

Jaarverslag 2022



Fijn Thuis

Oosterpoort 

Bestuursverslag 2022

Stichting Oosterpoort Wonen
Atelierweg 12
6562 AS GROESBEEK

Inschrijving KvK voor Centraal Gelderland:
Inschrijving Nationaal Register Volkshuisvestinginstellingen:

nr.10016860
nr. 15874

E-mail
internet

info@oosterpoortwoon.nl
www.oosterpoortwoon.nl

Inhoud

Voorwoord directeur-bestuurder.....	6
1 Waar staat Oosterpoort voor?	8
1.1 Oosterpoort verhuurt 4.899 woningen in de gemeenten Heumen en Berg en Dal	8
1.2 Dagelijks werken wij aan de basis voor een fijn thuis	8
1.2.1 We vinden het belangrijk om te luisteren naar onze klanten	8
1.2.2 Een goed onderhouden en behaaglijke woning maakt dat huurders fijn wonen	9
1.2.3 Dagelijks werken onze medewerkers aan een fijn thuis voor onze klanten	9
2 Klant	9
2.1 We hebben aandacht voor onze klanten	9
2.1.1 Zo lang mogelijk zelfstandig wonen met Langer thuis	9
2.1.2 Het huisvesten van statushouders is een gezamenlijke opgave	10
2.1.3 Cliënten met ondersteuning kunnen ook zelfstandig wonen	11
2.1.4 Klantonderzoek helpt ons bij verbeteringen	11
2.2 Wij hebben aandacht voor leefbaarheid in de wijk	12
2.2.1 We zijn regelmatig aanwezig in de wijken en woongebouwen	12
2.2.2 De overlastmeldingen worden steeds ingewikkelder	12
2.2.3 Buurtbemiddeling	12
2.3 Door samen te werken komen we verder	13
2.3.1 Gezamenlijke doelen zijn vastgelegd in meerjarige prestatieafspraken	13
2.3.2 We blijven investeren in ketensamenwerking	13
2.3.3 Huurders Vereniging Woonbelang vertegenwoordigt de belangen van onze huurders....	14
2.3.4 Samenleven in de wijk	14
2.3.5 Beheer maatschappelijk vastgoed	14
2.3.6 VvE's	14
2.4 We zorgen voor een goede beschikbaarheid van woningen	14
2.4.1 In 2022 verhuurden wij 276 woningen opnieuw	14
2.4.2 In de woningwet staan de inkomensregels voor woningtoewijzing	16
2.4.3 Ook passend toewijzen is onderdeel van de woningwet	16
2.5 We hebben aandacht voor de financiële situatie van onze huurders	16
2.5.1 Voor een aantal huurders verlaagden wij de huur	16
2.5.2 Samen zijn we alert op huurachterstanden	16
3 Vastgoed	18
3.1 De ambities uit de portefeuillestrategie gaan samen met een grote nieuwbouw opgave	18
3.2 Energie in verduurzaming	19
3.2.1 Onderweg met Route CO ₂ -neutraal	19
3.2.2 Onze woningen hebben een gemiddelde energielabel B	19
3.2.3 Warmte Koude Opslag-installaties (WKO)	20
3.2.4 Ook op andere manieren zijn we met verduurzaming bezig	20
3.3 Asbest	21
3.4 Het hele jaar voeren de ketenpartners onderhoud en verduurzaming uit	21

3.5	De conditiemeting wordt in orde gebracht	23
3.6	In 2022 zijn 2 nieuwbouwprojecten gestart	23
3.7	De verkoop van woningen is ook in 2022 beperkt.....	24
4	Gezonde organisatie	25
4.1	We zijn een financieel gezonde organisatie	25
4.1.1	Externe factoren zetten druk op financiële positie.....	25
4.1.2	Oosterpoort sluit het boekjaar 2022 af met een positief jaarresultaat	26
4.1.3	De financiële meerjarenbegroting vormt de basis voor financiële prognoses	27
4.1.4	Een strakke planning- & controlcyclus zorgt voor tijdig bijsturen	29
4.1.5	Waardering van het vastgoed.....	30
4.1.6	Treasury.....	32
4.1.7	Ons fiscaal beleid voldoet aan de wettelijke eisen	33
4.1.8	De AW heeft een positief oordeel over Oosterpoort.....	33
4.2	Oosterpoort maakt digitale stappen	33
4.3	Duurzaamheidsverslaglegging (CSRD)	34
4.4	Organisatie	35
4.4.1	Organisatiestructuur in één blik	35
4.4.2	Wij hebben 47 collega's.....	35
4.4.3	Kennis is de basis bij het goed uitvoeren van werkzaamheden.....	36
4.4.4	Het ziekteverzuim is in 2022 gestegen.....	36
4.4.5	Onze bedrijfshulpverleners blijven bij	36
4.5	De OR in gesprek met de medewerkers	36
4.6	Huurders die niet tevreden zijn, kunnen gebruikmaken van de onafhankelijke Klachtencommissie	36
4.7	Oosterpoort blijft actief aandacht schenken aan privacy.....	37
4.7.1	Het privacy meldpunt kreeg 5 meldingen van datalekken.....	37
4.8	Governance	37
4.8.1	Met de governance-agenda houden wij grip	38
4.8.2	We werkten verder aan de inbedding van risicomanagement	39
4.8.3	7 kwaliteiten van integriteit	42
4.8.4	In 2022 is Oosterpoort gevisiteerd.....	42
5	De Raad van Commissarissen.....	44
5.1	De basisgegevens van de Raad van Commissarissen	44
5.1.1	Samenstelling van de Raad van Commissarissen	44
5.1.2	De commissarissen hebben nevenfuncties	45
5.1.3	Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van een commissie.....	45
5.1.4	De Raad van Commissarissen heeft een visie op toezicht	46
5.1.5	De Raad van Commissarissen hecht waarde aan een goed en actueel Toezicht- en toetsingskader	46
5.1.6	De vergoedingen van de Raad van Commissarissen is passend bij de beroepsregels ...	46
5.1.7	De commissarissen houden hun kennis en kunde op peil	47
5.1.8	Ieder jaar houdt de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie	47
5.2	Verslag vanuit de werkgeversrol	48

5.2.1	De arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder	48
5.2.2	De bezoldiging van de directeur-bestuurder	48
5.2.3	De directeur-bestuurder houdt zijn kennis en kunde op peil	48
5.2.4	De directeur-bestuurder heeft 2 nevenfuncties	48
5.2.5	Het verslag van de Remuneratiecommissie	49
5.3	Verslag vanuit de toezichthoudende en klankbordrol.....	49
5.3.1	De Raad van Commissarissen vergaderde 7 keer in 2022.....	49
5.3.2	Het verslag van de Auditcommissie	50
5.3.3	Overige activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2022	51
5.3.4	Slotwoord.....	51
5.4	Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen	52

Voorwoord directeur-bestuurder

Met het schrijven van het jaarverslag over 2021 (begin 2022) was de Oorlog in Oekraïne net uitgebroken. Ondanks de hoop dat deze oorlog van korte duur zou zijn, is er vooralsnog weinig zicht op het einde van deze oorlog die vooral op de mensen daar, onmenselijke invloed heeft. Zo gezien zijn vele andere crises, van een heel andere orde.

Dat neemt niet weg dat terugkijkend op 2022 er een aantal crises zijn waar (groepen) mensen veel hinder en/of ernstig leed van ondervinden. Zonder uitpuittend te zijn, denk ik dan aan de coronacrisis, de energiecrisis, de woningcrisis, de toeslagencrisis, de vluchtelingen opvangcrisis, de klimaatcrisis, de enorme inflatie etc etc. Het risico van het blijven benoemen van al deze crises is, naast de neiging om vooral op de korte termijn te handelen, dat dit verlamdend gaat werken. Oosterpoort is niet (primair) verantwoordelijk voor deze verschillende crises maar kan wel bijdragen aan het ten dele oplossen en/of het dempen van de nadelige effecten. Dat vraagt vaak wel een lange adem en daar dragen wij met veel bezieling dagelijks aan bij. Ook het afgelopen jaar hebben wij gewerkt aan de verduurzaming van onze woningen, de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van het wonen, het huisvesten van vluchtelingen en de leefbaarheid in de wijken. Onze continue inzet en prestaties op al deze terreinen is een belangrijk onderdeel van ons bestaansrecht. Het jaarverslag staat vol met voorbeelden daarvan. Naast onze inzet op bovenstaande hieronder een aantal andere zaken die voor Oosterpoort belangrijk waren in 2022.

Koersvast en flexibel!

Met de input en de positieve uitkomsten van de visitatie over de periode 2018-2021 hebben wij samen met personeel en belanghouders, gewerkt aan de nieuwe koers voor Oosterpoort. Een ondernemingsplan dat ons voor de aankomende jaren houvast moet geven maar tevens flexibel genoeg is om kansen en uitdagingen op te pakken waar mogelijk of noodzakelijk. Deze koers is niet heel verrassend want wij zijn en blijven een maatschappelijk lokaal verankerde woningcorporatie waar betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit (duurzaamheid) en leefbaarheid van wijken de belangrijkste opgaven zijn en blijven. De beschikbaarheid en uitbreiding van de sociale woningvoorraad met minimaal 500 woningen hebben wij wel benoemd tot hoogste prioriteit, zonder de overige zaken te verwaarlozen of te laten liggen. Voor een regio die enige tijd geleden nog te maken had met krimpverwachtingen, is dat best bijzonder.

Om de stevige ambities en uitdagingen waar te kunnen maken, hebben we een robuuste organisatie nodig. Organisatorisch zijn daarom in 2022 de eerste stappen gezet waar we vooral in 2023 en verder de vruchten van moeten gaan plukken.

Bijdragen aan de beschikbaarheid van het wonen

Het huisvesten van statushouders heeft ook voor Oosterpoort in 2022 extra prioriteit gekregen om situaties zoals die er waren in Ter Apel samen te voorkomen. De opgave voor 2022 is gerealiseerd en de opgave in 2023 wordt groter waardoor onze aandacht hiervoor niet mag verslappen. Indien nodig moeten wij samen met de gemeente ook zoeken naar andere (creatieve) oplossingen. Dit zeker omdat we zien dat de wachttijd voor woningzoekenden aan het oplopen is. Dit is onmiskenbaar een gevolg van de nationale woningcrisis en de tekorten overal op de woningmarkt. Dat de wachttijden bij sociale huurwoningen zo toenemen wordt grotendeels veroorzaakt door een toename van “onze” doelgroep. Als minder mensen terecht kunnen op de particuliere huurmarkt en koopwoningen onbetaalbaar/onhaalbaar zijn, is meer druk op de sociale huurmarkt een logisch gevolg. Voeg daar de nationale agenda van de afgelopen 10 jaar aan toe om juist geld uit de sector te onttrekken en de sociale huurmarkt te verkleinen (in plaats van uit te breiden) en het gevolg is een oplopende wachttijd. Voorkomen moet worden dat er doelgroepen worden aangewezen als de “schuldigen” van deze krapte, daar wordt niemand beter van. Samen met de gemeente en ontwikkelaars/bouwers moeten we inzetten op het oplossen van die krapte en dus ook het toevoegen van woningen. Ook daar zet Oosterpoort zich vol voor in. In 2022 zijn al 27 woningen toegevoegd en ook in 2023 zetten wij in op

een toevoeging van minimaal 60 nieuwbouwwoningen. De aankomende jaren richten wij ons op een groei van ruim 500 woningen. Als de kansen zich voordoen, dan worden dit er uiteraard meer.

Nationale en lokale prestatieafspraken

Eind 2022 hebben wij de meerjarige prestatieafspraken 2023-2026 samen met de gemeenten Berg & Dal, Heumen en Huurders Vereniging Woonbelang ondertekend. Doel is vooral de prestaties op de lange termijn te waarborgen en niet alleen op de korte termijn te sturen. De prestatieafspraken sluiten voor het grootste deel aan op de nationale prestatieafspraken en kennen meer wederkerigheid waar alle partijen bij gebaat zijn. Die wederkerigheid en inzet van alle partijen is noodzakelijk om zowel de landelijke als lokale prestatieafspraken waar te maken. Ook hier zien we dat er veel barrières zijn om te slechten. Voorbeelden daarvan zijn de bouwkostenstijgingen, gebrek aan deskundig personeel en materiaal, stijgende hypotheekrente en stroperige procedures. Des te belangrijker is het de samenwerking te zoeken, op te pakken wat wel mogelijk is en over grenzen van de korte termijn en het eigen belang heen te kijken. Oosterpoort heeft haar plannen en de begroting voor de aankomende jaren aangepast en zoekt daarbij de grenzen van wat financieel en organisatorisch mogelijk is op.

Jaarresultaat en winstbelasting (een terugkerend thema....)

Ook dit jaar ontkom ik er niet aan enkele woorden te wijden aan ons positieve jaarresultaat van 55 miljoen euro. Ook nu weer is de enige reden voor dit boekhoudkundige resultaat de enorme stijging van de marktwaarde (en de onderliggende WOZ-waarde) waardoor de waarde in de boeken met 47 miljoen is toegenomen. Een waarde waar we feitelijk niets aan hebben zolang we woningen blijven verhuren tegen een betaalbare prijs en dat is toch de hoofddoelstelling van een corporatie.

Het aankomende jaar verhogen wij de huren met gemiddeld 2,6% waar de inflatie vele malen hoger is (circa 10%). Die inflatie komt wel terug in de kosten van het onderhoud, de verduurzaming en de nieuwbouw. De huurverlaging die wij, conform de afspraak met de overheid, in 2023 eenmalig doorvoeren voor circa 1500 huurders kost Oosterpoort jaarlijks meer dan een miljoen euro per jaar. De huurverlaging bedraagt voor deze 1500 huurders gemiddeld 60,- euro per maand. Erg wrang daaraan is dat van deze huurverlaging maar 20 euro bij de huurder zelf terecht komt omdat de huurtoeslag met ongeveer 40 zal afnemen. Dit voordeel is helaas voor de rijksoverheid waar wij dit graag volledig voor de huurder hadden gezien.

Gezien onze ambitie in zowel het bestaande bezit als de nieuwbouw, moet Oosterpoort de aankomende jaren vooral veel geld bij lenen om die ambitie waar te maken. Van geld overhouden zoals ons jaarresultaat doet vermoeden, is wederom geen enkele sprake. Wel betalen wij de aankomende jaren gemiddeld ruim 2 miljoen aan vennootschapsbelasting (winstbelasting). Corporaties zijn stichtingen die geen winst mogen maken en voor zover die er wel is, deze verplicht moeten herinvesteren in de volkshuisvesting. Zoals bekend zijn die opgaven enorm en noodzakelijk! Na het afschaffen van de onterechte (ver)huurdersheffing zou het afschaffen van deze bijzondere winstbelasting, die indirect betaald wordt door de huurders met gemiddeld de laagste inkomens van Nederland, een volgende stap in de goede richting zijn om Nederland rechtvaardiger te maken.

Dank!

Dit jaarverslag geeft een goede indruk van onze bijdrage aan de volkshuisvesting in Berg & Dal en Heumen. Het werken aan leefbare wijken, goede dienstverlening en het realiseren van meer en kwalitatief goede en duurzame woningen, vraagt veel van onze medewerkers. Zonder hun betrokkenheid en inzet zijn onze ambities kansloos. Dank daarvoor!

Kees van Kampen
Directeur-bestuurder

1 Waar staat Oosterpoort voor?

Een fijn thuis maken we samen! Daar staat woningcorporatie Oosterpoort voor en dat leggen we ook vast in onze Koersnota 2020—2021, die in 2022 nog doorliep. We snappen dat een fijn huis voor iedereen anders is. Het houdt zoveel meer in dan alleen een dak boven je hoofd. Het betekent ook een warm en duurzaam thuis, een betaalbaar thuis en een thuis waarin je kunt blijven wonen zolang je dat zelf wilt. Onze missie is als volgt:

“Oosterpoort zorgt voor goed en betaalbaar wonen voor regionale en lokale huurders.
Een basis voor een fijn thuis.”

1.1 Oosterpoort verhuurt 4.899 woningen in de gemeenten Heumen en Berg en Dal

We zijn onderdeel van een grotere woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen. Iedere levensfase van de huurder vraagt om een andere woonbehoefte. Als corporatie vinden we het belangrijk dat onze woningen passen bij de behoefte van onze huurders, bijvoorbeeld voor ouderen en mensen die zorg nodig hebben. Daarbij zorgen we voor betaalbare woningen. We kijken niet alleen naar de huurprijs, maar naar de totale woonlasten voor onze huurders.

Soort verhuureenheid	Aantal 2022	
Woningen/woongebouwen	4.899	
<i>Eengezinswoningen</i>		3.330
<i>Appartementen</i>		1.569
Overige	98	
<i>Zorgvastgoed</i>		26
<i>Garages</i>		28
<i>Maatschappelijke ruimtes</i>		15
<i>Woonwagens en standplaatsen</i>		7
<i>Commerciële ruimtes en WKO-installaties</i>		22
Totaal	4.997	

Tabel 1: Verhuureenheden 2022

1.2 Dagelijks werken wij aan de basis voor een fijn thuis

Dit doen we vanuit drie thema's: Klant, Vastgoed en Gezonde organisatie.

1.2.1 We vinden het belangrijk om te luisteren naar onze klanten

Zo krijgen we zicht op wat zij belangrijk vinden en nodig hebben om een fijn thuis te maken. Omdat we liever *met* hen praten dan *over* hen, gaan we waar mogelijk in gesprek.

In 2022 konden we na de coronaperiode weer meer als vanouds met onze klanten in contact treden. Ook hiermee richtten we ons in 2022 weer op een fijn thuis voor onze huurders. We gingen in gesprek door ze uit te nodigen op ons kantoor of indien gewenst door hen thuis te bezoeken. Met Huurders Vereniging Woonbelang hebben we diverse overleggen gevoerd, onder meer over de meerjarige prestatieafspraken.

Lees in hoofdstuk 2 welke resultaten wij in 2022 behaalden op het thema Klant.

1.2.2 Een goed onderhouden en behaaglijke woning maakt dat huurders fijn wonen

Samen met onze ketenpartners Van de Klok en De Variabele zorgen wij voor het onderhoud van de woningen. Oosterpoort stelt de kaders en de ketenpartners voeren (dagelijks) onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw uit. Samen bieden wij een goede dienstverlening en zorgen we voor de producten en diensten die onze huurders nodig hebben.

Met onze portefeuillestrategie sturen wij op het maatschappelijk rendement dat wij met ons vastgoed willen behalen. Het is onze ambitie om duurzaamheid structureel te integreren binnen de organisatie. Hierbij blijft betaalbaarheid voor ons belangrijk.

Lees in hoofdstuk 3 welke resultaten wij in 2022 behaalden op het thema Vastgoed.

1.2.3 Dagelijks werken onze medewerkers aan een fijn thuis voor onze klanten

We zijn ervan overtuigd dat onze medewerkers het verschil kunnen maken. Ze hebben oog voor de omgeving en letten scherp op maatschappelijke ontwikkelingen. We blijven ons steeds afvragen of we de juiste dingen doen en ook of we die goed doen. We vragen onze medewerkers mee te denken, initiatief te nemen en eigenaarschap te tonen. Hiermee werken we aan professionaliteit.

Oosterpoort is financieel gezond en dat willen ook blijven. We zorgen dat betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit altijd in balans zijn. Door de coronaperiode maakten we flinke stappen in hybride werken. Medewerkers werken meer thuis waardoor er meer ruimte beschikbaar is in ons kantoor. Daarom zijn we in 2022 ons kantoor gaan delen met Forte Welzijn. Zo kunnen we nog meer de samenwerking opzoeken met deze welzijnspartner.

Lees in hoofdstuk 4 hoe wij in 2022 werkten aan een gezonde organisatie.

2 Klant

Oosterpoort biedt mensen met lage inkomens betaalbare en kwalitatief goede woningen. We zorgen voor een basis waarmee klanten zelf een fijn thuis kunnen maken. We doen dit specifiek voor mensen in de regio die dit niet zelfstandig kunnen door een laag inkomen en/of minder zelfredzaam zijn. We bieden aan hen een passende (woon)oplossing. Op onderdelen werken we samen met partners. Beschikbaarheid en betaalbaarheid van onze woningen blijft hierbij een belangrijk uitgangspunt.

2.1 We hebben aandacht voor onze klanten

2.1.1 Zo lang mogelijk zelfstandig wonen met Langer thuis

Oosterpoort wil ouderen stimuleren en helpen om een passende woonsituatie te creëren zodat ze langer zelfstandig kunnen wonen. Langer thuis is een belangrijk onderwerp binnen Oosterpoort. Ook in 2022 werkten we samen met onze partners om langer thuis wonen te realiseren. Eén van de oplossingen is het aanbieden van relatief kleine woningaanpassingen. Dit is bijvoorbeeld een eenhendelmengkraan, antislip douchevloer of een extra toilet boven. In 2022 deden 71 huurders een aanvraag voor kleine aanpassingen. Hiervan zijn 53 aanpassingen in 2022 uitgevoerd. Sommige aanpassingen bleken technisch niet mogelijk of alsnog niet gewenst door de huurder.

Grotere aanpassingen in woningen doen we in de vorm van transformatie van verouderde seniorenwoningen. In 2022 hebben we 9 woningen volgens dit concept aangepast. Oosterpoort heeft 252 woningen in bezit die voor deze transformatie in aanmerking komen. In 2022 is hieraan € 420.449 uitgegeven. Het transformatieconcept heeft onderstaande programma van eisen:

Begane grond:

1. Separaat toilet.
2. Badkamer direct aansluitend op grote slaapkamer.
3. Nieuwe trap aanbrengen, zodat verdieping (beter) toegankelijk wordt.

Verdieping:

4. Realiseren extra slaapkamer (indien nu niet aanwezig).
5. Indien hoofdslaapkamer op verdieping dan ook hier badkamer en een (2e) toilet.

Overige wensen:

6. Woonkamer, keuken en evt. berging samenvoegen om te komen tot ruimere opzet van ca. 30 m².
7. Eventueel slaapkamer en badkamer op begane grond opofferen en deze naar verdieping plaatsen.
8. Eventueel inpandige berging opofferen en in tuin een nieuwe berging plaatsen, waardoor meer ruimte op begane grond ontstaat ten behoeve van grote woon/eetkamer en keuken.

Doorstroming ouderen

In 2022 deden we twee doorstroomprojecten om huurders een langer thuis te bieden. Zo verhuurden we 2 van de 4 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen aan de Lagenhof in Overasselt met voorrang aan oudere huurders uit een eengezinswoning. Bij het project aan de Veldsingel verhuurden we 7 van de 16 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen met voorrang aan oudere huurders.

In 2022 evalueerden we deze twee doorstroomprojecten. We besloten dat we vanaf 2023 doorstroming in blijven zetten bij nieuwbouw en uit gaan werken voor een deel van de bestaande woningen die geschikt zijn voor ouderen. Daarnaast kwam budget beschikbaar voor de inzet van ondersteuning een verhuiscoach van de Provincie voor 2 jaar in onze regio Berg en Dal en Heumen. Hiervoor werken beide gemeentes, Waardwonen, Forte Welzijn en de ouderenadviseurs van Malderburch met ons samen. Dit project gaat van start in januari 2023.

2.1.2 Het huisvesten van statushouders is een gezamenlijke opgave

Hoewel gemeenten verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van statushouders, behoren deze mensen tot onze primaire doelgroep. Statushouders zijn vooral aangewezen op sociale huisvesting. We maakten met beide gemeenten afspraken over de woningverdeling. Voor 2022 was de taakstelling voor gemeente Heumen het huisvesten van 31 statushouders (exclusief achterstand van 2021). Voor gemeente Berg en Dal was dit 57 statushouders (exclusief achterstand van 2021).

Het jaar begon met een achterstand voor zowel de gemeente Heumen (8) als voor de gemeente Berg en Dal (19). Dit vormde een extra uitdaging boven op de nieuwe opgave. Deze achterstanden werkten we in 2022 weg. Daarnaast hebben we voor gemeente Heumen 100% van de taakstelling voor 2022 behaald en voor gemeente Berg en Dal eveneens 100%. Zie voor een overzicht Tabel 2.

Verhuringen statushouders	Gemeente Heumen	Gemeente Berg en Dal	Totaal
Achterstand 2021	8	19	27
Taakstelling 2022	23	38	61
Te huisvesten in 2022	31	57	88
Gehuisvest, inclusief nareizigers	31	57	88
Nog te huisvesten	0	0	0
% gehuisvest van te huisvesten in 2022	100%	100%	100%
Additionele taakstelling (2023)	6	13	19
Gehuisvest additionele taakstelling (2023)	3	2	5
Totaal gehuisvest	34	59	93

Tabel 2: Taakstelling 2022

Het was soms lastig om een passende woning te vinden aangezien deze doelgroep geregeld grote gezinnen betrof. Naast het vinden van een grote woning, was het passend toewijzen qua huurprijs een uitdaging. Dat vroeg soms om creativiteit; we verbouwden bijvoorbeeld een eengezinswoning door op zolder een extra slaapkamer te maken. Een gezin van 8 mensen kan hier nu een fijn thuis opbouwen.

Begin september kregen we een additionele taakstelling. Hiermee werd een deel van de taakstelling van 2023 naar voren gehaald. Het ging het om 6 statushouders voor Heumen, waarvan we er al 3 plaatsten. In Berg en Dal ging het om 13 statushouders, waarvan we er al 2 plaatsten. In totaal plaatsten we hierdoor 93 statushouders (Zie Tabel 2). Hiervoor stelden wij 26 woningen beschikbaar.

2.1.3 Cliënten met ondersteuning kunnen ook zelfstandig wonen

In de huisvestingsverordening is vastgelegd dat maximaal 20% van de vrijgekomen woningen mag worden gebruikt voor maatwerk. Dit gaat meestal om directe bemiddeling voor groepen die zelf niet via advertenties geschikte woningen kunnen vinden of die voorrang krijgen vanwege een volkshuisvestelijk belang. In 2022 was er een kleine overschrijding van het maatwerk, namelijk 21%. Dit komt onder meer door de oplevering van de 20 nieuwbouwwoningen die deels met voorrang zijn verhuurd aan oudere huurders uit de dorpskern. In de prestatieafspraken legden we vast dat we dit jaar de norm kunnen overschrijden om meer doorstroming te creëren.

Daarnaast betrof een deel van het maatwerk woningen (10x) die we via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB) toewijzen. Zorgorganisaties moeten ervoor zorgen dat veel van hun cliënten zelfstandig gaan wonen. Zij kloppen daarom bij woningcorporaties aan voor woningen met soms specifieke eisen. Om hen hierbij te helpen is er de WBB. Woningcorporaties in Nijmegen en omgeving maken deel uit van deze werkgroep. Via de WBB melden zorgorganisaties cliënten aan en woningcorporaties zoeken een geschikte woning.

2.1.4 Klantonderzoek helpt ons bij verbeteringen

De ervaring en mening van onze klanten is voor ons belangrijk. Door te luisteren naar de ervaringen van onze klanten kunnen wij onze dienstverlening aanpassen. We streven naar een klanttevredenheid van een 8 of hoger. De ervaringen van onze huurders met onze dienstverlening werden bij 5 processen gemeten door USP Marketing Consultancy. Hiervoor maken zij gebruik van standaard vragenlijsten.

	2021 gemiddeld	2022 gemiddeld
Nieuwe huurders	7,8	7,9
Vertrokken huurders	7,3	7,7
Reparatieverzoeken	7,6	7,4
Pluspakket	7,5	7,1
Planmatig onderhoud	7,7	7,1

Tabel 3: Klanttevredenheid 2022

Op alle processen scoorden we gemiddeld een (ruime) voldoende volgens onze huurders. De cijfers van 'nieuwe huurders' en 'vertrokken huurders' bleven gelijk of stegen zelfs ten opzichte van 2021. Nieuwe huurders beoordeelden vooral de duidelijkheid van de advertentie, de staat van de woning na reparaties en de deskundigheid van de verhuisconsulent hoog. Vertrokken huurders beoordeelden vooral de vriendelijkheid en deskundigheid van de betrokken medewerker hoog. Er is een daling zichtbaar bij de reparatieverzoeken en het Pluspakket. Bij het onderdeel 'reparatieverzoeken' is het in 1 (of 2) keer oplossen van reparatieverzoeken en daarmee de doorlooptijd van het reparatieverzoek een punt van aandacht. De waardering van het Pluspakket liep terug vanwege het niet goed opvolgen

van de gemaakte afspraken met de huurder door de vaklieden. Het percentage ontevreden huurders was in de 2e helft van 2022 zelfs 24%.

Het cijfer dat huurders gaven aan 'Planmatig onderhoud' daalde in vergelijking met 2021. De afhandeling van klachten scoorde nog steeds laag (4,1) en ook het nakomen van afspraken scoorde relatief laag (6,9).

Samen met onze ketenpartners bespreken we per kwartaal de resultaten en welke verbeteracties er genomen gaan worden om de klanttevredenheid op het gewenste niveau (een 8) te krijgen.

2.2 Wij hebben aandacht voor leefbaarheid in de wijk

2.2.1 We zijn regelmatig aanwezig in de wijken en woongebouwen

We spraken de bewonerscommissies in onze woongebouwen regelmatig. We praatten dan over schoon/heel en veilig, groenonderhoud of bijvoorbeeld de schoonmaak. Maar ook over de uitstraling van het gebouw. Zo heeft een bewonersgroep op de Vijverhof 1 van de lange gangen voorzien van een vrolijke kleur op de muur. Veel mensen werkten hieraan mee. Hierdoor ontstonden er ook weer meer onderlinge contacten.

Verder waren we wekelijks in de wijken te vinden. We liepen door de wijk, we keken of er opvallende dingen waren en maakten een praatje met mensen die we tegenkwamen. Maar we gingen ook op bezoek bij huurders die een melding deden, overlast veroorzaakten of bij huurders waar we dat mee hebben afgesproken in het huurcontract.

2.2.2 De overlastmeldingen worden steeds ingewikkelder

Er wonen steeds meer kwetsbare personen in de wijken en er ontstaan vaker concentraties van leefbaarheidsproblemen. Door onbegrip en onbekendheid met gedrag dat anders is dan men gewend is en door weinig geduld, ontstaan situaties die mensen als ongemakkelijk of als overlast ervaren.

Ook in 2022 zagen we dat de multiprobleem-situaties het grootste onderdeel vormen van het totaal aan overlastcasussen. De casussen werden ook steeds zwaarder. Het betrof arbeidsintensieve casussen die een lange adem nodig hebben en toch niet altijd (helemaal en voor altijd) worden opgelost. Bij deze huurders spelen problemen op verschillende levensgebieden. Steeds vaker zijn psychische problemen aan de orde. Hierdoor was er nog meer contact met bijvoorbeeld het regieteam of de sociale teams van de gemeente, maar ook met zorgorganisaties en de politie. Want hoewel Oosterpoort de problemen niet kan oplossen, vinden we het wel belangrijk dat de juiste hulpverleners bij de mensen binnen komen. We zorgen dat de goede mensen aan tafel zitten, zodat onze huurders passend geholpen worden. Dit hoort bij de manier waarop we samenwerken met andere partijen.

	Actieve casussen op 31 december 2022	Actieve casussen op 31 december 2021
Totaal	80	75
Multiprobleem-situaties	50	51
Overlast situaties	19	18
Woonfraude	11	6

Tabel 4: Actieve casussen wijken eind 2022

2.2.3 Buurtbemiddeling

In 2022 zijn er 99 casussen aangemeld bij Buurtbemiddeling. 65 hiervan waren aanmeldingen van of over huurders van Oosterpoort.

We vinden dat huurders de verantwoordelijkheid hebben om het zelf met hun burens te bespreken en op te lossen als ze overlast ervaren. We adviseren mensen in een vroeg stadium om zelf de overlast bespreekbaar te maken. Als mensen het lastig vinden om zelf in gesprek te gaan met iemand waarvan zij overlast ervaren, adviseren we om buurtbemiddeling in te schakelen. Bij Buurtbemiddeling lukt het opgeleide vrijwillige buurtbemiddelaars steeds vaker ruziënde bewoners weer met elkaar te laten praten. Dit lukt natuurlijk alleen als beide partijen dit ook willen. De buurtbemiddelaars zijn neutraal en geven geen oordeel, maar begeleiden de partijen naar goede gezamenlijke afspraken. En ook al komt het dan niet altijd tot een bemiddelingsgesprek, we zien dat mensen dan gaan nadenken en vaak toch met hun buur zelf in gesprek gaan. Ook de vrijwilligers van Buurtbemiddeling krijgen steeds meer te maken met mensen met psychische klachten. Zij worden hier steeds beter op voorbereid door trainingen en cursussen die worden aangeboden. Buurtbemiddeling bieden wij samen met woningcorporatie Waardwonen en de gemeentes Berg en Dal en Heumen aan.

2.3 Door samen te werken komen we verder

2.3.1 Gezamenlijke doelen zijn vastgelegd in meerjarige prestatieafspraken

In 2022 gaven we invulling aan de prestatieafspraken van dit jaar. Doorstroming was een belangrijk thema. Naast de doorstroming van ouderen (langer thuis) stimuleerden we ook de doorstroming van jongeren door tijdelijke woningen aan hen te verhuren. Zo voerden we jongerencontracten in bij bestaande woningen in de gemeente Berg en Dal. In 2022 verhuurden we 8 woningen met voorrang aan jongeren tot 28 jaar.

In 2022 werkten we ook aan meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2023-2026. Eind 2022 tekenden we deze met de gemeente Berg en Dal, de gemeente Heumen en de Huurders Vereniging Woonbelang. We focussen ons op drie kerndoelen:

- Meer passende en betaalbare woningen beschikbaar.
- Inzet op verduurzaming en een gezonde omgeving.
- Inzetten op de weerbaarheid van buurten en wijken.

2.3.2 We blijven investeren in ketensamenwerking

De ketensamenwerking staat al sinds 2011 hoog op de agenda. De essentie van de ketensamenwerking is de overdracht van het vastgoedonderhoud en waar mogelijk ook nieuwbouw aan marktpartijen. Met als belangrijkste doelen continuïteit van de maatschappelijke opgave tegen een redelijke en marktconforme prijs, kwaliteitsverbetering, vereenvoudiging van processen, bevordering van innovatie en een grotere tevredenheid van de huurders.

De jarenlange ketensamenwerking heeft veel goede resultaten opgeleverd. Om een verdere verbetering te maken voerde een extern deskundige in 2022 een onderzoek uit naar het functioneren van de ketensamenwerking die Oosterpoort heeft met De Variabele en Van de Klok. De uitkomsten van dit onderzoek waren duidelijk: we zetten in op het groeien naar de rol van vastgoedmanager. Dit is een meer realistische opgave dan de rol van vastgoedregisseur waar Oosterpoort een aantal jaren geleden voor heeft gekozen. Bij 'Vastgoedregisseur' staat de corporatie op substantiële afstand van de operationele uitvoering. Bij 'Vastgoedmanager' staat de corporatie weliswaar wat verder van de operationele uitvoering, maar beschikt zij nog steeds over vastgoedprofessionals die in staat zijn om de kwaliteit van vastgoedbedrijven te beoordelen. Zowel met betrekking tot ontwerp, planvorming, begroting als uitvoering. Hierdoor komt er meer verantwoordelijkheid bij de eigen organisatie te liggen.

Om naar deze situatie toe te groeien in de ketensamenwerking moet er een herijking plaatsvinden. De voorbereidingen hiertoe zijn gestart. De voordelen van ketensamenwerking zijn evident; het biedt de beste garantie op continuïteit voor een redelijke prijs. Die voordelen willen we behouden. Daarvoor is samenwerken en gebruik maken van de expertise van de partners essentieel.

2.3.3 Huurders Vereniging Woonbelang vertegenwoordigt de belangen van onze huurders

Oosterpoort en Huurders Vereniging Woonbelang vinden samenwerken belangrijk. Daarom is er in 2022 gezamenlijk een nieuwe samenwerkingsovereenkomst opgesteld en ondertekend. Ook Huurders Vereniging Woonbelang was in 2022 betrokken bij de meerjarige prestatieafspraken 2023-2026 en heeft deze mede ondertekend. Verder hebben zij een positief advies gegeven op het ondernemingsplan 2023-2025.

2.3.4 Samenleven in de wijk

Samen met de gemeenten Berg en Dal en Heumen werken we sinds 2020 aan een sluitende aanpak voor mensen met verward gedrag (personen met psychische kwetsbaarheid). Vanwege extramuralisering komen steeds meer mensen met psychische kwetsbaarheid in de wijken wonen. Deze mensen hebben vaak een laag inkomen en daarom wonen zij vooral in corporatiewoningen. Dit heeft invloed op de wijken.

In dit programma 'Samenleven in de wijk' stimuleerden we bewustwording voor mensen met een psychische kwetsbaarheid waardoor het voor iedereen prettig samenleven in de wijk is. We ontvingen hiervoor subsidie van ZonMW. Er werkten 3 werkgroepen aan de volgende thema's:

- Inbreng van mensen met verward gedrag: waar hebben ze last van?
- Wat is er preventief nodig voor prettig samenleven in de wijk?
- Welke handvatten kunnen er ontwikkeld worden voor vroeg-signalering?

Dit leidde in 2022 tot bewustwordingsbijeenkomsten voor professionals, vrijwilligers en mensen in de wijk. Daarnaast kwamen er voor beide gemeentes routekaarten beschikbaar, waarmee het voor professionals en wijkbewoners duidelijk wordt waar ze met probleemsignalen over mensen met een psychische kwetsbaarheid terecht kunnen. Ook werd gewerkt aan een wegwijzer voor professionals en is een cursus gestart voor professionals over Grip op gekte. Hier deden ook 7 klant- en wijkmedewerkers van Oosterpoort aan mee. Door met elkaar samen te werken weet men elkaar beter te vinden bij toekomstige casussen waarbij afstemming nodig is.

2.3.5 Beheer maatschappelijk vastgoed

Het bedrijf Accommodation Management B.V. beheert het maatschappelijk vastgoed van Oosterpoort. Alle panden zijn verhuurd; er is dus geen leegstand meer. Per 1 januari 2023 moet al het maatschappelijk vastgoed minimaal een energielabel C hebben. In 2022 zijn de energielabels opgenomen. Alle gebouwen/ ruimtes hebben een energielabel A of beter. Van 2 gebouwen is nog geen energielabel bekend. Deze voldoen naar verwachting ook aan de eis.

2.3.6 VvE's

Oosterpoort is lid van 9 VvE's. Het beheer van deze VvE's besteden we uit aan 3 VvE-beheerders: OCS, JS Vastgoedmanagement BV en FIT Vastgoedbeheer. Daarnaast is er nog een VvE die het beheer zelf uitvoert.

2.4 We zorgen voor een goede beschikbaarheid van woningen

2.4.1 In 2022 verhuurden wij 276 woningen opnieuw

Naast de verhuringen van bestaande woningen, verhuurden we ook 20 nieuwe woningen en 14 verbouwde woningen voor Dichterbij in de gemeente Heumen. Het totaal aantal verhuringen in 2022 kwam op 293 plus 17 woningen met intermediaire contracten (Ad Hoc en Dichterbij). Dat was meer dan het aantal in 2021. In 2022 had 69% van de nieuwe verhuringen een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens van € 633,25.

Door de grote druk op de woningmarkt ontstaan regelmatig discussies over doelgroepen die voorrang nodig hebben. In de huisvestingsverordening hebben de gemeenten in de regio de regels over toewijzing vastgelegd, ook over voorrang voor diverse doelgroepen. In 2024 komt er een nieuwe huisvestingsverordening voor 4 jaar.

Aantal woningen verhuurd	Totaal	Gemeente Berg en Dal	Gemeente Heumen
Huurprijs t/m € 442,46	20	16	4
Huurprijs 442,46 t/m € 633,25	183	119	64
Huurprijs € 633,26 t/m € 678,66	45	37	8
Huurprijs € 678,67 t/m € 763,47	40	25	15
Huurprijs > € 763,47	5	5	0
Totaal aantal verhuurde woningen	293	202	91
Waarvan verhuurd zonder advertentie in Entree			
Verhuurd aan urgente groep statushouders	27	21	6
Woningruil	11	10	1
Verhuurd via Bijzondere Bemiddeling en overig maatwerk	32	18	14
Totaal	70	49	21
Waarvan verhuurd via advertentie in Entree			
Via loting	51	35	16
Via meettijd zonder voorrang of indicatie	83	62	21
Aan urgenten (mantelzorg, sociaal/medisch, tijdelijke opvang, stadsvernieuwing)	36	24	12
Maatwerk 55+ en 28-	30	14	16
Aan mensen met indicatie (LLG of rolstoel)	20	15	5
Direct te huur (vrije sector)	3	3	0
Totaal	223	153	70

Tabel 5: Nieuwe verhuringen 2022

In 2022 is het percentage nieuwe verhuringen aan starters gestegen van 30% naar 33%.

	Totaal	Gemeente Berg en Dal	Gemeente Heumen
Starter	33%	36%	27%
Herstarter	8%	7%	10%
Doorstromer	59%	57%	63%
Totaal	100%	100%	100%

Tabel 6: Percentage verhuringen aan (her)starter en doorstromer 2022

2.4.2 In de woningwet staan de inkomensregels voor woningtoewijzing

In 2022 golden andere normen voor woningtoewijzing dan de afgelopen jaren: minimaal 85% van alle vrijgekomen woningen met een huurprijs onder € 763,47 moest verhuurd worden aan de lagere inkomensgroepen (voor 1 persoon met inkomen tot € 40.024 en meer personen tot € 45.015). Met deze norm werd goedkoop scheefwonen zoveel mogelijk voorkomen. In 2022 wezen wij 95,5% van de nieuw verhuurde sociale woningen toe aan huishoudens die binnen deze regels vallen. Daarmee zit Oosterpoort ruim binnen de norm.

Oosterpoort heeft 13 sociale huurwoningen (4,5%) toegewezen aan middeninkomens. Dit aantal is iets lager dan in 2021 (6%) en 2020 (8%) maar een toename ten opzichte van 2019 (3,4%) en 2018 (0,7%). Van de vrije sectorwoningen hebben we nog 5 woningen in de gemeente Berg en Dal toegewezen aan deze groep middeninkomens.

2.4.3 Ook passend toewijzen is onderdeel van de woningwet

De verhuringen aan mensen met een inkomen met een recht op huurtoeslag waren in 2022 in 99% passend. Voor gemeente Berg en Dal was dit 100%, voor gemeente Heumen 97%. De norm is dat minimaal 95% van de toewijzingen van de corporatie passend moet zijn en Oosterpoort voldoet hier dus aan.

Bij het toewijzen van woningen moeten woningcorporaties rekening houden met het verzamelinkomen van de nieuwe huurder in relatie tot de grootte van het huishouden. Woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens komen alleen in aanmerking voor woningen met een huur tot en met de aftoppingsgrenzen € 633,25 voor een- of tweepersoonshuishoudens of tot en met € 678,66 voor drie- of meerpersoonshuishoudens.

2.5 We hebben aandacht voor de financiële situatie van onze huurders

2.5.1 Voor een aantal huurders verlaagden wij de huur

In 2022 kwam de jaarlijkse huurverhoging voor alle huurders op 2,3%. Dit kwam overeen met de inflatie. Deze verhoging was noodzakelijk voor ons zodat wij investeringen kunnen blijven doen, zoals verduurzamen en nieuwbouw.

We ontvingen dit jaar 2 bezwaarschriften voor de huurverhoging. Deze bezwaren zijn beide ongegrond verklaard door de Huurcommissie, omdat de huurverhoging correct was doorgevoerd.

Huurverlaging op verzoek huurder (beleid Oosterpoort)

Er kwamen dit jaar 2 schriftelijke verzoeken voor huurverlaging binnen. Daarvan is 1 verzoek toegekend en 1 verzoek afgewezen. Huurverlaging passen wij toe als een huurder hiertoe een verzoek indient en aan de voorwaarden voldoet. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer er sprake is van een plotselinge inkomensdaling.

Huurbevriezing (Sociaal Huurakkoord)

In 2022 is 13 keer huurbevriezing toegepast. Het betrof 11 keer de bewoners van de Chopinstraat die in een sloop-nieuwbouwtraject zitten en 2 keer op regulier verzoek van een huurder.

In 2019 werd het Sociaal Huurakkoord van de Woonbond en Aedes van kracht. Onderdeel hiervan is dat huurders aanspraak kunnen maken op huurbevriezing als zij een huur hebben die relatief te hoog is in relatie tot hun inkomen.

2.5.2 Samen zijn we alert op huurachterstanden

Er zijn in 2022 geen huurders ontruimd vanwege een huurachterstand. Het aantal individuele huurders met huurachterstand daalde van 179 naar 146. Daarentegen steeg wel de totale achterstand van

€ 115.619,00 naar € 130.320,10. Dit heeft vermoedelijk te maken met de gevolgen van het duurder worden van het dagelijks leven (hoge inflatie) en de energiearmoede. Wij proberen zo snel mogelijk in contact te komen met onze bewoners als we merken dat een huurachterstand ontstaat. Wij proberen een betalingsregeling te treffen en verwijzen door naar het sociale wijkteam of de Gemeente voor ondersteuning. De inzet van de deurwaarder willen wij zoveel mogelijk voorkomen, omdat dit extra kosten betekent voor de huurder. In 2022 werd de deurwaarder 4 x ingezet.

De totale huurdebiteurenstand bedraagt eind 2022 € 197.000,- (eind 2021 was dit € 171.000,- oftewel € 26.000,- hoger.)

Oosterpoort werkt intensief samen met de gemeenten Heumen en Berg en Dal en woningcorporatie Waardwonen om geldzorgen bij inwoners eerder te signaleren. De contacten met de gemeentes zijn goed. We hebben hiervoor het convenant Vroegsignalering getekend. We hebben korte lijnen en weten elkaar snel te vinden. Hiermee proberen wij grotere betalingsproblemen bij onze huurders in deze moeilijke tijden te voorkomen.

3 Vastgoed

Een goed onderhouden woning met een aangenaam leefklimaat is een voorwaarde voor een fijn thuis. Oosterpoort draagt bij aan het woonplezier door met onderhoud de kwaliteit van de woningen op peil te houden. Waar mogelijk verwijderen we asbest en verduurzamen we de woningen zonder hiervoor de huren te verhogen.

3.1 De ambities uit de portefeuillestrategie gaan samen met een grote nieuwbouw opgave

Portefeuillestrategie 2020 - 2035

- Nieuwbouw ca. 800 woningen = toevoegen 400 woningen + vervanging voor sloop (200) en verkoop (200)
- Behoud deel Koopgarantportefeuille 148 voor middeninkomens.
- Nieuwbouw focus op toegankelijke woningen voor kleine huishoudens geschikt voor ouderen en jongere huishoudens.
- Verkoop kleine gezinswoningen draagt bij aan betaalbaarheid in koopsegment en biedt financiële ruimte voor toevoeging passende woningen. 400 woningen in verkoopvijver, verkoop 200 in 15 jaar.
- Sloop verouderde woningen biedt fysiek ruimte voor vervanging en toevoeging in wenselijke segmenten. In 2035 is 15% van de portefeuille nieuwbouw en is 100% gasloos en voorbereid op duurzame energie.
- Verduurzaming bestaande portefeuille tot 2035 inzet op schilisolatie om CO2 uitstoot en energievraag zoveel mogelijk te verminderen.
- Na 2035 inzet op vervanging installaties naar duurzame energie.

Figuur 1: Portefeuillestrategie 2020 – 2035

In 2021 besteedden we extra aandacht aan het structureren van het nieuwbouwproces en het uitwerken van financiële kaders in onder andere het investeringsstatuut. In 2022 begon deze extra aandacht zijn vruchten af te werpen. Er zijn in 2022 9 beslisdocumenten goedgekeurd door de RvC en er zijn 4 projecten afgesloten door een eindevaluatie en een dechargedocument en besluit.

Oosterpoort had te maken met een project dat stopgezet is: het Centrumplan (Zuidplein) Malden. Een project met in totaal 182 appartementen waaronder 50 sociale huur, 30 middelduur en 100 koopappartementen. Dit project moesten we stopzetten, omdat het verschil tussen kosten en opbrengsten voor de risicodragende ontwikkelaar en voor Oosterpoort onverantwoord groot was.

Daartegenover staat dat we in 2022 3 projecten konden opleveren.

1. Lage Hof in Overasselt betrof een project dat volledig in de fabriek werd geprefabriceerd, op de fundering en de terreinvoorzieningen na. Het is uitgevoerd in houtskeletbouw zoals dat in Scandinavië standaard is, maar hier in Nederland en zeker voor de sociale woningbouw nog redelijk onbekend is. De woningen zijn levensloopgeschikt.
2. De woningen aan de Veldschuur in Malden zijn ook levensloopgeschikt. Deze woningen werden traditioneel gebouwd en zijn zeer populair bij ouderen.
3. De Broeksingel in Malden bestond uit de splitsing van bestaande woningen in kleinere units. Een strategie die Oosterpoort in de toekomst meer wil gaan inzetten. Op deze manier creëren we meer zelfstandige woonruimtes in bestaande woningbouw.

In 2022 vonden ook de eerste oriënterende gesprekken plaats voor de mogelijke realisatie van zogenaamde Flex-woningen. We zijn inmiddels in gesprek over een locatie in Malden (mHome, 24 woningen aan de Rijksweg) en in Groesbeek (Vermeer, 30 woningen nabij de Linde). Flex-woningen zijn vaak kleinere (tijdelijke) woonunits uitgevoerd in hout. Deze kunnen snel geplaatst worden op plekken waar het bestemmingsplan wonen (nog) niet toestaat. Met de zogenaamde “kruimelregeling” is het mogelijk om gebieden tijdelijk (veelal 15 jaar) voor een andere bestemming te gebruiken. Bijvoorbeeld voor wonen.

In 2022 zijn ook een aantal sloop-/nieuwbouwprojecten opgepakt. Hierbij gaat het om de Dries en de Chopinstraat, beiden in Groesbeek, de Patrijsweg in Berg en Dal en de Kruksebaan in Breedeweg. Ook gaf de gemeente Berg en Dal richting voor onze locatie aan de Kloosterstraat te Groesbeek. Het plan is nu om hier 24 woningen te renoveren en 12 woningen te vernieuwen.

In december 2022 werd Oosterpoort eigenaar van het Steenhuys in Malden. In overleg met de gemeente Heumen gaan wij de huidige school slopen en worden hier 28 appartementen nieuw gebouwd.

Na de zomer van 2022 legde de gemeente Heumen ons actief diverse ontwikkellocaties voor om samen te kijken of realisatie van sociale woningbouw mogelijk is. De gemeente geeft hiermee antwoord op het feit dat zij laag scoort in percentage sociale woningbouw ten opzichte van het totaal aantal beschikbare woningen binnen de gemeente. Deze locaties worden allemaal op potentie bestudeerd.

3.2 Energie in verduurzaming

Verduurzaming is een belangrijk thema voor Oosterpoort. We richten ons daarbij niet alleen op onze woningen, maar ook op de woonomgeving en we kijken ook naar goed gebruik van ons kantoor.

3.2.1 Onderweg met Route CO₂-neutraal

Oosterpoort voert het beleid uit om de schil van de woning optimaal te isoleren, zodat de energievraag en daarmee de CO₂-uitstoot en de energierekening voor de huurders zoveel mogelijk wordt beperkt. Naast reguliere verduurzaming en onderhoud betreft het ook verdergaande verduurzaming, zoals het aanbrengen van zonnepanelen en het voorzien van warmtepompen.

Zonnepanelen

Wocozon B.V. plaatste op 30 woningen zonnepanelen. Oosterpoort bezit daarmee 337 woningen met zonnepanelen. Helaas is dit maar 30% van de beoogde aantallen. Dit komt doordat het aanbrengen van zonnepanelen op aanvraag van individuele huurders pas volgt als de zonnepanelen, die projectmatig aangeboden worden, aangebracht zijn in POEA-projecten. Die POEA-projecten zijn pas laat in 2022 afgerond waardoor er in dat jaar nog weinig ruimte was voor individuele aanvragen. Voor 2023 streven we naar een inhaalslag en willen we op 500 woningen zonnepanelen plaatsen.

Warmtepompen

Vanaf 2026 moet bij cv-ketel vervanging de woning ook worden voorzien van een warmtepomp (hybride systeem). De afgelopen jaren zijn er al diverse pilotprojecten uitgevoerd met individuele warmtepompen. De resultaten lopen uiteen en zijn niet alleen afhankelijk van de warmtepomp of woning, maar ook sterk afhankelijk van het bewonersgedrag. Uit de diverse pilots blijkt dat met de huidige energieprijzen het financieel voordeel voor de huurder kan oplopen van enkele tientjes tot € 800,- per jaar.

In 2022 werden ook de eerste resultaten van de pilot met PVT-panelen (gecombineerd systeem met zonnepanelen en warmtepomp) bekend. De resultaten zijn positief, maar de besparing van een los PV-systeem en een losse warmtepomp is hoger. De ervaringen en resultaten van de pilots worden breed gedeeld met andere corporaties.

3.2.2 Onze woningen hebben een gemiddelde energielabel B

In 2022 liepen 600 energielabels af. Deze zijn opnieuw opgenomen volgens de NTA8800 en afgemeld. In 2023 lopen van 2000 woningen de energielabels af. Er is in 2022 al een start gemaakt om deze woningen in 2023 op te nemen en af te melden.

Alle eengezinswoningen en appartementen van Oosterpoort hebben een energielabel/index of een Primair fossiel energiegebruik. Geregistreerde energie labels zijn 10 jaar geldig en moeten daarna worden vernieuwd binnen daarvoor geldende regels.

Energielabels	Energie-index	Primair fossiel energiegebruik	Aantal woningen	Percentage woningen
A+++	n.v.t.	0-50 kW/m2.jr	20	0,4%
A++	El < 0,6	50-75 kW/m2.jr		0,0%
A+	0,6 < El < 0,8	75-105 kW/m2.jr	26	0,5%
A	0,8 < El < 1,2	105-160 kW/m2.jr	1687	34,4%
B	1,2 < El < 1,4	160-190 kW/m2.jr	1387	28,3%
C	1,4 < El < 1,8	190-250 kW/m2.jr	1472	30,0%
D	1,8 < El < 2,1	250-290 kW/m2.jr	169	3,4%
E	2,1 < El < 2,4	290-335 kW/m2.jr	105	2,1%
F	2,4 < El < 2,7	335-380 kW/m2.jr	30	0,6%
G	El > 2,7	>380 kW/m2.jr	7	0,1%
Totaal			4903	100,0%

Tabel 7: Energielabels aantallen per 31 december 2022

In 2022 kwam een gemiddeld label op B uit. De gemiddelde index kwam in 2021 op 1,26. Een gemiddelde index vanaf 2022 is niet meer mogelijk omdat we met 2 verschillende methodes meten. Zie Tabel 8.

Gemiddelde energielabel Volgens de NTA 8800 (met ingang van 1 januari 2021) worden energielabels berekend met een EP 2 (KWh/m2.jaar). Tot 1 januari 2021 werd gerekend met een Energie Index. 4 (van de 6) woonwagens hebben ook een energielabel volgens de NTA 8800.			
Berekening methode	Aantal	Gemiddeld	Label (zie Tabel 7)
NTA 8800	709	169,33	B
Energie Index	4194	1,26	B
Totaal	4903		

Tabel 8: Gemiddelde energielabel

3.2.3 Warmte Koude Opslag-installaties (WKO)

Oosterpoort heeft 5 WKO-installaties. Deze installaties zijn te vinden op complexen die ruim 10 jaar oud zijn. De komende jaren moeten delen worden gereviseerd / vervangen.

Op de Stekkenberg in Groesbeek hebben we 100 woningen aangesloten op een WKO-installatie die de afgelopen jaren niet heeft gefunctioneerd. Na grondig onderzoek hebben we besloten de oude installatie te vervangen en een nieuw systeem aan te leggen. De uitvoering hiervan is gepland vanaf maart 2023 en wordt naar verwachting voor de winter afgerond.

3.2.4 Ook op andere manieren zijn we met verduurzaming bezig

Voor verduurzaming kijken we ook naar de woonomgeving van onze huurders, zoals bijvoorbeeld in Breedeweg waar we regentonnen aanboden aan huurders. Daarnaast hebben we daar geholpen om tuinen van huurders meer groen en minder stenig te maken (zie paragraaf 2.2.1).

We kijken ook naar duurzaam gebruik van ons kantoorpand. In 2022 zijn we daarom het kantoor gaan delen met Forte Welzijn, zodat ruimten die vanwege hybride werken vaker leeg staan toch optimaal worden gebruikt.

3.3 Asbest

Het softwarepakket Asbestregisseur is in 2022 uitgebreid, zodat er realtime meer sturingsinformatie kan worden opgevraagd. Daardoor konden we effectiever werken en werden we effectiever om fouten in het proces snel bij te sturen.

Oosterpoort heeft een aanschrijving gehad van de ODRN naar aanleiding van een steekproef bij een aantal leegstaande woningen. Er is een vermoeden dat bij de asbestverwijdering tijdens de mutatiewerkzaamheden de procedure mogelijk niet juist is gevolgd. De ODRN heeft informatie opgevraagd voor een strafrechtelijk onderzoek. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de aannemers, maar Oosterpoort is als opdrachtgever aansprakelijk. De uitkomsten van dit onderzoek zijn nog niet bekend.

Bij POEA is er een overschrijding op het asbestbudget door meerwerk. In 2022 is € 596.644,- begroot en er is uiteindelijk € 723.930,- uitgegeven. Dit komt onder andere doordat de regelgeving met betrekking tot asbest steeds verandert. Het budget was ingeschat op een 10% steekproef met niet destructief onderzoek. Het asbestbudget voor POEA 2023 is ingeschat op een 85% steekproef met een destructief onderzoek. Dit onderzoek is uitgebreider waarmee er een realistischer beeld komt en de begroting betrouwbaarder is.

3.4 Het hele jaar voeren de ketenpartners onderhoud en verduurzaming uit

Voor 2022 was er voor onderhoud en verduurzaming ruim € 15,9 miljoen gebudgetteerd. Hiervan hebben we € 15,8 miljoen in opdracht gegeven aan onze ketenpartners en een aanvullende opdracht voor het leveren en plaatsen van 2 rookmelders per woning voor € 712.237,-.

Daarnaast is er voor ruim € 1,2 miljoen aan de transitie van 14 woningen aan de Broeksingel in Malden gerealiseerd.

Dagelijks-Mutatieonderhoud	Aantal Verzoeken	Aantal woningen	Woningen uitgevoerd	Begroting	Realisatie	Meer-minderwerk
Reparaties	3052			€ 925.357	€ 920.673	€ -4.684
Pluspakket		2603	2276	€ 342.294	€ 299.294	€ -43.001
Serviceabonnement	2007			€ 203.175	€ 194.098	€ -9.077
Mutatieonderhoud		328		€ 933.561	€ 1.506.836	€ 485.557
KBT		480		€ 2.129.811	€ 1.977.207	€ -152.604
Planmatig-onderhoud			Woningen uitgevoerd	Begroting	Realisatie	Meer-minderwerk
POEA-onderhoud		197	187	€ 4.130.017	€ 3.822.988	€ -307.029
POEA-investering				€ 2.939.589	€ 3.123.806	€ 184.217
EPO-onderhoud		215	215	€ 1.792.440	€ 1.621.200	€ -171.241
Asbest				€ 596.644	€ 723.930	€ 127.286
Rookmelders			4275	€ 712.237	€ 701.615	€ 10.622

Tabel 9: Realisatie 2022

Bovenstaande tabel geeft het volgende inzicht:

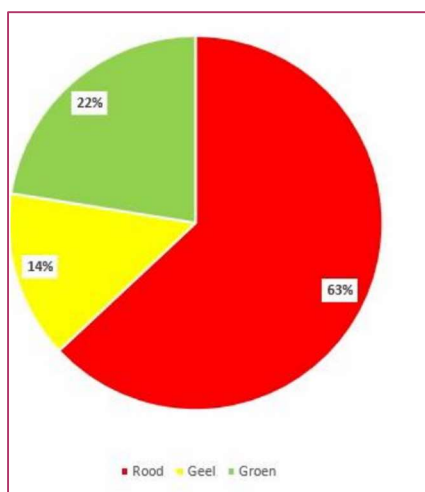
In 2022 zijn er 3052 reparatieverzoeken binnengekomen en 2007 verzoeken die aanspraak maken op het serviceabonnement. Hiervoor was er totaal € 1.128.532,- begroot en hierop is er € 1.114.771,- gerealiseerd. Hiermee bleven we netjes binnen het budget.

Voor het Pluspakket zijn er 2603 woningen begroot (2603 x € 131,50) en 2276 woningen gerealiseerd. DeHuurders van 327 woningen reageerden niet op de pogingen om een afspraak te maken voor het uitvoeren van dit Pluspakket. Daarom zijn daar geen werkzaamheden uitgevoerd.

Voor het mutatieonderhoud was er € 902.769,- begroot. Hiervan is € 1.467.977,- gerealiseerd. In de kostenrealisatie zijn er 293 mutaties gerealiseerd. De grote overschrijding op de begroting wordt veroorzaakt doordat de gemiddelde kosten per mutatie hoger liggen en we een aantal dure mutaties hadden in 2022.

Bij mutaties wordt er onderscheid gemaakt tussen 3 type mutaties qua kosten; groene, gele en rode woningen. Groene woningen zijn mutatiewoningen waar het bedrag mutatiekosten exclusief BTW onder €2.850,- is gerekend. Gele woningen zitten tussen €2.850,- en €5.000,- en rode woningen zijn woningen waar het mutatiebedrag de €5.000,- overstijgt.

Hieronder is de verdeling per type mutatie in 2022 te zien en de “impact” van die woningen als percentage op het totaalbudget. In Q1 van 2023 volgt nog een volledige analyse op het historisch verloop van de mutatiekosten door het KIC.



Figuur 2: Verdeling mutatiebudget 2022 in %

Voor de renovatie van Badkamer-Kuiken-Toilet (BKT) was er € 2.129.811,- begroot. Hierop is € 1.977.207,- gerealiseerd. Het betrof 189 badkamers, 105 toiletruimtes en 186 nieuwe keukens.

Voor het enkelvoudig planmatig onderhoud (EPO) zoals schilderwerk en dergelijke was er in 2022 € 1.792.440,- begroot. Hierop is er € 1.621.200,- gerealiseerd. Hiervoor waren 215 woningen begroot en in uitvoering genomen.

Voor het planmatig onderhoud inclusief asbest en Energetische maatregelen (POEA) was in 2022 € 7.404.262,- begroot. Hierop is € 7.432.731,- gerealiseerd. Hiervoor waren 197 woningen begroot. 187 woningen zijn gerealiseerd.

Vanaf 1 juli 2022 zijn rookmelders verplicht, zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw. Deze eis is opgenomen in artikel 6.21 lid 6 van het Bouwbesluit. In 2022 zijn er in 4275 woningen rookmelders geplaatst. Het project loopt door in 2023 om zo alle woningen zo snel mogelijk te voorzien van de vereiste rookmelders.

Onderhoudskosten VvE's

In 2022 is € 203.573,- uitgegeven aan bijdragen voor beheer € 34.694,- en onderhoudswerkzaamheden € 168.879,- voor huurwoningen die in VvE's betrokken zijn.

3.5 De conditiemeting wordt in orde gebracht

Met een conditiemeting wordt de onderhoudsstaat van gebouwen en delen van gebouwen volgens de NEN-2767 bepaald. In 2022 zijn er geen conditiemetingen uitgevoerd. De gehanteerde conditiescore voor 2022 is bepaald aan de hand van de conditiescores uit 2017, 2018 en 2019 met daarop een degradatie aanname. Dit resulteerde in de volgende scores: goed 712, redelijk 4256, matig 59, slecht 18 en onbekend 34. In 2023 starten we met een plan van aanpak om de conditiescore te actualiseren.

3.6 In 2022 zijn 2 nieuwbouwprojecten gestart

In 2022 is gestart met de realisatie van 2 nieuwbouwprojecten. Op het terrein van de 'Vijverhof' in Berg en Dal startten we in november 2022 met de transformatie van een gedateerd verpleeggebouw naar een woongebouw met 72 appartementen, waarvan 32 appartementen voor sociale huur door Oosterpoort zijn. De transformatie en het vormen van de nieuw op te richten VvE zijn volgens huidige planning gereed in de zomer van 2023.

Ook zijn we gestart met de grondwerkzaamheden voor 11 prefab nieuwbouwwoningen voor starters aan de Bosbesstraat en Bremstraat in Groesbeek. De oplevering is gepland medio april tot begin mei 2023.

Verder kunnen we nog melden dat:

- In de zomer van 2022 het investeringsbesluit is genomen voor realisatie van 28 appartementen aan de Kloosterhof 6 te Malden, waarvan Oosterpoort sinds 28 december 2022 eigenaar is. Het bouwplan is in 2022 besproken met de omwonenden en is verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp. Verwacht wordt dat half februari 2023 de bestemmingsplanprocedure gestart wordt.
- We op 15 december gestart zijn met de meervoudige aanbesteding voor 3 sloop-vervangende nieuwbouwlocaties voor in totaal 40 nieuwe woningen aan De Dries, Patrijsweg en Kruksebaan. Naar verwachting hebben we in april 2023 de definitieve aanbidding waarop besluit genomen kan worden.
- De RvC op 19 december 2022 het besluit van de directeur/bestuurder heeft goedgekeurd om 15 woningen te verwerven in het plan "De Linde" te Groesbeek.
- We gesprekken voeren met beide gemeenten en met diverse ontwikkelaars over het mogelijk verwerven van sociale huurwoningen. Daarbij gaat het onder andere om Ooij (Reomietterrein), de Knapheideweg in Groesbeek, de Cranenburgsestraat (de Linde) in Groesbeek, Rijksweg in Malden (mHome), Locatie oude Kleefsebaan te Overasselt.

Duurzaamheid en circulariteit

Als wij projecten inkopen hebben we aandacht voor milieu en hergebruik van grondstoffen. Grondstoffen worden steeds schaarser en prijzen staan onder druk. Wij als groot gebruiker van grondstoffen voor bouwproducten moeten ons realiseren dat wij hier aan zet zijn.

Een mooi voorbeeld hiervoor is het project Vijverhof. Het oude gebouw is gestript tot op de betonnen constructie, die wordt hergebruikt. Alle materialen zijn gescheiden afgevoerd voor recycleren. Zo ziet de gevelbekleding van het trappenhuis eruit als een leistenen gevel, maar is deze deels gemaakt van gerecyclede PET-flessen. De nieuwe gevelconstructie is opgebouwd als hout-skelet-bouw met kunststof kozijnen en is bekleed met een composietmateriaal van 95% hout met natuurlijke bindingsmiddelen. Zo krijgen we een gevel die ook weer demontabel is en te hergebruiken is in de toekomst.

In onze aanbesteding voor de 40 woningen aan De Dries in Groesbeek, Kruksebaan in Breedeweg en Patrijsweg in Berg en Dal hanteren we selectiecriteria om de aannemers te dwingen om thema's als circulariteit, duurzaamheid en klimaatadaptiviteit mee te nemen in het ontwerp van de nieuwbouw.

Hergebruik van uitkomende bouwmaterialen uit de te slopen woningen kan meegenomen worden in het plan. De ontwerpende partij krijgt hiervoor extra punten voor het plan.

3.7 De verkoop van woningen is ook in 2022 beperkt

Portefeuillestrategie en verkoop DAEB¹-huurwoningen

In 2022 continueerden we het beleid om terughoudend te zijn met verkoop van eigen bezit (aan zittende huurders). Woningen met een verkooplabel die, bij mutatie direct zonder hoge kosten doorverhuurd kunnen worden, behouden we voorlopig voor sociale verhuur totdat onze portefeuille voldoende door nieuwbouw aangevuld is. In 2022 hebben we 8 (voor verkoop) gelabelde mutatie woningen opnieuw verhuurd in plaats van dat we deze te koop hebben aangeboden. Het ging om 7 woningen in gemeente Berg en Dal en 1 woning in de gemeente Heumen. Daarnaast verkochten we 7 (DAEB) huurwoningen, 6 in Berg en Dal en 1 in Heumen. Dit ging om gespikkeld bezit. Hiermee voorkomen we dat we in de toekomst bijvoorbeeld bij groot-onderhoud tegen problemen met de rest van het blok aanlopen.

Van Koopgarant naar sociale huurwoning

In 2022 voegden we 1 woning toe aan ons DAEB-huurbestand door terugkoop uit Koopgarant. Het betrof een woning in de gemeente Berg en Dal.

Verkoop niet-DAEB huurwoningen

Er zijn in 2022 géén niet-DAEB huurwoningen verkocht. Er is uit ons niet-DAEB bezit 1 garagebox verkocht in de gemeente Heumen.

Verkoop Koopgarant

In 2022 nam onze Koopgarantportefeuille met 9 woningen af naar een totaal van 315 woningen. We kochten 6 Koopgarantwoningen terug en er zijn 6 Koopgarantcontracten afgekocht. Van de 6 teruggekochte woningen zijn er 3 opnieuw doorverkocht met Koopgarant, 1 woning is doorverkocht zonder Koopgarant, 1 woning ging naar de sociale verhuur en 1 woning staat momenteel nog te koop (in voorraad).

Eind 2020 zijn we opnieuw gestart met het verkopen van Koopgarant. Ons doel is om de starters met een middeninkomen op de lastige woningmarkt te helpen. Vanaf 1 januari 2022 is de overdrachtsbelasting van 8% bij terugkoop van Koopgarantwoningen niet meer voor ons van toepassing. Er wordt geen overdrachtsbelasting meer geheven. De tijdsdruk op de doorverkoop van deze aanzienlijke kostenverhogende post is hiermee vervallen.

Onze regels voor doorverkoop van Koopgarant zijn voor 2022 iets gewijzigd voor wat betreft het maximaal (gezamenlijk) inkomen. Ongewijzigd is dat de koper niet eerder een koopwoning gehad mag hebben. Het maximaal (gezamenlijk) jaarinkomen is marktconform verhoogd naar € 64.000,-. Ook nu blijft het doorstromen voor de Koopgaranteigenaren lastig door de hypotheekrentestijging en de huidige stabilisering van de hoge verkoopprijzen.

¹ Woningcorporaties concentreren zich op hun kerntaken. Dit zijn de in de Woningwet omschreven diensten van algemeen economisch belang (DAEB): sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en specifieke diensten voor de leefbaarheid. Bron: www.ilent.nl.

4 Gezonde organisatie

Wat doen wij om Oosterpoort gezond te houden? Voor ons betreft dit onderwerpen als financiën, governance, personeelsbeleid, risicomanagement, treasury en digitalisering. We werken hiermee aan een gezonde, sterke organisatie die zich kan blijven richten op de kerntaken van een woningcorporatie: het verhuren en bouwen van betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen en mensen die om een andere reden extra hulp nodig hebben bij het vinden van een woning.

4.1 We zijn een financieel gezonde organisatie

4.1.1 Externe factoren zetten druk op financiële positie

We willen ook een financieel gezonde organisatie blijven. Om zo flexibel in te spelen op veranderingen in de omgeving. Hierbij zijn helderheid over onze financiën en transparantie naar stakeholders van belang.

Externe factoren

Veel externe factoren beïnvloeden onze financiële positie. Zoals belastingmaatregelen (fiscale renteaftrek door ATAD²-wetgeving en de afschaffing van de verhuurderheffing), druk op de huurprijzen door de regelgeving rondom passend toewijzen en stijgende bouwrijzen.

Daarnaast gaan de nationale prestatieafspraken en de daaruit volgende verduurzamingsopgave en woningbouwopgave de komende jaren een groot beslag op ons vermogen leggen. Om hiermee om te gaan, vraagt onze financiële positie en de financiële sturing meer aandacht.

We moeten scherpe, heldere keuzes maken bij de besteding van onze beschikbare middelen.

Het financieel beleid en het strategisch voorraadbeleid vormen samen de randvoorwaarden voor de realisatie van de doelstellingen die we in de strategische koersnota en de prestatieafspraken opnemen. Het bepaalt ook het financieel kader waarbinnen en het tempo waarmee we onze ambities vorm kunnen geven.

Financieel beleid en continuïteit

Het financiële beleidsplan geeft een theoretisch kader rondom de manier waarop wij de financiële sturing vormgeven. Doel van het financieel beleidsplan is om het financiële speelveld waarbinnen Oosterpoort opereert in beeld te brengen. Zo is de continuïteit van de organisatie geborgd. Verdere uitwerking is vastgelegd in het Treasurystatuut en de financieringsstrategie. Met het investeringsstatuut borgen we welke (beoordelings)criteria, normen en procesgang wij hanteren bij (des)investeringsbeslissingen.

Financiële continuïteit is van belang om de ondernemingsdoelstellingen en ambities te kunnen realiseren. Aw en WSW hebben daarvoor een gezamenlijk beoordelingskader uitgewerkt. Het gezamenlijk beoordelingskader kijkt naar verschillende aspecten: de financiële positie, de portefeuillestrategie en governance. Bij de financiële continuïteit bestaat de beoordeling vooral uit een toets op de financiële ratio's ICR, LTV, solvabiliteit, dekkingsratio en onderpandratio die aan de normen moet voldoen. Voor niet-DAEB zijn ratio's (ICR, LTV en dekkingsratio) niet van toepassing. De kengetallen waarop de Aw en het WSW onze financiële gezondheid toetsen, zitten allemaal aan de goede kant van de streep. Daarmee heeft Oosterpoort een gezonde financiële positie.

² ATAD staat voor Anti Tax Avoidance Directive. De ATAD beperkt de fiscale renteaftrek, waardoor woningcorporaties vanwege hoge niet aftrekbare rentekosten als gevolg van de relatief hoge schuldpositie extra vennootschapsbelasting gaan betalen.

Zie hieronder de tabel met de financiële ratio's van 2022 en 2021.

	Norm	2022	2021
DAEB			
ICR	> = 1,4	1,99	2,13
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	minimaal 15%	58%	56%
Loan to value in % van de beleidswaarde	< 85%	38%	38%
Dekkingsratio leningen in % van de marktwaarde	< 70%	21%	32%
Niet-DAEB			
ICR	> = 1,8	n.v.t.	n.v.t.
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	minimaal 40%	39%	40%
Loan to value in % van de beleidswaarde	< 75%	n.v.t.	n.v.t.
Dekkingsratio leningen in % van de marktwaarde	< 70%	n.v.t.	n.v.t.
Onderpandratio op basis van geborgde schuldpositie	< 70%	20%	31%

Tabel 10: Financiële ratio's 2022 en 2021

De solvabiliteit niet-Daeb komt in 2022 afgerond net onder de norm. Hier ligt een ongewijzigde streefhuur van woningen in de niet-Daeb aan ten grondslag. Het (streef)huurbeleid niet-Daeb wordt in 2023 opgepakt. Op basis hiervan stijgt de solvabiliteit richting de norm.

4.1.2 Oosterpoort sluit het boekjaar 2022 af met een positief jaarresultaat

Jaarresultaat

Oosterpoort sloot het boekjaar 2022 af met een positief jaarresultaat van circa € 55 miljoen (2021: positief € 115 miljoen). Het positieve resultaat is voornamelijk het gevolg van de waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille. Daardoor is de winst vooral toegevoegd aan de herwaarderingsreserve. Hiermee komt tot uitdrukking dat de waardestijging van het vastgoed weliswaar leidt tot een stijging van de winst, maar niet tot een stijging van de operationele kasstromen. De waardestijging kan pas tot uitdrukking komen bij verkoop, maar tot dat moment is het een winst op papier. Zeker omdat Oosterpoort zo min mogelijk woningen uit de sociale voorraad verkoopt.

De waardeveranderingen en belastingen bedragen € 47 miljoen. Dit betreft voor € 39 miljoen de toename van de marktwaarde in verhuurde staat, voor € 1 miljoen de waardering van de VOV-woningen, voor € 11,9 miljoen de waardering van de embedded derivaten en voor -/- € 5,3 miljoen aan belastingen. Het restant € 8 miljoen (resultaat van € 55 miljoen minus waardeverandering € 47 miljoen) is resultaat ofwel het verschil tussen opbrengsten en kosten.

In de begroting 2022 was een resultaat begroot van € 7,6 miljoen. Het gerealiseerde resultaat 2022 is daarmee € 0,4 miljoen hoger (vooral extra verkoopopbrengsten). Dit uiteraard exclusief de waardeveranderingen.

Ontwikkeling eigen vermogen

De ontwikkeling van ons eigen vermogen vormt de basis voor een gezonde organisatie. De operationele kasstromen en het rendement dat we behalen met het vastgoed bepalen deze ontwikkeling. Onze financiële sturing is daarom gebaseerd op (toekomstige) kasstromen en rendement op het vastgoed. Zo beïnvloeden we de omvang, ontwikkeling en rendement op het vermogen. We letten dus steeds meer op het feit of we iets kunnen betalen in plaats van of we het

kunnen dragen. Tussen die 2 termen zit een belangrijk verschil. Bij betalen gaat het om het afstemmen van inkomende en uitgaande geldstromen. Bij dragen gaat het om het afstemmen van bezittingen en vermogen. Alles wat we ondernemen moeten we kunnen dragen, maar allereerst moeten we het kunnen betalen.

Kasstroom

De volgende tabel toont de kasstromen over 2022 en 2021. De basis hiervan is de operationele kasstroom die voortkomt uit de reguliere exploitatie van het vastgoed. De inkomende kasstroom bestaat voornamelijk uit huurontvangsten. De uitgaande kasstroom kent als grote posten rente, onderhoud, heffingen, belastingen, overige kosten en de lonen en sociale lasten van onze medewerkers. Per saldo was in 2022 sprake van een positieve operationele kasstroom van € 5,7 miljoen (2021: € 6,7 miljoen).

Jaarlijks verkopen we een aantal huurwoningen uit ons bezit. De verkoopopbrengst was in 2022 € 3,7 miljoen (2021 € 7,7 miljoen). Dit bestond voor € 1,7 miljoen uit huurwoningen en voor € 2,0 miljoen uit VOV-woningen. De totale kasstroom die beschikbaar is voor investeringen en aflossing van leningen bedroeg hiermee € 9,5 miljoen (2021: € 14,7 miljoen). Van dit bedrag is € 13,0 miljoen (2021: € 11,6 miljoen) besteed aan investeringen. Daarnaast hebben we 6,7 miljoen (2021: € 0,3 miljoen afgelost) aangetrokken aan leningen. Dit betreft het aantrekken van leningen voor € 10 miljoen en het aflossen voor € 3,3 miljoen. Aan het eind van 2022 waren de liquide middelen € 3,1 miljoen hoger (2021: € 2,5 miljoen) dan eind 2021.

Kasstroom		2022		2021	
Operationele kasstromen					
Huren en bijdragen servicekosten		35.906		35.300	
Rente		5.060	-	5.157	-
Onderhoud		10.610	-	8.036	-
Heffingen en belastingen		7.128	-	8.586	-
Andere kosten		3.347	-	3.218	-
Lonen, sociale lasten en pensioenen		4.026	-	3.597	-
Saldo operationele kasstroom		5.736		6.706	
Verkopen		3.752	+	7.764	+
Totaal beschikbaar voor investeringen en aflossing van leningen		9.488		14.471	
Per saldo geïnvesteerd (inkomsten -/-uitgaven)		13.028	-	11.627	-
Per saldo schulden afgelost (nieuwe leningen -/- aflossingen)		6.702	-	328	-
Meer (+)/ minder (-) liquide middelen		3.163		2.515	

Tabel 11: Kasstromen 2022 en 2021

4.1.3 De financiële meerjarenbegroting vormt de basis voor financiële prognoses

De begroting baseren we op ons meest actuele (portefeuille)beleid uit 2020. Daarna maakten we keuzes en namen de hieruit voortvloeiende financiële consequenties op in de huidige financiële meerjarenbegroting (2023-2032).

Zoals ieder bedrijf wil Oosterpoort financieel gezond blijven. Om dit te toetsen hanteren we een vaste set met financiële toetsingskaders. De financiële resultaten en de meerjarenbegroting worden hierop beoordeeld. Jaarlijks wordt het toetsingskader herijkt. Bij dit herijken is rekening gehouden met de splitsing van de DAEB en niet-DAEB-activiteiten en met bijstellingen in de normen in het

gemeenschappelijke toetsingskader van de externe toezichthouders (Aw en WSW). In de begroting 2023-2032 is een normenkader opgenomen met daarin de financiële stuurvariabelen, de in- en externe normen en de momenten van verantwoording.

Onderstaande tabellen laten de toekomstige ontwikkeling zien van de kasstromen en de financiële ratio's over de jaren 2023-2027. Deze zijn gebaseerd op de vastgestelde begroting 2023 (november 2022). De kengetallen waarop wij worden getoetst en waarop wij onze financiële koers bepalen, blijven de komende jaren positief. Vanwege de administratieve scheiding tussen het sociaal (DAEB) en commercieel (niet-DAEB) bezit, brengen wij ook een scheiding aan in de kengetallen waarmee we de financiële gezondheid toetsen.

Omdat er bij Oosterpoort geen sprake is van een interne lening vanuit DAEB naar niet-DAEB, zijn de kengetallen niet van toepassing voor niet-DAEB. We voldoen aan alle vereisten als we kijken naar de geldende normen.

Na de vaststelling van de begroting heeft de Raad van State geoordeeld dat de bouwvrijstelling voor stikstofdepositie niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De bouwvrijstelling is hiermee per direct komen te vervallen en mag niet meer worden toegepast. Aangezien de meeste sloop/nieuwbouw projecten van Oosterpoort nog in de ontwerpfase zitten, moet later in het proces rekening gehouden te worden met een AERIUS-berekening.

Oosterpoort heeft een gezonde financiële positie. De kengetallen waarop de Aw en het WSW onze financiële gezondheid toetsen, zitten allemaal aan de goede kant van de streep. Daarmee blijven we in aanmerking komen voor borging (het aangaan van leningen met borgstelling van het WSW). Dit is van belang om onze ondernemingsdoelstellingen en ambities te kunnen realiseren.

	Norm	2022	2023	2024	2025	2026	2027
DAEB							
ICR	> = 1,4	1,99	1,54	2,28	2,31	2,56	2,52
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	min. 15%	58%	58%	55%	54%	51%	49%
Loan to value in % van de beleidswaarde	< 85%	38%	35%	38%	41%	44%	45%
Dekkingsratio leningen in % van de marktwaarde	< 70%	21%	18%	17%	16%	15%	14%
Niet-DAEB							
ICR	> = 1,8	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	min. 40%	39%	40%	42%	43%	45%	46%

Tabel 12: Financiële ratio's 2022 en 2023-2027

Kasstromen 2023-2027

DAEB	2023	2024	2025	2026	2027
Operationeel	2.678	6.989	7.328	8.778	9.251
Verkoop	1.450	4.026	5.390	6.824	6.942
Investering	-37.211	-40.569	-34.155	-40.561	-34.289
Financiering	29.206	28.154	20.060	23.531	16.729
Dividend van niet-DAEB	1.461	1.400	1.377	1.428	1.367
Mutatie liquide middelen	-2.416	-0	-	-0	-
<i>Mutatie leningenportefeuille</i>	<i>29.206</i>	<i>28.154</i>	<i>20.060</i>	<i>23.531</i>	<i>16.729</i>

	2023	2024	2025	2026	2027
Operationeel	859	786	799	838	826
Verkoop	602	614	578	590	541
Investering	-	-	-	-	-
Financiering	-	-	-	-	-
Dividend van niet-DAEB	-1.461	-1.400	-1.377	-1.428	-1.367
Mutatie liquide middelen	0	0	0	0	0
<i>Mutatie leningenportefeuille</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Totaal	2023	2024	2025	2026	2027
Operationeel	3.537	7.775	8.126	9.616	10.077
Verkoop	2.052	4.640	5.969	7.414	7.483
Investering	-37.211	-40.569	-34.155	-40.561	-34.289
Financiering	29.206	28.154	20.060	23.531	16.729
Dividend van niet-DAEB					
Mutatie liquide middelen	-2.416	0	0	0	0
<i>Mutatie leningenportefeuille</i>	<i>29.206</i>	<i>28.154</i>	<i>20.060</i>	<i>23.531</i>	<i>16.729</i>

Tabel 13: Kasstromen 2023-2027 (* € 1.000, -)

Oosterpoort hanteert de continuïteits-veronderstelling. Uit bovenstaande ratio's en kasstromen komt dat eveneens naar voren.

De impact van de oorlog in Oekraïne en daaruit voortkomende sancties kan mogelijk indirect effect hebben op woningcorporaties zoals Oosterpoort. Effecten voor Oosterpoort zijn de stijging van bouwkosten, inflatie en energieprijzen.

Sinds 2021 maken we jaarlijks een continuïteits-beoordeling. Hierin analyseren en beoordelen we aspecten als kengetallen, ontwikkelingen, risico's, planning & control en interne beheersing in het licht van continuïteit. Daarbij zien we dat er geen materiele onzekerheid bestaat over de voortzetting van bedrijfsactiviteiten.

4.1.4 Een strakke planning- & controlcyclus zorgt voor tijdig bijsturen

Om te kunnen sturen op waarde en vermogen, maar voornamelijk op rendementen en kasstromen, is het belangrijk dat Oosterpoort 'in control' is. Een belangrijk instrument hierbij is een goedlopende en strak aangestuurde planning- & controlcyclus. Hiermee borgen we tijdige, volledige en juiste verantwoordings- en sturingsinformatie zodat we tijdig kunnen bijsturen als dat nodig is.

Het vertrekpunt van waaruit wij handelen is te vinden in het Ondernemingsplan en in de portefeuillestrategie (2020). In de koersnota vertalen we de visie en missie naar ambities en doelstellingen. De klanttevredenheid, kwaliteit van het vastgoed en de gezonde organisatie staan centraal.

Elk jaar brengen we in het tweede kwartaal een bod uit aan de gemeenten en maken we later in het jaar prestatieafspraken met de 2 gemeenten en met Huurders Vereniging Woonbelang.

Aan de hand van de Strategische koersnota en de prestatieafspraken stellen we in het jaarplan, begroting en financiële meerjarenplanning de beleidsuitgangspunten voor het komende jaar vast. Het jaarplan bevat een vertaling van de doelstellingen uit de koersnota. In de begroting zijn de vermogenstoets, financiële stuurvariabelen en scenarioanalyses opgenomen. Risico's vertalen we in mogelijke gevolgen voor de toekomstige ontwikkeling van de organisatie.

Het jaarplan werken we vervolgens uit naar afdelingsplannen. Dit is de input voor onze HRM-cyclus van plannings-, voortgang- en beoordelingsgesprekken met de medewerkers. Hierdoor worden onze ambities en doelen onderdeel van de afspraken met medewerkers.

Elk trimester kijken we met trimesterrapportages of onze plannen nog op koers liggen en of ze moeten worden bijgesteld. Ook brengen we de risico's in beeld. We bespreken de rapportages met de Auditcommissie en daarna met de Raad van Commissarissen. De afzonderlijke investeringen toetsen we aan het investeringsstatuut, we beoordelen de relatie met de portefeuillestrategie en of de investeringen voldoen aan de financiële kaders. Na afloop van het jaar stellen we de jaarstukken op.

4.1.5 Waardering van het vastgoed

Sinds 2016 wordt het vastgoed in de jaarrekening gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen' bepaald. Door deze waarderingsmethode is het gepresenteerde eigen vermogen van Oosterpoort per 31 december 2022 toegenomen ten opzichte van het vorige verslagjaar als gevolg van niet-gerealiseerde waardeverandering van het vastgoed.

In het jaarverslag vermelden we 2 verschillende waarderingsgrondslagen: de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde. Deze waarden worden hierna toegelicht met een beschouwing over de onderlinge verschillen. De gehanteerde waarderingsgrondslag (marktwaarde of beleidswaarde) is sterk bepalend voor de omvang van het eigen vermogen en daarmee de solvabiliteit. Zo bedraagt het eigen vermogen (DAEB en niet-DAEB) op basis van de marktwaarde in verhuurde staat per eind 2022 € 689,0 miljoen (2021: € 634,0 miljoen) en de solvabiliteit 73% (2021: 71%). Als het vastgoed gewaardeerd zou worden op basis van de beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen € 300 miljoen (2021: € 277 miljoen) en de solvabiliteit 54% (2021: 52%).

Marktwaarde in verhuurde staat

De waarde van de woningen is bepaald aan de hand van het 'Handboek modelmatig waarderen'. Bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorgvastgoed op basis van full-waardering (taxatie). De marktwaarde is gebaseerd op kasstromen. De scope bij de marktwaarde is 15 jaar met aan het einde van die periode een restwaarde gebaseerd op een exit field.

Net zoals in 2021 was de woningmarkt in 2022 aardig oververhit. Zowel in de koop- als de huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan en is er sprake van woningtekorten. Voor de woningportefeuille van Oosterpoort zorgde dit voor een stijging van de marktwaarde. De totale omvang van de portefeuille is (inclusief € 5,5 miljoen euro nieuwbouw) met € 48,9 miljoen (2021: € 106,2 miljoen) gegroeid naar een waarde van € 847 miljoen (2021: € 798 miljoen). Dit is een waardestijging van 6,1% (2021: 15,36%). De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een daling van de disconteringsvoet, de afschaffing van de verhuurdersheffing en aanpassing van de parameters van het handboek waaronder prijsinflatie.

Beleidswaarde

Vanaf 2018 is de beleidswaarde van het bezit opgenomen in het jaarverslag. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt.

De beleidswaarde bedraagt eind 2022 € 457,4 miljoen (2021: € 440,8 miljoen) ofwel 54% (2021: 55%) van de marktwaarde. De beleidswaarde stijgt met 3,8% van € 441 miljoen in 2021 naar € 457 miljoen in 2022. Hierin zit de stijging van de marktwaarde van 6,1% verwerkt. Per saldo resteert er een stijging (in de beleidswaarde) van 2,3%. Dit wordt verklaard door een toename van de afslag beschikbaarheid (door verhoging overdrachtsbelasting) en een hogere afslag voor betaalbaarheid door aftopping van de streefhuurgrens. En tot slot een toename van de afslag kwaliteit (meer ingerekend onderhoud) naast een verschuiving tussen de kwaliteits- en beheernormen door wijziging in de functionele indeling.

Toelichting verschil marktwaarde en beleidswaarde

Per 31 december 2022 is in totaal € 486 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen (lees: waardeinstijging) in de overige reserves opgenomen (2021: € 428 miljoen). Dit is de stijging in de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Oosterpoort. De mogelijkheden voor Oosterpoort om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt. Dit komt door de wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale DAEB-huurwoningen. De doelstelling van Oosterpoort is het duurzaam voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Daardoor zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel verkocht worden. Daarnaast wordt bij mutatie van de woning alleen in uitzonderingssituaties de huur verhoogd tot de markthuur. Ook zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie. Dit betekent dat nooit de volledige van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst wordt gerealiseerd.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap. Ook betreft dit de grootste post voor het bestuur waar een inschatting over gemaakt moet worden voor de jaarrekening. Het bestuur van Oosterpoort heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt voor 2022 circa € 389,1 miljoen (2021: € 356,8 miljoen). Bij de berekening van dit verschil is geen rekening gehouden met het effect van latente belastingen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde eind 2022 bestaat uit de volgende onderdelen (* € 1.000,-):

Marktwaarde verhuurde staat	846.570
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	140.153
Betaalbaarheid (huren)	-395.746
Kwaliteit (onderhoud)	-113.417
Beheer (beheerkosten)	-20.086
Beleidswaarde	457.474

Tabel 14: Marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde

Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de ‘maatschappelijk bestemming’ en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) die niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid. Gezien de schommeling van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Met onze portefeuillesturing en een efficiënte bedrijfsvoering proberen wij het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde te beheersen. Daarmee beschermen we ons maatschappelijk kapitaal en houden we onze investeringscapaciteit op peil. Goed informatiemanagement en adequaat risicomanagement zijn hierbij van groot belang.

4.1.6 Treasury

Het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB), het Treasurystatuut, de financieringsstrategie en het treasuryjaarplan vormen de basis voor het treasurybeleid. In 2022 is het Reglement Financieel Beleid en Beheer geactualiseerd en vastgesteld.

Binnen Oosterpoort is er een Treasurycommissie die als taak heeft om de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd te adviseren op het gebied van treasury. De directeur-bestuurder neemt besluiten passend binnen het treasurystatuut en het treasuryjaarplan. Besluiten die daar niet in passen leggen we vooraf ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voor. Besluiten worden alleen genomen op basis van schriftelijke transactievoorstellen die besproken worden in de Treasurycommissie. De Treasurycommissie wordt ondersteund door een externe adviseur. In 2022 kwam de Treasurycommissie 3 keer samen.

Waardering van leningen

Onze financierings- en beleggingsactiviteiten ondersteunen de volkshuisvestelijke activiteiten. Zij dekken risico's af die voortkomen uit de kernactiviteiten. We spreiden de renterisico's en streven naar een zo laag mogelijke vermogenskostenvoet.

De omvang van de leningenportefeuille nam in 2022 toe met € 7 miljoen. Eind 2022 bedraagt de totale leningenportefeuille circa € 168 miljoen (in 2021 was dit € 161 miljoen).

Het merendeel van de leningenportefeuille bestaat uit gewone leningen met een vaste rente en een vaste looptijd. Eind 2022 was de rentestand lager dan de contractueel afgesproken rente van veel van onze leningen. In het hypothetische geval dat we leningen voor het einde van de looptijd willen beëindigen, moeten we een boeterente betalen. Daardoor moeten we meer terugbetalen dan de nominale waarde van de lening. De marktwaarde zoals weergegeven in onderstaande tabel komt door de opgelopen rente meer in de buurt van de nominale waarde die wij opnemen in onze jaarrekening. Maar dit heeft geen resultaatconsequenties omdat we de leningen niet vervroegd aflossen.

	Marktwaaarde			
	Schuldrest	Lening	Derivaat	Totale marktwaaarde
Annuitair	9.288	5.917		5.917
Lineair	44.488	40.045		40.045
Fixe	35.251	42.160		42.160
Variabele hoofdsom	5.000	5.039		5.039
Basisrente	38.000	43.526		43.526
Extendible	36.000	31.669	6.210	37.879
Totaal	168.027	168.355	6.210	174.565

Tabel 15: Financiële instrumenten (* € 1.000, -)

Extendible leningen

De rente is in 2022 aardig gestegen, waardoor de negatieve marktwaaarde van de embedded derivaten daalde. Het ongerealiseerde resultaat was in 2022 € 12 miljoen. (in 2021 was dit € 4 miljoen). Eind 2022 bedroeg de marktwaaarde van de drie embedded derivaten € 6 miljoen negatief (in 2021 was dit € 18 miljoen negatief).

4.1.7 Ons fiscaal beleid voldoet aan de wettelijke eisen

Wij hebben bij de uitoefening van ons werk te maken met veel belastingen, zoals omzetbelasting, vennootschapsbelasting, overdrachtsbelasting, loonheffing, verhuurderheffing (tot en met dit jaar) en onroerendezaakbelasting. We voldoen aan de wettelijke eisen. We maken waar mogelijk gebruik van mogelijkheden die leiden tot een lagere belastingdruk wanneer dit wettelijk is toegestaan. Met de Belastingdienst voeren wij constructief overleg over fiscale issues, zoals bijvoorbeeld fiscale vraagstukken bij vastgoedontwikkeling waarbij wij vooraf onze standpunten met elkaar afstemmen. Externe fiscalisten staan ons bij in de uitvoering van het fiscaal beleid.

4.1.8 De AW heeft een positief oordeel over Oosterpoort

In 2022 ontvingen we de jaarlijkse oordeelsbrief over de rechtmatigheid van de Aw. De beoordeling over de staatsteun, passend toewijzen, huursom, WNT en naleving van specifieke wettelijke bepalingen leidde tot een positief oordeel. Dat betekent dat Oosterpoort voldoet aan de wet- en regelgeving.

Van het WSW ontvingen we een brief over het borgingsplafond van 2022-2023. Onze financiële positie is goed. Dat betekent dat wij leningen kunnen aangaan met borgstelling van het WSW. Het jaarlijks gesprek met de integrale beoordeling was wederom een goed gesprek met een positieve beoordelingsbrief tot gevolg. Het WSW paste ook in 2022 de laagste risicoklasse voor Oosterpoort toe.

4.2 Oosterpoort maakt digitale stappen

Halverwege 2022 hebben we een nieuwe DMS (Document Management Systeem) geïmplementeerd, genaamd E-content. Gelijktijdig met deze implementatie heeft Oosterpoort alle AVG gevoelige data die opgeslagen waren in de gearchiveerde documenten opgeschoond en verwijderd. In de tweede helft van 2022 is fase 2 gestart met opschoning van documenten, contractbeheer en uitgaande post. In 2023 zal fase 2 worden afgerond.

In de loop van 2022 heeft Oosterpoort het aanmaancoes verder gedigitaliseerd met Mail to Pay. Hierdoor kunnen we onze huurder sneller bereiken en door de betaallink kan de huurder gemakkelijker en sneller betalen.

Digitale veiligheid en Cybersecurity was een belangrijk thema in 2022. Oosterpoort heeft een aantal mitigerende maatregelen uitgevoerd zoals verificatie bij inloggen, het opschonen van privacy-gevoelige informatie en bewustwording van cybercriminaliteit. Ook is de back-up procedure aangescherpt en vond er een risico-inventarisatie cybersecurity plaats.

Vanaf november 2022 deelt Oosterpoort haar kantoorpand met samenwerkingspartner Forte Welzijn. Hiervoor is voor Forte Welzijn een volledig gescheiden netwerkomgeving ingericht.

Er heeft een selectietraject plaats gevonden voor vastgoedsturing en scenariodoorrekening. Gelijktijdig is een start gemaakt met het verder op orde brengen van de benodigde vastgoeddata.

4.3 Duurzaamheidsverslaglegging (CSRD)

Door de EU is recentelijk de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) uitgebracht welke grote ondernemingen verplicht om vanaf 2025 te rapporteren over duurzaamheid in het jaarverslag en dit ook door een accountant (beperkt) te laten controleren. Door Aedes en NBA is een notitie geschreven over de vraag of de aankomende CSRD-rapportage een juridische verplichting is voor woningcorporaties. Conclusie is dat dit vooralsnog niet aan de orde is. Dit is mede afhankelijk van de uitwerking die de Nederlandse wetgever hieraan geeft.

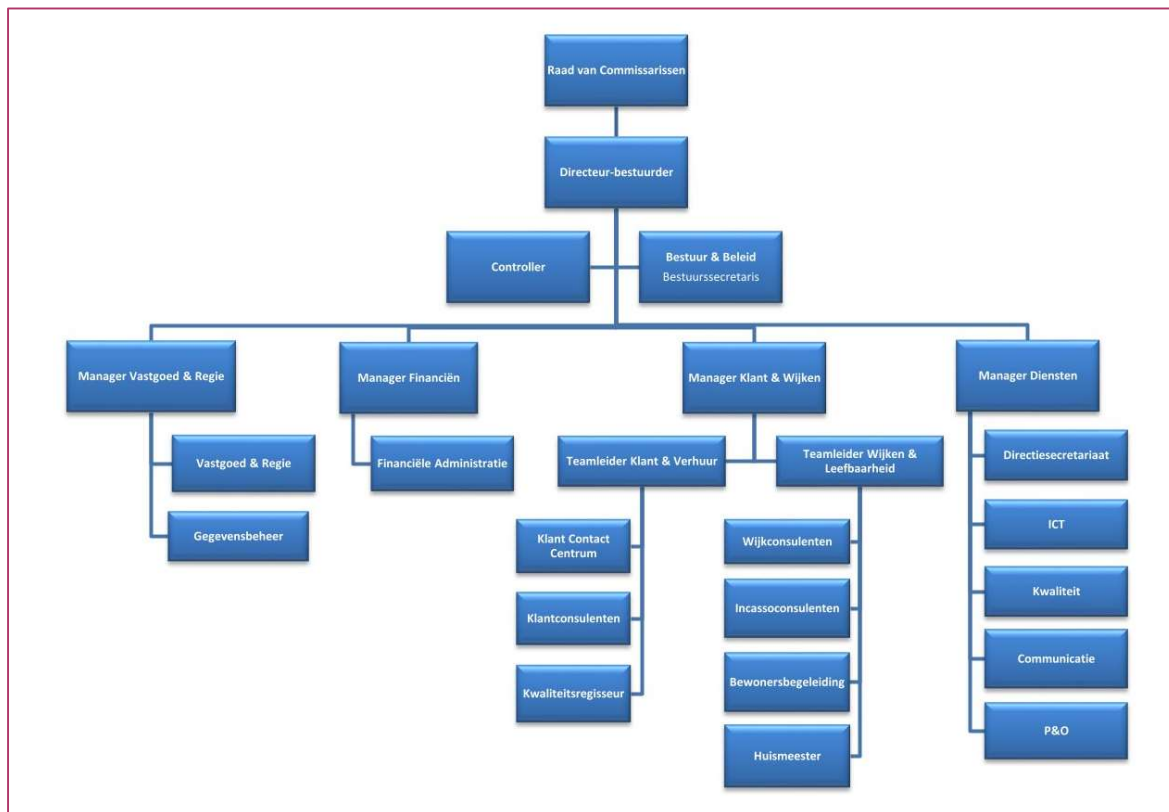
Los van een mogelijke verplichting is dit een belangrijk onderwerp gezien de relevantie voor vastgoedondernemingen zoals woningcorporaties. Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord op het gebied van energietransitie en verduurzaming van de woningmarkt. Daarnaast heeft de corporatiesector zich als doel gesteld om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. In 2022 heeft Oosterpoort diverse initiatieven ontplooid die bijdragen aan duurzaamheid. Daarbij kan gedacht worden aan:

- Het nieuw leven inblazen van bestaande gebouwen voor woninghuisvesting. Daarbij wordt gekeken naar de toepassing van duurzame materialen.
- Huurders zijn kleinschalig voorzien van regentonnen voor het opvangen van regenwater.
- Er zijn zonnepanelen gelegd op woningen.
- We zijn als organisatie gaan 'Samenwonen' met Forte Welzijn, waardoor we het kantoorpand efficiënter kan worden gebruikt.

Ook de komende jaren zijn duurzaamheid en verduurzaming belangrijke speerpunten. Oosterpoort omarmt de landelijke doelen en nationale prestatieafspraken en streeft ernaar om hier in haar eigen werkgebied uitvoering aan te geven. Om die reden wil Oosterpoort, als onderdeel van het jaarplan 2023, een start maken met het formuleren van een duurzaamheidsbeleid. Hierbij wordt eveneens nagedacht over de elementen van duurzaamheidsverslaggeving en niet-financiële prestatie-indicatoren (KPI's).

4.4 Organisatie

4.4.1 Organisatiestructuur in één blik



Figuur 3: Organogram Oosterpoort

De controller en de bestuurssecretaris hebben een onafhankelijke positie in de bestuurlijke verhouding tussen de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen.

4.4.2 Wij hebben 47 collega's

Op 31 december 2022 had Oosterpoort 47 medewerkers met een arbeidsovereenkomst. De samenstelling van het personeelsbestand is als volgt:

	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal medewerkers	47	46	43	45	45
Aantal FTE	40,61	37,68	36,2	38,3	37,6
Aantal FTE ingehuurd	5,4	7,4	3,9	3,3	3,7
Percentage mannen	36%	28%	30%	31%	38%
Percentage vrouwen	64%	72%	70%	69%	62%
Gemiddelde leeftijd	49,7	48,5	50,9	49,6	49
Gemiddeld aantal dienstjaren	12	13	14,8	14,1	14
Gemiddeld aantal uur per week	31	29,5	30	31	30
Onbepaalde tijd	83%	82%	86%	84%	93%
Bepaalde tijd	17%	18%	14%	16%	7%

Tabel 16: Samenstelling personeelsbestand

4.4.3 Kennis is de basis bij het goed uitvoeren van werkzaamheden

In 2022 gaven we € 114.698,- uit aan studie- en opleidingskosten voor onze medewerkers. Wij vinden het hebben van de juiste kennis belangrijk. Het draagt bij aan meer efficiëntie en een hogere kwaliteit. Door middel van opleiden, bij- en omscholen maken we onze organisatie toekomstbestendig.

4.4.4 Het ziekteverzuim is in 2022 gestegen

De meldingsfrequentie was 1,15. Dit betekent dat medewerkers zich iets meer dan 1 keer per jaar ziek melden. Het hoge ziektecijfer van 8,9% komt met name voort uit een aantal medewerkers met langdurig verzuim.

In 2022 zetten we de samenwerking met betrekking tot de ziekteverzuimbegeleiding met Arbo Unie voort.

	2022	2021	2020	2019	2018
Verzuimpercentage	9,0%	4,8%	3,3%	6,8%	6,8%

Tabel 17: verzuimpercentage 2022

Vertrouwenspersoon

In 2022 hebben geen medewerkers contact gehad met of een melding gedaan bij de vertrouwenspersoon van de Arbodienst over ongewenste omgangsvormen en/of integriteit. De vertrouwenspersoon heeft ook geen contact gehad met derden.

4.4.5 Onze bedrijfshulpverleners blijven bij

In 2022 volgde onze bedrijfshulpverleners 2 algemene bijscholingstrainingen voor BHV met reanimatie en AED. Ook deden er 3 medewerkers de opleiding tot BHV-er.

4.5 De OR in gesprek met de medewerkers

De ondernemingsraad (OR) van Oosterpoort bestaat uit 4 personen. Ze richtte zich in 2022 op de volgende speerpunten:

- Hybride werken;
- Medewerkerstevredenheid;
- Vitaliteit en arbeidsfitheid;
- Doorontwikkeling personeel.

De OR is in gesprek geweest met de Visitatiecommissie, RvC en heeft met de directie onder meer gesproken over de corporatie van de toekomst, het nieuwe reglement van de OR en het samenwonen met Forte Welzijn in ons kantoor.

Daarnaast heeft de OR in 2022 een achterbanbijeenkomst gehouden om te vertellen wat er gedaan is en te vragen aan medewerkers wat zij belangrijk vinden om op te pakken. Daarvoor is een online enquête uitgezet. De uitkomsten zijn gepresenteerd tijdens de achterbanbijeenkomst.

Aandachtspunten waren ketensamenwerking, interne communicatie en doorgroeimogelijkheden. Ook is gesproken over koopkrachtbehoud, omdat onder meer de energiekosten enorm toenamen in de tweede helft van het jaar. Ook is aangegeven dat in februari 2023 een OR verkiezing gaat plaatsvinden.

4.6 Huurders die niet tevreden zijn, kunnen gebruikmaken van de onafhankelijke Klachtencommissie

In 2022 behandelde de Klachtencommissie Woningcorporaties regio Nijmegen 3 klachten over Oosterpoort. Alle 3 de klachten bleken (gedeeltelijk) gegrond en zijn in 2022 afgehandeld.

Oosterpoort werkt aan een fijn thuis. Toch komt het voor dat huurders niet tevreden zijn. Hiervoor hebben we een interne klachtenprocedure. De klant meldt de klacht eerst bij Oosterpoort. Is de klant het na behandeling van de klacht niet eens met de uitkomst? Dan kan hij of zij de onafhankelijke Klachtencommissie Woningcorporaties regio Nijmegen inschakelen. Deze commissie behandelt geen klachten over woningverdeling, huurverhoging, beleidswijzigingen of zaken die al bij de rechter liggen.

4.7 Oosterpoort blijft actief aandacht schenken aan privacy

Oosterpoort blijft actief aandacht schenken aan privacy. We stelden een actieplan op en gaven uitvoering aan AVG-issues.

Belangrijke acties in 2022 waren:

- AVG-verplichtingen bij nieuw aan te stellen medewerkers borgen bij P&O.
- Blijvend aandacht geven aan bewustwording AVG door onder andere publicaties op intranet over gemelde datalekken.
- Vernietiging van privacy gevoelige informatie uit onze IT-systemen (zoals id-bewijzen, burgerservicenummers (BSN), salarisbescheiden bij woningtoewijzing etcera).
- Opschonen van onze papieren archieven en vernietigen van privacygevoelige informatie.
- Jaarlijkse check op de verwerkersovereenkomsten en het verwerkersregister.
- Afsluiten van verwerkersovereenkomsten met nieuwe partijen die persoonsgegevens verwerken.

4.7.1 Het privacy meldpunt kreeg 5 meldingen van datalekken

In 2022 kreeg het privacy meldpunt van Oosterpoort 5 meldingen van datalekken (in 2021: 4). Bij elke melding beoordeelden we of we het datalek ook moesten melden bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). In alle gevallen was een melding naar de autoriteit niet nodig. 3 meldingen hadden betrekking op het versturen van informatie aan een verkeerd e-mailadres en 2 meldingen hadden betrekking op een hack bij externen partijen die gebruik maakten van huurdersinformatie van Oosterpoort.

We gaven intern direct opvolging aan de 5 datalekken en stuurden een schriftelijke reactie naar de betrokkene(n). Deze meldingen zijn tot tevredenheid van de betrokkenen opgelost.

4.8 Governance

De Governancestructuur van Oosterpoort bestaat uit een Raad van Commissarissen (RvC) en een directeur-bestuurder. Oosterpoort heeft geen verbonden ondernemingen. De beschrijving van de governance bij Oosterpoort ligt vast in de volgende documenten:

- Statuten van Oosterpoort;
- Reglement financieel beleid en beheer;
- Bestuursreglement en reglement RvC;
- Toezichts- en toetsingskader RvC.

Alle reglementen en statuten voldoen aan de actuele wet- en regelgeving. De reglementen staan op onze website onder 'Over Oosterpoort - Bestuur en toezicht'. Hier zijn ook alle andere Governance-documenten te vinden waarvan de Governancecode publicatie op internet aanbeveelt.

Governancecode woningcorporaties

In 2022 pasten we de 'Governancecode woningcorporaties' toe bij onze bedrijfsvoering. Oosterpoort onderschrijft de Aedescode. De bepalingen in de code passen heel goed bij de missie, het beleid en de activiteiten van Oosterpoort zoals geformuleerd in ons ondernemingsplan 2022-2025.

4.8.1 Met de governance-agenda houden wij grip

In 2022 werkten we met een governance-agenda. Deze agenda bevat alle activiteiten die we in een jaar moeten uitvoeren vanuit:

- Het jaarplan;
- De governancecode;
- Statuten en interne reglementen;
- Het toezichtskader.

Met de governance-agenda houden wij grip op onze externe verplichtingen.

Interne audits

In 2022 voerden we als onderdeel van het interne beheersingssysteem opnieuw interne audits uit op belangrijke bedrijfsprocessen zoals woningtoewijzing, ketensamenwerking en IT-controls. Daarnaast hield de controller een drietal speciale audits. Hij onderzocht de werking van het Three Lines Model bij Oosterpoort, de weerbaarheid op 3 top risico's en de vastlegging van data uit verbeterprojecten in onze IT systemen. Het managementteam en de Auditcommissie bespraken de bevindingen en de aanbevelingen. De Raad van Commissarissen werd in kennis gesteld van de eindrapportage. Een van de bevindingen was dat in de geauditeerde processen de wet- en regelgeving wordt nageleefd en dat er een grote betrokkenheid en bewustzijn bij medewerkers is voor risico's. Door getroffen beheersmaatregelen is Oosterpoort wendbaar en weerbaar geworden. Een aanbeveling was dat we de interne beheersing van processen op het vastleggen van data bij uitgevoerde planmatige verbeterprojecten kunnen verbeteren door betere borging hiervan in de bedrijfsvoering.

Soft controls

Naast de harde controls hadden we in 2022 natuurlijk ook aandacht voor soft controls. In navolging op de uitgevoerde metingen in de afgelopen jaren hield de controller een vervolgmeting op de werking van soft controls binnen Oosterpoort. Daarbij werd input gevraagd aan alle medewerkers binnen de organisatie. Met een response van 50% (vorig jaar 40%) gaf de vervolgmeting een goed beeld van het management control systeem (gedragsbeïnvloeding bij medewerkers) binnen Oosterpoort.

We bespraken in het managementteam, de ondernemingsraad, de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen de belangrijkste signalen die uit de meting naar voren kwamen. We concludeerden dat er een positieve beleving van softcontrols bij Oosterpoort aanwezig is. In vergelijking met vorig jaar gaven de medewerkers een hogere waardering, met name de items betrokken leiderschap, eigenaarschap en inspraak. Er waren ook enkele lagere waarderingen, zoals op besluitvorming, waarderen en motiveren. Hybride werken bevordert het werkplezier volgens de hoge score van de medewerkers op dit onderdeel.

De belangrijkste leer- en ontwikkelpunten uit de meting zijn:

- Hou de positieve trend in zichtbare en toegankelijke leidinggevenden vast in het nieuw te vormen managementteam en zet de aansturingstijl van managen voort. Bewaak de rust in de organisatie.
- Geef (blijvend) aandacht aan de informatievoorziening (overzichtelijk, vindbaarheid, timing) en de afstemming tussen afdelingen en de keten.
- Continueer het faciliteren van hybride werken zodat het werkplezier blijft behouden maar schenk ook aandacht aan de minpunten die thuiswerken met zich meebrengen (onder andere minder onderling contact).
- Zorg ervoor dat de positieve trend in medezeggenschap en het stimuleren van eigen verantwoordelijkheid wordt voortgezet in het nieuwe managementteam. Laat de positieve aandacht naar en motivatie van medewerkers zichtbaar zien.
- Pak elke ongewenste gebeurtenis serieus op en bedenk concrete leerpunten om een volgend incident te voorkomen.

De leidinggevenden werken de ontwikkelpunten uit de meting verder uit. Volgend jaar monitoren we de voortgang.

4.8.2 We werkten verder aan de inbedding van risicomanagement

Ons risicomodel is gebaseerd op de kaders van de externe toezichthouders WSW en Aw en sluit aan op hun gezamenlijk beoordelingskader. De opzet is praktisch, goed uit te voeren en toekomstgericht. Op het bedrijfsmodel, de governance en beheersing van de (interne) organisatie bepaalden we de belangrijkste risico's en pasten we beheersingsmaatregelen toe. We monitorden de beheersingsmaatregelen op de belangrijkste risico's uit het ondernemingsplan. We bespraken de belangrijkste financiële risico's met de accountant, de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

Voornaamste risico's en onzekerheden

Bij het realiseren van onze doelen zien wij een aantal risico's en onzekerheden. We maakten hiervan een gangbare indeling om de risico's inzichtelijk te krijgen. Veel van deze risico's en onzekerheden zijn niet nieuw en hebben een meerjarig karakter. Beheersmaatregelen volgen in deze paragraaf onder Risicobeheersing. De belangrijke risico's en onzekerheden zijn:

Strategisch:

- S1 Het risico van het niet realiseren van het strategisch beleid in bestuurlijke verhoudingen.
- S2 Het risico van het niet bereiken van de doelen uit de ketensamenwerking.
- S3 Het risico van het niet realiseren van de transitieopgave uit de portefeuillestrategie.
- S4 Het risico van het niet realiseren van de verduurzamingsopgave.

Operationeel:

- O1 Het risico dat projectontwikkeling binnen de organisatie niet of onvoldoende georganiseerd is door onvoldoende capaciteit en/of kennis.
- O2 Het risico dat Oosterpoort slachtoffer wordt van een cyberaanval en niet in staat is om tijdig weer actief te zijn.
- O3 Het risico dat er geen en/of onvoldoende gekwalificeerde medewerkers aangetrokken kunnen worden voor openstaande vacatures door een krapte op de arbeidsmarkt.

Financieel:

- F1 Het risico dat Oosterpoort onvoldoende invulling kan geven aan het nakomen van de (dwingende) landelijke prestatieafspraken over de nieuwbouwopgave, betaalbaarheid en verduurzaming.
- F2 Het risico van toenemende bedrijfslasten door nieuwe wet- en regelgeving.
- F3 Het risico dat de huidige extreme stijging van de energieprijzen voor financiële problemen gaat zorgen voor onze huurders met achterstanden, betaalproblemen en afsluitingen als gevolg.

Wet- en regelgeving:

- W1 Het risico van niet voldoen aan de wettelijke regels voor woningtoewijzing.
- W2 Het risico van niet voldoen aan de Woningwet.
- W3 Het risico van niet voldoen aan de vereisten van de verslaggeving (jaarrekening, bestuursverslag etcetera).

Risicobereidheid

De risicobereidheid wijzigde in 2022 niet ten opzichte van voorgaande jaren. We willen geen grotere strategische- en bedrijfsrisico's lopen dan nodig is. We beperken de risico's zoveel mogelijk en sturen actief op de beheersing van de risico's. Dit kenmerkt zich met name bij bedrijfsprocessen rondom ketensamenwerking, cybersecurity en processen met compliance-eisen.

Alleen bij het thema transitieopgave (investeringen in bestaand bezit, toevoeging extra nieuwbouw en sloop-nieuwbouw) is de risicobereidheid hoger en gematigd offensief. Onze (maatschappelijke) waarde willen we inzetten door een proactieve bijdrage te leveren aan de verduurzamingsopgave die Oosterpoort heeft. We blijven de buitenkant van de woning aanpakken, maar besteden ook meer aandacht aan de installaties voor warmte- en energieopwekking, brengen zonnepanelen aan en betrekken de bewoners bij de energietransitie. Deze initiatieven vragen om een hogere risicobereidheid van onze organisatie.

Risicobeheersing

In 2022 besteedden we veel aandacht aan risicobeheersing. Een korte opsomming van belangrijke beheersmaatregelen die we in 2022 namen (nummering beheersmaatregel sluit aan op nummering risico zoals hiervoor beschreven):

Strategische risico's:

- S1 Door beheersmaatregelen als langjarige prestatieafspraken en de bestuurlijke overleggen met het college van B&W is de kans en impact van het risico sterk verminderd. De financiële grenzen van Oosterpoort zijn gesteld met de meerjarenbegroting en gedeeld met betrokken wethouders. Als voorbeeld het centrumplan Malden waarbij we onze financiële grenzen hebben aangegeven. Met de nieuwe landelijke prestatieafspraken neemt de (politieke) druk vanuit de gemeente wel toe, omdat de gemeente (en provincie) een belangrijker speler zijn in de realisatie van de bouwopgave. In de Meerjarenbegroting 2023 - 2032 hebben we de grenzen bepaald.
- S2 Het treffen van beheersmaatregelen op de belangrijkste, in gezamenlijkheid geformuleerde risico's bij ketensamenwerking, namelijk:
 - Het onderhouden van een langjarige relatie en commitment met ketenpartners om ongunstige ontwikkelingen op de bouwmarkt te voorkomen. De afgelopen tijd is te zien geweest dat de ketensamenwerking in een tijd van hoogconjunctuur zorgt dat wij geen problemen hebben om het werk in de markt weggezet te krijgen. Onze partners zorgden dat het jaarlijkse werk uitgevoerd wordt, alhoewel zij steeds meer afhankelijk worden van toeleveranciers. Met de SOK 2022-2025 en de daarin opgenomen (prijs)afspraken is het risico op schommelingen van de markt beheersbaar geworden. Wel zien we flinke prijsstijgingen als gevolg van schaarste aan bouwmaterialen en hogere grondstofprijzen door onder andere de oorlog in Oekraïne en oplopende olie- en gasprijzen.
 - Het verbeteren van de datakwaliteit met de ketenpartners zodat met kwalitatief goede vastgoeddata de juiste keuze gemaakt kan worden voor de verduurzamingsopgave. Het op orde krijgen van de data is een meerjarig proces. Dit hebben we vastgelegd in de ontwikkellijn 'meer sturen op data' en wordt de komende jaren nader uitgewerkt.
 - Het verbeteren van de efficiëntie en effectiviteit van de bedrijfsprocessen in de ketensamenwerking. En deze borgen en vastleggen in procesbeschrijvingen.
- S3 We hebben een actuele portefeuillestrategie en hebben deze financieel doorgerekend in de meerjarenbegroting. De transitie-opgave is redelijk hoog maar wel financieel uitvoerbaar. Doordat we nu inzichtelijk hebben wat het financieel effect is en de mogelijkheid hebben om (financieel) bij te sturen, is het netto risico laag.
- S4 In onze beleidsnota 'Route naar CO₂ -neutraal in 2050' van 2019, verankerd in onze portefeuillestrategie van juni 2020, hebben we ons gecommitteerd aan maximaal 62% CO₂-reductie voor 2050 door maximaal te isoleren en de aanleg van zonnepanelen. Gezien de ontwikkelingen in de markt moeten we de beleidsnota de komende tijd actualiseren. Beide gemeenten hebben nog geen lokale energiestrategie ontwikkeld. In de meerjaren prestatieafspraken zijn nieuwe afspraken met elkaar vastgelegd.

Operationele risico's:

- O1 We werken aan het optuigen van een projectorganisatie zodat we als organisatie in staat zijn om de vele nieuwbouwprojecten en sloop-/nieuwbouwprojecten die op ons afkomen kunnen realiseren. De werving van 2 projectontwikkelaars is inmiddels succesvol afgerond. De werving van overige (noodzakelijke) functies voor een projectorganisatie op sterkte wordt in 2023 afgerond. Daarnaast worden de bestaande processen voor projectontwikkeling geactualiseerd.
- O2 We nemen preventieve maatregelen om de cyber weerbaarheid te verhogen om zodoende adequaat te kunnen reageren en weer 'in de lucht zijn'. We hebben een draaiboek opgesteld wat te doen bij een cyberaanval. Cybersecurity brengen we continu onder de aandacht in de organisatie. Alle medewerkers hebben een verplichte awareness training gevolgd, voorafgaande aan een 'fake' phishingmail. Bij onze IT-partner NEH hebben we een extra service afgenomen als aanvulling op de bestaande back-up procedure. De dagelijkse back-up van de bedrijfs-kritische servers worden volledige gescheiden op een alternatieve locatie buiten de NEH infrastructuur opgeslagen. Tot slot hebben we een cyber risico-inventarisatie uitgevoerd, mitigerende maatregelen benoemd en vastgelegd in een actieplan voor 2023.
- O3 Een aantal vacatures worden tijdelijk ingevuld met inleenkrachten zodat flexibiliteit behouden blijft en een aantal vacatures zijn voor vast ingevuld. Een aantal posities blijven even extern ingevuld wegens vervanging en begeleiding van nieuwe medewerkers.

Financiële risico's:

- F1 We vertaalden de landelijke prestatieafspraken in de nieuwe meerjarenbegroting 2023-2032 en hebben zo de financiële effecten in beeld gebracht. De financiële ratio's geven nog steeds een goed beeld en de financiële continuïteit is niet in gevaar. Onzekerheid blijft bestaan op de daadwerkelijke realisatie van het nieuwbouwprogramma door externe factoren (beschikbaarheid locaties, gemeentelijke procedures etcetera).
- F2 We deden scenarioanalyses bij de meerjarenbegroting. Er zijn 6 scenario's doorgerekend: halvering van de inflatie, snellere rentestijging dan verwacht, hogere bouwkostenstijging dan verwacht, combinatie van deze scenario's, halvering van het investeringsprogramma en een begroting zonder een investeringsprogramma (zogenaamde 'beheer' begroting).
- F3 Naast de landelijke maatregelen (teruggave van € 190,- in de maanden november en december 2022, prijsplafond vanaf 1-1-2023, subsidies op isolatiemaatregelen) zijn we extra alert en bewaken we de huurachterstanden. Met de gemeenten werken we samen en bieden we maatwerk. Daarnaast zetten we extra financiële middelen in voor het verwijderen van enkel glas in dubbel glas en verhogen we de aanleg van zonnepanelen de aankomende 4 jaar om de energielasten van onze huurders te verminderen.

Wet- en regelgeving risico's:

- W1 We voerden interne controle op de juistheid van de woningtoewijzing uit.
- W2 We rapporteerden regelmatig intern over compliance en privacy zaken. Hierdoor bleef het onderwerp actueel en lieten we de interne beheersing hierop zien.
- W2 Bij de uitvoering van interne procesaudits keken we ook specifiek naar het voldoen aan compliance.
- W3 We leefden de RJ-richtlijnen, het accountantsprotocol en RTIV na en toetsten dit.

We voerden in 2022 diverse gesprekken met de accountant, ketenpartners en de interne en externe toezichthouders over de risicobeheersing op de bedrijfsvoering, bij ketensamenwerking en bij de uitwerking van de portefeuillestrategie.

Risico's op fraude vormen een integraal onderdeel van ons risicomanagementproces. In 2022 hebben we een frauderisico-analyse opgesteld. Deze analyse geeft inzicht in de frauderisico's die Oosterpoort loopt, de wijze waarop wij deze risico's analyseren, de keuzes die we maken ten aanzien van beheersmaatregelen en de wijze waarop wij de effectiviteit van beheersing daarvan

toetsen. De frauderisico-analyse sluit aan op de risico's die de accountant onderkent en met hen zijn afgestemd.

Belangrijkste risico's die onderkend worden zijn de kick back" risico's bij omvangrijke aanbestedingen (leidend tot niet-marktconforme prijzen) en verslaggevingsfraude door beïnvloeden (management-override) van de berekening van de beleidswaarde.

Beide risico's ondervangen wij door onder andere marktconformiteitstoetsen uit te voeren op de prijzen en begrotingen door een onafhankelijke kostendeskundige (niet alleen voor de ketensamenwerking maar ook voor nieuwbouw buiten de ketensamenwerking), interne controle en beoordeling van de normen in de beleidswaarde, prijsvergelijk met collega-corporaties in de regio en het breed delen in de organisatie van de totstandkoming van de beleidswaarde en uitkomsten van de marktconformiteitstoetsen.

4.8.3 7 kwaliteiten van integriteit

Al onze medewerkers en leidinggevendenden geven zo goed mogelijk invulling aan de 7 kwaliteiten van integriteit uit onze integriteitscode 'Zo houden wij het zuiver'. De code is op onze website te vinden onder 'Over Oosterpoort – Integriteit'.

Klokkenluidersregeling

In 2022 ontvingen we geen meldingen via de klokkenluidersregeling. Er zijn ook geen meldingen bij de externe vertrouwenspersoon gedaan.

Oosterpoort beschikt over een klokkenluidersregeling. De regeling is te vinden op onze website onder 'Over Oosterpoort - Integriteit – Klokkenluidersregeling'. De regeling biedt medewerkers de mogelijkheid om vermoedens van misstanden te melden. Eventuele meldingen handelen wij zorgvuldig af en waar nodig nemen we repressieve en/of preventieve maatregelen.

4.8.4 In 2022 is Oosterpoort gevisiteerd

Wettelijk is vastgelegd dat iedere woningcorporatie zich minimaal eens per 4 jaar moet laten visiteren. In 2022 heeft Raeflex een visitatie uitgevoerd voor Oosterpoort over de jaren 2018 tot en met 2021. De visitatiecommissie ziet Oosterpoort als een ondernemende, sociale en ambitieuze corporatie met vele samenwerkingen en gericht op verduurzaming en de toekomst. Uit de visitatie zijn de volgende resultaten naar voren gekomen.

Beoordeling visitatie	
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,2
Presteren volgens Belanghebbenden	6,9
Presteren naar Vermogen	7,0
Governance	7,3

Tabel 18: Beoordeling visitatie

De commissie gaf ons ook verbeteringsuggesties, waaronder:

- Zet de positieve ontwikkeling in samenwerking met de huurdersorganisatie door en geef ruim voldoende aandacht om de relatie te herijken en te verbeteren.
- Herzie het proces van totstandkoming van de prestatieafspraken en verbreed deze door zorg en welzijn te verankeren. Zorg samen met belanghouders en huurders dat de behaalde prestaties worden getoond aan de buitenwereld.
- Breng de organisatie in lijn met de hoge vastgoedambities voor verduurzaming en (sloop/)nieuwbouw.

In aanvulling op de visitatie heeft Raeflex een dialoogsessie met stakeholders voorgezeten met als thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Deze thema's zijn allemaal van grote waarde voor onze doelgroepen en de lokale gemeenschap. Als corporaties worden de belangen van onze stakeholders gewogen en worden deze meegenomen in onze verantwoordelijkheid om de juiste volkshuisvestelijke keuzes te maken. De uitkomsten van de visitatie en de dialoogsessie zijn meegenomen als input voor het ondernemingsplan.

5 De Raad van Commissarissen

Goed maatschappelijk ondernemerschap is belangrijk voor het vertrouwen van de samenleving in het bestuur van en het toezicht op woningcorporaties. Zoals elke woningcorporatie werkt Oosterpoort met een Raad van Commissarissen. Deze houdt toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken in de organisatie. Ook geeft de Raad advies aan de directeur-bestuurder en is zijn werkgever. In dit hoofdstuk staat hoe de Raad van Commissarissen in 2022 zijn taken uitvoerde.

5.1 De basisgegevens van de Raad van Commissarissen

5.1.1 Samenstelling van de Raad van Commissarissen

Het is de bedoeling dat de Raad van Commissarissen uit generalisten bestaat, met ieder een eigen specialisme. Samen vormen zij een multidisciplinair team. Van de leden wordt verwacht dat zij op collegiale wijze een scherpe dialoog kunnen voeren. Zij moeten weten waarop ze moeten sturen en moeten de juiste vragen kunnen stellen. Diversiteit in de raad is belangrijk. Daarom wordt gestreefd naar een goede balans tussen mannen en vrouwen en variatie in leeftijd, maatschappelijke achtergrond en deskundigheid.

Naast de kwaliteitseisen aan ieder lid afzonderlijk moet in de Raad van Commissarissen als geheel deskundigheid aanwezig zijn op het gebied van wonen, portefeuillestrategie, strategie en organisatie en op financieel-economisch, fiscaal en juridisch gebied. De Raad van Commissarissen is van mening dat bovenstaande disciplines goed verdeeld en geborgd zijn binnen de huidige raad.

De Raad van Commissarissen bestond in 2022 uit de volgende personen:

Naam	Geboren	Beroep	Datum (her)benoeming	Datum einde termijn	Deskundigheid
Mevrouw F.M. Aarts* (voorzitter)	1981	Advocaat	18 mei 2020	17 mei 2024 (A)	Juridisch
De heer J.G.B.J. Hooge Venterink	1960	Managing partner / CFO	19 februari 2019	18 februari 2023 (H)	Financieel – economisch, Strategie & organisatie
Mevrouw A.T.M. Bouwmeister – Wegdam* (vice-voorzitter)	1959	Zelfstandig ondernemer	1 oktober 2019	30 september 2023 (H)	Wonen
De heer J.A.J. Lenssen	1961	Directeur Omgevingsdienst Brabant-Noord	10 november 2021	9 november 2025 (A)	Financieel – economisch, Portefeuillestrategie
De heer J.J.M. Waegemaekers	1958	Parttime docent Kader opleiding Bouw en Coach van ondernemers	28 juni 2021	27 juni 2025 (H)	Wonen, Duurzaamheid

Tabel 19: Samenstelling Raad van Commissarissen

*) Op voordracht van Huurders Vereniging Woonbelang

**) De leden van de Raad van Commissarissen worden voor een periode van 4 jaar benoemd. Herbenoeming kan hoogstens één keer plaatsvinden voor een nieuwe periode van 4 jaar. Het rooster van aftreden wordt bij elke benoeming, herbenoeming of bij elk ontslag aangepast.

A Aftredend en niet herkiesbaar

H Aftredend en herkiesbaar

In 2022 zijn er geen (her)benoemingen geweest. In 2023 is de heer Hooge Venterink herbenoemt tot 18 februari 2027.

5.1.2 De commissarissen hebben nevenfuncties

De onderstaande tabel vermeldt de nevenfuncties van de leden van de raad voor zover relevant voor hun functie in de Raad van Commissarissen.

Lid Raad van Commissarissen	Relevante nevenfuncties
Mevrouw F.M. Aarts	Bestuurslid VTW Bestuurslid Stichting Leergeld Nijmegen Bestuurslid Rotaryclub Nijmegen-Zuid
De heer J.G.B.J. Hooge Venterink	Voorzitter Raad van Commissarissen Wemo Holding B.V. (tot mei 2022)
Mevrouw A.T.M. Bouwmeister – Wegdam	Geen
De heer J.A.J. Lenssen	Freelance docent Bestuursacademie Nederland
De heer J.J.M Waegemaekers	Geen

Tabel 20: Nevenfuncties leden Raad van Commissarissen

5.1.3 Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van een commissie

De Raad van Commissarissen heeft 2 commissies: de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie. Deze commissies bereiden besluiten van de Raad van Commissarissen voor en voeren deze uit indien nodig. Hun taken zijn vastgelegd in een reglement. De commissies rapporteren over hun adviezen en bevindingen aan de Raad van Commissarissen. Besluitvorming vindt daarna plaats in de voltallige Raad van Commissarissen.

De Auditcommissie richt zich in het bijzonder op het toezicht met betrekking tot:

- De begroting, de meerjarenbegroting en de jaarrekening.
- De werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, inclusief de toepassing van de relevante wet- en regelgeving en gedragscodes.
- De financiële informatieverschaffing door het bestuur.
- De naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van accountants.
- De relatie met de externe accountant.
- De treasury, in het bijzonder de financiering.
- De toepassing van informatie- en communicatietechnologie (ICT).

De remuneratiecommissie richt zich in het bijzonder op:

- De selectiecriteria en de procedure voor werving en benoeming van de directeur-bestuurder.
- Het ontwikkelen en aanpassen van een profielschets voor de Raad van Commissarissen.
- Werven, selecteren en voordragen van leden voor de Raad van Commissarissen. Als de benoeming betrekking heeft op een bindende voordracht vanuit de huurders-vertegenwoordiging, dan voert een gezamenlijke commissie van Huurders Vereniging Woonbelang en de Raad van Commissarissen het wervings- en selectieproces uit.
- Het bezoldigingsbeleid en de jaarlijkse bezoldiging van de directeur-bestuurder.
- Jaarlijks bespreken van het jaarplan van de directeur-bestuurder, monitoren van de voortgang en uitvoeren van de beoordeling van de directeur-bestuurder.
- Het bezoldigingsbeleid, de jaarlijkse bezoldiging en de aanpak van introductie en permanente educatie van leden van de Raad van Commissarissen.
- Voorbereiden van de zelfevaluatie van de raad.

Onderstaande tabel vermeldt aan welke commissie de leden in 2022 hebben deelgenomen.

Lid Raad van Commissarissen	Lid van kerncommissie
Mevrouw F.M. Aarts	Remuneratiecommissie
De heer J.G.B.J. Hooge Venterink	Auditcommissie (voorzitter)
Mevrouw A.T.M. Bouwmeister – Wegdam	Remuneratiecommissie (voorzitter)
De heer J.A.J. Lenssen	Auditcommissie
De heer J.J.M. Waegemaekers	Auditcommissie

Tabel 21: Deelname aan commissies binnen de Raad van Commissarissen

5.1.4 De Raad van Commissarissen heeft een visie op toezicht

De Raad van Commissarissen controleert of Oosterpoort haar organisatiedoelen bereikt. De voornaamste taken van de raad zijn:

- Toezicht uitoefenen op het beleid van de directeur-bestuurder.
- Toezicht houden op de werking en integriteit van de interne systemen en procedures voor controle en risicobeheersing.
- Toezicht houden op de algemene gang van zaken binnen Oosterpoort.
- Zijn van werkgever van de directeur-bestuurder.
- De directeur-bestuurder ter zijde staan met advies.
- Benoemen van en overleggen met de accountant.

Daarnaast daagt de Governancecode (2020) de corporaties uit om opnieuw na te denken over hun bestuurlijk functioneren en de rol en het functioneren van de Raden van Commissarissen. De Raad van Commissarissen onderschrijft de principes van de Governancecode.

5.1.5 De Raad van Commissarissen hecht waarde aan een goed en actueel Toezicht- en toetsingskader

Oosterpoort heeft sinds 2014 een 'Toezichts- en toetsingskader'. In de Woningwet is veel veranderd wat betreft het toezicht op woningcorporaties. Daarom is in 2018 een nieuw Toezichts- en toetsingskader vastgesteld en goedgekeurd. Dit 'Toezicht- en toetsingskader' is in december 2020 geactualiseerd. Ook in 2022 heeft dit in de Raad aandacht gekregen, tijdens de zelfevaluatie en tijdens het 'Benen-op-Tafel-overleg'. Het is te vinden op de website van Oosterpoort onder 'Over Oosterpoort - Bestuur en toezicht – Governance'.

5.1.6 De vergoedingen van de Raad van Commissarissen is passend bij de beroepsregels

De Raad van Commissarissen besloot eind 2021 de vergoeding per 1 januari 2022 vast te stellen op de bezoldigingsmaxima geldend voor klasse E conform de door de VTW gehanteerde Beroepsregel bezoldiging commissarissen, die beneden de maxima van de WNT ligt. En de bezoldiging per 1 januari 2023 jaarlijks met ingang van het nieuwe kalenderjaar te indexeren conform de door de VTW gehanteerde indexering.

Lid Raad van Commissarissen	Vergoeding 2022 in € (excl. Btw)
Mevrouw F.M. Aarts	18.960
De heer J.G.B.J. Hooge Venterink	12.640
Mevrouw A.T.M. Bouwmeister – Wegdam	12.640
De heer J.A.J. Lenssen	12.640
De heer J.J.M. Waegemaekers	12.640

Tabel 22: Vergoedingen leden Raad van Commissarissen

5.1.7 De commissarissen houden hun kennis en kunde op peil

De Woningwet verplicht bestuurders en commissarissen elk jaar 5 Permanente Educatie punten (PE-punten) te behalen. Wie in een jaar meer punten haalt dan verplicht is, mag deze meenemen naar het volgende jaar, met een maximum van 5 PE-punten. Onderstaande tabel vermeldt de in 2022 behaalde punten.

Lid Raad van Commissarissen	Punten uit 2021 mee te nemen naar 2022	PE-verplichting in 2022	Punten behaald in 2022	Punten uit 2022 mee te nemen naar 2023
Mevrouw F.M. Aarts	5	5	13	5
De heer J.G.B.J. Hooge Venterink	5	5	1	1
Mevrouw A.T.M. Bouwmeister – Wegdam	-1	5	7	1
De heer J.A.J. Lenssen	2	5	3	0
De heer J.J.M. Waegemaekers	2	5	8	5

Tabel 23: Aantal punten voor Permanente Educatie van de RvC-leden

5.1.8 Ieder jaar houdt de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie

Dit jaar vond de zelfevaluatie plaats op 11 mei 2022. De Raad van Commissarissen heeft zich hierbij, net als in 2021, extern laten begeleiden door mevrouw Ellen Olde Bijvank. De Governancecode Woningcorporaties 2020 is als uitgangspunt genomen voor de evaluatie. De volgende onderwerpen zijn daarbij kritisch besproken in de bijeenkomst:

- Stand van zaken 'voortgang ontwikkelagenda RvC 2021'.
- Jaarplan 2022.
- Werving & selectie van directeur-bestuurder, voorzitter RvC en nieuw lid van de RvC.
- Visie op rol van de Huurders Belangen Vereniging en samenwerking met hen.
- Teamsamenwerking aan de hand van DISC-profielen.
- Conclusie en ontwikkelagenda.

De Raad van Commissarissen heeft geconcludeerd dat er weer mooie stappen zijn gezet en dat veruit de meeste van de ontwikkelpunten die vorige jaar zijn benoemd door de RvC zijn opgepakt en tot verbeteringen hebben geleid. De onderlinge samenwerking is goed, zowel binnen de RvC als tussen de RvC en de bestuurder plus de bestuurssecretaris. Voor de ontwikkelagenda zijn onder andere de volgende punten benoemd: herijken bezetting commissies RvC, toevoegen incompany training aan jaaragenda en actief volgen voortgang jaarplan.

5.2 Verslag vanuit de werkgeversrol

5.2.1 De arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder

De aanstelling van de directeur-bestuurder wordt als volgt samengevat:

Gegevens 2022	
Naam	C.L van Kampen
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0

Tabel 24: Gegevens arbeidsovereenkomst directeur-bestuurder

5.2.2 De bezoldiging van de directeur-bestuurder

In 2022 was de volgende WNT-bezoldiging voor de directeur-bestuurder van toepassing:

Bezoldiging 2022	C.L. van Kampen
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	130.692,49
Beloningen betaalbaar op termijn	18.755,40
<i>Subtotaal</i>	149.447,89

Tabel 25: Bezoldiging directeur-bestuurder

Het vaste inkomen van de directeur-bestuurder is gebaseerd op het beloningsbeleid van Oosterpoort. Hierbij wordt rekening gehouden met de bij zijn aanstelling overeengekomen beloning, die in overeenstemming was met de toen geldende regels en opvattingen. Er is geen prestatiebeloning uitgekeerd. De vermelde pensioenkosten zijn inclusief werkgeverslasten. De bezoldiging voldoet aan de 'Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector' (WNT) volgens bezoldigingsklasse E.

5.2.3 De directeur-bestuurder houdt zijn kennis en kunde op peil

In de Woningwet staat dat bestuurders en toezichthouders hun kennis en kunde op peil moeten houden. Bestuurders moesten in de jaren 2020-2022 108 PE-punten behalen bij daarvoor geaccrediteerde opleiders binnen een aantal met name genoemde aandachtsgebieden. In totaal behaalde de huidige directeur-bestuurder de heer van Kampen in de periode 2020-2022 116,5 PE-punten.

5.2.4 De directeur-bestuurder heeft 2 nevenfuncties

De onderstaande tabel vermeldt de nevenfuncties van de heer van Kampen voor zover relevant voor zijn functie als directeur-bestuurder van Oosterpoort.

Relevante nevenfunctie	Bezoldigd/onbezoldigd
Lid Raad van Toezicht Welcom (t/m 30-06-2022)	Bezoldigd
Voorzitter bestuur Stifo (t/m 31-12-2022)	Onbezoldigd

Tabel 26: Nevenfuncties directeur-bestuurder

5.2.5 Het verslag van de Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie van Oosterpoort vergadert doorgaans 3 keer per jaar. De verslagen van de vergaderingen komen aan de orde in het vertrouwelijke deel van de vergadering van de raad van commissarissen.

De remuneratiecommissie heeft in 2022 onderstaande activiteiten opgepakt:

- Het voeren van een gesprek met de directeur-bestuurder over zijn persoonlijk jaarplan.
- Het voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen. De evaluatie heeft plaatsgevonden op 11 mei 2022 onder begeleiding van Ellen Oude Bijvank.
- Het voeren van een gesprek met de directeur-bestuurder over de voortgang van zijn persoonlijk jaarplan.
- Het maken van een voorstel voor de te bespreken onderwerpen en vorm voor de jaarlijkse gesprekken tussen de Raad van Commissarissen en medewerkers in juli 2022.
- Het maken van een voorstel voor de te bespreken onderwerpen tijdens het jaarlijks gesprek met de OR in juli 2022.
- Het adviseren van de Raad over de voorgenomen herbenoeming van de heer Hooge Venterink als lid van de Raad van Commissarissen per 19 februari 2023.
- Het voorbereiden van een advies aan de Raad inzake de bezoldiging van de commissarissen.
- Het ophalen van informatie bij interne en externe stakeholders voor de beoordeling van de directeur-bestuurder.
- Het voeren van een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder.

5.3 Verslag vanuit de toezichthoudende en klankbordrol

5.3.1 De Raad van Commissarissen vergaderde 7 keer in 2022

De voltallige Raad van Commissarissen heeft in 2022 7 keer regulier vergaderd en overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. Hierbij zijn onder andere de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:

- Actualisatie reglement Financieel Beleid en Beheer.
- Nieuwe samenwerkingsovereenkomst met de huurdersbelangenvereniging.
- Overleg met de externe accountant.
- Ondernemingsplan Oosterpoort 2023-2025.
- Meerjarige prestatieafspraken 2023-2026.
- Bezoldiging van de Raad.
- Onderwerpen uit de governancecode zoals de zelfevaluatie van de Raad, een voorgenomen herbenoeming en softcontrols.

Verder besteedde de Raad van Commissarissen tijd en aandacht aan jaarlijks terugkerende onderwerpen zoals het jaarplan, de jaarrekening, het bestuursverslag, de begroting en meerjarenbegroting, de managementletter van de accountant, het treasuryjaarplan en de managementrapportages.

Lopende projecten

In 2022 zijn er op verschillende vlakken stappen gezet in de uitvoering van de portefeuillestrategie, waarbij 800 nieuwbouwwoningen worden gebouwd tot 2035. De Raad van Commissarissen werd op de hoogte gehouden van de stand van zaken van deze projecten. Daarnaast hebben zij onderstaande documenten goedgekeurd:

- Startdocument Bredeweg 30 in Breedeweg;
- Startdocument Kruksebaan/Populierenstraat in Breedeweg;

- Startdocument complex Chopinstraat 3-29 in Groesbeek;
- Startdocument De Linde in Groesbeek;
- Realisatiebesluit 11 woningen aan de Bosbesstraat en Bremstraat in Groesbeek;
- Startbesluit Jan Arntz Straat in Kekerdome;
- Startdocument Patrijsweg in Berg en Dal;
- Investeringsdocument Steenhuys in Malden;
- Investeringsdocument de Linde in Groesbeek.

Ketensamenwerking

In 2022 heeft er in opdracht van de directeur-bestuurders en de ketenpartners een onderzoek plaatsgevonden naar de positionering van de ketensamenwerking. De uitkomsten staan in paragraaf 2.3.2. Er is meerdere keren met de Raad van Commissarissen gesproken over het onderzoek, de uitkomsten en de opvolging daarvan in 2023.

Visitatie

Wettelijk is vastgelegd dat iedere woningcorporatie zich minimaal eens per 4 jaar moet laten visiteren. Dit heeft in 2022 plaats gevonden over de jaren 2018-2021. De RvC is op meerdere momenten betrokken geweest bij de visitatie. De resultaten staan in paragraaf 4.8.4.

5.3.2 Het verslag van de Auditcommissie

De Auditcommissie heeft in 2022 7 keer vergaderd waarbij de onderstaande onderwerpen aan de orde zijn gekomen:

- Herijking Reglement Financieel Beleid en Beheer;
- Notities Beleidswaarde en Fiscale positie 2021;
- Jaarrekening 2021;
- Toelichting OOB status door accountant;
- Beoordeling functioneren accountant;
- Kaderbrief 2023;
- LCA-programma 2023-2037;
- Financiële risicorapportages;
- Opdrachtbrief accountant boekjaar 2022;
- Meerjarenbegroting 2023-2032;
- Voortgang intern Control plan 2022;
- Treasury jaarplan 2023;
- Managementletter accountant interim controle 2022;
- Controlplan 2023.

Naast bovengenoemde werkzaamheden is in 2022 ook regelmatig gesproken over projectfase documenten voor nieuwbouwprojecten. Verder zijn de verschillende voortgangsrapportages van de controller aan de orde gekomen in de Auditcommissie. Bij de bespreking van de jaarstukken 2021 en de managementletter was de accountant Ernst & Young Accountants LLP aanwezig. Voorafgaande aan de nieuwe controleopdracht aan de accountant heeft de Auditcommissie samen met de bestuurder, de werkorganisatie en de accountant een evaluatie uitgevoerd op de dienstverlening in het afgelopen controlejaar. Uit deze evaluatie kwam een positief beeld naar voren met enkele verbeterpunten voor de toekomst. Deze zijn besproken in de RvC, waarna de raad het besluit nam om door te gaan met Ernst & Young Accountants LLP als accountant.

5.3.3 Overige activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2022

Naast de formele vergaderingen zijn de volgende activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2022 het vermelden waard:

- Op 25 maart vond een bijeenkomst plaats tussen de voltallige Raad van Commissarissen, de ketenpartners en een aantal medewerkers van Oosterpoort. Op deze projectendag kwam het volgende aan de orde:
 - De werkzaamheden van de afdeling Wijken, inclusief een bezoek aan een aantal complexen in het kader van leefbaarheid.
 - Een bezoek aan de conceptwoningen Hof van Overasselt.
 - Een presentatie over de ketensamenwerking, met als thema 'werken als één team'.
 - Een bezoek aan diverse complexen in ontwikkeling.
- Op 28 maart en op 3 oktober vond een overleg plaats tussen de Raad van Commissarissen en de huurdersbelangenvereniging en op 6 juli een overleg tussen de huurderscommissarissen en de huurdersbelangenvereniging.
- Op 11 mei vond de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC plaats.
- Op 30 mei had de Raad van Commissarissen het jaarlijkse gesprek met de accountant in afwezigheid van de bestuurder. Tijdens dit overleg is het accountantsverslag en de accountantscontrole besproken.
- Op 4 juli sprak de Raad van Commissarissen met de ondernemingsraad, deels in aanwezigheid van de directeur-bestuurder.
- Op 4 juli spraken leden van de Raad in informele overleggen met verschillende medewerkers van Oosterpoort, in afwezigheid van de directeur-bestuurder.
- Op 26 september vond een bijeenkomst plaats over het thema 'duurzaamheid'.
- Op 12 oktober hield de Raad van Commissarissen in eigen kring een informeel 'Benen-op-tafel-overleg'.
- Op 19 december had de Raad het jaarlijkse overleg met de controller en de bestuurssecretaris in afwezigheid van de bestuurder en vond een bijeenkomst plaats van de Raad en diverse medewerkers over het thema 'versnelling van onze opgave'.

5.3.4 Slotwoord

In dit jaarverslag treft u het bestuursverslag en de jaarrekening 2022 aan, zoals deze zijn opgesteld door het bestuur en gecontroleerd door Ernst & Young Accountants LLP. De Raad van Commissarissen besprak het jaarverslag en de jaarrekening vervolgens in een gezamenlijke vergadering met de Auditcommissie op 30 mei 2023 in aanwezigheid van de accountant en stelde het vast.

De Raad van Commissarissen dankt de directeur-bestuurder en de medewerkers van Oosterpoort voor hun inzet in 2022.

Namens de Raad van Commissarissen,

F.M. Aarts, voorzitter

5.4 Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen

Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Oosterpoort verklaren hierbij dat alle middelen in het verslagjaar 2022 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Om onze sociaalmaatschappelijke taakopvatting kracht bij te zetten, onderschrijven wij de Aedescode en de Governancecode en handelen we in overeenstemming met de inhoud en geest van beide codes. Wij zijn daarop aanspreekbaar.

Het bestuur van Oosterpoort stelde dit jaarverslag op en de Raad van Commissarissen stelde het op 30 mei 2023 vast.

De directeur-bestuurder:

C.L. van Kampen

De leden van de Raad van Commissarissen:

F.M. Aarts

J.G.B.J. Hooge Venterink

A.T.M. Bouwmeister-Wegdam

J.A.J. Lenssen

J.J.M. Waegemaekers



Jaarrekening 2022

Deel II

Inhoudsopgave

1	Balans per 31-12-2022 (voor resultaatbestemming).....	58
2	Winst- en verliesrekening over 2022.....	60
3	Kasstroomoverzicht 2022.....	61
4	Grondslagen van waardering in de jaarrekening.....	62
4.1	Algemeen.....	62
4.2	Activiteiten.....	62
4.3	Continuïteit.....	62
4.4	Grondslagen voor consolidatie.....	62
4.5	Stelselwijziging.....	62
4.6	Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden.....	62
4.7	Schattingswijziging.....	63
4.8	Salderen.....	64
4.9	Financiële instrumenten.....	64
5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	65
5.1	Vastgoedbeleggingen.....	65
5.1.1	DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.....	65
5.1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	69
5.1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.....	69
5.2	Materiële vaste activa.....	71
5.2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.....	71
5.3	Financiële vaste activa.....	72
5.3.1	Latente vordering vennootschapsbelasting.....	72
5.4	Vorraden.....	72
5.4.1	Vastgoed bestemd voor verkoop.....	72
5.4.2	Overige voorraden.....	72
5.5	Vorderingen en effecten.....	73
5.6	Liquide middelen.....	73
5.7	Voorzieningen.....	73
5.7.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings.....	74
5.7.2	Pensioenvoorziening.....	74
5.8	Langlopende schulden.....	74
5.9	Kortlopende schulden.....	75
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	77
6.1	Algemeen.....	77
6.2	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille Prestatieverplichtingen.....	77
6.2.1	Huuropbrengsten.....	77
6.2.2	Opbrengsten en lasten servicecontracten.....	77
6.3	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten.....	77
6.4	Personeel.....	77
6.5	Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie.....	77
6.6	Lasten onderhoudsactiviteiten.....	78

6.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	78
6.8	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	78
6.9	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten	78
6.10	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	78
6.11	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	79
6.12	Netto resultaat overige activiteiten	79
6.13	Overige organisatiekosten	79
6.14	Leefbaarheid.....	79
6.15	Rentebaten en rentelasten	79
6.16	Belastingen	80
6.16.1	Acute belastingen	80
6.16.2	Latente belastingen	80
7	Grondslagen voor kasstroomoverzicht.....	81
8	Gebeurtenissen na balansdatum	81
9	Toelichting op de balans per 31-12-2022.....	82
9.1	Financiële instrumenten en risico's	98
9.2	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	100
10	Toelichting winst- en verliesrekening over 2022	101
11	Bezoldiging	106
11.1	Bezoldiging van de directie en de commissarissen.....	106
11.2	Wet Normering Topinkomens.....	106
12	Toelichting op het kasstroomoverzicht	108
13	Gebeurtenissen na balansdatum.....	109
14	Kengetallen	110
15	Afzonderlijke primaire overzichten.....	111
16	DAEB en NIET-DAEB.....	112
16.1	Balans DAEB-tak per 31-12-2022	112
16.2	Winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2022	114
16.3	Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2022	115
16.4	Balans niet-DAEB-tak per 31-12-2022	116
16.5	Winst- en verliesrekening niet-DAEB-tak over 2022	118
16.6	Kasstroomoverzicht niet-DAEB-tak 2022	119
17	Overige gegevens.....	120
17.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat.....	120
17.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	121

1 Balans per 31-12-2022 (voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

	Ref	31-12-2022	31-12-2021
Activa			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	823.364	774.788
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	23.206	22.855
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	80.108	75.770
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	3.378	3.686
		930.056	877.099
Materiële vaste activa	1.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.1	1.014	851
Financiële vaste activa	1.3		
Latente belastingvordering	1.3.1	2.445	5.853
Totaal vaste activa		933.515	883.803
Viottende activa			
Voorraden	1.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.4.1	323	0
Overige voorraden	1.4.2	421	365
		744	365
Vorderingen	1.5		
Huurdebiteuren	1.5.1	197	171
Overheid	1.5.2	37	41
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.5.3	1.232	421
Overige vorderingen	1.5.4	64	69
Overlopende activa	1.5.5	495	883
		2.025	1.585
Liquide middelen	1.6	7.680	4.517
Totaal viottende activa		10.449	6.467
TOTAAL ACTIVA		943.964	890.270

	Ref	31-12-2022	31-12-2021
Passiva			
Eigen vermogen	2.1		
Herwaarderingsreserve	2.1.1	517.515	472.295
Overige reserves	2.1.2	116.762	47.060
Resultaat boekjaar	2.1.3	54.682	114.921
		688.959	634.276
Voorzieningen	2.2		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	2.2.1	1.071	1.433
		1.071	1.433
Langlopende schulden	2.3		
Schulden / leningen overheid	2.3.1	5.590	5.805
Schulden / leningen kredietinstellingen	2.3.2	161.810	154.007
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.3.3	73.349	70.057
Embedded derivaten extendible leningen	2.3.4	6.210	18.105
Waarborgsommen		15	9
		246.974	247.983
Kortlopende schulden	2.4		
Schulden aan overheid		215	215
Schulden aan kredietinstellingen	2.4.1	2.277	3.246
Schulden aan leveranciers		234	314
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.4.2	232	75
Schulden ter zake van pensioenen	2.4.3	41	37
Overlopende passiva	2.4.4	3.961	2.691
		6.960	6.578
TOTAAL PASSIVA		943.964	890.270

2 Winst- en verliesrekening over 2022

(x € 1.000,-)

	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten	3.1	34.744	34.180
Opbrengsten servicecontracten	3.2	727	690
Lasten servicecontracten	3.3	755	734
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.4	2.843	3.594
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.5	13.646	9.452
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.6	4.455	6.155
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		13.772	14.935
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.7	2.930	5.951
Toegerekende organisatiekosten	3.8	131	180
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.9	1.480	3.675
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.319	2.096
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.10	-5.425	-4.606
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.11	44.524	108.727
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.12	1.071	2.609
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		40.170	106.730
Opbrengsten overige activiteiten	3.13	266	385
Kosten overige activiteiten	3.14	748	568
Nettoresultaat overige activiteiten		-482	-183
Overige organisatiekosten	3.15	1.234	3.278
Leefbaarheid	3.16	464	546
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	3.17	11.895	3.936
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.18	5.014	5.265
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.19	53	0
Saldo financiële baten en lasten		6.934	-1.329
Resultaat voor belastingen		60.015	118.425
Belastingen	3.20	5.333	3.504
Resultaat na belastingen		54.682	114.921

3 Kasstroomoverzicht

(x € 1.000,-)

Operationele activiteiten	2022	2021
Ontvangsten:		
Huren	34.924	34.331
Vergoedingen	860	913
Overige bedrijfsontvangsten	122	56
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>35.906</i>	<i>35.300</i>
Uitgaven:		
<i>Personeelsuitgaven:</i>	<i>4.026</i>	<i>3.597</i>
Lonen en salarissen	2.522	2.194
Sociale lasten	1.021	949
Pensioenlasten	483	455
Onderhoudsuitgaven	10.610	8.036
Overige bedrijfsuitgaven	4.923	4.767
Renteuitgaven	5.060	5.157
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	101	105
Verhuurderheffing	2.672	4.399
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	55	58
Vennootschapsbelasting	2.723	2.476
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>30.170</i>	<i>28.594</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.736	6.706

(Des)investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom DAEB en niet-DAEB activiteiten

Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.689	3.163
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.064	4.601
Verkoopontvangsten grond	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>3.752</i>	<i>7.764</i>

MVA uitgaande kasstroom DAEB en niet-DAEB activiteiten

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	4.644	1.643
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	4.358	5.719
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	520	938
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.111	2.267
Aankoop grond	1.734	484
Investerings overig	578	316
Externe kosten bij verkoop	82	261
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>13.028</i>	<i>11.627</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-9.275	-3.863

Financieringsactiviteiten

Ingaand

Nieuwe te borgen leningen	10.000	12.251
---------------------------	--------	--------

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	3.059	12.341
Aflossing ongeborgde leningen	239	238
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.702	-328

Mutatie liquide middelen	3.163	2.515
--------------------------	-------	-------

Liquide middelen per 1-1	4.517	2.002
--------------------------	-------	-------

Liquide middelen per 31-12	7.680	4.517
----------------------------	-------	-------

Mutatie geldmiddelen	3.163	2.515
-----------------------------	--------------	--------------

4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

4.1 Algemeen

Stichting Oosterpoort Wonen is statutaire gevestigd in de gemeente Berg en Dal. Het vestigingsadres is Atelierweg 12 in Groesbeek. Inschrijving Kamer van Koophandel onder nummer 10016860.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022, en is opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. Alle bedragen staan weergegeven in duizend euro, tenzij anders vermeld.

De jaarrekening is opgemaakt op 30 mei 2023

4.2 Activiteiten

Stichting Oosterpoort Wonen (hierna: Oosterpoort) is een stichting met de status “toegelaten instelling volkshuisvesting” conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Oosterpoort heeft een specifieke toelating in de gemeente Heumen en de gemeente Berg en Dal. Oosterpoort stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Oosterpoort is een woningbouwcorporatie; de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed.

4.3 Continuïteit

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

4.4 Grondslagen voor consolidatie

Oosterpoort heeft geen deelnemingen. De jaarrekening over 2022 van Oosterpoort betreft derhalve een enkelvoudige jaarrekening. Er is geen sprake van consolidatie.

4.5 Stelselwijziging

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

4.6 Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Oosterpoort diverse schattingen en veronderstellingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), activa in ontwikkeling (incl. voorziening onrendabele investeringen), de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Oordelen

Bij het toepassen van de grondslagen, vormt de leiding de volgende oordelen die een belangrijk effect hebben op de jaarrekening:

Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen (verhuringen) – Oosterpoort als lessor
Oosterpoort is operationele leaseovereenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurd met verschillende looptijden en waarbij een vast bedrag per periode is afgesproken. De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. De classificatie van leaseovereenkomsten als financiële leasing of operationele leasing vergt een beoordeling van subjectieve elementen zoals de leaseperiode ten opzichte van de economische levensduur en een inschatting van de contante waarde van de minimale leasebetalingen ten opzichte van de reële waarde van het leaseobject. De leaseovereenkomsten van Oosterpoort bevatten een leaseperiode welke (waarschijnlijk) niet het belangrijkste deel van de economische levensduur omvat en waarvan de contante waarde van de minimale leasebetalingen

lager is dan 90% van de reële waarde van het leaseobject. Derhalve zijn de leaseovereenkomsten als operationele leases geclassificeerd.

Schattingen en veronderstellingen

Oosterpoort maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. 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 Oosterpoort. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schatting inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

Oosterpoort waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Oosterpoort. Oosterpoort heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bijzondere waardeverminderingen

Oosterpoort beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De beoordeling heeft niet geresulteerd in een bijzondere waardevermindering in het huidige boekjaar. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de hoogste van de bedrijfswaarde en marktwaarde van de kasstroom genererende eenheid per 31 december 2022, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Oosterpoort betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de voorwaarden voor saldering in overeenstemming met de grondslagen ten aanzien van latente belastingen.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

4.7 Schattingswijziging

In de jaarrekening 2021 is toegelicht dat bij toepassing van de basisversie van het Handboek 2021 voor de bepaling van de marktwaarde van het vastgoedbezit marktontwikkelingen in de periode na vaststelling van het handboek (26 oktober 2021) tot en met de peildatum 31 december 2021 kunnen afwijken van de parameters als opgenomen in het handboek. Voorbeelden zijn: de stijgingen van de marktwaarde vrij van huur en gebruik ('leegwaardestijging'), markthuur en disconteringsvoet.

Uit de validatie van het Handboek 2021 (d.d. 21 september 2022) is conform verwachting gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. De effecten van de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 zijn met de actualisatie van het Handboek tot uitdrukking gekomen in de geactualiseerde parameters 2022. Derhalve is een deel van de waardeontwikkeling 2022 toe te schrijven aan een inhaaleffect van marktontwikkelingen in het vierde kwartaal 2021. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille over 2022 en de marktwaarde ultimo 2022.

Op grond van additionele analyses, anticiperend op marktontwikkelingen in het vierde kwartaal 2021 en de mogelijke consequenties voor de marktwaarde 2021, is bij het opstellen van de jaarrekening 2021 reeds vastgesteld dat de door Oosterpoort gehanteerde parameters weliswaar afwijken van de externe marktontwikkeling. Echter, deze afwijkingen zijn binnen de acceptabele bandbreedte gebleven. Derhalve zijn de vergelijkende cijfers 2021 hierop niet aangepast.

4.8 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;
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

4.9 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.

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Vastgoedbeleggingen

5.1.1 DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woonegelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Oosterpoort hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering van toepassing zijn. De marktwaarde in de basisversie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Oosterpoort verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak. Bij de waardering van dit vastgoed is een taxateur betrokken en zijn vrijheidsgraden van toepassing. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde-methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Daarnaast is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

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 (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringengevormd 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 op 30 september 2019 gewijzigde 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 werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

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, dan wel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, dan wel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

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

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwsuitgaven 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 gedeelte 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, dan wel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, dan wel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak 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 tien jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. *Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeellementen de reguliere lijn zoals hierboven toegelicht onder het kopje Onderscheid onderhoud en verbeteringen.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor 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 een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2022 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

5.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Oosterpoort wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de WOZ-waarde onder aftrek van de korting. De WOZ-waarde wordt geïndexeerd, van peildatum WOZ tot ultimo boekjaar, op basis van CBS-cijfers "Prijsonwikkeling bestaande koopwoningen regio Gelderland". 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 onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de WOZ-waarde geïndexeerd van peildatum WOZ tot ultimo boekjaar (op basis van CBS-cijfers "Prijsonwikkeling bestaande koopwoningen regio Gelderland") na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De waardering wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft Oosterpoort een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde geïndexeerde WOZ-waarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

5.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor).

Waardering

De waardering bij eerste verwerking is 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 hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval dat per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil tussen kostprijs en marktwaarde (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

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

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken 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.
- b. 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.
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - 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.
 - 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.
- d. Beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

217a Alinea 212, onder d, vereist van een toegelaten instelling herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, indien sprake is van beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Indien een toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren, blijft de toegelaten instelling 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 een toegelaten instelling 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, dient als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt Oosterpoort de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Oosterpoort en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Oosterpoort. 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 uitpandscenariio 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.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma 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 winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 15 jaar. 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.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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.

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 en parkeren is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitlegangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitlegangspunten, zijn de gehanteerde uitlegangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudskosten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

5.2 Materiële vaste activa

5.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

Kantoorgebouw	: 25 jaar
Inrichting	: 5 en 10 jaar
Kantoorinventaris	: 5, 10 en 25 jaar

Automatisering	: 2 tot en met 6 jaar
Vervoermiddelen	: 5 jaar (laadpalen 3 jaar)

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst en verliesrekening gebracht. Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven. Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst en verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

5.3 Financiële vaste activa

5.3.1 Latente vordering vennootschapsbelasting

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

5.4 Voorraden

5.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

5.4.2 Overige voorraden

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie/vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop/onderhanden projecten. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Herclassificatie onroerende zaken in exploitatie naar voorraden

Een wijziging van de classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar voorraden, gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van de onroerende zaken, classificeert als herclassificatie. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in de

voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in verhuurde staat van het onroerend goed in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

5.5 Vorderingen en effecten

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

5.6 Liquide middelen

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

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Oosterpoort 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 volgens oninbaarheid.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening 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 in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Bij het eigen vermogen in de toelichting zijn de passages vermeld die zijn opgenomen in de statuten van Oosterpoort ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen.

5.7 Voorzieningen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt;
- dat het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Op grond van RJ 252.306 wordt indien het effect van de tijdswaarde materieel is, de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. Het is toegestaan, indien de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is of indien het effect van contant maken niet materieel is, om de verplichting tegen nominale waarde op te nemen. Dit past Oosterpoort toe.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

5.7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen (stijging van de) marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

5.7.2 Pensioenvoorziening

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. Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijds waarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenoverschot uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de corporatie beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de corporatie leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Ultimo 2022 (en 2021) waren er voor de corporatie geen pensioenoverschotten en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

5.8 Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

De “verplichting woningen verkocht onder voorwaarden” is toegelicht onder “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden”.

De waarborgsommen worden nominaal gewaardeerd.

5.9 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde vermindert met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, vermindert met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en vermindert met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Derivaten en hedge accounting

Oosterpoort maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals embedded derivaten.

Oosterpoort scheidt een in een contract besloten derivaat (embedded derivaat) af van het basiscontract, indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat;
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie er toe leidt dat alle, of nagenoeg alle, rechten op economische voordelen en alle, of nagenoeg alle, risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

Leasing

Oosterpoort beoordeelt bij het afsluiten van een overeenkomst of de overeenkomst een lease bevat. Een overeenkomst bevat een lease indien deze in ruil voor een vergoeding aan de wederpartij de zeggenschap gedurende de overeengekomen gebruiksperiode over het gebruik van een geïdentificeerd actief aan de woningcorporatie verleent.

Oosterpoort als lessor

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten. Kortstondige vermindering of vrijstelling van betaling van reeds lopende leasecontracten als gevolg van de impact van Covid-19 zijn toegerekend aan de periode waarop de vermindering of vrijstelling betrekking heeft.

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

6.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille Prestatieverplichtingen

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.

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 corporatie, 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 servicecontracten 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.

6.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

6.4 Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

6.5 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

6.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegeven verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

6.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, 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. Oosterpoort verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

6.8 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkoop van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

6.9 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

6.10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

6.11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Dit bevat ook waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognoseerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

6.12 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van Warmte- en Koudeopslaginstallaties (WKO), beheer voor derden, opbrengsten en beheerkosten zonnepanelen en opbrengsten en kosten van vertrekkende huurders toegerekend.

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 overige activiteiten 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.

6.13 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn kosten van de Raad van Commissarissen, control, P&O, jaarverslaglegging en ondernemingsraad.

Op basis van de RJ Uiting 2021-11 is in RJ 645.313 opgenomen dat volkshuisvestelijke bijdragen verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de 'Overige organisatiekosten'. Op basis van de economische realiteit is beoordeeld of er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage.

6.14 Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

6.15 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

6.16 Belastingen

6.16.1 Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

6.16.2 Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de corporatie, per balansdatum, 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. 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).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de corporatie een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

7 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit tegoeden op bankrekeningen en een direct opeisbare spaarrekening. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. 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). Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

8 Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening. Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

9 Toelichting op de balans per 31-12-2022

(x € 1.000,-)

	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Activa			
Vaste Activa			
Vastgoedbeleggingen			
	1.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	823.364	774.788
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	23.206	22.855
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	80.108	75.770
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	3.378	3.686
		930.056	877.099
	Ref.	1.1.1	1.1.2
		DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie
Stand per 1 januari 2022:			
Aanschaffingswaarde		358.528	29.142
Cumulatieve herwaarderingen		-9.154	-8.860
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen		425.414	2.573
Boekwaarde per 1 januari 2022		774.788	22.855
Mutaties in het boekjaar:			
- Initiële verkrijgingen		5.296	0
- Herclassificaties van/naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		273	0
- Herclassificaties van/naar DAEB/ Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		0	265
- Desinvesteringen		-1.750	-4
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		44.757	90
Totaal van de mutaties		48.576	351
Boekwaarde per 31 december 2022		823.364	23.206
Stand per 31 december 2022:			
Aanschaffingswaarde		363.281	29.403
Cumulatieve herwaarderingen		-6.858	-7.753
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen		466.941	1.556
Boekwaarde per 31 december 2022		823.364	23.206
	Ref.	1.1.3	1.1.4
		Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Stand per 1 januari 2022:			
Aanschaffingswaarde		47.020	4.813
Cumulatieve herwaarderingen		28.750	0
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen		0	-1.127
Boekwaarde per 1 januari 2022		75.770	3.686
Investeringen		0	8.673
Verkochte woningen		827	0
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen		0	-8.981
Beëindiging terugkooprecht Koopgarant		-903	0
Herclassificatie naar voorraad		-202	0
Herclassificatie naar vastgoed in exploitatie (aanschafwaarde)		-146	0
Teruggekocht voor doorverkoop		-650	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		5.412	0
Totaal van de mutaties		4.338	-308
Boekwaarde per 31 december 2022		80.108	3.378
Stand per 31 december 2022:			
Aanschaffingswaarde		45.946	4.505
Cumulatieve herwaarderingen		34.162	0
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen		0	-1.127
Boekwaarde per 31 december 2022		80.108	3.378

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als

gevolg van nieuwe contracten. De herclassificaties hebben, voor zover het sfeerovergangen betreft van DAEB naar niet-DAEB, niet geleid tot andere waarderingsgrondslag en hebben daarom géén effect op vermogen of resultaat.

1.1.1 DAEB en 1.1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	Waarderingsvariant	2022	2021
Eengezinswoningen	basis	585.750	548.090
Meergezinswoningen (appartementen)	basis	248.213	237.130
Bedrijfsmatig onroerend goed	full	4.386	4.325
Maatschappelijk onroerend goed	full	5.184	5.306
Zorgvastgoed	full	2.695	2.681
Parkeergelegenheden	basis	342	111
Totaal		846.570	797.643

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en/of schattingen. Het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondsscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondsscenario is de veronderstelling dat na mutatie van individuele woningen tot verkoop tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Als de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel.
- Als de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Onderstaande macro-economische (output) parameters volgen uit de berekening van de marktwaarde op basis van het Handboek (woongelegenheden en parkeerplaatsen) respectievelijk de taxaties (bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorgvastgoed) ofwel de output van de marktwaarde.

Voor de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2021 ook toegelicht.

Parameters woongelegenheden 2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-4,00%	-2,50%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	1.835	1.897	1.959	2.022	2.088	2.147
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	1.696	1.756	1.814	1.874	1.935	1.991
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten per vhe – EGW	490	507	524	541	559	575
Beheerkosten per vhe – MGW	481	498	514	531	548	564
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerd	0,00%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – gereguleerd	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%
Huurderving (% van de huursom)	1,03%	1,03%	1,03%	1,03%	1,03%	1,03%
Mutatiekans bij doorexploteren	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%	5,80%
Mutatiekans bij uitponden	2,14%	2,14%	2,14%	2,14%	2,14%	2,14%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%
Disconteringsvoet	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%	5,76%
	2022	2023	2024 t/m 2036	2037 e.v.		
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,33%	0,00%	0,00%	0,00%		

Vanaf 2023 is de verhuurdersheffing 0,0% in verband met intrekken Wet maatregelen woningmarkt 2014 II.

Parameters woongelegenheden 2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Leegwaardestijging	14,30%	8,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	1.140	1.144	1.145	1.148	1.152	1.158
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	1.013	1.021	1.029	1.038	1.049	1.062
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten per vhe – EGW	464	461	459	458	457	457
Beheerkosten per vhe – MGW	459	461	464	469	474	480
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	1,16%	1,16%	1,16%	1,16%	1,16%	1,16%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,72%	0,72%	0,72%	0,72%	0,72%	0,72%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%	0,62%
Mutatiekans bij doorexpluiten	5,47%	4,96%	4,96%	4,88%	5,12%	4,96%
Mutatiekans bij uitpanden	8,88%	8,47%	8,47%	8,47%	8,47%	8,47%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	0,05%	0,04%	0,04%	0,04%	0,04%	0,03%
Disconteringsvoet	6,14%	6,14%	6,14%	6,14%	6,14%	6,14%
	2021	2022	2023	2024 t/m 2036	2037 e.v.	
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,332%	0,306%	0,307%	0,306%	

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571,- (2021: € 555,-) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen 8,9% (2021: 9,0%) van de berekende marktwaaarde van een verhuureenheden.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 2022	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - BOG	8	8	8	8
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - MOG	9	9	9	10
Mutatieonderhoud per m ² bvo - BOG	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per m ² bvo - MOG	0	0	0	0
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	2,92%	2,95%	2,98%	3,01%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,26%	0,26%	0,27%	0,27%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,33%	0,34%	0,35%	0,36%
Disconteringsvoet	9,08%	9,08%	9,08%	9,08%
Overdrachtskosten (% van de MW)	10,73%	10,73%	10,73%	10,73%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 2021	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - BOG	7	8	8	8
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - MOG	6	7	7	7
Mutatieonderhoud per m ² bvo - BOG	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per m ² bvo - MOG	0	0	0	0
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	2,92%	2,95%	2,98%	3,01%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	3,00%	2,69%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,26%	0,26%	0,27%	0,27%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%	0,38%	0,44%	0,45%
Disconteringsvoet	7,79%	7,79%	7,79%	7,79%
Overdrachtskosten (% van de MW)	11,08%	11,08%	11,08%	11,08%

Parameters parkeerplaatsen 2022	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – per parkeerplaats	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Instandhoudingsonderhoud – per garagebox	201	208	214	222	229	235
Beheerkosten – per parkeerplaats	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten – per garagebox	41	43	44	46	47	49
Splitsingskosten per vhe	0	0	0	0	0	0
Verkoopkosten per vhe	0	0	0	0	0	0
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
Disconteringsvoet	7,14%	7,14%	7,14%	7,14%	7,14%	7,14%
Overdrachtskosten (% van de MW)	8,96%	8,96%	8,96%	8,96%	8,96%	8,96%

Parameters parkeerplaatsen 2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – per parkeerplaats	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Instandhoudingsonderhoud – per garagebox	190	195	199	204	209	214
Beheerkosten – per parkeerplaats	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten – per garagebox	40	41	42	43	44	45
Splitsingskosten per vhe	555	0	0	0	0	0
Verkoopkosten per vhe	0	0	0	0	0	0
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%
Disconteringsvoet	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%
Overdrachtskosten (% van de MW)	8,31%	8,31%	8,31%	8,31%	8,31%	8,31%

Parameters intramuraal zorgvastgoed 2022	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	12	12	13	13
Mutatieonderhoud per m ² bvo	0	0	0	0
Beheerkosten	249	255	260	265
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,38%	0,39%	0,40%	0,41%
Disconteringsvoet	8,22%	8,22%	8,22%	8,22%
Overdrachtskosten (% van de MW)	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%

Parameters intramuraal zorgvastgoed 2021	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	11	11	12	12
Mutatieonderhoud per m ² bvo	0	0	0	0
Beheerkosten	238	243	247	252
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,34%	0,34%	0,35%	0,36%
Disconteringsvoet	7,75%	7,75%	7,75%	7,75%
Overdrachtskosten (% van de MW)	10,11%	10,11%	10,11%	10,11%

Oosterpoort heeft voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en het zorgvastgoed verplicht de full-versie van het Handboek toegepast. Dit in verband met het feit dat de huursom van dit vastgoed meer dan 5% van de totale huursom van het niet-DAEB-bezit bedraagt.

Voor de waardering van het bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed en het zorgvastgoed is een externe taxateur ingeschakeld die ingeschreven is bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Hierbij heeft voor 9 complexen een update plaatsgevonden van de 100% taxatie zoals uitgevoerd voor de waardering in de jaarrekening 2020. Voor 1 complex heeft in 2022 een volledige taxatie plaats gevonden.

De taxatierapporten en de taxatiedossiers waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Oosterpoort. Deze zijn op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn van toepassing op meerdere complexen. Daarom worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Als er op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document 'Best Practices vrijheidsgraden' behorende bij het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', dat tot stand is gekomen door een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is bij 3 complexen toegepast met verschillende aard (indexering huur, correctie WOZ en retributie).

Huurinkomsten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast. De huurinkomsten zijn gebaseerd op de contracturen.

Markthuur(stijging)

Daar waar de markthuur is aangepast is dit op basis van referentietransacties doorgevoerd.

De markthuur(stijging) per type vastgoed bedraagt:

- bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed: 1,02% (2021: 0,86%);
- intramuraal zorgvastgoed: 1,99% (2021: 1,90%);

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft voor de bepaling van de exityield aansluiting gezocht bij de markt.

De exit yield per type vastgoed bedraagt:

- bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed: 9,06% (2021: 8,39%);
- intramuraal zorgvastgoed: 8,3% (2021: 8,5%);

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is enkel toegepast op parkeerkelder van een MOG-object.

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling. Hij heeft daarom per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet op basis van marktreferenties.

De disconteringsvoet per type vastgoed is in bovenstaande tabellen opgenomen.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur heeft hierbij gebruik gemaakt van eigen realistische inschattingen.

De onderhoudsbedragen, zoals opgenomen in de marktwaarde, zijn in bovenstaande tabellen per type vastgoed opgenomen.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is toegepast bij het ZOG-vastgoed. Doordat het verhuurd vastgoed betreft is de DCF methode gehanteerd.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Het handboek is eind oktober 2022 vastgesteld. Er heeft dit jaar een belangrijke wijziging plaatsgevonden in het publicatieproces. Het volledige handboek is eind oktober gepubliceerd, maar enkele vrijheidsgraden zijn op 1 februari 2023 definitief gecommuniceerd. Hierdoor zijn ook ontwikkelingen uit het laatste kwartaal van 2022 meegenomen bij de vaststelling. Daarnaast is op 31 maart 2023 een update van het handboek gepubliceerd waarin aanpassingen zijn gedaan v.w.b. de disconteringsvoet.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van eengezinswoningen, meergezinswoningen en parkeergelegenheden gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

2022					
Parameters	Gehanteerd in		Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
	reële waarde	in scenario		x €	in %
Huurverhoging	2,59%	1,59%	minus 1%	-25.919.197	-3%
Exit yield	5,60%	4,61%	minus 1%	137.954.286	16%
Disconteringsvoet	6,12%	5,15%	minus 1%	316.737.945	37%

2021

Parameters	Gehanteerd in		Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
				x €	in %
Huurverhoging	1,96%	0,96%	minus 1%	-33.083.520	-4%
Exit yield	4,97%	3,97%	minus 1%	148.956.535	19%
Disconteringsvoet	5,99%	4,99%	minus 1%	268.767.081	34%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt (in € 1.000):

	2022	2021
Eengezinswoningen	316.402	294.663
Meergezinswoningen	128.465	133.704
Bedrijfsmatig onroerend goed *1)	4.386	4.325
Maatschappelijk onroerend goed *1)	5.184	5.306
Zorgvastgoed (intramuraal) *1)	2.695	2.681
Parkeergelegenheden *1)	342	111
Totaal	457.474	440.790
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	846.570	797.643
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	-389.096	-356.853

*1) Is gelijk aan de marktwaaarde in verhuurde staat

De beleidswaarde 2022 is € 16,7 miljoen gestegen ten opzichte van 2021 (2021 ten opzichte van 2020: stijging van € 71,7 miljoen). De stijging van de beleidswaarde wordt vooral veroorzaakt door parameterwijzigingen en wijzigingen in de normen.

Uitgangspunten beleidswaarde

Oosterpoort heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2022	2021
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	71%	73%
Norm onderhoud	€ 2.310,00	€ 1.916,00
Norm beheerslasten	€ 912,00	€ 1.023,00

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF-berekening van de marktwaaarde voor woongelegenheden aangepast op 4 onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en 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 in de paragraaf 'Waardering van het Vastgoed'.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Stap	2022		2021	
	Effect op marktwaaarde x € 1.000	In %	Effect op marktwaaarde x € 1.000	In %
Stap 0: marktwaaarde verhuurde staat	846.570	100%	797.643	100%
Stap 1: beschikbaarheid	140.153	17%	74.741	9%
Stap 2: betaalbaarheid	-395.746	-47%	-305.244	-38%
Stap 3: kwaliteit	-113.417	-13%	-80.272	-10%
Stap 4: beheer	-20.086	-2%	-46.078	-6%
Beleidswaarde	457.474	54%	440.790	55%

Voor stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 673,- per maand, zijnde 70% van max redelijke huur (2021 € 664,-, zijnde 72% van max redelijke huur)
- voor meergezinswoningen: € 581,- per maand, zijnde 74% van max redelijke huur (2021 € 575,-, zijnde 75% van max redelijke huur)

voor stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 2.554,- per verhuureenheid per jaar (2021: € 2.215,-)
- voor meergezinswoningen: € 2.279,- per verhuureenheid per jaar (2021: € 1.739,-)

Voor stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 912,- per verhuureenheid per jaar (2021: € 1.023,-)
- voor meergezinswoningen: € 912,- per verhuureenheid per jaar (2021: € 1.023,-)

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten disconteringsvoet, streefhuur en lasten onderhoud en beheer heeft op de beleidswaarde (bedragen * € 1,-):

Parameters	2022	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde	
			x €	in %
Disconteringsvoet		0,25% hoger	-23.564.368	-5%
Streefhuur per maand		€ 25 hoger	26.017.366	6%
Lasten onderhoud per jaar		€ 200 hoger	-32.797.417	-7%

Parameters	2021	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde	
			x €	in %
Disconteringsvoet		0,25% hoger	-24.199.687	-5%
Streefhuur per maand		€ 25 hoger	23.622.498	5%
Lasten onderhoud per jaar		€ 200 hoger	-33.853.458	-8%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2022 € 993 miljoen (2021: € 891 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 bestaat uit een obligoheffing en een obligolening. De obligoheffing is in de toelichting op de balans vermeld onder de 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa'. De obligolening is onderdeel van de leningportefeuile en is toegelicht bij 'niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa'.

Naast het voorgaande heeft de gemeente Heumen voor de nieuwbouw Brede School te Malden een lening verstrekt aan Oosterpoort tegen vestiging van eerste hypotheek met het recht van erfpacht annex opstal gedurende de gehele looptijd van de lening (looptijd tot 1 december 2049).

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie welke zijn geclassificeerd voor verkoop bedraagt 205 (2021: 238). Hiervan zullen naar verwachting 5 woningen (2021: 5) in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze 5 woningen bedraagt in totaal € 1.250.000,- (2021: € 1.000.000,-) en de boekwaarde op basis van historische kosten bedraagt daarbij € 717.000,- (2021: € 650.000,-).

Dit geldt zowel voor leegstaande woningen bestemd voor verkoop, geclassificeerd bij de voorraad, als woningen die nog in exploitatie zijn opgenomen.

1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
Aantallen eenheden verkocht onder voorwaarden		
Aantal eenheden per 1 januari	324	333
Terugkopen (levering van de woning aan Oosterpoort)	-6	-12
Beëindiging terugkooprecht (geen levering van de woning aan Oosterpoort)	-6	-3
Verkopen opnieuw onder Koopgarant	3	6
	315	324

Van de teruggekochte woningen is 1 woning in verhuur genomen (2021: 2), 3 woningen weer verkocht onder voorwaarden (2021: 6) en 1 woning verkocht zonder voorwaarden (2021: 4). Per 31 december 2022 is er 1 woning aanwezig als voorraad nog te verkopen (2021: 0).

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. Deze woningen worden geherclassificeerd naar 'Vorraden' tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. De woningen zijn onder de 'Vorraden' opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden. Herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde waarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. De opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post Resultaat verkoop vastgoedportefeuille.

- Als een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht 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 basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en verliesrekening.

Voor de verkoop van de VOV-woningen is overeenstemming met gemeenten (in verband met middeninkomens).

De woningen zijn gewaardeerd op WOZ-waarden met peildatum 1 januari 2021 onder aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting en onder toevoeging van een waardestijging van 29,2%. Deze waardestijging is gebaseerd op CBS-indexcijfers over de prijsstijging van bestaande koopwoningen in Gelderland over de periode van 1 januari 2021 tot 31 december 2022 (de waardestijging 1 januari 2020 tot en met 31 december 2021 was 34,2%). De kortingspercentages variëren van 10% tot en met 33%.

De 3 teruggekochte en weer onder voorwaarden verkochte woningen zijn gewaardeerd op de verkoopprijs onder aftrek van de korting. De kortingspercentages zijn respectievelijk 18%, 20% en 20%.

Materiële vaste activa

Ref.	1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Stand per 1 januari 2022:	
Aanschaffingswaarde	2.793
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.942
Boekwaarde per 1 januari 2022	851
Investerings	378
Desinvesteringen	-271
Afschrijvingen	-184
Correctie afschrijvingen desinvesteringen/buitengebruikstellingen	240
Totaal van de mutaties	163
Boekwaarde per 31 december 2022	1.014
Stand per 31 december 2022:	
Aanschaffingswaarde	2.900
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.886
Boekwaarde per 31 december 2022	1.014

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bestaan uit kantoorgebouw Atelierweg 12 te Groesbeek, inventaris, automatisering en vervoermiddelen.

Financiële vaste activa

Ref.	1.3.1 Latente belasting vorderingen
Boekwaarde per 1 januari 2022	5.853
Dotaties	0
Onttrekkingen	-3.408
Totaal van de mutaties	-3.408
Boekwaarde per 31 december 2022	2.445

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Embedded derivaten

Ten aanzien van de embedded derivaten bestaat een verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de derivaten en is tegen contante waarde verantwoord.

Verkoopwoningen

Deze latentie komt voort uit het waarderen van tijdelijke verschillen op woongelegenheden die in de komende 5 jaar, naar verwachting, worden verkocht.

Ultimo 2021 was sprake van een actieve latentie, ultimo 2022 is sprake van een passieve latentie omdat de commerciële boekwaarde van de te verkopen woningen hoger ligt dan de fiscale boekwaarde. Bij Oosterpoort is sprake van de doelstelling om het bezit oneindig door te exploiteren en ook de HIR toe te passen bij verkoop. Bij een waardering tegen contante waarde tendeert de passieve latentie dan naar nihil.

Disagio leningen

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (in casu reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale waarde. In de situatie dat de fiscale boekwaarde boven de marktwaarde is gelegen én boven de WOZ-waarde, zal door middel van de jaarlijkse fiscale afschrijving de afwijkende waardering geleidelijk aan gerealiseerd worden. In die situatie is hiervoor een latente belastingvordering opgenomen. De latentie is berekend voor een voorzienbare periode van 10 jaar en maximaal berekend over de afwijking in waardering.

Leningruil Vestia

In 2021 heeft een leningruil plaatsgevonden met Vestia. Met de Belastingdienst is een VSO overeengekomen dat de volkshuisvestelijke bijdrage die Oosterpoort levert met deze leningruil voor 50% fiscaal aftrekbaar is in 2021 en de overige 50% in 2022. Voor het tijdelijke waarderingsverschil van deze 50% in 2022 is in 2021 een actieve belastinglatentie gevormd en gewaardeerd tegen contante waarde. Ultimo 2022 is het tijdelijke verschil opgeheven en is deze latentie vervallen.

De disconteringsvoet van het vreemd vermogen bedraagt 2,98% (2021: 3,01%). Omdat de afwikkeling van de latenties grotendeels plaats vindt tegen het Vpb-tarief van 25,8%, bedraagt de netto gehanteerde gemiddelde disconteringsvoet 2,2112%. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is 1 tot 26 jaar. Van de vordering wordt een bedrag van € 0,2 miljoen (2021: € 0,6 miljoen) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.

De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	Balans				Winst- en verliesrekening	
	Contante waarde	Nominale waarde	Contante waarde	Nominale waarde	2022	2021
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Verrekenbare verliezen	0	0	0	0	0	62
Tijdelijk verschil waardering embedded derivaten	1.417	4.079	1.602	4.671	-2.662	405
Tijdelijk verschil waardering verkoopwoningen	0	68	0	73	-68	36
Tijdelijk verschil waardering disagio leningen	152	159	177	191	-7	3
Tijdelijk verschil waardering afschrijvingspotentieel	877	1.253	1.030	1.428	-377	1.210
Tijdelijk verschil leningruil Vestia	0	294	0	301	-294	-294
	2.446	5.853	2.809	6.664	-3.408	1.422

Naast de hierboven gevormde actieve belastinglatenties zijn er nog een drietal commercieel-fiscale afwijkingen waar in de jaarrekening geen actieve en/of passieve latentie voor is opgenomen. Het gaat om de onderstaande afwijkingen:

- Nog verrekenbare rente ATAD (actieve latentie, nominale waarde € 2.534.076,-; 2021 € 1.718.022,-): omdat een verrekening in de nabije toekomst niet mogelijk lijkt, is deze actieve latentie niet gewaardeerd.
- Restant MVA in exploitatie/VOV (passieve latentie, nominale waarde € 58.742.911,-; 2021 passieve latentie € 18.913.669,-): omdat het verschil op enig moment (bij einde exploitatie) wel gerealiseerd zal worden, maar ervan uit wordt gegaan dat Oosterpoort 'oneindig' doorexploiteert, tendeert de contante waarde van deze passieve latentie naar nihil.
- MVA in ontwikkeling/voorraden/grondposities (actieve latentie, nominale waarde € 702.721,-; 2021 € 449.725,-): hiervoor geldt hetzelfde als onder b.

	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Vlottende activa			
Voorraden	1.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.4.1	323	0
Overige voorraden	1.4.2	421	365
		744	365

1.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. Ultimo 2022 is er 1 woning bestemd voor verkoop (2021: geen woning).

1.4.2 Overige voorraden

Overige voorraden betreffen grondlocaties, welke worden herontwikkeld voor nieuwbouw.

	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Vorderingen	1.5		
Huurdebiteuren	1.5.1	197	171
Overheid	1.5.2	37	41
Belastingen en sociale verzekeringen	1.5.3	1.232	421
Overige vorderingen	1.5.4	64	69
Overlopende activa	1.5.5	495	883
		2.025	1.585

	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Huurdebiteuren	1.5.1		
Huurdebiteuren		267	226
Af: voorziening wegens oninbaarheid		70	55
		197	171

Voor huurdebiteuren en overige vorderingen is een voorziening voor verwachte oninbaarheid gevormd. Het verloop van de post voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari		55	86	
Dotaties	+	80	+	28
Vrijval/Ontrekking	-	65	-	59
Boekwaarde per 31 december		70	55	

	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Belastingen en sociale verzekeringen	1.5.3		
Te vorderen omzetbelasting		41	27
Te vorderen vennootschapsbelasting		1.191	394
		1.232	421
Te vorderen vennootschapsbelasting			
Vennootschapsbelasting 2022		678	0
Vennootschapsbelasting 2021		513	394
		1.191	394

	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Overige Vorderingen	1.5.4		
Diverse vorderingen		117	118
Af: voorziening wegens oninbaarheid overige vorderingen		-53	-49
Totaal		64	69

	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Overlopende Activa	1.5.5		
Nog te ontvangen energiesubsidie		0	73
Afrekening onderhoud KIC		0	517
Te ontvangen afrekeningen energie en water		75	61
Gedeclareerde brandschade		48	9
Vooruitbetaalde facturen		371	208
Te ontvangen ziekengeld		1	15
		495	883

In de overlopende activa is, evenals eind 2021, geen bedrag begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Liquide middelen	1.6		
Bedrijfsspaarrekening		200	100
Bedrijfsbonusrekening		0	100
Rekening courant banken		7.480	4.317
Totaal		7.680	4.517

De bedrijfsspaarrekening kent een variabele rente van 0% en vanaf 1 december 0,25% over het saldo tot € 5.000.000,-. Over het meerdere boven € 5.000.000,- bedraagt de rente 0%. Medio april 2022 is de bedrijfsbonusrekening omgezet naar een bedrijfsspaarrekening. De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Passiva

Eigen vermogen

	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
2.1			
Herwaarderingsreserve	2.1.1	517.515	472.295
Overige reserves	2.1.2	116.762	47.060
Resultaat boekjaar	2.1.3	54.682	114.921
		688.959	634.276

2.1.1 Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorbehoud	Totaal
Stand per 1 januari 2021	328.967	1.751	31.481	362.199
Realisatie herwaardering als gevolg van verkopen	-985	-23	0	-1.008
Realisatie herwaardering als gevolg van terugkopen/beëindiging Koopgarant	0	0	-922	-922
Mutatie herwaardering	97.432	845	13.749	112.026
Stand per 31 december 2021	425.414	2.573	44.308	472.295
Stand per 1 januari 2022	425.414	2.573	44.308	472.295
Realisatie herwaardering als gevolg van verkopen	-941	-1	0	-942
Realisatie herwaardering als gevolg van terugkopen/beëindiging Koopgarant	0	0	-1.508	-1.508
Mutatie herwaardering	42.468	-1.017	6.218	47.670
Stand per 31 december 2022	466.941	1.555	49.018	517.515
Totale ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2022	466.941	1.555	49.018	517.515
Af: effect belastinglatenties	0	0	0	0
Stand per 31 december 2022	466.941	1.555	49.018	517.515

De herwaarderingsreserve DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') en de boekwaarde op basis van historische kosten inclusief het effect van belastinglatenties.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

De herwaarderingsreserve is berekend op complexniveau, waarbij bij de kostprijs geen rekening is gehouden met afschrijvingen. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 389,1 miljoen (2021: € 356,8 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Oosterpoort. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts voor een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Oosterpoort.

2.1.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2022	2021
Stand 1 januari	47.060	127.551
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	114.921	29.603
Realisatie uit herwaarderingsreserve	2.450	1.930
Mutatie herwaardering boekjaar	-47.670	-112.026
Stand 31 december	116.762	47.060

Voorstel winstbestemming 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € 54.682.000,- ten gunste van de overige reserves te brengen. De ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in het boekjaar reeds ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het eigen vermogen

In de statuten is opgenomen dat Oosterpoort uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting en dat bij eventuele ontbinding het vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.

	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Voorzieningen	2.2		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	2.2.1	1.071	1.433
		1.071	1.433

2.2.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	DAEB vastgoed in ontwikkeling	DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand 1 januari 2022	848	585	1.433
Toevoegingen (vanuit overige waardeveranderingen)	1.577	5.167	6.744
Onttrekking voor onrendabele investeringen	-888	-5.752	-6.640
Vrijval (overige waardeveranderingen)	-466	0	-466
Stand 31 december 2022	1.071	0	1.071

Waarvan:

looptijd ≤ 1 jaar	0
looptijd > 1 en < 5 jaar	1.071
looptijd > 5 jaar	0

Het eindsaldo van de voorziening DAEB-vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op het project de Linde (€ 818.858) en Steenhuys (€ 252.413).

Voor deze voorzieningen is het tijdseffect niet materieel en/of de looptijd niet langer dan 1 jaar. Daarom zijn de voorzieningen niet contant gemaakt maar gewaardeerd tegen nominale waarde.

Pensioenvoorziening

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurder van Oosterpoort.
2. Oosterpoort is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting. Derhalve is er geen voorziening opgenomen.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekort.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

Langlopende schulden	2.3	31-12-2022	31-12-2021
Schulden / leningen overheid	2.3.1	5.590	5.805
Schulden / leningen kredietinstellingen	2.3.2	161.810	154.007
Verplichtingen woningen verkocht onder voorwaarden	2.3.3	73.349	70.057
Embedded derivaten extendible leningen	2.3.4	6.210	18.105
Waarborgsommen		15	9
		246.974	247.983
	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Leningen overheid	2.3.1		
Beginsaldo		6.020	6.235
Bij: nieuwe leningen		0	0
Af: Aflossingen		215	215
Eindsaldo		5.805	6.020
Af: onder kortlopende schulden opgenomen aflossingsverplichting komend jaar		215	215
Eindtotaal na aftrek aflossingsverplichting komend jaar		5.590	5.805
Leningen kredietinstellingen	2.3.2	31-12-2022	31-12-2021
Beginsaldo		157.748	155.530
Nieuwe leningen		+ 10.000 +	12.251
Agio Vestia lening		- 52 +	2.332
Eindaflossingen		- 0 -	6.000
Aflossingen		- 2.194 -	2.364
Afgeïst van variabele leningen		- 1.000 -	4.000
Eindsaldo		164.502	157.748
Onder kortlopende schulden opgenomen aflossingsverplichting komend jaar		- 2.224 -	3.194
Onder kortlopende schulden opgenomen vrijval agio komend jaar		- 53 -	52
Eindtotaal na aftrek aflossingsverplichting komend jaar		162.225	154.502
Geamortiseerde rente embedded derivaten (kredietinstellingen)			
Beginsaldo		-495	-571
Mutatie ten laste van de winst- en verliesrekening		80	76
Eindsaldo		-415	-495
Totaal eindsaldo schulden/leningen kredietinstellingen		161.810	154.007
De leningportefeuille bestaat uit de volgende leningen:			
Leningen overheid		5.805	6.020
Leningen kredietinstellingen		162.222	155.417
Subtotaal		168.027	161.437
Agio vestia lening		2.280	2.332
Totaal		170.307	163.768
De leningportefeuille (overheid + kredietinstellingen exclusief Agio Vestia) bestaat uit de volgende soorten leningen:			
Vastrentende leningen		89.027	86.437
Variabel rentende leningen		5.000	1.000
Extended leningen		36.000	36.000
Basisrenteleningen		38.000	38.000
		168.027	161.437

Er heeft in 2022 geen reguliere eindaflossing plaats gevonden (2021: € 6 miljoen). De normale aflossing bedroeg € 2,5 miljoen (2021: € 2,6 miljoen). Er is € 1 miljoen afgelost op de variabele hoofdsomlening in 2022 (2021: € 4 miljoen afgelost). De aflossing van € 1 miljoen betrof de eindaflossing.

In 2021 heeft er een leningruil plaatsgevonden met Stichting Vestia in het kader van de sectorbrede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit een geborgde geldlening die geruild is voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage 4,86 %). Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 1,5 miljoen euro met een looptijd van 40 jaar.

De geamortiseerde rente embedded derivaten komt voort uit de waardering van de extendible leningen. De geamortiseerde rente is een correctie ter grootte van het rentevoordeel dat contractueel geldt voor de tweede periode van de extendible leningen. Jaarlijks valt een deel van dit rentevoordeel vrij in de exploitatierekening. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 'Waardering van leningen' van het bestuursverslag.

Het gemiddelde gewogen rentepercentage (effectieve rentevoet) op de leningenportefeuille eind 2022 is 2,98% (2021: 3,01%).

De totale schuld is € 170 miljoen (2021: 163 miljoen) bestaande uit hetschuldrestant van de leningenportefeuille € 168 miljoen en agio Vestia lening € 2 miljoen. In 2023 is de normale aflossingsverplichting € 2,4 miljoen (2022: 2,5 miljoen) en geen extra aflossing (2022: € 1 miljoen).

Van de leningen is 93,8% geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) (2021: 97,3%). Dit is voor een bedrag van € 162 miljoen (2020: € 159 miljoen).

In de borgingsbrief van het WSW, gebaseerd op de meerjarenraming 2022-2031 werd een borgingsplafond afgegeven voor eind 2022 van € 167 miljoen. Het borgingsplafond voor eind 2023 is € 175 miljoen.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 174,6 miljoen (2021: € 241,8 miljoen). De marktwaarde van de leningen is bepaald op de Euribor- curve per 30 december 2022. Bij de bepaling van de marktwaarden is een opslag op de rentecurve van 0,20% (2021: 0,31%) toegepast. De opslag geldt voor de gemiddelde restant looptijd voor de gehele leningenportefeuille van Oosterpoort (geborgd en ongeborgd).

De duration van de leningenportefeuille is 14,0 jaar (eind 2021 was dat 16,8 jaar). De modified duration is eind 2022 13,7 jaar (eind 2021 was dat 16,8 jaar).

De variabel rentende lening dragen een variabel rentepercentage op de 3-maands Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag. Het gaat hierbij om 1 leningen (ultimo 2022):

In 2022 is de NWB-lening (€ 5 miljoen, variabel rentepercentage op de 3-maands Euribor, opslag van 0,14%) vervangen door een nieuwe lening. De nieuwe lening betreft een BNG-lening (€ 5 miljoen, variabel rentepercentage op de 3-maands Euribor, opslag van 0,11%). Deze lening loopt tot 2 mei 2028.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit 2 componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode. Na deze periode moeten nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De kenmerken van de basisrenteleningen zijn als volgt:

BNG € 10.000.000; basisrente 2,059%; opslag 0,2%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 17-7-2023
 BNG € 10.000.000; basisrente 3,05%; opslag 0,18%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 1-12-2023
 BNG € 5.000.000; basisrente 1,814%; opslag 0,11%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 2-5-2024
 BNG € 8.000.000; basisrente 3,94%; opslag 0,1%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 1-6-2024

De restant looptijd van de leningen is als volgt:

	Bedrag	In % van het schuldrestant
< 5 jaar	552	0,3%
> 5 en < 10 jaar	13.399	8,0%
> 10 en < dan 15 jaar	22.086	13,1%
> 15 en < dan 20 jaar	29.000	17,3%
> 20 en < dan 25 jaar	26.933	16,0%
> 25 jaar	76.057	45,3%
Totaal	168.027	100,0%

De gemiddelde restant looptijd is 22 jaar.

De renteverplichting voor de lopende leningenportefeuille is

	Bedrag	In % van het schuldrestant
< 1%	13.149	7,8%
> 1% en < 2%	34.333	20,4%
> 2% en < 3%	24.686	14,7%
> 3% en < 4%	43.000	25,6%
> 4% en < 5%	52.859	31,5%
> 5% en < 6%	0	0,0%

De vervalkalender van de leningen is	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2023	2.439	
2024	2.447	
2025	2.454	
2026	2.462	
2027	2.315	
2028	2.316	5.000
2029	2.317	
2030	2.207	
2031	2.092	
2032	2.093	6.000
2033	2.023	5.000

In de komende jaren moet voor de volgende bedragen uit de leningenportefeuille de rente worden herzien:

	Renteconversies	Herzieningen rente-opslag (spread)
2023	0	20.000
2024	0	13.000

De volgende zekerheden zijn gesteld:

Ter grootte van € 8,6 miljoen (2021 zelfde bedrag) is hypothecaire zekerheid gesteld op de gebouw Brede School te Malden (met het recht van erfpacht annex opstal) ten gunste van de gemeente Heumen.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Oosterpoort zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde voor 2022 van € 422 miljoen (2021: € 422 miljoen) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Verplichtingen woningen verkocht onder voorwaarden

	Ref.	2022	2021
Stand 1 januari:	2.3.3		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden		47.020	47.870
Waardeverminderingen/-vermeerderingen		23.037	12.223
Boekwaarde per 1 januari		70.057	60.093
Mutaties:			
Verkochte woningen		827	1.487
Teruggekochte woningen voor doorverkoop		-650	-1.505
Afkoop Koopgarantformule		-903	-530
Herclassificatie naar voorraad		-202	0
Herclassificatie naar exploitatie		-146	-307
Correctie op aanschaffingswaarde		0	5
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		4.366	10.814
Totaal mutaties		3.292	9.964
Stand 31 december:			
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden		45.946	47.020
Waardeverminderingen/-vermeerderingen		27.403	23.037
Boekwaarde per 31 december		73.349	70.057

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 315 woningen (2021: 324 st.), waarvan 167 huurwoningen uit bestaand bezit (2021: 173 st.) en 148 nieuwbouwkooptwoningen (2021: 151 st.).

De terugkoopverplichting betreft Koopgarant, waarbij op basis van een gegeven korting bij verkoop en de waardeontwikkeling van de betreffende woningen Oosterpoort een belang heeft, volgens een vooraf bepaalde formule. Bij een aantal contracten heeft Oosterpoort een belang van 40% bij een positieve waardeontwikkeling en een belang van 50% bij een negatieve waardeontwikkeling.

	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Embedded derivaten in extendible leningen	2.3.4		
Beginsaldo		18.105	22.041
Waardemutatie boekjaar		-11.895	-3.936
Eindsaldo		6.210	18.105

De extendible leningen worden als embedded derivaat aangemerkt omdat de geldgever het recht heeft de lening tegen een vooraf overeengekomen rentepercentage te verlengen. Deze post wordt nader toegelicht in paragraaf 'Waardering van de leningen' van het bestuursverslag.

De reële waarde van de extendible lening is gebaseerd op de rentecurve van 30 december 2022. De leningen zijn daarbij verdeeld in de lening tot aan het extensiemoment enerzijds en het derivaat (de embedded swaption) anderzijds. De reële waarde van de lening is bepaald op basis van de rentecurve met een opslag gebaseerd op de WSW-borging en de looptijd van de lening. De reële waarde van het derivaat is gebaseerd op de rentecurve en de volatiliteit (beweeglijkheid) per ultimo 2022, daarbij is geen opslag op de disconteringscurve gehanteerd. Als een opslag wordt gehanteerd op de disconteringscurve zal de marktwaarde van de derivaten voor Oosterpoort minder negatief zijn.

Omdat de rente in 2022 verder is gestegen, is de negatieve marktwaarde van de embedded derivaten gedaald. Het niet-gerealiseerde resultaat bedraagt in 2022 € 11,9 mln (2021: € 3,9 mln).

	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Kortlopende schulden	2.4		
Schulden aan overheid		215	215
Schulden aan kredietinstellingen	2.4.1	2.277	3.246
Schulden aan leveranciers		234	314
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.4.2	232	75
Schulden ter zake van pensioenen	2.4.3	41	37
Overlopende passiva	2.4.4	3.961	2.691
		6.960	6.578

	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Schulden aan kredietinstellingen	2.4.1		
Aflossingsverplichting leningen komend jaar		2.224	3.194
Kortlopend deel agio Vestia lening		53	52
		2.277	3.246

Onder de schulden kredietinstelling zijn de aflossingsverplichtingen voor 2023 opgenomen. Daarnaast betreft het een kortlopend deel van het agio van de Vestia- lening € 52.720,- (2021: € 52.439,-).

	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.4.2		
Belastingdienst, suppleties		144	0
Belastingdienst, af te dragen loonheffing december		88	75
		232	75

	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Schulden ter zaken van pensioenen	2.4.3		
Af te dragen pensioenpremies december		41	37

	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Overlopende passiva	2.4.4		
Nog niet vervallen rente geldleningen o/g		1.973	2.001
Vooruitontvangen huren		376	373
Afrekening onderhoud KIC		1.089	0
Overige overlopende passiva		523	317
		3.961	2.691

Onder de overlopende passiva is een bedrag begrepen van € 94.000,- (2021: € 80.000,-) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Gezien de beperkte impact is deze wijziging prospectief verwerkt.

Transacties met verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

9.1 Financiële instrumenten en risico's

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

De primaire financiële instrumenten, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten van Oosterpoort of zij vloeien direct voort uit die activiteiten. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Oosterpoort is het voorkomen of spreiden van ongewenste financiële risico's zoals bijvoorbeeld rente- of liquiditeitsrisico's. Het beleid is er op gericht om het jaarlijkse renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. Binnen dat kader wordt ook gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit financiering. Dit soort instrumenten wordt alleen gebruikt als er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing van het instrument tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Er wordt niet gehandeld in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's en het gevoerde beleid om die risico's te beperken zijn:

Kredietrisico: Oosterpoort werkt alleen met kredietwaardige partijen. In interne procedures zijn afspraken gemaakt hoe de kredietwaardigheid (rating) wordt vastgesteld. Oosterpoort heeft actief beleid om het risico van oninbare huur te beperken.

Liquiditeitsrisico: Oosterpoort houdt een liquiditeitsbuffer aan voor de situatie dat niet-DAEB Koopgarantwoningen teruggekocht moeten worden die niet vrij snel daarna doorverkocht kunnen worden (voor DAEB Koopgarantwoningen is een dergelijke buffer niet nodig). Deze buffer is € 750.000,-.

Valutarisico: Oosterpoort loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Rente- of kasstroomrisico's: Oosterpoort loopt rentekasstroomrisico's op vorderingen, liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor zover er sprake is van variabele renteaftspraken wordt risico gelopen door veranderingen in de marktrente. In de toelichting op de balans onder langlopende schulden en verderop in dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in deze risico's.

Embedded derivaten in extendible leningen

Geldgever	Bedrag * € 1.000,-	2e periode			3e periode			Marktwaaarde 31-12-2022 € 1.000,-	Marktwaaarde 31-12-2021 € 1.000,-
		Ingangsdatum	Looptijd	Rente	Looptijd	Rente			
BNG	10.000	5-5-2008	5-5-2011 tot 5-5-2025	vast 4,44% per kwartaal	5-5-2025 tot 5-5-2038	3 mnds Euribor zonder opslag, of 4,70% per kwartaal		1.655-	5.148-
BNG	10.000	5-5-2008	5-5-2011 tot 5-5-2027	vast 4,44% per kwartaal	5-5-2027 tot 5-5-2043	3 mnds Euribor zonder opslag, of 4,70% per kwartaal		2.081-	6.110-
BNG	10.000	5-5-2008	5-5-2011 tot 6-5-2030	vast 4,45% per kwartaal	6-5-2030 tot 5-5-2048	3 mnds Euribor zonder opslag, of 4,70% per kwartaal		2.474-	6.847-
	36.000							6.210-	18.105-

Voor deze leningen golden 3 periodes met renteaftspraken. De eerste periode is voor alle leningen verstreken.

De extendibele leningen worden als derivaat aangemerkt omdat de geldgever het recht heeft de lening tegen een vooraf afgesproken rentepercentage te verlengen of om te kiezen voor de rente volgens de dan geldende 3 maanden Euribor zonder opslag. Als de bank kiest voor 3 maanden Euribor kan Oosterpoort de lening boetevrij aflossen.

De marktwaaarde van leningen wordt elk jaar op 31 december herrekend op basis van de rente zoals die zou gelden als op 31 december soortgelijke leningen zouden worden afgesloten. De marktwaaarde van de leningen per de ingangsdatum van de derde periode moet voldoende zijn om het renteverskil tussen de rente in de markt en de contractueel afgesproken rente te kunnen overbruggen gedurende de derde renteperiode. Dit betekent dat het verschil tussen de huidige lage rente en de relatief hoge rente die contractueel voor de derde periode is afgesproken nu al ten laste van het resultaat is genomen om zodoende straks vanaf 2025 tot 2038, respectievelijk 2027 tot 2043 etc. lagere rentelasten in de exploitatie te kunnen verwerken. Een en ander betekent dat het jaarresultaat hierdoor jaarlijks fluctueert tot het moment dat de derde periode is gestart.

Geamortiseerde rente embedded derivaten

Onder langlopende schulden is met de benaming geamortiseerde rente embedded derivaten een correctie doorgevoerd vanwege de extendible leningen. Dit betreft een correctie ter omvang van het rentevoordeel dat contractueel geldt voor de 2e periode van de extendible leningen. Jaarlijks valt een deel van dit rentevoordeel vrij in de exploitatierekening. Het verloop van dit saldo is als volgt:

	Vrijval ten gunste van de exploitatie * € 1.000,-	Saldo geamortiseerde rente per eind van het jaar * € 1.000,-
2022	80	415-
2023	84	331-
2024	88	243-
2025	69	173-
2026	61	112-
2027	40	72-
2028	30	42-
2029	31	11-
2030	11	0

Vestia-lening

Oosterpoort levert een bijdrage aan Vestia door het ruilen van een lening.

Deze verwerking voldoet aan RJ-uiting 2021-11 (presentatie volkshuisvestelijke bijdrage door toegelaten instellingen volkshuisvesting) en werd afgestemd met verslaggevingsspecialisten van accountantskantoren en woningcorporaties.

Oosterpoort ontving de hoofdsom in 2021 en verplicht zich met de leningruil tot het betalen van rente en aflossing voor de Vestia-lening. Dit is te beschouwen als een samengestelde transactie (RJ 190.401).

De met de leningruil aangetrokken lening is bij eerste verwerking in de balans gewaardeerd tegen de reële waarde (RJ 254.201).

Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom trad daarbij een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies bedroeg de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente 40 jaar fixe als disconteringsvoet.

Het verlies werd in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de 'Overige organisatiekosten'. Na de eerste verwerking wordt de lening gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs (RJ 254.002). Amortisatie gebeurt met de effectieve rentemethode.

	Parameters	
Jaarlijkse bijdrage per vhe	€ 13,01	
Hoofdsom per vhe	€ 300,79	
Agio per vhe	€ 467,33	
Rente lening Vestia	4,86%	
Marktrente 40 jaar fixe (=effectieve rente)	0,535%	
Rentevervaldatum	21-dec	
Jaarlijkse bijdrage	€	64.915
Hoofdsom	€	1.500.921
Volkshuisvestelijke bijdrage (verlies in 2021 genomen)	€	2.331.972
Jaarlijkse rentebetaling	€	72.945
Verloop amortisatie van het agio voor de komende 5 jaar:	€	
2022		2.279.533
2023		2.226.814
2024		2.173.813
2025		2.120.528
2026		2.066.958
Na 40 jaar bereikt het agio een saldo nul.		

9.2 Niet in de balans opgenomen activa, regelingen en verplichtingen

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De Autoriteit heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit woningcorporaties circa € 14 miljoen euro zullen bedragen. Dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 2,62 per wooneigenheid en circa € 0,01 per € 1.000 WOZ-waarde van de wooneigenheden in eigendom van de corporatie.

Obligoheffing WsW

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Het risico-vermogen van het WSW wordt door het jaarlijks obligo aangevuld tot het niveau van het minimale risicovermogen. Het bedrag van de heffing in 2022 is gelijk aan 0,0487% (2021 0,0624%) van het gewogen geborgde schuldrestant per 31 december 2021.

Op basis van de inschatting van de ontwikkeling van de geborgde schuld conform dPi2021 zullen de deelnemers in de periode 2022-2026 elk jaar tussen 0,05% en 0,10% van het geborgde schuldrestant aan obligo moeten voldoen. Dit is onder het vastgestelde maximum van 0,34% jaarlijks obligo, zoals opgenomen in Bijlage II bij het Reglement van Deelneming. In verband met eventueel niet bekende ontwikkelingen heeft WSW voor dPi2021 en dPi2022 geadviseerd 0,167% per jaar in te rekenen.

Obligolening

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is sinds 2021 onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet-opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever.

Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2022 heeft Oosterpoort een aangegane obligolening van € 4,1 miljoen (2021: € 4 miljoen) die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken als de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Aanvullende verplichting terugkoop 5 woningen verkocht onder Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE)

Voor deze 5 woningen Meidoornplantsoen/Beukstraat heeft Oosterpoort zich in afwijking van de standaard terugkoopverplichting MGE verplicht om tot 125% van de executiewaarde op het moment van huidige verkoop bij terugkoop te betalen. Deze situatie kan zich voordoen als de terugkoop prijs voortvloeiend uit de terugkoopverplichting MGE-woningen lager is dan de vordering van de hypotheekverstrekker op de hypotheeknemer.

Overeenkomst voor (contract)onderhoud, verduurzamings- en (ver)nieuwingsopgaven in 2023

Oosterpoort voert haar reguliere onderhoudswerkzaamheden uit in een ketensamenwerking met 2 ketenpartners, die zich verenigd hebben in de BV KIC. Op 20 december 2022 is Oosterpoort een overeenkomst aangegaan met BV KIC te behoeve van de uitvoering van het (contract)onderhoud, verduurzamings- en (ver)nieuwingsopgaven in 2023. De jaaropdracht 2023 komt uit op een totaal van € 17.578.223. incl BTW.

Loopbaanbegeleiding

In de CAO zijn afspraken gemaakt over de loopbaanbegeleiding-faciliteit voor medewerkers. Deze faciliteit is niet als verplichting in de balans opgenomen. De opleidingskosten komen rechtstreeks ten laste van het resultaat. Eind 2022 betreft het saldo aan individuele loopbaanbudgetten bij Oosterpoort € 96.653,-.

Huurverplichtingen

In oktober 2022 is Oosterpoort een huurverplichting aangegaan voor koffiemachines, de duur van deze overeenkomst is 60 maanden en wordt na het verstrijken van de looptijd stilzwijgend verlengd met een jaar. De jaarlijkse verplichting bedraagt € 958,-.

10 Toelichting winst- en verliesrekening over 2022

(x € 1.000,-)

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	Ref	2022	2021
	3.1		
Huuropbrengsten			
Woningen en woongebouwen		33.174	32.602
Woningen en woongebouwen niet-DAEB		571	559
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB		280	242
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB		1.047	1.006
Subtotaal		35.072	34.409
Af: Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid		248	201
Af: Dotatie voorziening dubieuze debiteuren		80	28
		34.744	34.180

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 bedroeg 2,3% (1 juli 2021: 0,0%). Zowel voor het DAEB-bezit als voor het niet-DAEB-bezit is dit 2,3% conform wetgeving.

In het kader van de huursombenadering is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,275% (2021: 0,00%).

	Ref	2022	2021
	3.2		
Opbrengsten servicecontracten			
Te ontvangen vergoedingen voor overige goederen, leveringen en diensten		524	471
Opbrengsten serviceabonnement		260	260
bij: te verrekenen met huurders		-54	-35
af: derving wegens leegstand en oninbaarheid		3	6
		727	690

	Ref	2022	2021
	3.3		
Lasten servicecontracten			
Kosten voor levering van goederen en diensten		570	505
Kosten serviceabonnement		185	229
Totaal servicecontracten		755	734

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de directe geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, als dat nodig is, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

	Ref	2022	2021
	3.4		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten			
Lonen en salarissen exploitatie vastgoedportefeuille		1.279	1.769
Uitzend- / inleenkrachten		442	326
Overige personeelskosten		150	203
Huisvestingskosten		34	44
Afschrijving onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik		94	132
Kosten automatisering		236	316
Overige algemene lasten		608	804
		2.843	3.594

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten volgen 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. De toerekening vindt plaats vanuit de lasten verhuur en beheer naar onderhoud, netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille, kosten overige activiteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid.

In 2022 zijn de gehanteerde schattingen in de verdeelsleutel geëvalueerd op basis van informatie van collega woningbouwcorporaties en op basis van betere ervaringscijfers. De wijziging is als schattingswijziging verwerkt.

	2022	2021
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen exploitatie vastgoedportefeuille	2.933	2.958
Uitzend- / inleenkrachten	1.014	656
Overige personeelskosten	346	339
Huisvestingskosten	80	74
Afschrijving onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	216	220
Kosten automatisering	541	528
Overige algemene lasten	973	1.171
Toe te rekenen organisatiekosten	6.102	5.946

Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.843	3.594
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.730	835
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	131	180
Kosten overige activiteiten	175	79
Overige organisatiekosten	809	751
Leefbaarheid	414	507
Totaal toegerekende organisatiekosten	6.102	5.946

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2021: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2022	2021
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	46,6%	60,4%
Lasten onderhoudsactiviteiten	28,4%	14,0%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,0%	0,0%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	2,1%	3,0%
Kosten overige activiteiten	2,9%	1,3%
Overige organisatiekosten	13,3%	12,6%
Leefbaarheid	6,8%	8,5%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,0%	100,0%

Door de verschillen tussen fte's van 2022 en 2021 en de herijking van de uitgangspunten voor de verdeling verandert de verdeelsleutel voor doorbelasting.

	2022	2021
Lonen en Salarissen		
Salarissen	2.376	2.286
Uitzend- / inleenkrachten	1.014	656
Subtotaal	3.390	2.942
Af: ontvangen ziekengeld	-226	-40
	3.164	2.902

	2022	2021
Sociale Lasten		
Sociale lasten	386	345
Ziekteverzekering	70	68
	456	413

	2022	2021
Pensioenlasten		
Pensioen- en vroegpensioenpremie	327	299

Deze post betreft volledig de aan de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) afgedragen premies.

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2022 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Oosterpoort omgerekend naar Fte's 39,1 (2021: 37,9).

Deze personeelsomvang is als volgt onder te verdelen naar de verschillende functionele gebieden:

	2022	2021
Financiën	6,1	5,4
Diensten	8,1	7,8
Klant en wijken	15,6	16,2
Vastgoed en Regie	6,3	5,6
Control en bestuurssecretaris	2,0	1,9
Directie	1,0	1,0
	39,1	37,9

	Ref	2022	2021
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.5		
Reparatieverzoeken		1.221	1.218
Mutatieonderhoud		1.493	1.043
Planmatig onderhoud		5.825	3.339
Badkamer-, toilet- en keukenrenovaties (BTK)		1.977	1.684
Contractonderhoud		912	671
Overig onderhoud		488	662
Aan onderhoud toegerekende organisatiekosten		1.730	835
		13.646	9.452

	Ref	2022	2021
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.6		
Verhuurderheffing		2.672	4.399
Saneringsheffing		0	0
Onroerendezaakbelasting, waterschapsbelasting en rioolheffing		1.631	1.607
Verzekeringen		152	149
		4.455	6.155

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	Ref	2022	2021
	3.7/3.8/3.9		
Verkoop huurwoningen			
Verkoopopbrengst huurwoningen		2.002	2.760
Verkoopkosten huurwoningen		-45	-64
Toegerekende organisatiekosten		-90	-83
Marktwaaarde verkochte huurwoningen		-1.156	-1.426
Totaal verkoopresultaat huurwoningen		711	1.187

De verkoopopbrengst betreft 7 verkochte woningen (2021: 10 woningen). De door verkoop in 2022 gerealiseerde waardeverandering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 941.000,- (2021: € 1.041.000,-).

Verkoop garages		21	36
Verkoop teruggekochte woningen VOV			
Verkoopopbrengst voormalig Koopgarant		901	3.118
Verkoopkosten voormalig Koopgarant		-43	-202
Toegerekende organisatiekosten		-40	-94
Boekwaarde voormalig Koopgarant (marktwaaarde op terugkoopmoment min korting)		-231	-1.949
Totaal verkoopresultaat teruggekochte woningen VOV		587	873

De verkoopopbrengst betreft 1 na terugkoop verkochte VOV-woning (2021: 9 woningen) en 6 door de eigenaar afgekochte Koopgarantformules (2021: 3 afkopen).

Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.319	2.096
---	--	--------------	--------------

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Ref	2022	2021
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.10		
Nagekomen baten/lasten afgesloten projecten		-5	-2
Dotatie voorziening onrendabele investeringen		-6.744	-5.087
Bijstelling onrendabele investering		1.262	482
Afgeboekte kosten niet gerealiseerde projecten		62	0
Bijstelling afboeking grondpositie		0	1
		-5.425	-4.606

De dotatie aan de voorziening onrendabele investeringen betreft de volgende posten:

Onrendabele top projecten		1.577	1.829
In opdracht gegeven maar nog niet uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen		0	586
Uitgaven voor verduurzaming en woningverbetering		5.167	2.672
		6.744	5.087

	Ref	2022	2021
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.11		
Niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB vastgoed		44.434	107.495
Niet-gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed		90	1.232
		44.524	108.727

	Ref	2022	2021
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.12		
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden		5.412	13.376
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden		-4.366	-10.814
Waardeverandering bij 1e waardering nieuwe verkopen onder voorwaarden		25	47
		1.071	2.609

Nettoresultaat overige activiteiten

	Ref	2022	2021
Opbrengsten overige activiteiten	3.13		
Verkoop energie en vastrecht		123	278
Opbrengsten zonnepanelen		51	33
Opbrengsten rekening vertrekende huurder		51	27
Overige opbrengsten overige activiteiten		41	47
		266	385

	Ref	2022	2021
Kosten overige activiteiten	3.14		
Exploitatiekosten energie		470	398
Kosten zonnepanelen		11	13
Kosten rekening vertrekende huurder		92	78
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan overige activiteiten		175	79
		748	568

De exploitatiekosten energie bestaan in 2022 voor € 180.000,- (2021 € 208.000,-) uit onderhoudslasten WKO.

	Ref	2022	2021
Overige organisatiekosten	3.15		
Diverse uitgaven		348	100
Collectieve regelingen (eenmalige bijdrage Vestia)		0	2.332
Obligohoeffing Aw/WSW		77	96
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan overige organisatiekosten		809	750
		1.234	3.278

Onder diverse uitgaven zijn kosten opgenomen voor treasury, taxatie, kosten RvC, accountantskosten en OR en bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties.

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

	Ernst & Young		
	Accountants LLP	Overig EY	EY Totaal
	2022	2022	2022
Onderzoek van de jaarrekening	183	0	183
Andere controleopdrachten	17	0	17
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	18	18
Andere niet controlediensten	0	0	0
	200	18	218

	Ernst & Young		
	Accountants LLP	Overig EY	EY Totaal
	2021	2021	2021
Onderzoek van de jaarrekening	189	0	189
Andere controleopdrachten	17	0	17
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	18	18
Andere niet controlediensten	0	0	0
	206	18	224

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2022 zijn verricht.

	Ref	2022	2021
Leefbaarheid	3.16		
Bijdrage maatschappelijke activiteiten		50	40
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan leefbaarheid		414	506
		464	546

Saldo financiële baten en lasten

	Ref	2022	2021
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	3.17		
Mutatie waardering embedded derivaten		11.895	3.936
		11.895	3.936

Omdat de rente in 2022 verder is gestegen, is de negatieve marktwaarde van de embedded derivaten gedaald. Het ongerealiseerde resultaat bedraagt in 2022 € 11,9 mln (2021: € 3,9 mln).

	Ref	2022	2021
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.18		
Rente leningen overheid / kredietinstellingen		4.867	5.134
Amortisatieresultaat disagio leningen		80	76
Borgstellingsvergoeding WSW		47	37
Rente banken en overige schulden		20	18
		5.014	5.265

	Ref	2022	2021
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.19		
Rente banken en overige vorderingen		1	-1
Vrijval agio vestia lening		52	-1
		53	-2

	Ref	2022	2021
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	3.20		
Vennootschapsbelasting 2022		2.045	0
Vennootschapsbelasting 2021		-120	2.082
Latentie Vpb		3.408	1.422
		5.333	3.504

Vennootschapsbelasting

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijke belastingtarief voor de jaarrekening luidt als volgt:

	2022	2021
	%	%
Toepasselijk tarief	25,8%	25,0%
Gewaardeerde tijdelijke verschillen	-16,8%	-22,3%
Nieuw opgenomen latenties ultimo boekjaar	0,0%	0,2%
Niet-afrekbare kosten	0,0%	0,0%
Niet-afrekbare rentelasten (ATAD)	1,4%	0,4%
Milieu-investeringsaftrek	-0,3%	0,0%
Overige effecten	-0,5%	-0,3%
Effectief tarief	9,6%	3,0%

	2022
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	60.015
Verschillen tussen commerciële en fiscale waarderungen	
Afschrijvingen	- 878
Opwaardering naar hogere WOZ (terugname afwaardering)	+ 2.444
Onderhoud (fiscaal hoger dan commercieel)	- 1.610
Vrijval disagio leningen o/g	- 54
Waardeverandering vastgoedportefeuille	- 40.253
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	- 269
Afboeking HIR op gekocht vastgoed/POEA investering	- 2.052
Waardering embedded derivaten/geamortiseerde rente	- 11.815
Toerekenbare financieringskosten	+ 22
Vermindering Verhuurderheffing fiscaal als investeringsvermindering	- 400
Leningruil Vestia	- 1.166
Totaal verschillen commercieel - fiscaal	55.493-

Saldo fiscale winstberekening	W	4.522
Bij: niet aftrekbare gemengde kosten	+	9
Af: dotatie HIR	-	1.015
Bij: onttrekking HIR	+	2.052
Af: milieu-investeringsaftrek	-	711
Af: kleinschaligheidsaftrek	-	2

Belastbare winst voor bijtelling ATAD	W	4.855
Bij: niet aftrekbare rentelasten ivm ATAD	+	3.234

Belastbare winst	W	8.089
Verrekenbare verliezen voorgaande jaren	-	0
Belastbaar bedrag	W	8.089

Te betalen vennootschapsbelasting	2.045
--	--------------

11 Bezoldiging

11.1 Bezoldiging van de directie en de commissarissen

bedragen * € 1,-

De bezoldigingen met inbegrip van de pensioenlasten en andere uitkeringen van de huidige en gewezen directieleden en commissarissen die in het boekjaar ten laste van Stichting Oosterpoort Wonen zijn gekomen, bedragen € 149.447,89 (2021: € 145.265,84) respectievelijk € 69.520,- (2021: € 54.500,-).

11.2 Wet Normering Topinkomens

bedragen * € 1,-

De WNT is van toepassing op Stichting Oosterpoort Wonen. Het voor Stichting Oosterpoort Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 158.000,- (Woningcorporaties, klasse E). Het toepasselijk bezoldigingsmaximum was in 2021 € 153.000,- (klasse E).

Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2022

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2022
Omvang dienstverband (in fte)
Dienstbetrekking?

C.L. van Kampen

directeur-bestuurder
1/1-31/12
1,0
ja

Bezoldiging 2022

Beloning plus belastbare onkostenvergoeding
Beloningen betaalbaar op termijn
Subtotaal

130.692,49
18.755,40
149.447,89

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum

158.000,00

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet
terugontvangen bedrag

0

Bezoldiging 2022

149.447,89

Bedrag van de overschrijding

0

Gegevens 2021

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2021
Omvang dienstverband (in fte)
Dienstbetrekking?

C.L. van Kampen

directeur-bestuurder
14/6-31/12
1,0
ja

Gewezen

directeur-bestuurder
1/1-31/5
1
ja

Bezoldiging 2021

Beloning plus belastbare onkostenvergoeding
Beloningen betaalbaar op termijn
Subtotaal

72.014,59
9.956,17
81.970,76

55.721,18
7.573,90
63.295,08

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum

84.254,79

63.295,08

Bezoldiging 2021

81.970,76

63.295,08

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Niet van toepassing

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022	F. Aarts	A. Bouwmeister	H. Hooge Venterink	J. Lenssen	J. Waegemaekers
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorz	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2022	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	18.960	12.640	12.640	12.640	12.640
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	23.700	15.800	15.800	15.800	15.800
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0	0
Bezoldiging	18.960	12.640	12.640	12.640	12.640
Bedrag van de overschrijding	0	0	0	0	0

Gegevens 2021	F. Aarts	A. Bouwmeister	H. Hooge Venterink	J. Lenssen	J. Waegemaekers
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorz	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2021	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	28/6-31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	16.350	10.900	10.900	10.900	5.450
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	15.300	15.300	7.839

1d. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 1.800,- of minder

Niet van toepassing

1e. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van meer dan € 1.800,-

Niet van toepassing

1f. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van meer dan € 1.800,- waarop de anticumulatie bepaling van toepassing is

Niet van toepassing

1g. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van meer dan € 1.800,- of minder waarop de anticumulatie bepaling van toepassing is

Niet van toepassing

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Niet van toepassing

3. Overige rapportage op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

12. Toelichting op het kasstroomoverzicht

De kasstromen uit operationele activiteiten zijn ten opzichte van 2021 met € 1 miljoen gedaald.

Het saldo van in- en uitgaande kasstromen van (des)investeringsactiviteiten kent ten opzichte van 2021 € 5,4 miljoen meer uitstroom. Naast lagere verkoopontvangsten (totaal € 3,7 miljoen lager) staan ook hogere investeringen in woningen (totaal € 1,7 miljoen hoger). Dit betreft € 3 miljoen meer nieuwbouw en € 1,3 miljoen minder woningverbetering.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is € 7 miljoen positiever (meer instroom) dan voorgaand jaar. Tegenover nieuwe leningen ad € 10 miljoen (inclusief € 5 miljoen herfinanciering) staan in 2022 aflossingen van € 3,3 miljoen (waarvan € 1 miljoen eindaflossing op variabele lening). Per saldo geeft dit een uitstroom ad € 6,7 miljoen. In 2021 stond tegenover € 12,3 miljoen nieuwe leningen een totale aflossing van € 12,6 miljoen, per saldo dus een uitstroom van € 0,3 miljoen.

13 Gebeurtenissen na balansdatum

Oorlog in Oekraïne

De impact van de oorlog in Oekraïne en daaruit voortkomende sancties kan mogelijk indirect effect hebben op woningcorporaties zoals Oosterpoort. Mogelijke effecten kunnen zijn:

- Stijgende bouwkosten en schaarste aan bouwmaterialen waardoor nieuwbouwprojecten of renovatieprojecten kostbaarder worden en mogelijk verdere vertraging oplopen.
- Stijgende inflatie en energieprijzen kan mogelijk tot een toename van de huurachterstanden leiden.

De huidige inschatting is dat de financiële impact (financiële prestaties en gezondheid) van Oosterpoort voor 2023, net zoals voor 2022 het geval was, beperkt is.

Ketensamenwerking

In 2014 heeft Oosterpoort gekozen voor ketensamenwerking, vanuit de overtuiging dat samenwerken met de markt leidt tot minder kwetsbaarheid, risicobeperking en betere resultaten dan op de traditionele inkoopwijze.

We geloven in de kracht van ketensamenwerking en deze blijft dan ook gewoon bestaan met de huidige ketenpartners. Wel gaat Oosterpoort op onderdelen meer regie en verantwoordelijkheid nemen. Het Ketenintegratiecentrum (KIC) wordt eind 2023 ontbonden, omdat de taken van het KIC gedeeltelijk bij de vastgoedmanager (Oosterpoort) horen te liggen.

Na balansdatum hebben zich geen andere gebeurtenissen voorgedaan met belangrijke financiële gevolgen voor Oosterpoort.

14 Kengetallen

	2022	2021
Gegevens woningbezit		
Aantal verhuureenheden in exploitatie		
- Woningen/woongebouwen	4.899	4.871
- Zorgvastgoed (eenheden)	26	26
- Garages	28	29
- Maatschappelijke ruimtes	15	14
- Onzelfstandige verhuureenheden *1)	7	7
- Commerciele ruimtes *2)	22	22
Totaal	4.997	4.969

*1) Inclusief 6 woonwagens

*2) Inclusief 5 WKO's

Investerings woningbezit (totaal in euro's)

Investering woningverbetering	5.752.000	3.397.000
Investering nieuwbouwprojecten	8.673.000	2.836.000
ORT woningverbetering (markt- en beleidswaarde)	5.167.470	3.258.000
ORT nieuwbouw (marktwaarde)	2.839.000	2.311.000
ORT nieuwbouw (beleidswaarde)	1.534.154	1.277.094

Rendement

Rentabiliteit Eigen Vermogen Daeb	18,9%	48,5%
Rentabiliteit Eigen Vermogen niet-Daeb	7,1%	14,4%
Rentabiliteit Vreemd Vermogen Daeb	3,0%	3,3%
ICR DAEB	1,99	2,13
ICR niet DAEB	0,00	0,00
Loan to Value (LTV) o.b.v. beleidswaarde DAEB	38,4%	38,4%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde DAEB	58,2%	56,0%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde niet-DAEB *3)	39,4%	40,5%
Dekkingsratio o.b.v marktwaarde DAEB	20,6%	31,7%
Onderpandratio	20,4%	30,6%
Verhouding Vreemd vermogen / Totaal vermogen	26,2%	27,9%

*3) De solvabiliteit niet-Daeb is in 2022 gedaald ten opzichte van 2021. Hier ligt een ongewijzigde streefhuur van woningen in de niet-Daeb aan ten grondslag. Het (streef)huurbeleid niet-Daeb wordt in 2023 opgepakt. Op basis hiervan stijgt de solvabiliteit richting de norm.

Overige

Eigen vermogen per vhe *	138.651	128.396
Percentage Eigen vermogen / Totaal vermogen	73,0%	71,2%
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille per vhe *	2.772	3.023
Jaarresultaat per vhe *	11.005	23.263
Operationele kasstroom per vhe *	1.154	1.358
Totaalopbrengsten per vhe (incl.verkoopresultaat) *	7.457	7.561
Lasten verhuur en beheeractiviteiten per vhe *	572	728
Lasten verhuur en beheeractiviteiten per vhe (voor doorbelasting) *	1.228	1.203
Personeelslasten per vhe *	794	732
Kosten onderhoud per vhe *	2.746	1.913

* verhuureenheden (vhe) = totaal aantal verhuureenheden minus 28 garages (2021: 29).

15 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Oosterpoort onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economisch belang (DAEB-tak) en de overige diensten (niet-DAEB-tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst en verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak opgesteld. Oosterpoort heeft gekozen voor een administratieve scheiding tussen DAEB en niet-DAEB.

Onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB

In de Woningwet en het BTIV (Besluit Toegelaten instelling volkshuisvesting) staat het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB centraal. Woningcorporaties mogen nog steeds activiteiten uitvoeren die volgens de Woningwet en het BTIV niet tot hun kerntaken (DAEB-activiteiten) horen, maar zij moeten daarvoor aan strikte voorwaarden voldoen. Corporaties moeten hun DAEB-bezit en –activiteiten scheiden van hun overige bezit en activiteiten (de niet-DAEB). Zij moesten daarvoor kiezen tussen een administratieve scheiding of een juridische splitsing. Daarnaast was een hybride scheiding mogelijk.

Oosterpoort heeft gekozen voor de administratieve scheiding, wat inhoudt dat binnen de woningcorporatie scheiding plaatsvindt in 2 gescheiden bedrijfsonderdelen. De corporatie moet bij administratieve scheiding alle baten en lasten toerekenen aan de DAEB-tak respectievelijk de niet-DAEB-tak. Voorgeschreven is welk bezit en welke activiteiten corporaties in de DAEB-tak moeten onderbrengen. Dat is het vastgoed dat samenhangt met de werkzaamheden die diensten van algemeen economisch belang zijn.

De administratieve scheiding diende voor het eerst in de jaarrekening 2018 te worden opgenomen (artikel 15 lid 6 Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting). De toerekening aan de DAEB en niet-DAEB-tak wordt bepaald door de bepalingen van het BTIV.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Oosterpoort bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel') met name uit:

- verhuur van huurwoningen met een aanvangs(contract)huur boven de liberalisatiegrens;
- verhuur van maatschappelijk vastgoed;
- verhuur van commercieel vastgoed;
- verhuur van parkeervoorzieningen;
- verkoop en waar nodig woonrijp maken van bestaande grondposities.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel', zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar woningen, commercieel en maatschappelijk vastgoed en parkeervoorzieningen. Onder voorraden zijn de grondposities opgenomen.
- Wat betreft de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn oorspronkelijke nieuwbouwwoningen in de niet-DAEB-tak opgenomen en bestaand bezit in de DAEB-tak.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- In de DAEB-tak van Oosterpoort is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de jaarrekening.
- De belastinglatenties over verkoopwoningen en afschrijvingspotentieel zijn toegerekend aan de niet DAEB-tak conform de verhouding Daeb versus niet-Daeb van de betrokken woningen. De overige latenties (disagio leningen, verrekenbare verliezen, embedded derivaten, leningruil Vestia) zijn volledig Daeb.
- Bij de liquide middelen is er geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende 'gesplitste' kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten heeft Oosterpoort een verdeelsleutel toegepast op basis van de verhouding huuropbrengsten DAEB en niet-DAEB zoals opgenomen in de begroting 2021.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

16.1 Balans DAEB-tak per 31-12-2022

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

31-12-2022

31-12-2021

Activa

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	823.364	774.788
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.024	36.472
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.378	3.686
	864.766	814.946

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.014	851
---	--------------	------------

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering	1.986	5.353
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	28.109	26.280
	30.095	31.633

Totaal vaste activa

895.875 **847.430**

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
Overige voorraden	0	0
	0	0

Vorderingen

Huurdebiteuren	117	161
Overheid	0	41
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.077	370
Overige vorderingen	0	10
Overlopende activa	494	881
	1.688	1.463

Liquide middelen

6.529 **3.767**

Totaal vlottende activa

8.217 **5.230**

TOTAAL ACTIVA

904.092 **852.660**

	31-12-2022	31-12-2021
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	517.515	472.295
Overige reserves	116.762	47.060
Resultaat boekjaar	54.682	114.921
	688.959	634.276
Voorzieningen		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	1.071	1.433
	1.071	1.433
Langlopende schulden		
Schulden / leningen overheid	5.590	5.805
Schulden / leningen kredietinstellingen	161.810	154.007
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33.553	32.635
Embedded derivaten extendible leningen	6.210	18.105
	207.163	210.552
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	215	215
Schulden aan kredietinstellingen	2.277	3.246
Schulden aan leveranciers	223	288
Belastingen en premies sociale verzekeringen	228	72
Schulden ter zake van pensioenen	39	36
Overlopende passiva	3.917	2.542
	6.899	6.399
TOTAAL PASSIVA	904.092	852.660

16.2 Winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2022

(x € 1.000,-)

	2022	2021
Huuropbrengsten	33.140	32.632
Opbrengsten servicecontracten	551	520
Lasten servicecontracten	565	527
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.812	3.571
Lasten onderhoudsactiviteiten	13.446	9.289
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.398	6.105
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.470	13.660
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.691	5.462
Toegerekende organisatiekosten	124	172
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.445	3.479
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.122	1.811
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.570	-4.607
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	44.434	107.495
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	635	1.553
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39.499	104.441
Opbrengsten overige activiteiten	259	374
Kosten overige activiteiten	747	567
Nettoresultaat overige activiteiten	-488	-193
Overige organisatiekosten	1.178	3.244
Leefbaarheid	464	546
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	11.895	3.936
Rentelasten en soortgelijke kosten	5.014	5.265
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	53	0
Saldo financiële baten en lasten	6.934	-1.329
Resultaat voor belastingen	57.895	114.600
Belastingen	5.042	3.148
Resultaat niet-DAEB-tak	1.829	3.469
Resultaat na belastingen	54.682	114.921

16.3 Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2022

(x € 1.000,-)

Operationele activiteiten	2022	2021
Ontvangsten:		
Huren	33.304	32.735
Vergoedingen	666	762
Overige bedrijfsontvangsten	108	50
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>34.078</i>	<i>33.547</i>
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven:	3.902	3.478
Lonen en salarissen	2.459	2.130
Sociale lasten	980	911
Pensioenlasten	464	436
Onderhoudsuitgaven	10.383	7.911
Overige bedrijfsuitgaven	4.533	4.462
Renteuitgaven	5.060	5.156
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	100	105
Verhuurdersheffing	2.672	4.399
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	55	58
Vennootschapsbelasting	2.369	2.154
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>29.075</i>	<i>27.722</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.003	5.826
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom DAEB activiteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.242	3.090
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	690	2.341
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>2.932</i>	<i>5.431</i>
MVA uitgaande kasstroom DAEB activiteiten		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	4.644	1.643
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	4.358	5.719
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	274	422
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	231	828
Aankoop grond	1.734	484
Investerings overig	578	257
Externe kosten bij verkoop	55	185
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>11.875</i>	<i>9.537</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-8.943</i>	<i>-4.106</i>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	1.123
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>0</i>	<i>1.123</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-8.943	-2.982
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	10.000	12.251
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	3.059	12.341
Aflossing ongeborgde leningen	239	238
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.702	-328
Mutatie liquide middelen	2.762	2.515
Liquide middelen per 1-1	3.767	1.252
Liquide middelen per 31-12	6.529	3.767
Mutatie geldmiddelen	2.762	2.515

16.4 Balans niet-DAEB-tak per 31-12-2022

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

31-12-2022

31-12-2021

Activa

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	23.206	22.855
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.084	39.298
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	65.290	62.153

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
---	---	---

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering	459	500
----------------------------	-----	-----

Totaal vaste activa

65.749 **62.653**

Vlottende activa

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	323	0
Overige voorraden	421	365
	744	365

Vorderingen

Huurdebiteuren	80	10
Overheid	37	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	155	51
Overige vorderingen	64	59
Overlopende activa	1	2
Vorderingen op de DAEB-tak	0	0
	337	122

Liquide middelen

1.151 **750**

Totaal vlottende activa

2.232 **1.237**

TOTAAL ACTIVA

67.981 **63.890**

	31-12-2022	31-12-2021
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	19.803	17.459
Overige reserves	6.477	5.352
Resultaat boekjaar	1.829	3.469
	28.109	26.280
Voorzieningen		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	0	0
	0	0
Langlopende schulden		
Schulden / leningen overheid	0	0
Schulden / leningen kredietinstellingen	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.796	37.422
Embedded derivaten extendible leningen	0	0
Waarborgsommen	15	9
Interne lening	0	0
	39.811	37.431
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	11	26
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4	3
Schulden ter zake van pensioenen	2	1
Overige schulden	0	0
Overlopende passiva	44	149
Schulden aan DAEB-tak	0	0
	61	179
TOTAAL PASSIVA	67.981	63.890

16.5 Winst- en verliesrekening niet-DAEB-tak over 2022

(x € 1.000,-)

	2022	2021
Huuropbrengsten	1.604	1.548
Opbrengsten servicecontracten	176	170
Lasten servicecontracten	190	207
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	31	23
Lasten onderhoudsactiviteiten	200	163
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	57	50
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.302	1.275
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	239	819
Toegerekende organisatiekosten	7	8
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	35	526
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	197	285
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	145	1
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	90	1.232
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	436	1.056
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	671	2.289
Opbrengsten overige activiteiten	7	11
Kosten overige activiteiten	1	1
Nettoresultaat overige activiteiten	6	10
Overige organisatiekosten	56	34
Leefbaarheid	0	0
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Rentelasten interne lening	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Saldo financiële baten en lasten	0	0
Resultaat voor belastingen	2.120	3.825
Belastingen	291	356
Resultaat na belastingen	1.829	3.469

16.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB-tak 2022

(x € 1.000,-)

	2022	2021
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	1.620	1.596
Vergoedingen	194	151
Overige bedrijfsontvangsten	14	6
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>1.828</i>	<i>1.753</i>
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven:	123	120
Lonen en salarissen	63	63
Sociale lasten	41	38
Pensioenlasten	19	18
Onderhoudsuitgaven	227	125
Overige bedrijfsuitgaven	389	305
Renteuitgaven	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1	1
Vennootschapsbelasting	354	322
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>1.095</i>	<i>873</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	733	880
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom niet-DAEB activiteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	27	73
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.375	4.602
Verkoopontvangsten grond	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>1.402</i>	<i>4.674</i>
MVA uitgaande kasstroom niet-DAEB activiteiten		
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	246	516
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.461	3.780
Investerings overig	0	59
Externe kosten bij verkoop	27	76
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>1.734</i>	<i>4.432</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-332</i>	<i>243</i>
FVA		
Uitgaven verbindingen	0	1.123
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>0</i>	<i>-1.123</i>
Kasstroom uit (des)investerings	-332	-880
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Mutatie liquide middelen	401	0
Liquide middelen per 1-1	750	750
Liquide middelen per 31-12	1.151	750
Mutatie geldmiddelen	401	0

17 Overige gegevens

17.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Oosterpoort zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Oosterpoort Wonen

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het boekjaar geëindigd op 31 december 2022 van Stichting Oosterpoort Wonen te Groesbeek gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Oosterpoort Wonen per 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 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 balans per 31 december 2022;
- de winst-en-verliesrekening over 2022;
- 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 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Oosterpoort Wonen (toegelaten instelling) zoals vereist in 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.

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 fouten of fraude. 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 Oosterpoort Wonen en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder 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 het hoofdstuk Risicobeheersing van het jaarverslag, waarin de directeur-bestuurder zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen en het hoofdstuk De Raad van Commissarissen 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 gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst 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, de betaalorganisatie en de treasury-organisatie. 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.

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in paragraaf 4.6 Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden en paragraaf 5.1 Vastgoedbeleggingen in de jaarrekening waaronder de beleidswaarde. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en 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. Specifiek voor het risico met betrekking tot aanbestedingen van onderhoud en nieuwbouw, zijn wij nagegaan of het inkoop- en aanbestedingsbeleid is nageleefd in 2022. Verder hebben wij vastgesteld dat het interne beleid omtrent toetsing van de marktconformiteit van het ingekochte onderhoud en kosten gerelateerd aan nieuwbouw is nageleefd in 2022. Dit risico vereiste echter geen significante aandacht.

Het volgende frauderisico dat wij hebben geïdentificeerd vereiste wel significante aandacht in onze controle.

Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

Frauderisico	Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij ervan uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van de toegelaten instelling. In de toelichting op de jaarrekening onder 5.1 Vastgoedbeleggingen is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht in hoofdstuk 9, onderdeel 1.1 van de toelichting op de balans. Tevens is in het bestuursverslag onder 4.1.5 Waardering van het vastgoed 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. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Oosterpoort Wonen 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 bestuursverslag 4.1.1 Financieel beleid en 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 controleaanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie.
Onze controleaanpak	Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit: • het evalueren van de opzet en het bestaan, en voor zover wij noodzakelijk achtten, het toetsen van de werking van interne beheersingsmaatregelen 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 controleren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder: • de opslag voor beschikbaarheid (door-exploiteren); • de afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid;

Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

- de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld;
- de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting.

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.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, management, de controller 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 de directeur-bestuurder, het lezen van notulen, het kennisnemen van interne rapporten 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 Continuïteit van paragraaf 4.3 van de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft de directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd. Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van de directeur-bestuurder 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.

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 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.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 65 tot en met 68. Hierin staat beschreven dat Stichting Oosterpoort Wonen de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde (het handboek) toepast voor reguliere wooneenheden. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties waarin deze marktontwikkeling gereflecteerd zijn, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2022. Daarnaast is vermeld dat deze marktwaaarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 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 geen 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.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

De jaarstukken omvatten andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. Dit betreffen:

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

De directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, 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 de directeur-bestuurder 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.

Utrecht, 30 mei 2023

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. H.B.S. Meerwijk MSc RA