevens is in het jaarverslag in hoofdstuk 5.4 van het jaarverslag de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Uit deze toelichtingen blijkt dat voor de bepaling van de beleidswaarde een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd die niet noodzakelijkerwijs representatief is voor een marktconforme rendementseis. Als gevolg daarvan kan de vergelijkbaarheid van de berekende beleidswaarde met voorgaand boekjaar onder druk komen te staan.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Portaal gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het jaarverslag hoofdstuk 5.2 Beoordelingskader en financiële continuïteit.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.

Risico

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

	Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit: - Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten). - Het onder andere op basis van deelwaarneming evalueren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder: 1. de aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren). 2. de aanpassing voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid. 3. de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat het ingerekende onderhoud is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van de objecten op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door de toegelaten instelling vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting, gebaseerd op de minimale uitgangspunten van het Handboek. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld. 4. de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting. 5. de aanpassing van de marktdisconteringsvoet door een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet conform hetgeen voorgeschreven in Handboek. - Het verifiëren van de berekening van de beleidswaarde en de sensitiviteitsanalyse in overeenstemming met het Handboek, waarbij wij gebruik maken van het assurance-rapport van de onafhankelijk accountant bij het geautomatiseerde rekenmodel.
Onze controleaanpak	Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Naleving vereisten van SBR Regelgevende Technische Standaard, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

Wij hebben de naleving van de vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister, waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen, niet onderzocht en brengen daarover geen oordeel tot uitdrukking.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten zoals vastgelegd onder 'Doel' in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2025) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie 'Informatie ter ondersteuning van ons oordeel' hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- ▶ het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het 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.

Communicatie

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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële

overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de auditcommissie van de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad van commissarissen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 24 juni 2021 benoemd als accountant van Stichting Portaal vanaf de controle van het boekjaar 2022 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Zwolle, 13 mei 2026

Was getekend.

EY Accountants B.V.

drs. B.W. Littel RA