



Jaarverslag 2017

Groesbeek
11 juni 2018

Bestuursverslag 2017

Stichting Oosterpoort Wonen
Atelierweg 12
6562 AS GROESBEEK

Inschrijving KvK voor Centraal Gelderland:	nr.10016860
Inschrijving Nationaal Register Volkshuisvestinginstellingen:	nr. 15874

E-mail	: info@oosterpoortwoon.nl
internet	: www.oosterpoortwoon.nl

Inhoudsopgave

1	Waar staat Oosterpoort voor?	1
1.1	Over Oosterpoort	1
1.2	Missie	1
1.3	Ambities	1
1.4	Onze bijdrage	2
1.4.1	Vraag naar woningen (beschikbaarheid)	2
1.4.2	Betaalbaarheid	3
1.4.3	Kwaliteit van onze woningen	3
2	Aandacht voor de klant	4
2.1	Mensen met dementie	4
2.2	Statushouders	4
2.3	Mensen met (kans op) huurachterstand	4
2.4	Klantmeting bij dienstverlening	5
3	Samenwerking	6
3.1	Samenwerking met gemeenten en huurdersvereniging	6
3.1.1	Op weg naar de woonagenda en woonvisie	6
3.1.2	Prestatieafspraken	6
3.1.3	Samenwerking met onze huurdersvereniging	7
3.2	Samenwerking met bewonersgroepen en partners	7
3.2.1	Klanten begeleid door zorgorganisaties	7
3.2.2	Participatie	8
3.2.3	Overlast	9
3.2.4	“Wij leven samen” gemeente Heumen	9
3.2.5	“SAMEN” in de gemeente Berg en Dal	10
3.3	Samenwerking bij ons vastgoedonderhoud	11
4	Portefeuillestrategie	12
5	Beschikbaarheid van woningen	13
5.1	EU-regelgeving voor woningtoewijzing	13
5.2	Passend toewijzen	13
5.3	Niet DAEB-dienstverlening	13
5.4	Vastgoedontwikkeling nieuwbouw	14
6	Betaalbaarheid	15
6.1	Jaarlijkse huurverhoging	15
6.2	Energie	15
7	Kwaliteit van wonen	16
7.1	Asbestprogramma en verduurzaming	16
7.2	Onderhoudskader	16
7.3	Onderhoud	16
7.3.1	Dagelijks onderhoud	16
7.3.2	Planmatig onderhoud en contractonderhoud	17
7.3.3	Verduurzamen van woningen	17

7.3.4	Overige kosten.....	18
8	Gezonde organisatie	19
8.1	Administratieve scheiding	19
8.2	Financiën	19
8.2.1	Financiële positie	19
8.2.2	Financiële vooruitblik	21
8.2.3	Planning- en controlecyclus.....	22
8.2.4	Waardering van het vastgoed.....	23
8.2.5	Waardering van leningen.....	24
8.2.6	Fiscaal beleid.....	25
8.2.7	Oordeel externe toezichthouders	25
8.3	Organisatie	25
8.3.1	Organisatiestructuur	25
8.3.2	Overgang naar Tobias AX	25
8.4	Personeel.....	26
8.4.1	Opleidingen.....	26
8.4.2	Ziekteverzuim/arbodienst	26
8.5	Ondernemingsraad	27
8.6	Klachten	27
8.6.1	Klachten bij de Klachtencommissie	27
8.7	Governance	28
8.7.1	Interne beheersing.....	28
8.7.2	Risicomanagement.....	29
8.7.3	Integriteit	30
8.7.4	Visite	30
9	Verslag van de Raad van Commissarissen	32
9.1	Inleiding	32
9.2	De Raad van Commissarissen	32
9.2.1	Samenstelling van de Raad van Commissarissen	32
9.2.2	Nevenfuncties	32
9.2.3	Benoemingen in 2017.....	33
9.2.4	De commissies	33
9.2.5	Visie op toezicht.....	34
9.2.6	Het toezichts- en toetsingskader	34
9.2.7	De vergoedingen van de Raad van Commissarissen	35
9.2.8	Permanente Educatie	35
9.2.9	Zelfevaluatie: integriteit.....	36
9.3	Verslag vanuit de werkgeversrol	36
9.3.1	Bestuur	36
9.3.2	Arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder	37
9.3.3	Bezoldiging	37
9.3.4	Permanente Educatie (PE).....	38

9.3.5	Lidmaatschap bestuur Op de Heuvel	38
9.3.6	Verslag van de remuneratiecommissie	38
9.4	Verslag vanuit de toezichthoudende en klankbordrol.....	39
9.4.1	Vergaderingen	39
9.4.2	Overige activiteiten	41
9.4.3	Governance	42
9.4.4	Verslag Auditcommissie	43
9.5	Slotwoord	44
	Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen	45

1 Waar staat Oosterpoort voor?

Oosterpoort werkt aan een fijn thuis voor alle huurders. We zorgen voor goed, betaalbaar en aangenaam wonen voor mensen die dit niet zelfstandig kunnen realiseren door een laag inkomen, of omdat zij minder zelfredzaam zijn. Omdat goed wonen een belangrijke basis is voor mensen om hun leven verder vorm te geven.

1.1 Over Oosterpoort

Oosterpoort verhuurt ongeveer 5000 woningen in de gemeente Heumen en de gemeente Berg en Dal. We zijn een onderdeel van een grotere woningmarkt en hebben daarom oog voor de regionale klanten. We dragen bij aan leefbare buurten waar bewoners zich thuis voelen. We zorgen voor passende woningen, bijvoorbeeld voor ouderen en mensen die zorg nodig hebben. Als burens onderling overlast van elkaar ervaren, zoeken we samen met betrokkenen en partners naar oplossingen.

1.2 Missie

“Oosterpoort is een maatschappijgedreven woningcorporatie die zorgt voor goed en betaalbaar wonen. Waar betrokken medewerkers samen met (maatschappelijke) partners werken aan vitale kernen.”

1.3 Ambities

Onze ambities waren in 2017:

- we zijn klantgedreven: wij luisteren naar onze diverse klantgroepen en de organisaties met wie wij samenwerken en we passen onze dienstverlening en ons aanbod waar nodig en waar mogelijk aan. Onze producten, diensten en dienstverlening kunnen in elk gebied anders zijn, afhankelijk van de vraag van onze klanten en partners;
- we werken mee aan leefbaardere wijken en kernen;
- we zoeken op uiteenlopende manieren de samenwerking op met onze klant(groep)en en stakeholders. Onze rol, taak en invloed kunnen per keer verschillen. Wij bewegen mee met de veranderende samenleving en wij spelen hierop in;
- we streven naar een gezonde(re) organisatie.

Klantgedreven

Wij zetten onze klanten centraal. We onderscheiden specifieke doelgroepen die we een passende oplossing bieden. Bijvoorbeeld mensen met een beperking of mensen met dementie die steeds langer zelfstandig wonen. We werken hierbij samen met gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties. Ook statushouders helpen we aan een passende woning. Lees meer hierover in hoofdstuk 2 “Aandacht voor de klant” en in hoofdstuk 3 “Samenwerking”.

Leefbare wijken en kernen

We zijn actief in de directe omgeving van onze woningen. Hiermee leveren wij een bijdrage aan het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en kernen. We ondersteunen graag initiatieven van bewoners en stakeholders. Bijvoorbeeld binnen de programma's “Wij leven samen” (gemeente Heumen) en “SAMEN” (gemeente Berg en Dal). Lees meer hierover in paragraaf 3.2 “Samenwerking met bewonersgroepen en partners”.

Samenwerken

Wij werken nauw samen met andere organisaties, zoals Huurders Vereniging Woonbelang, de gemeenten Heumen en Berg en Dal, Forte Welzijn en diverse zorginstellingen. Ook werken we structureel en intensief samen met ketenpartners aan onderhoud en verbetering van woningen en aan nieuwbouw. Samen bieden wij onze klanten een goede dienstverlening en zorgen we voor de

producten en diensten die ze nodig hebben. Lees meer hierover in paragraaf 3.2 “Samenwerking met bewonersgroepen en partners” en paragraaf 3.3 “Samenwerking bij ons vastgoedonderhoud”.

Onze bijdrage aan de maatschappij is belangrijk voor onze (toekomstige) klanten en valt binnen de domeinen wonen en leefomgeving. Wij maken met beide gemeenten en Huurders Vereniging Woonbelang duidelijke afspraken over wat we wel en niet doen en leggen dit in jaarlijkse prestatieafspraken vast. Zo definiëren wij samen onze maatschappelijke opgave. Zie paragraaf 3.1.2 “Prestatieafspraken”.

Gezonde organisatie

Wij kijken kritisch naar de bedrijfsvoering en financiële mogelijkheden van onze organisatie. Overheidsheffingen dwingen ons moeilijke keuzes te maken. Als we moeten kiezen, dan kiezen we die optie waarmee we onze klanten, ook op de langere termijn, voldoende goede en betaalbare woningen kunnen blijven bieden in een omgeving waar het prettig wonen is. We zijn transparant in wat we doen. We leven de governancecode na, op onze website en via ons bewonersblad geven we informatie aan huurders en relaties en via ons jaarverslag leggen wij verantwoording af over onze resultaten. Ook hebben wij aandacht voor onze eigen ontwikkeling waarbij we rekening houden met nieuwe eisen vanuit onze omgeving. Zie hoofdstuk 8 “Gezonde organisatie” voor meer informatie.

1.4 Onze bijdrage

Onze maatschappij is in beweging en Oosterpoort beweegt mee. We spelen in op nieuwe behoeften en werken samen met andere partijen. Bij het realiseren van onze ambities werken we langs drie thema's:

- vraag naar woningen (beschikbaarheid);
- betaalbaarheid van onze woningen;
- kwaliteit van onze woningen, waaronder duurzaamheid.

1.4.1 Vraag naar woningen (beschikbaarheid)

Bij Oosterpoort werken we aan voldoende geschikte woningen voor onze doelgroepen en aan een goede verdeling ervan. We focussen op wat nodig is in ons werkgebied. Hierbij houden we rekening met de regionale context en met maatschappelijke ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen volgen elkaar in snel tempo op. Het is daarom belangrijk dat wij ons flexibel opstellen.

Voldoende geschikte woningen

Oosterpoort kiest ervoor zoveel mogelijk bezit te hebben in de zogenaamde DAEB-categorie (Diensten van Algemeen Economisch Belang). We focussen op onze kerntaken: het verhuren en bouwen van betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen of voor mensen met minder zelfredzaamheid. Meer hierover leest u in hoofdstuk 4 “Portefeuillestrategie”, hoofdstuk 5 “Beschikbaarheid van woningen” en paragraaf 8.1 “Administratieve scheiding”.

In 2017 stelden wij onze nieuwe portfoliostrategie vast. Deze strategie helpt ons antwoord te geven op vragen als: “Hoe kunnen wij als Oosterpoort zo goed mogelijk inspelen op de woningbehoefte van onze doelgroepen?” Dit geeft ons de kaders voor de ontwikkeling van ons vastgoed tot ongeveer 2030. Bij het beantwoorden van die vraag maakten we gebruik van toekomstscenario's. Die stelden de gemeenten samen met ons en onze huurdersvereniging op bij de woningmarktonderzoeken die in de beide gemeenten uitgevoerd zijn. Meer informatie hierover leest u in hoofdstuk 4 “Portefeuillestrategie” en paragraaf 3.1 “Samenwerking met gemeenten en huurdersvereniging”.

Bij de vastgoedontwikkeling richt Oosterpoort zich voornamelijk op het verbeteren van bestaande woningen. Ook hebben we nog nieuwbouwprojecten in Malden lopen, omdat we verwachten dat de kern Malden gaat groeien. Lees meer hierover in paragraaf 5.4 “Vastgoedontwikkeling nieuwbouw”.

Goede verdeling van de woningen

Bij alle dingen die wij doen, is het voor ons belangrijk dat we dit op een eerlijke, transparante, duidelijke en verantwoordelijke manier doen. We houden ons aan de wetgeving rondom toewijzing en aan de regionale afspraken verankerd in lokale verordeningen. Op basis van die verordeningen maakt het woonruimteverdeelsysteem Entree een goede woningtoewijzing mogelijk.

Wij wezen in 2017 99% van onze woningen “passend” toe. Wij moeten bij het toewijzen van woningen rekening houden met het verzamelinkomen van de nieuwe huurder in relatie tot de grootte van het huishouden. Zo dragen we eraan bij dat huurders een woning betrekken met een huur die past bij hun inkomen. Meer informatie over passend toewijzen leest u in paragraaf 5.2 “Passend toewijzen”.

1.4.2 Betaalbaarheid

Veel van onze huurders zien hun maandelijkse lasten stijgen, waarbij hun inkomen niet in gelijke mate meestijgt. Wij hielden hier in 2017 rekening mee door:

- grondig te kijken naar de hoogte van de huurprijzen van onze woningen. Onze huren zijn relatief laag als we kijken naar de huren van huurwoningen in de regio: 64,8% van de maximaal redelijke huur. De huursomstijging bedroeg in 2017 1,17%;
- de jaarlijkse huurverhoging ook dit jaar weer af te laten hangen van zowel het inkomen als van de kwaliteit van de woning. Door de koppeling met het inkomen dragen de sterkste schouders de zwaarste lasten;
- woningen energiezuiniger te maken zonder huurverhoging;
- het leveren van een individuele aanpak bij mensen die huurachterstanden hebben en door de inzet van schuldhulpbuddy's bij deze groep mensen.

Lees meer over deze activiteiten in hoofdstuk 6 “Betaalbaarheid”.

1.4.3 Kwaliteit van onze woningen

Een goed onderhouden woning met een aangenaam leefklimaat is een voorwaarde voor een “fijn thuis”. We kiezen er al een paar jaar voor om de kwaliteit, vastgelegd in een onderhoudskader, van onze woningen op peil te houden tegen lagere kosten dan voorheen door middel van ketensamenwerking. In 2017 werkten we aan de woonkwaliteit door:

- dagelijks, planmatig en contractonderhoud;
- verduurzamen van woningen.

In hoofdstuk 7 “Kwaliteit van wonen” leest u hier alles over.

2 Aandacht voor de klant

Oosterpoort zorgt voor een basis waardoor klanten zelf een fijn thuis kunnen maken. Wij doen dit specifiek voor mensen in de regio die dit niet zelfstandig kunnen door een laag inkomen en/of voor mensen die minder zelfredzaam zijn. We onderscheiden specifieke doelgroepen die we een passende (woon)oplossing bieden.

2.1 Mensen met dementie

In 2017 hadden wij speciale aandacht voor mensen met dementie. Zij blijven langer zelfstandig thuis wonen en dit kan vaak als ze ondersteuning krijgen. Deze ondersteuning bestaat bijvoorbeeld uit de levering van zorg of het aanpassen van de woning zodat deze veiliger en beter toegankelijk wordt. Wij komen bijvoorbeeld bij dit laatste in beeld doordat we een signaal krijgen. Of omdat we een vraag krijgen van een mantelzorger of een zorgorganisatie. Goede samenwerking is daarom erg belangrijk.

In 2017 zijn verschillende activiteiten rondom het thema dementie opgestart:

- regionaal werkten we aan het thema brandveiligheid samen met verschillende andere betrokken partijen en met de brandweer. Dit omdat familie en omwonenden zich vaak zorgen maken over wonen met dementie in relatie tot brandgevaar;
- in de kern Berg en Dal is overleg geweest op initiatief van de huisartsen. Dit was een netwerkbijeenkomst met als doel kennis en ervaring te delen en korte lijnen tot stand te brengen;
- in de gemeente Heumen werkten we mee aan het opzetten van een Alzheimercafé en de ontwikkeling van de folder “Aandacht voor dementie”;
- met ZZG zorggroep stemden we de procedures van onze organisaties op elkaar af. Het resultaat is een stroomschema waarin de woonzorgketen rondom mensen met dementie wordt geborgd. In de intakeprocedure van ZZG zorggroep is een aantal vragen met betrekking tot het zelfstandig en veilig wonen opgenomen. Mocht in het gesprek met de cliënt blijken dat hierop actie nodig is, dan bekijken we of de woning aangepast kan worden of dat er mogelijkheden zijn voor verhuizing naar een passendere woning.

2.2 Statushouders

Vluchtelingen met een verblijfsstatus behoren tot onze primaire doelgroep. Wij hebben daarom een rol bij hun huisvesting. Dit had ook in 2017 onze aandacht. De toestroom was niet zo groot als de anderhalf jaar hiervoor. Wel wachtten nog veel statushouders in asielzoekerscentra op een woning.

In de gemeente Heumen wezen we in 2017 5 woningen en in de gemeente Berg en Dal 12 woningen toe aan statushouders.

2.3 Mensen met (kans op) huurachterstand

Onze acties op betalingsachterstanden hebben we zo goed mogelijk geregeld, maar we willen verder gaan op dit thema. We bekijken zo vaak mogelijk wat we voor en met deze klanten kunnen doen om achterstanden te voorkomen.

In 2017 deden we daarom samen met Huurders Vereniging Woonbelang en de twee gemeenten onderzoek naar de verschillende groepen die een betaalrisico lopen. We leerden veel van de verschillende situaties waarin onze klanten terecht kunnen komen waardoor zij hun huur niet meer kunnen betalen. In veel gevallen blijkt het om meervoudige problematiek te gaan. Wij zijn in het project tot de conclusie gekomen dat het nodig is dat we kijken naar de totaalsituatie van mensen en dat we maatwerk toepassen. Elke situatie is immers specifiek en elk mens gedraagt zich anders en reageert anders. We handhaven als basis de bestaande goed lopende aanpak door gemeenten en Oosterpoort. Daarnaast gaan we meer preventief werken door mensen goed te informeren en te adviseren tijdig hulp te vragen.

We bedachten afgelopen jaar verschillende acties om samen preventief voor deze doelgroep te werken. Dit actieplan wordt in 2018 uitgevoerd. Een van de acties is een campagne die mensen laat zien dat ze niet de enigen met een betaalrisico zijn en die ze aanspoort tijdig hulp te zoeken.

2.4 Klantmeting bij dienstverlening

Het is voor ons belangrijk te weten hoe tevreden onze huurders zijn. Hoe denken zij bijvoorbeeld over onze woningen, onze serviceverlening en de woonomgeving? Deze informatie helpt ons na te gaan waar we nog dingen kunnen veranderen of verbeteren. En zo te werken aan een fijn thuis voor onze huurders.

In 2017 hebben we voor het derde jaar op rij de klanttevredenheid rondom onze dienstverlening gemeten. We meten de tevredenheid steekproefsgewijs bij twee processen: reparatieverzoeken en nieuwe huurders. De metingen zijn opgebouwd uit zowel open als gesloten verschillende vragen. Het gehele proces wordt gemeten, vanaf de intake tot aan de uitvoering.

Vanuit de metingen zien we in 2017 ten opzichte van 2016 een licht stijgende klanttevredenheid. Zo steeg het rapportcijfer bij het proces “betrekken van de nieuwe woning” van een 7,3 naar een 7,5. Bij het proces “afhandelen van het reparatieverzoek” steeg het rapportcijfer van een 7,4 naar een 7,6.

Elk kwartaal maken we een analyse van de cijfers. Hieruit komen verbetervoorstellen voor de keten (lees meer over ketensamenwerking in paragraaf 3.3) en voor Oosterpoort. Deze methode is een blijvende manier om de dienstverlening van Oosterpoort te verbeteren.

3 Samenwerking

Samenwerken is belangrijk voor Oosterpoort. Samen bereik je meer. Zo maken wij met de gemeenten Heumen en Berg en Dal en onze huurdersorganisatie goede afspraken en werken we ook met deze partijen in de praktijk samen. Ook werken we samen met partners aan leefbaarheid. In ons vastgoedonderhoud hebben wij een langdurige samenwerking met ketenpartners, zodat we ook daarin stappen vooruit zetten.

3.1 Samenwerking met gemeenten en huurdersvereniging

Oosterpoort overlegt regelmatig over allerlei onderwerpen met de beide gemeenten en Huurders Vereniging Woonbelang. Gezamenlijk maken we prestatieafspraken. Daarnaast bespreken we regelmatig actuele ontwikkelingen en projecten met elkaar.

3.1.1 Op weg naar de woonagenda en woonvisie

Maatschappelijke ontwikkelingen zorgen voortdurend voor nieuwe prioriteiten op het gebied van wonen. Om die prioriteiten te kunnen stellen, lieten beide gemeenten in samenwerking met Oosterpoort en Huurders Vereniging Woonbelang een woningmarktonderzoek uitvoeren. Hierbinnen stelden we verschillende toekomstscenario's op. We weten namelijk niet precies hoe de ontwikkelingen op economisch, technologisch en sociaalmaatschappelijk vlak zullen zijn in de toekomst.

In totaal zijn vier scenario's uitgewerkt in vier verschillende prognoses voor de woningmarkt in de periode 2015-2025. Zo kunnen we flexibel blijven. Elke twee jaar toetsen we waar we staan en stellen we waar nodig onze koers bij. Aan de hand van het woningmarktonderzoek en de scenarioanalyse stelde de gemeente Berg en Dal in 2017 haar woonagenda vast en de gemeente Heumen haar woonvisie. De scenario's, de woonagenda en de woonvisie droegen bij aan onze portefeuillestrategie die wij in 2017 opstelden (zie ook hoofdstuk 4 "Portefeuillestrategie"). Aan de hand hiervan maakten wij met beide gemeenten en de huurdersvereniging prestatieafspraken.

3.1.2 Prestatieafspraken

Oosterpoort maakt al sinds begin 2015 prestatieafspraken met de gemeente Heumen en Huurders Vereniging Woonbelang. Vanaf 2016 is dit proces om te komen tot prestatieafspraken ook in de gemeente Berg en Dal gestart. Hiermee laten we zien dat we het belangrijk vinden om gezamenlijke plannen te maken en uit te voeren.

De prestatieafspraken 2017 hebben we afgelopen jaar met alle partijen samen twee keer gemonitord. Hieruit bleek dat we realistische afspraken hadden gemaakt, de voortgang liep grotendeels als vooraf verwacht.

Tegelijkertijd overlegden we met de beide gemeenten, Huurders Vereniging Woonbelang, woningcorporatie Waardwonen en huurdersvereniging Millingen aan de Rijn over de prestatieafspraken 2018. Dit resulteerde in afspraken met veel overeenstemming, vastgelegd in eigen prestatieafspraken per woningcorporatie. Ook stelden we in 2017 meerjarige doelstellingen voor de komende vier jaar op, om zeker te zijn van continuïteit.

In december 2017 ondertekenden we de "Hoofdpijnen en meerjarige doelstellingen 2018 - 2021" en de "Prestatieafspraken 2018" samen met de beide gemeenten en Huurders Vereniging Woonbelang. De vijf beschreven thema's in de prestatieafspraken zijn:

- voldoende sociale huurwoningen;
- investeren in de kwaliteit en de duurzaamheid van woningen;
- betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroepen;

- de huisvesting van bijzondere doelgroepen;
- investeren in leefbaarheid.

De meerjarige afspraken en de prestatieafspraken 2018 zijn te vinden op onze website onder Over Oosterpoort - Publicaties - Prestatieafspraken.

3.1.3 Samenwerking met onze huurdersvereniging

Wij werken in beide gemeenten samen met Huurders Vereniging Woonbelang. Huurdersverenigingen hebben sinds de nieuwe Woningwet een nog formelere rol gekregen. Sindsdien zitten we regelmatig met drie partijen tegelijk aan tafel: de gemeente Berg en Dal, de gemeente Heumen en de huurdersorganisatie.

In de samenwerkingsovereenkomst 2011 hebben we vastgelegd op welke onderwerpen de huurdersvereniging advies uitbrengt en op welke onderwerpen zij instemmingsrecht heeft. Vanaf de invoering van de Woningwet zijn de afspraken uit de overeenkomst in een ander daglicht komen te staan. Zo is Huurders Vereniging Woonbelang nu ook betrokken bij het opstellen van de prestatieafspraken. Andersom geldt het ook. De huursomstijging bespraken wij vroeger alleen met de huurdersorganisatie. Nu doen we dat gemeenschappelijk.

Onderwerpen 2017

We spraken door het jaar heen over drie onderwerpen en hebben daar ook formele aanvragen voor gedaan bij Woonbelang, namelijk:

- instemming wijziging serviceabonnement;
- instemming zittingstermijn Klachtencommissie;
- adviesaanvraag over de detaillering van de huursomstijging 2017 en de huurverhoging 2017;

We spraken ook over:

- de samenwerkingsovereenkomst tussen Huurders Vereniging Woonbelang en Oosterpoort;
- de achterbanvertegenwoordiging;

Het was in 2017 lastig om voortgang hierop te boeken, omdat Oosterpoort en Huurders Vereniging Woonbelang verschillend denken over deze thema's. Dit was daarom ook regelmatig een onderwerp van gesprek.

3.2 Samenwerking met bewonersgroepen en partners

Alleen een passende woning is niet genoeg voor bewoners die zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen omgeving willen blijven wonen. Deze mensen hebben een passende woonsituatie nodig en die bereik je met de juiste mix van wonen, woonomgeving en voorzieningen. Deze creëren we samen met onder andere bewonersgroepen, gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties. Zo kunnen we ons woonaanbod goed laten aansluiten bij de wensen en behoeften van mensen die zorg en begeleiding nodig hebben in hun eigen huis.

3.2.1 Klanten begeleid door zorgorganisaties

Via de Werkgroep Bijzondere Bemiddeling droegen we in 2017 bij aan de uitstroom van klanten die vanuit zorginstellingen onder begeleiding zelfstandig gaan wonen. We hielpen 13 klanten aan een woning. De werkgroep Bijzondere Bemiddeling is een samenwerkingsverband van regionale corporaties. Zorgpartijen kunnen hier terecht om hulp te krijgen bij de uitstroom van klanten. Zorgpartijen hebben daardoor één aanspreekpunt en altijd te maken met dezelfde procedure. Klanten worden op deze manier zo goed mogelijk geholpen.

We werkten met Pluryn intensiever samen op uitvoeringsniveau. Het doel is te komen tot meer afstemming met begeleiders rondom hun klanten. Door te investeren in de relatie, en daarmee in de samenwerking rondom deze bijzondere klanten, zorgen we voor een prettige woonsituatie voor klant én buurt.

3.2.2 Participatie

Bij Oosterpoort werken we klantgedreven. We willen de klant beter leren kennen, om zo betere diensten en dienstverlening te kunnen bieden. Om dit in de praktijk te laten werken, experimenteren we met nieuwe vormen van bewonersbetrokkenheid. In 2017 startten we hiermee bij zes van onze woongebouwen. Hieronder beschrijven we per woongebouw de participatievormen.

- Woongebouwen Prinsehof en Koekeleklef Groesbeek: bij beide complexen is een groeps-Whatsapp opgezet waar zowel bewoners als professionals in zitten. Signalen worden gemakkelijk uitgewisseld.
- Woongebouw Brugstaete Malden: hier heeft een actieve bewoner alle mensen gesproken. Elke bewoner kreeg op deze manier de kans om mee te denken over het woongebouw. Ook heeft Oosterpoort samen met een paar bewoners een enquête opgesteld en gehouden onder de andere bewoners. Hiermee onderzochten zij of bewoners behoefte hebben om samen dingen te doen, elkaar beter willen leren kennen of samen iets voor het woongebouw willen doen. Er leek geen behoefte te zijn aan samen dingen oppakken, maar toch besloot een aantal bewoners om het woongebouw met kerst te gaan versieren.
- Woongebouw De Mijlpaal Overasselt: Oosterpoort gaf "Samen Kracht"¹ opdracht om samen met bewoners te kijken hoe zij het beheer van de ontmoetingsruimte konden overnemen. Er zijn een aantal individuele gesprekken met bewoners gevoerd. Ook zijn twee bewonersbijeenkomsten georganiseerd. De opkomst was hier steeds heel groot. Het resultaat is dat ongeveer tien bewoners het beheer hebben opgepakt.
- Woongebouw Loeffenstraat in Ooij: hier hebben bewoners samen LEGO® Serious Play® gespeeld, een methode om mensen over bepaalde onderwerpen te laten praten en hiermee te bouwen aan communicatie. Veel bewoners speelden enthousiast mee. Vooraf is Oosterpoort bij iedereen op huisbezoek geweest. Iedere bewoner had de gelegenheid bij de werkvorm aanwezig te zijn.
- Woongebouw Vijverhof: hier komen bewoners elke maand bijeen op een koffie-uurtje. Oosterpoort heeft deze ontmoetingsplek aangekleed. Lees meer hierover in paragraaf 3.2.5 "SAMEN in de gemeente Berg en Dal".

Resultaat van deze participatievormen is dat bewoners onderling beter contact hebben, sneller met elkaar in gesprek gaan en gemakkelijker activiteiten samen oppakken. Kortom, door deze aanpak zijn de bewoners nu zo ver dat ze zelf activiteiten oppakken die de leefbaarheid in en om het woongebouw verbeteren. En ze weten ook dat er altijd advies gevraagd kan worden aan Oosterpoort.

De uitkomsten van deze experimenten gaan we verder toepassen bij andere woongebouwen. Zodat we andere, meer intensieve en brede vormen van bewonersbetrokkenheid krijgen waarbij bewoners zelf verantwoordelijkheid gaan nemen voor een prettige woonsituatie.

¹ Samen Kracht is een bureau dat inwoners, professionals en gemeentemedewerkers een gelijkwaardig gesprek laat voeren en samen aan de slag laat gaan.

3.2.3 Overlast

Het maatschappelijk vraagstuk rondom overlast wordt groter. In 2017 werd duidelijk dat we bij Oosterpoort veel tijd besteden aan dit thema. De overlastmeldingen gaan steeds vaker over complexe situaties.

Multiproblem-meldingen

In 2017 ontvingen wij 35 nieuwe meldingen. Het gaat dan over complexe zaken: én verslaving én vervuiling én agressie. Van deze 35 zaken sloten wij in datzelfde jaar 17 zaken af. In de meeste gevallen konden wij dit doen omdat in het betreffende gezin voldoende zorg aanwezig is. Op 1 januari 2018 waren nog 26 actieve “multiproblem”-situaties in behandeling.

Overlast

In 2017 ontvingen we 84 nieuwe overlastmeldingen. Deze varieerden van tuinoverlast tot geluidsoverlast. Van deze 84 nieuwe meldingen sloten we datzelfde jaar 39 zaken af. In 2017 sloten we in totaal 113 overlastzaken af. In totaal waren er op 1 januari 2018 nog 58 actieve overlastsituaties.

Eigen verantwoordelijkheid

Wij doen niet alles zelf, maar werken samen met andere partijen. Wij zorgen ervoor dat de juiste mensen aan tafel zitten zodat huurders de juiste hulp ontvangen. Daarnaast wijzen wij bewoners veel vaker op hun eigen verantwoordelijkheid om zelf in gesprek te gaan met de ander. Lukt dit niet, dan verwijzen wij de mensen door naar Buurtbemiddeling. Dit laatste past bij de regiefunctie die wij als organisatie voor ogen hebben.

Buurtbemiddeling

Bij Buurtbemiddeling proberen goed opgeleide vrijwillige buurtbemiddelaars ruziënde partijen weer met elkaar te laten praten. Dat gebeurt meestal op een neutrale plaats. De buurtbemiddelaars zijn neutraal en geven geen oordeel. Afgelopen jaar kregen zij in totaal 71 meldingen, waarvan 89% opgelost is na bemiddelingsgesprekken.

3.2.4 “Wij leven samen” gemeente Heumen

Als iemand ondersteuning of zorg nodig heeft, dan is het belangrijk dat de woning, de woonomgeving en voorzieningen in de buurt passen bij de persoonlijke situatie. Oosterpoort werkt daarom al langer samen met andere organisaties aan deze thema's in het programma “Wij leven samen”. In de gemeente Heumen werken we met organisaties als Malderburch, ZZG zorggroep, de gemeente Heumen, de ouderenbonden (KBO's), de burgeradviesraad (BAR), Pluryn en Dichterbij.

In 2017 behaalde het samenwerkingsverband binnen dit programma de volgende resultaten:

- het burgerinitiatief “Dementievriendelijke samenleving” is in samenwerking met Wij Leven Samen opgezet in 2017. Het uitgangspunt is dat mensen met dementie zo lang mogelijk in hun eigen vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen en meedoen in de samenleving.
- in 2017 is het Alzheimer Café opgezet. Dit is een van de activiteiten binnen de “Dementievriendelijke samenleving”. Bij de drie bijeenkomsten in 2017 was de opkomst groot;
- in de regioglossy “Topic” verscheen in 2017 een special over dementie;
- de partijen binnen dit programma zetten zich in voor een passend woonaanbod. De nieuwbouw aan de Raadhuisstraat (Jozefhof) is in 2017 opgeleverd. Vanuit het programma is veel inspanning gepleegd om de doelgroepen die een passende woning zoeken hierover te informeren. (Lees meer hierover in paragraaf 5.4 “Vastgoedontwikkeling nieuwbouw”.)
- de sociale alarmering in de gemeente Heumen is behouden en verbeterd. Bij sociale alarmering kunnen mensen (ook onze huurders) in geval van nood snel hulp vragen.
- er is een woonwensenonderzoek gedaan onder alle inwoners van 55 jaar en ouder in de gemeente Heumen. De respons was met 50% hoog. Uit het onderzoek kwam dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen omgeving willen blijven wonen, maar dat zij niet goed bekend zijn

met mogelijkheden over woningaanpassingen. In 2018 zet het programma in op de punten die uit het onderzoek gekomen zijn.

3.2.5 “SAMEN” in de gemeente Berg en Dal

De gebiedsgerichte samenwerking is in de gemeente Berg en Dal verenigd in SAMEN. De gemeente Berg en Dal, Stichting Primair Onderwijs Groesbeek (SPOG), Forte Welzijn, ZZG zorggroep en Oosterpoort werken hierin samen met bewoners aan thema's of gebieden die extra aandacht nodig hebben.

In 2017 werkten partijen en bewoners samen aan vijf speerpunten:

- leefbaarheid Vijverhof in de kern Berg en Dal;
- verminderen van de overlast in Groesbeek-Noord;
- dorpsagenda Breedeweg;
- dorpsagenda Kekerdorp;
- dementie in de kern Groesbeek (zie ook paragraaf 2.1 “Mensen met dementie”).

Eind 2017 brachten we de meerwaarde van de projecten in beeld. Hieruit blijkt dat de inspanningen effecten hebben voor de wijk en haar bewoners. Wel is meer aandacht nodig voor een goede borging. Daarom houden we dezelfde speerpunten ook in 2018 aan.

Leefbaarheid Vijverhof

Een prettige woonomgeving wordt gemaakt door de bewoners zelf. Hun bijdrage is daarom erg belangrijk. Door met elkaar om de tafel te gaan, de ontmoeting aan te gaan en activiteiten te ondernemen, wordt iedereen betrokken bij de wijk. Om dit in gang te zetten en goed te ondersteunen is een programma met vier pijlers opgezet:

- gezondheid en welzijn;
- communicatie;
- schoon-heel-veilig;
- sociale samenhang.

In 2017 zijn de volgende resultaten gehaald:

- gezondheid en welzijn: de eerste gesprekken zijn gevoerd voor het opzetten van een gezondheidsplein bij de Vijverhof. Zo kunnen weggevallen voorzieningen weer een plek krijgen;
- communicatie: bewoners hebben samen met de samenwerkingspartners in 2017 een wijkkrant opgezet;
- schoon-heel-veilig: het groenonderhoud is verbeterd en de verlichting is gerepareerd;
- sociale samenhang: een burendagbijeenkomst is georganiseerd zodat iedereen elkaar kon ontmoeten. Ook konden de burens hun wensen rondom de nieuwbouwplannen aangeven.

Op 12 december vond een grote bijeenkomst plaats voor alle bewoners rondom de Vijverhof en omwonenden. Doel van de bijeenkomst was uitleg geven over de plannen voor de herontwikkeling van het gebied en een start te maken om samen de leefbaarheid te verbeteren. Het terrein is in verval geraakt. Een passende woning in een prettige woonomgeving, daar gaan we samen voor! Samen met bewoners en omwonenden gaan Oosterpoort, ZZG zorggroep, Forte Welzijn en de gemeente Berg Dal aan de slag om de buurt te verbeteren. Het gaat niet alleen om nieuwe woningen op het Vijverhofterrein, maar ook om andere activiteiten die de wijk mooier maken. Hiermee wordt de wijk ingericht voor de toekomst en geschikt voor verschillende doelgroepen. Zo kunnen alle bewoners een fijn thuis hebben.

Verder stelden de samenwerkende partners in 2017 een uitvoeringsprogramma op voor 2018.

Resultaten andere vier speerpunten

- In Groesbeek-Noord zijn wijkprofessionals samen in gesprek om goed af te stemmen hoe de problematiek in delen van de wijk opgelost kan worden.
- Bewoners van Breedeweg stelden zelf een dorpsagenda op, samen met partijen, waaronder de basisschool.
- Ook bewoners van Kekerdome stelden zelf een dorpsagenda op, samen met maatschappelijke partners.
- Wijkconsulenten van Oosterpoort werkten samen met zorgtrajectbegeleiders van ZZG zorggroep via casuïstiekbespreking. Zo werd duidelijk dat vooral brandgevaar en brandpreventie relevante aandachtspunten zijn bij wonen met dementie. Dit krijgt in 2018 een vervolg. Lees meer hierover in paragraaf 2.1 “Mensen met dementie”.

3.3 Samenwerking bij ons vastgoedonderhoud

We willen de kwaliteit van onze woningen op peil houden, maar tegelijkertijd blijven we letten op ons huishoudboekje. Wij willen daarom besparen op ons niveau van kosten bij onderhoud zonder kwaliteitsverlies. Zo blijven we werken aan goed en plezierig wonen in leefbare wijken. Die uitdaging is groot. Daarom werken wij al een paar jaar samen met marktpartijen in de vorm van ketensamenwerking.

Principe van ketensamenwerking

Ketensamenwerking is een andere manier van samenwerken met de markt. We werken met een beperkt aantal vaste ketenpartners. Zij delen hun kennis en innovatie met elkaar en met ons. Ze nemen gezamenlijk de uitvoering van ons onderhoud over. Hierbij kijken zij en wij naar de kosten om het onderhoud goed te doen én naar de totale levenscyclus van een woning. Op deze manier werken levert een kostenbesparing bij gelijkblijvende of stijgende woningkwaliteit op. Ook stijgt de klanttevredenheid. We werken hierbij op basis van jaaropdrachten.

Aflopen meerjarige overeenkomst en nieuwe samenwerkingsovereenkomst

Eind 2017 liep de vijfjarige ketensamenwerkingsovereenkomst uit 2012 af. We evalueerden de ketensamenwerking. Belangrijke punten die uit de evaluatie kwamen:

- we gaan door met de opzet die we hadden;
- we zetten in op een verdere verbetering van de samenwerking;
- we stemmen de ketensamenwerking goed af op de portefeuillestrategie;
- innovatie krijgt een belangrijke rol;
- we gaan werken aan een beter onderling verband tussen de diverse onderhoudssoorten;
- we zetten meer maatwerk in bij verduurzaming.

De punten zijn opgenomen in de nieuwe samenwerkingsovereenkomst 2018-2021. Partijen tekenden deze overeenkomst in januari 2018.

Nieuwe strategische ketenpartner

In 2017 evalueerden we de samenwerking. We besloten om door te gaan met de KlokGroep en afscheid te nemen van Dura Vermeer per 1 januari 2018. Dit was een gezamenlijk besluit, dat ook gesteund werd door Dura Vermeer. Voor de zoektocht naar een nieuwe strategische ketenpartner schakelden we een extern bureau in. De Variabele kwam uit de selectieronde in het voorjaar naar voren als nieuwe strategische ketenpartner. We lieten De Variabele vanaf de zomer deelnemen aan overleggen en betrokken ze bij de totstandkoming van documenten. Zo kon deze partij zich de samenwerking eigen maken. Ook voerden we samen met de beide strategische ketenpartners gesprekken over “Ketensamenwerking 2.0”. Dit alles leidde tot een nieuwe samenwerkingsovereenkomst voor de periode van 2018 tot en met 2021.

4 Portefeuillestrategie

In 2017 ontwikkelden wij een nieuwe portefeuillestrategie. De portefeuillestrategie geeft in grote lijnen antwoord op de vraag: “Hoe kunnen wij als Oosterpoort vanuit onze maatschappelijke ambities, tegen de achtergrond van maatschappelijke ontwikkelingen, met onze woningvoorraad (aanbod) nu en in de toekomst zo goed mogelijk inspelen op de woonbehoefte van onze doelgroepen (vraag)?”

Wat behelst de portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie is gebaseerd op een heldere omschrijving van factoren die telkens weer in de beschouwing betrokken moeten worden. Het is dus niet gebaseerd op een duidelijke voorspelling van de toekomstige woningbehoefte, maar op het denken vanuit scenario's. De volgende vragen staan centraal.

- Welke ontwikkelingen vertonen onze verschillende doelgroepen qua omvang, type huishouden, inkomen, bestedingsruimte, zorgbehoefte, woonvoorkeuren en dergelijke?
- Welke ontwikkelingen zien wij in de gebieden en wijken waar wij woningen hebben, bijvoorbeeld op het gebied van de woningmarkt, de economie of sociale ontwikkelingen?
- Hoe ziet onze gewenste portefeuille eruit qua ligging (gemeente, wijken), woningtype, ruimte, betaalbaarheid en leefbaarheid van wijken?
- Welke bouwkundige aspecten spelen een rol: feitelijke en gewenste kwaliteit, mogelijkheden voor woningaanpassing, verduurzaming, te verwachten onderhoudskosten?
- Hoe kunnen wij ons aanbod afstemmen op de bijdragen die geleverd worden door anderen, zoals zorginstellingen?
- Met welke wettelijke regelingen moeten we rekening houden?
- Hoe kunnen we in de feitelijke portefeuille sturen door onderhoud, aanpassing, nieuwbouw, verkoop en sloop om te bereiken dat het woningaanbod van Oosterpoort nu en in de toekomst optimaal aansluit bij de behoeften van onze doelgroepen?

Afstemming met woonagenda en woonvisie

De portefeuillestrategie is afgestemd op de woonagenda van de gemeente Berg en Dal en op de woonvisie van de gemeente Heumen. Het geeft de kaders voor de ontwikkeling van ons vastgoed tot ongeveer 2030, met een doorkijk naar de verdere toekomst. Samen met onze ketenpartners zijn we begonnen met de uitwerking van de strategie naar drie wijken/kernen en complexen.

In de nieuwe portefeuillestrategie houden we scherper rekening met ontwikkelingen als krimp en vergrijzing. Ook onderscheiden we klantgroepen aan de hand van hun woonbehoeften. Verder komen, in tegenstelling tot voorgaande jaren, in de toekomst sloop en nieuwbouw (opnieuw) in beeld. Een deel van onze woningen is namelijk niet op een (financieel) verantwoorde wijze te verbeteren, aan te passen aan de (toekomstige) woonbehoeften van onze klanten of aan te passen aan verduurzamingsambities.

5 Beschikbaarheid van woningen

Bij Oosterpoort werken we aan voldoende geschikte woningen voor onze doelgroepen en aan een goede verdeling van de woningen. Tegelijkertijd schrijft wet- en regelgeving ons nauwkeurig voor welke mensen onze woningen mogen huren wanneer wij ze opnieuw verhuren. We focussen op deze mensen en op wat nodig is in ons werkgebied. We hebben hierbij aandacht voor bijzondere doelgroepen.

5.1 EU-regelgeving voor woningtoewijzing

Om te voorkomen dat mensen met hogere inkomens een sociale huurwoning van een corporatie kunnen huren, heeft het Rijk regels gesteld (EU-regels in verband met staatssteun). Zo zijn we verplicht om minimaal 80 % van de huurwoningen met een huurprijs onder € 710,68 toe te wijzen aan huishoudens met een maximaal verzamelinkomen van € 36.165,- per jaar. In 2017 verhuurden wij 99% van de nieuwe verhuurde woningen onder de grens van € 710,68 aan huishoudens tot € 36.165,- per jaar.

5.2 Passend toewijzen

Passend toewijzen is een norm in de Woningwet waar woningcorporaties aan moeten voldoen. De corporaties moeten bij het toewijzen van woningen 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 € 592,55 (één- of tweepersoonshuishoudens) of tot en met € 635,05 (drie- of meerpersoonshuishoudens). De wettelijke norm is dat in 2017 minimaal 95 % van de verhuringen passend moeten zijn. Wij deden dit in 99 % van de gevallen. We kunnen dus concluderen dat steeds meer huurders een woning betrekken met een huur die past bij hun inkomen.

5.3 Niet DAEB-dienstverlening

Met de komst van de nieuwe Woningwet moeten woningcorporaties hun commerciële activiteiten, die voorheen wel waren toegestaan, loskoppelen van hun kerntaken. Commerciële activiteiten worden door het Rijk aangeduid als niet-DAEB. Wij kiezen ervoor om zoveel mogelijk van het bezit onder te brengen onder het sociaal bezit (DAEB). Hierbinnen vallen sociale huurwoningen, bepaald maatschappelijk vastgoed en activiteiten voor de leefbaarheid in de directe omgeving van woningen. Het bouwen van huurwoningen in de vrije sector, koopwoningen en commercieel vastgoed vallen hier niet onder. Commerciële partijen pakken deze activiteiten op.

Ons voorstel met motivatie en onderbouwing voor de keuze tussen DAEB en niet-DAEB en voor de administratieve scheiding tussen die twee is in 2017 goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Op basis van de gemaakte keuze voor DAEB en niet-DAEB-bezit zijn woningen met relatief veel WWS-punten² ondergebracht onder niet-DAEB. 39 van deze woningen zijn blijvend bedoeld voor (dure) verhuur. Alle andere woningen met relatief veel WWS-punten worden verkocht zodra ze vrijkomen voor nieuwe verhuur.

Eind 2017 vielen de laatste 35 woningen, die we eerder bestempelden als “dure huur”, door huurverlaging onder sociale huur.

² Punten worden toegekend volgens het Woningwaarderingssysteem (WWS): op basis van oppervlakte en aanwezige voorzieningen

5.4 Vastgoedontwikkeling nieuwbouw

Goede woningen maken een fijn thuis mogelijk. Oosterpoort richt zich voornamelijk op het verbeteren van bestaande woningen. Toch hebben we nog enkele nieuwbouwprojecten in Malden lopen. We verwachten dat de kern Malden gaat groeien. Daarom investeren we hier in nieuwbouw.

Oplevering Raadhuisstraat Malden

In Malden is in 2017 nieuwbouw opgeleverd op het terrein waar voorheen de Jozefschool stond. Het gaat om een appartementengebouw met 25 appartementen, waarvan wij 16 appartementen sociaal verhuren. De andere 9 appartementen worden commercieel verhuurd door FIT Beheer.

De appartementen zijn geschikt voor alle doelgroepen. Toch richtten we ons met de informatievoorziening op ouderen en mensen met een hulpvraag uit Malden. Juist omdat het complex in de woonzorgzone van Malderburch én dicht bij voorzieningen ligt, zijn de appartementen uitermate geschikt voor deze groepen. Deze wens leefde ook bij de Katholieke Bond van Ouderen (KBO) Malden en bij de deelnemers van “Wij leven SAMEN” (zie ook paragraaf 3.2.4 “Wij leven samen gemeente Heumen”).

Ouderen blijken alleen vaak niet goed op de hoogte te zijn van nieuwbouwplannen³. Ook kennen zij niet altijd de weg naar het regionale woonruimteverdelingssysteem Entree om op woningen te reageren. Door de ouderen expliciet te informeren, gaven we ze de gelegenheid om op de woningen te reageren. Hiermee zorgden we ervoor dat zij net zoveel kans maken op een woning als andere doelgroepen.

Samen met de gemeente Heumen hadden wij daarbij ook de wens om doorstroming te stimuleren in Malden en de rest van de gemeente Heumen. Voor de sociale huurwoningen gaven wij speciale aandacht aan ouderen uit Malden en uit de gemeente Heumen. De gemeente sprak met FIT Beheer af dat de duurdere appartementen bij voorkeur aan ouderen uit Malden en daarna uit de gemeente Heumen verhuurd moesten worden.

Lopende vastgoedprojecten

De volgende vastgoedprojecten lopen momenteel in Malden:

- *Broeksingel Malden*
Ombouw van ons complex aan de Broeksingel 17-29. We gaan hier 14 zelfstandige wooneenheden en één algemene ruimte realiseren. Ook gaan we lokalen in de brede school Malden ombouwen naar 6 kleine sociale huurappartementen voor cliënten van Dichterbij.
- *De Horst Malden*
Samen met de gemeente maakten we plannen voor reguliere nieuwbouw met een deel sociale huur op een terrein van zorgorganisatie Pluryn. De komende jaren worden de plannen verder uitgewerkt, inclusief besluitvorming door Oosterpoort.
- *Veldschuur Malden*
In 2017 werd het bestemmingsplan van De Veldschuur onherroepelijk. Hier wordt een combinatie van woningbouw en sportvoorzieningen gerealiseerd. Met de bouw van het sportcomplex is in 2017 gestart, de woningbouw volgt daarna.

³ Signaal van de KBO Malden

6 Betaalbaarheid

Oosterpoort biedt mensen met lage inkomens betaalbare en kwalitatief goede woningen aan. Onze klantconsulenten zien echter steeds meer huurders financieel in de problemen komen. Juist voor de laagste inkomensgroepen zijn een betaalbare huur en een lage energierekening erg belangrijk. We werken aan betaalbaar wonen door bij de huurverhoging rekening te houden met het gezinsinkomen en met de huidige kwaliteit van de woning. En we verduurzamen onze huurwoningen, waarmee we de energiekosten omlaag krijgen. Ook kijken we naar de persoonlijke situaties van huurders met financiële problemen en bieden een individuele aanpak.

6.1 Jaarlijkse huurverhoging

We kozen in 2017 opnieuw voor een inkomensafhankelijke huurverhoging. We verhoogden de huren volgens een staffel. Hierbij hielden we rekening met het inkomen van onze huurders: minder huurverhoging bij huurders met een laag inkomen. Ook namen we de huidige prijs-kwaliteitverhouding van de woningen mee: hoeveel huur betaalt een huurder nu ten opzichte van de kwaliteit van de woning? Zo pasten we voor de hoogste inkomensgroep de maximale huurverhoging toe wanneer de huur laag was in relatie tot de kwaliteit.

In 2017 zag de jaarlijkse huurverhoging er als volgt uit:

Huurverhoging in 2017 naar inkomen en kwaliteit van de woning

	Huur (te) hoog in relatie tot kwaliteit van de woningen (circa 12%)	Huur klopt (circa 42%)	Huur (te) laag in relatie tot kwaliteit van de woningen (circa 46%)
Laag inkomen; inkomen lager dan € 40.349,- (circa 93% van de huurders)	Geen huurverhoging = 0%	Inflatie = 0,30%	1,50%
Hoog inkomen; inkomen hoger dan € 40.349,- (circa 7% van de huurders)	3,50%	4,00%	Maximaal = 4,3%

Tabel 1 - Jaarlijkse huurverhoging 2017

Bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging

In 2017 kwamen 32 bezwaren binnen, daarvan zijn 25 toegewezen en waren 7 bezwaren niet terecht. Eén daarvan is doorgestuurd naar de Huurcommissie en werd ook daar afgewezen.

Huursombenadering

De huursom is de totale stijging van de huren bij de jaarlijkse huurverhoging en bij verhuizing. Het huursombeleid is een manier om jaarlijks de huurverhoging vast te stellen.

In 2017 mochten de huren tussen 1 januari 2017 en 1 januari 2018 niet meer stijgen dan de inflatie +1 %. In 2017 was de maximale stijging van de huursom (peildatum 1 januari 2017) dus 1,3 %. De huursom bij Oosterpoort is in 2017 met 1,17 % gestegen.

6.2 Energie

In 2017 werden 147 woningen energiezuiniger gemaakt zonder de huren te verhogen. In paragraaf 7.3.3 vertellen we hier meer over.

7 Kwaliteit van wonen

Een goed onderhouden woning met een aangenaam leefklimaat is een voorwaarde voor een fijn thuis. Wij dragen 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. Het onderhoudskader geeft onze ketenpartners en ons houvast voor het op orde houden van de woningen.

De kwaliteit van een woning is belangrijk om plezierig te kunnen wonen. Om dit te realiseren werken we samen met ketenpartners. Jaarlijks geven wij de partners een jaaropdracht voor het onderhoud van ons bezit. Maar ook inspecties en signalen van bewoners helpen ons om de kwaliteit te bewaken. De onderhoudsstaat van onze woningen is redelijk tot goed. In 2017 zijn we gestart om de NEN-2767-meting van de kwaliteit van de woning voor een derde van ons bezit te vernieuwen.

7.1 Asbestprogramma en verduurzaming

In 2017 werkten we samen met onze ketenpartners aan een programma voor de vermindering van asbest in onze woningen in de komende jaren, waarbij we de grootste problemen als eerste oppakken. We starten in 2018 met de uitvoering van het programma, waarbij we tijdens mutatieonderhoud en bij planmatig onderhoud met energie en asbest aan de slag gaan met het verwijderen van zichtbaar asbest.

Ook gaan we verder met de verduurzaming van onze woningen. Dit pakken we ook op tijdens het “planmatig onderhoud met energie en asbest”.

7.2 Onderhoudskader

In 2017 actualiseerden we het onderhoudskader dat wij na overleg met ketenpartners in 2016 opgesteld hebben. In het onderhoudskader staat per gebouwdeel welke kwaliteit we bij Oosterpoort nastreven. Zowel binnen als buiten en van muren tot sanitair.

7.3 Onderhoud

Jaarlijks verstrekt Oosterpoort een jaaropdracht aan het KetenIntegratieCentrum de juridische entiteit van de strategische ketenpartners Dura Vermeer en de Klokgroep. In de jaaropdracht staat omschreven wat in een jaar moet gebeuren op het gebied van onder meer het dagelijks onderhoud, planmatig en contractonderhoud en het verduurzamen van woningen.

Het merendeel van het onderhoud wordt uitgevoerd door strategische ketenpartners. Voor een klein deel wordt het onderhoud uitgevoerd door andere samenwerkingspartners, zoals het onderhoud aan Maatschappelijk Vastgoed of onderhoud aan panden met een Vereniging van Eigenaren.

7.3.1 Dagelijks onderhoud

Dagelijks onderhoud bestaat uit reparatieverzoeken, mutatieonderhoud, onderhoud binnen het serviceabonnement en badkamer-, keuken- en toiletrenovaties.

Reparatieverzoeken

In 2017 gaven we € 949.000,- uit aan reparatieverzoeken. De gemiddelde klanttevredenheid voor uitvoering van reparatieverzoeken was in 2017 gemiddeld een 7,6.

Mutatieonderhoud

In 2017 gaven we € 554.000,- uit aan mutatieonderhoud. De gemiddelde klanttevredenheid bij het betrekken van een woning komt uit op een 7,5.

Serviceabonnement

Ook dit jaar werd deze post overschreden. In totaal hebben we hier € 322.000,- aan uitgegeven. In 2017 verhoogden we de abonnementskosten voor onze huurders voor het eerst in lange tijd.

Badkamers, toiletten en keukens

We hebben dit jaar een inhaalslag gemaakt bij het verbeteren van onze badkamers, toiletten en keukens. We besteedden hier € 1.208.000,- aan.

7.3.2 Planmatig onderhoud en contractonderhoud

Aan planmatig onderhoud werd € 3.290.000,- uitgegeven. € 1.500.000,- hiervan werd besteed aan woningen die tegelijkertijd werden verduurzaamd. Het uitgevoerde contractonderhoud kostte € 832.000,-.

7.3.3 Verduurzamen van woningen

Wonen in een huis met een comfortabel klimaat en lagere energielasten maakt onderdeel uit van het woonplezier. Daarom investeren we in het verduurzamen van woningen. Niet alleen levert dit voordelen voor de bewoners op, ook dragen we op die manier bij aan een beter milieu.

Onze ambitie is dat ons totale woningbezit in 2020 gemiddeld het energielabel B heeft. Bij projectmatige energiemaatregelen verhogen we de huur niet. Wij willen met ons energiebeleid:

- de betaalbaarheid van woonlasten waarborgen;
- bijdragen aan een beter(e) woonkwaliteit/comfort;
- de CO²-uitstoot van het woningbezit verminderen.

In 2017 verbeterden we 147 woningen waarbij we ook energiebesparende maatregelen troffen en asbest verwijderden. Bij de aanpak zijn daken vernieuwd en deuren en kozijnen vervangen. De uitvoering heeft veel impact voor huurders, maar uiteindelijk hebben ze er plezier van. De woning is na het onderhoud behaaglijker en de energiekosten gaan omlaag. Het woongenot, het wooncomfort en de uitstraling van de woningen en de buurt zijn verbeterd. De totale kosten bedroegen bijna 6 miljoen euro. Dit is ruim € 40.000,- per woning. Met deze ingrepen zijn de woningen weer voor minimaal 40 jaar goed verhuurbaar.

Hieronder een overzicht van de labels van onze woningen eind 2017:

Verdeling energielabels

Label	Aantal
A++	0
A+	97
A	1057
B	1561
C	1547
D	332
E	209
F	74
G	16
Totaal	4.893

Tabel 2 - Verdeling energielabels

7.3.4 Overige kosten

In 2017 waren de overige onderhoudskosten € 647.000,-. Het grootste deel van de kostenpost (€ 366.000,-) is voor de personeelskosten, huisvesting etc. van het Ketenintegratiecentrum (KIC) en voor de wachtdienst die buiten kantooruren namens Oosterpoort bereikbaar is. Het restantbedrag heeft grotendeels te maken met kosten en bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren.

8 Gezonde organisatie

Wat doet Oosterpoort om de organisatie gezond te houden? In dit hoofdstuk leest u onder andere over de stand van zaken van onze financiën, governance, personeelsbeleid, risicomanagement en de scheiding van niet-commerciële en commerciële activiteiten. Zo blijven wij ons richten op de kerntaken van een woningcorporatie: het verhuren en bouwen van betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen.

8.1 Administratieve scheiding

Oosterpoort heeft gekozen voor een administratieve scheiding tussen DAEB en niet-DAEB. De sociale huurwoningen vallen onder de DAEB-tak. Het commerciële vastgoed, de grondposities en het maatschappelijk vastgoed zijn ingedeeld onder niet-DAEB tak. De Autoriteit woningcorporaties keurde in 2017 ons Scheidingsvoorstel DAEB en niet-DAEB goed. Beide administratieve takken zijn financieel gezond.

8.2 Financiën

8.2.1 Financiële positie

Oosterpoort heeft een gezonde financiële positie. De kengetallen waarop de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) onze financiële gezondheid toetsen, zitten allemaal aan de goede kant van de streep.

De liquiditeitsratio's ICR is eind 2017 1,84 % en de DSCR is eind 2017 1,52%.

De loan to value op basis van bedrijfswaarde is eind 2017 54 %

De dekkingsratio op basis van het schuldrestant van de door WSW geborgde leningen in procenten van de marktwaarde verhuurde staat is 32%. De dekkingsratio op basis van het schuldrestant van de door WSW geborgde leningen in procenten van de WOZ-waarde is 22%.

Financiële terugblik

In onderstaande tabel laten we de kasstromen van 2017 zien. De basis hiervan is de normale exploitatie van het bezit. De inkomende kasstroom bestaat voornamelijk uit huurontvangsten. De uitgaande kasstroom kent als grote posten rente, onderhoud, heffingen en belastingen, kosten voor verzekeringen, computers etc. en de kosten voor lonen en sociale lasten. Per saldo hielden we € 5,5 miljoen over op deze exploitatie.

Jaarlijks verkopen we een aantal woningen uit ons bezit. In 2017 was dit vooral niet-DAEB bezit, waaronder gronden. De verkoopopbrengst was in 2017 € 11,5 miljoen.

De totale opbrengst was hiermee € 17,0 miljoen.

Van dit bedrag gaven we € 11,7 miljoen uit aan investeringen en losten we € 7,9 miljoen af aan leningen. Aan het eind van 2017 hadden we € 2,5 miljoen minder in kas.

Kasstroomen 2017

Operationele kasstromen	Totaal 2017
Huren en bijdragen servicekosten	€ 32.665,-
Rente	- € 6.536,-
Onderhoud	- € 8.567,-
Heffingen en belastingen	- € 5.196,-
Andere kosten	- € 3.492,-
Lonen, sociale lasten en pensioenen	- € 3.342,-
Saldo operationele kasstroom	€ 5.532,-
Verkopen (waarvan niet-DAEB 9,8 mln)	€ 11.482,-
Totaal beschikbaar voor investeringen en aflossing van leningen	€ 17.014,-
Geïnvesteed	- € 11.651,-
Schulden afgelost	- € 7.852,-
Minder liquide middelen	- € 2.489,-

Tabel 3 - Kasstromen 2017 (* € 1.000,-)

8.2.2 Financiële vooruitblik

Financiële vooruitblik

DAEB	2018	2019	2020	2021	2022
Operationeel	€ 3.850	€ 4.774	€ 3.617	€ 4.100	€ 5.044
Verkoop	€ 2.177	€ 2.447	€ 2.487	€ 2.018	€ 2.344
Investing	€ -6.264	€ -7.209	€ -17.439	€ -4.338	€ -5.743
Financiering	€ -2.714	€ -1.532	€ 9.960	€ -2.979	€ -2.894
Dividend van niet-DAEB	€ 2.950	€ 1.519	€ 1.375	€ 1.198	€ 1.249
Mutatie liquide middelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<i>Mutatie leningenportefeuille</i>	€ -2.714	€ -1.532	€ 9.960	€ -2.979	€ -2.894
Niet DAEB	2018	2019	2020	2021	2022
Operationeel	€ 1.039	€ 1.048	€ 850	€ 722	€ 719
Verkoop	€ 2.862	€ 481	€ 536	€ 487	€ 541
Investing	€ -951	€ -10	€ -10	€ -11	€ -11
Financiering	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Dividend van niet-DAEB	€ -2.950	€ -1.519	€ -1.375	€ -1.198	€ -1.249
Mutatie liquide middelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<i>Mutatie leningenportefeuille</i>	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal	2018	2019	2020	2021	2022
Operationeel	€ 4.889	€ 5.823	€ 4.467	€ 4.822	€ 5.763
Verkoop	€ 5.039	€ 2.928	€ 3.023	€ 2.505	€ 2.885
Investing	€ -7.215	€ -7.219	€ -17.449	€ -4.348	€ -5.754
Financiering	€ -2.714	€ -1.532	€ 9.960	€ -2.979	€ -2.894
Dividend van niet-DAEB					
Mutatie liquide middelen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
<i>Mutatie leningenportefeuille</i>	€ -2.714	€ -1.532	€ 9.960	€ -2.979	€ -2.894

Tabel 4 - Kasstromen 2018-2022 (* € 1.000,-)

De vooruitblik naar de jaren 2018 tot en met 2022 laat het volgende beeld zien:

Kengetallen DAEB en niet-DAEB

	Norm	2018	2019	2020	2021	2022
DAEB						
ICR	$\geq 1,4$	1,69	1,74	1,75	1,84	1,94
DSCR	$\geq 1,0$	1,29	1,30	1,28	1,29	1,32
Loan to value op basis van bedrijfswaarde	$< 75\%$	58%	56%	57%	54%	52%
Dekkingsratio leningen in % marktwaarde verhuurde staat	$< 70\%$	33%	33%	34%	33%	32%
Dekkingsratio leningen in % WOZ-waarde	$< 50\%$	24%	23%	23%	23%	22%
Niet-DAEB						
Solvabiliteit	minimaal 20%	44%	44%	44%	45%	45%

Tabel 5 - Financiële vooruitblik

ICR: Interest Coverage Ratio

Met dit kengetal wordt getoetst of er op de korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen zijn om aan de renteverplichtingen te kunnen voldoen, uitgaande van continuïteit in de exploitatie. De Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw vereisen een ICR voor de komende 10 jaren van minimaal 1,4.

DSCR: Debt Service Coverage Ratio

Met dit kengetal wordt getoetst of er op de korte en middellange termijn voldoende operationele kasstromen zijn om aan de rente- en aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen, uitgaande van continuïteit in de exploitatie. De Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw vereisen een DSCR voor de komende 10 jaren van minimaal 1,0.

Loan to value

Met dit kengetal wordt getoetst of er op de lange termijn voldoende operationele kasstromen zijn, gemeten aan de hand van de bedrijfswaarde, ten opzichte van de schuldpositie, uitgaande van continuïteit van de exploitatie. De Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw vereisen een maximale loan to value van 75% voor de eerstkomende 5 jaren.

Dekkingsratio Aw

Met dit kengetal wordt de verhouding tussen de schuldpositie en de onderpandwaarde van het bezit uitgedrukt op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. De Autoriteit woningcorporaties vereist een ratio van maximaal 70% voor de eerstkomende 5 jaren.

Dekkingsratio WSW

Met dit kengetal wordt de verhouding tussen de schuldpositie en de onderpandwaarde van het bezit uitgedrukt op basis van de WOZ-waarde van het bezit voor de eerstkomende 5 jaren.

8.2.3 Planning- en controlecyclus

Het vertrekpunt van waaruit wij handelen is te vinden in het oude ondernemingsplan 2013-2016 en de strategische heroriëntatie verdienmodel uit 2015. Elk jaar brengen we in het tweede kwartaal een bod uit en maken we later in het jaar prestatieafspraken met gemeenten en met Huurders Vereniging Woonbelang. We rekenen de gemaakte plannen en afspraken door in een meerjarenraming. Een gedetailleerder plan leggen we vast in de begroting voor het komend jaar.

Periodiek kijken we in kwartaalrapportages of onze plannen nog op koers liggen of moeten worden bijgesteld en brengen we de risico's in beeld. Aan het einde van het jaar stellen we een jaarverslag en jaarrekening op.

Afzonderlijke investeringen toetsen we aan het investeringsstatuut, we bekijken nu of de planning past binnen de portefeuillestrategie en of de investeringen voldoen aan de financiële kaders.

8.2.4 Waardering van het vastgoed

In het jaarverslag wordt een tweetal waarderingsgrondslagen vermeld te weten marktwaarde in verhuurde staat en bedrijfswaarde. Deze waarden worden hierna toegelicht en er wordt een beschouwing gegeven van de onderlinge verschillen.

Marktwaarde in verhuurde staat

Vanaf het verslagjaar 2016 hanteert Oosterpoort de marktwaarde in verhuurde staat als waarderingsgrondslag van het onroerend goed in exploitatie. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke prijs die het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen en waarbij de koper het vastgoed aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. In feite is hier sprake van een commerciële waardering van het vastgoed.

De waarde van het is bepaald aan de hand van het Handboek modelmatig waarden, Bedrijfsmatig-maatschappelijk- en zorgvastgoed op basis van Full-waardering (taxatie).

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de toekomstige geprognosticeerde exploitatie opbrengsten en -lasten, uitgedrukt in een netto contante waarde.

Verschillen tussen marktwaarde en bedrijfswaarde

Zowel de marktwaarde als de bedrijfswaarde is gebaseerd op kasstromen. De scope bij de marktwaarde is 15 jaar met aan het einde van die periode een restwaarde gebaseerd op een exit yield. De scope bij de bedrijfswaarde is gebaseerd op de (theoretische) restant levensduur met een grondwaarde als restwaarde. De discontovoeten waartegen de kasstromen contant worden gemaakt verschillen eveneens. Zo wordt bij de bedrijfswaarde een vast voorgeschreven discontovoet gehanteerd. De discontovoeten die gehanteerd worden bij de marktwaarde zijn afhankelijk van het risicoprofiel van het woningcomplex. Een ander belangrijk verschil betreft de basis van de kasstromen. Zo gaat de bedrijfswaarde uit van het eigen corporatiebeleid zoals het huur-, verkoop, onderhoud- en investeringsbeleid. Bij de marktwaarde wordt daarentegen uitgegaan van kasstromen gebaseerd op marktgegevens zoals markthuur en objectieve normen voor onderhoud en beheer.

De marktwaarde in verhuurde staat laat in 2017 ten opzichte van 2016 een daling zien van 10 miljoen euro. De mogelijkheden voor Oosterpoort om vrijelijk door verkoop van complexen of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt en sluiten niet aan bij de primaire doelstelling van Oosterpoort. Oosterpoort zal op basis van demografische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen de behoefte aan sociale huurwoningen monitoren en op basis daarvan bezien welke onderdelen van het bezit verkocht en tegen marktprijzen verhuurd kunnen worden.

De waardering op bedrijfswaarde daarentegen laat een stijging zien van 8 miljoen euro. Deze stijging wordt met name veroorzaakt door verlenging van levensduren en gedeeltelijk door de stijging in de parameters en corporatiebeleid.

Per 31 december 2017 is in totaal 205 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen (oftewel de waardeinstijging) in de reserves begrepen. Dit was een jaar eerder 221 miljoen euro. Deze ongerealiseerde herwaardering is bepaald aan de hand van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De gehanteerde waarderingsgrondslag (marktwaarde of bedrijfswaarde) is wel bepalend voor de omvang van het eigen vermogen en de solvabiliteit. Zo bedraagt het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat € 353 miljoen en de solvabiliteit 58%. Indien gewaardeerd zou worden op basis van bedrijfswaarde bedraagt het eigen vermogen € 153 miljoen en de solvabiliteit 38%.

8.2.5 Waardering van leningen

Het merendeel van de leningenportefeuille bestaat uit gewone leningen met een vaste rente en een vaste looptijd. De huidige rentestand, eind 2017, van veel leningen is lager dan de contractueel afgesproken rente. In het hypothetische geval dat we leningen voortijdig zouden willen beëindigen, moet een boeterente betaald worden. Daardoor moet meer terugbetaald worden dan de nominale waarde van de lening. De marktwaarde zoals weergegeven in onderstaande tabel (uitleg) heeft geen resultaatconsequenties omdat we de leningen niet vervroegd aflossen.

Financiële instrumenten

	Negatieve marktwaarde			
	Schuldrest	Lening	Derivaat	Totaal
Annuïtair	€ 6.901	€ 1.339		€ 8.240
Lineair	€ 44.408	€ 7.053		€ 51.460
Fixe	€ 39.000	€ 12.308		€ 51.308
Variabele hoofdsom	€ 5.000	€ -35		€ 4.965
Basisrente	€ 38.000	€ 23.099		€ 61.099
Extendible	€ 36.000	€ 23.685	€ 13.238	€ 72.923
Roll-over met swap	€ 6.000	€ 62	€ 1.160	€ 7.221
Totaal	€ 175.309	€ 67.510	€ 14.398	€ 257.216
Als verlies in jaarrekening verwerkt			€ 13.238	
Niet als verlies in jaarrekening verwerkt (kostprijs hedge accounting)			€ 1.160	

Tabel 6 - Financiële instrumenten

Extendible leningen

De geldlener krijgt een premie. In ruil voor die premie krijgt de geldgever het recht (derivaat) om na verloop van een periode de lening voort te zetten (verlenging, extended) tegen de initieel afgesproken rente. De negatieve marktwaarde wordt in het jaarresultaat verwerkt.

Lening en swap

Oosterpoort sloot in 2014 een lening af met een vaste hoofdsom van 6 miljoen euro op basis van een variabele rente op basis van de 3-maands Euribor met een opslag van 0,61%. Het renterisico van deze lening, omdat elke 3 maanden de rente wordt aangepast, is afgedekt door een renteswap. Op deze swap ontvangt Oosterpoort rente op basis van de 3-maands Euribor en betaalt zij 4,785%. De swap en de leningen lopen allebei af op 1 maart 2021. Per saldo betaalt Oosterpoort 4,785% plus 0,61% is totaal 5,395%. De negatieve marktwaarde van de swap (de waarde is negatief omdat de rente momenteel lager is), is niet verwerkt in het jaarresultaat door toepassing van hedge accounting;

de swap is aangetrokken voor risicobeheersing (niet voor speculatie) en de lening en het derivaat zijn aan elkaar gelijk (effectief).

8.2.6 Fiscaal beleid

Oosterpoort heeft bij de uitoefening van haar werk te maken met omzetbelasting, vennootschapsbelasting, overdrachtsbelasting, loonheffing en onroerendezaakbelasting. Oosterpoort voldoet aan de wettelijke eisen. Voor zover binnen wettelijke kaders keuzes gemaakt kunnen worden die tot een lagere belastingdruk leiden, zal Oosterpoort daar gebruik van maken. Fiscalisten staan ons hiervoor bij.

8.2.7 Oordeel externe toezichthouders

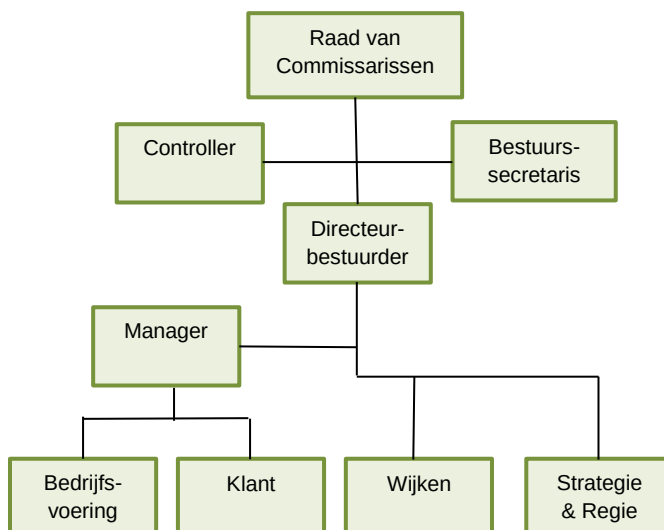
Eind 2017 ontving Oosterpoort de oordeelsbrief over de staatsteun- en passendheidsnorm van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De beoordeling leidde tot een positief oordeel: Oosterpoort voldoet aan de wet- en regelgeving. Daarnaast ontvingen wij van de Aw een brief met resultaten uit de governance-inspectie.

Van het WSW ontvingen we een brief over het borgingsplafond van 2017-2019 en een brief over de beoordeling van de business risks. Onze financiële positie is goed, wat betekent dat wij leningen kunnen aangaan met borgstelling van de WSW. Met het WSW blijven we in gesprek over de ketensamenwerking en de interne beheersing.

8.3 Organisatie

8.3.1 Organisatiestructuur

De organisatiestructuur zag er in 2017 als volgt uit:



Figuur 1 - Organogram Oosterpoort 2017

De controller en de bestuurssecretaris hebben een aparte en onafhankelijke positie ten opzichte van de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen.

8.3.2 Overgang naar Tobias AX

In 2017 maakten we bij Oosterpoort de overstap naar een ander primair systeem: Tobias AX. Het oude Tobias was sterk verouderd. We hadden na de overstap veel hick-ups en kinderziektes, omdat is gekozen voor een versie die werkt met een nieuwe versie van Microsoft Dynamics. Het optimaal

gebruik maken van het systeem zal in de komende jaren nog de nodige aandacht vragen binnen de organisatie. Bij het opstellen van de jaarrekening en het jaarverslag over 2017 merken we al duidelijk dat het nieuwe systeem de noodzakelijke informatie en bijbehorende controles gemakkelijk kan opleveren. Vanaf 2018 zal dit nog gemakkelijker zijn omdat we dan het hele kalenderjaar gebruik maken van het nieuwe systeem.

8.4 Personeel

Per 31 december 2017 hadden 42 medewerkers een arbeidsovereenkomst bij Oosterpoort. Zij bekleedden 35,3 formatieplaatsen. Per genoemde datum had Oosterpoort 5 medewerkers (4,67 fte) op basis van inhuur.

De samenstelling van het personeelsbestand met een arbeidsovereenkomst is als volgt:

Samenstelling personeelsbestand Oosterpoort tot en met 2017

	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2013
Aantal medewerkers	42	44	51	55	63
Aantal fte's	34,6	35,9	44,2	47,1	55,7
Aantal fte's ingehuurd	4,67	0,9	3	3,8	6,7
Percentage mannen	33%	34%	40%	51%	51%
Percentage vrouwen	67%	66%	60%	49%	49%
Gemiddelde leeftijd	49	48	47	47	46
Gemiddeld aantal dienstjaren	15	14	13	13	12
Gemiddeld dienstverband aantal uren per week	30	29	25	31	-
Vast contract	95%	91%	94%	98%	88%
Tijdelijk contract	5%	9%	6%	2%	12%

Tabel 7 - Samenstelling personeel

In bovenstaande tabel staat de informatie per 31 december van de verschillende jaren weergegeven. Oosterpoort had in 2017 gemiddeld 35,3 fte in dienst (in 2016 was dat 39,5) en huurde in 2017 gemiddeld voor 6,0 fte in (in 2016 was dat 2,5 fte).

Mutaties

In 2017 stroomden 2 nieuwe medewerkers met een arbeidsovereenkomst in en verlieten 5 medewerkers de organisatie.

8.4.1 Opleidingen

In 2017 werd relatief weinig geld uitgegeven aan studie- en opleidingskosten voor het personeel. De uitgaven waren € 37.000,-. De belangrijkste oorzaak hiervoor was dat een groot deel van de collega's intensief bezig was met de implementatie van een nieuw primair informatiesysteem. Zij leerden "on the job". De tijd en kosten werden niet verantwoord onder opleidingen, maar onder implementatiekosten van het nieuwe systeem.

In 2017 brachten we het regionale mobiliteitsprogramma voor het personeel extra onder de aandacht. Een deel van het personeel bezocht een bijeenkomst en enkelen gingen aan de slag met persoonlijke testen die medewerkers helpen om met hun toekomst aan de slag te gaan.

8.4.2 Ziekteverzuim/arbodienst

Het percentage ziekteverzuim (het aantal ziektedagen ten opzichte van het totaal aantal werkbare dagen), exclusief zwangerschaps- en bevallingsverlof, bedroeg over 2017 6,83%. Er was voornamelijk sprake van langdurig ziekteverzuim deels veroorzaakt door de ervaren werkdruk en deels door

privéomstandigheden. In voorgaande jaren was dit: 2016 4,2%, 2015 7,0%, 2014 3,8%. De meldingsfrequentie was in 2017 1,01.

We hebben een contract met de Arbo Unie voor ziekteverzuimbegeleiding. Daaronder vallen ook de afspraken over de Arbowetgeving en de Wet Verbetering Poortwachter.

In 2017 werd het arbobeleid herschreven en vastgesteld en werd een preventiemedewerker benoemd en opgeleid. Een RIE⁴-meting is uitgevoerd en het actieplan dat daaruit volgde wordt in de komende jaren ter hand genomen. De BHV-organisatie (met zeven leden) trainde in 2017 de brandoefening, de jaarlijkse algemene EHBO-training en de cursus reanimatie en AED. De brandoefening wordt een keer per twee jaar gehouden, alle andere trainingen komen jaarlijks aan de orde. De organisatie heeft een calamiteitencoördinator die de leiding neemt bij de organisatie van de trainingen en oefeningen en die deze rol ook heeft wanneer zich een daadwerkelijke calamiteit voordoet.

Agressie, geweld ongewenst gedrag

In 2017 werd het agressieprotocol herschreven en opnieuw vastgesteld. De medewerkers met veel klantcontacten volgden een training hoe om te gaan met agressieve bejegening. In 2018 wordt een soortgelijke training voor leidinggevenden georganiseerd.

Twee medewerkers maakten bij de vertrouwenspersoon van de arbodienst melding van ongewenste omgangsvormen door de leidinggevende. In een geval werd een adviesgesprek gehouden hoe zaken beter bespreekbaar kunnen worden gemaakt en in een geval werd een vervolgesprek gehouden. In 2017 voerde de directeur-bestuurder een gesprek met de vertrouwenspersoon.

8.5 Ondernemingsraad

In 2017 heeft de Ondernemingsraad door werkdrukke en tijdelijke uitval van OR-leden niet op volle sterkte kunnen functioneren. Hierdoor heeft de Ondernemingsraad prioriteiten gesteld en vooral gefocust op onderstaande activiteiten.

De OR behandelde in 2017 de volgende onderwerpen:

- evaluatie eerste jaar OR in de huidige samenstelling;
- inloopbijeenkomst met medewerkers over OR, terug- en vooruitblik;
- Ketensamenwerking 2.0;
- de stand van zaken m.b.t. de invoering van Tobias AX;
- de manier om medewerkerstevredenheid te peilen;
- de voortgang van de organisatieontwikkeling met betrekking tot de coördinatoren;
- formele instemming met aanpassing van personele regelingen en de rapportage risico-inventarisatie en -evaluatie (RIE).

8.6 Klachten

8.6.1 Klachten bij de Klachtencommissie

Oosterpoort heeft een onafhankelijke klachtencommissie waar huurders met hun klachten terecht kunnen. De klacht moet dan wel eerst bij Oosterpoort in behandeling zijn geweest. Komen beide partijen er niet uit? Of is de klager het niet eens met de beslissing van Oosterpoort? Dan kan hij of zij de Klachtencommissie inschakelen. De Klachtencommissie gaat niet over klachten over woningverdeling, huurverhoging, beleidswijzigingen en zaken die al bij de rechter liggen.

De Klachtencommissie bestaat uit drie leden. De leden zijn voor vier jaar benoemd. Hun datum van aftreden is:

⁴ Risico-inventarisatie en -evaluatie. Elke werkgever moet een inventarisatie maken van de risico's op het gebied van veiligheid, gezondheid en welzijn.

Naam	Datum van aftreden
de heer R. Gerritsen	31 december 2020
de heer M.L.J.W. Willemsen	12 februari 2016 (blijft langer i.v.m. komst landelijke klachtencommissie)
de heer J.J.M. Reuvers	31 december 2020

Tabel 8 - Leden Klachtencommissie, blijven waarnemen tot de overstap naar een landelijke geschillencommissie

Vanuit de Woningwet wordt een landelijke geschillencommissie ingericht die de Klachtencommissie moet gaan vervangen. Het instellen van deze geschillencommissie heeft vertraging opgelopen. Na overleg met de huurdersbelangenvereniging is besloten dat de commissieleden het lidmaatschap van de Klachtencommissie blijven waarnemen, totdat Oosterpoort de overstap kan maken. Dit gold ook voor het jaar 2017.

Ontvangen klachten in 2017

In 2017 ontving de Klachtencommissie 3 formele klachten. Een klacht is afgehandeld in 2017. De andere twee klachten kwamen aan het eind van 2017 binnen en worden in 2018 behandeld.

Bij de makelaar die in 2017 dure huurwoningen van Oosterpoort verhuurde, werden geen klachten ontvangen.

8.7 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.

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. Verder zijn elementen van de Governance terug te vinden in het instemmings- en adviesrecht van de huurdersvereniging, zoals vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst.

Governancecode woningcorporaties

In 2017 pasten we de "Governancecode woningcorporaties 2015" toe als meetlat bij onze bedrijfsvoering. Met de actualisatie van de integriteitscode, het risicomanagement en het stakeholdersmanagement (zie ook hoofdstuk 3 "Samenwerking") in 2017 voldoet Oosterpoort aan de code.

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.

8.7.1 Interne beheersing

In 2017 werkten we met een governanceagenda. Deze agenda bevat alle activiteiten die we in een jaar moeten doen vanuit:

- het jaarplan;
- de verbeterpunten uit de visitatie;
- de governancecode;
- statuten en interne reglementen;
- het toezichtskader.

Ook besteedden we in 2017 veel aandacht aan de interne beheersing rondom de invoering van ons nieuwe primaire ICT-systeem "Tobias AX" (zie ook paragraaf 8.3.2 "Overgang naar Tobias AX"). De stuurgroep hield toezicht op het hele proces en de projectgroep hield een vinger aan de pols bij de werkgroepen en bij de toeleverancier van de software. Dit was zo geregeld om het grote project en de impact van de vernieuwing beheersbaar te houden.

In 2017 voerden we als onderdeel van het interne beheersingssysteem opnieuw interne audits uit op kritische processen zoals woningtoewijzing, aanbesteding ketensamenwerking, huursombenadering en naleving van de governance-reglementen. Het managementteam en de Auditcommissie bespraken de bevindingen en de aanbevelingen.

8.7.2 Risicomanagement

In 2017 werkten we verder aan de verbetering en ontwikkeling van het risicomanagement. De nieuwe kijk op risicomanagement is gebaseerd op de kaders van de externe toezichthouders WSW en Aw. De opzet is praktisch, goed uit te voeren en toekomstgericht. We maakten een analyse van de bedrijfsrisicovragen van het WSW, bepaalden de belangrijkste risico's en pasten beheersingsmaatregelen toe. De risicoanalyses zijn gedeeld met het WSW en de Aw. Verder bespraken wij de belangrijkste financiële risico's met de accountant, het bestuur en de Raad van Commissarissen.

Voornaamste risico's en onzekerheden

Bij het realiseren van onze doelen zien wij een aantal risico's en onzekerheden. Deze hebben we ingedeeld naar de onderstaande gangbare indeling bij de verslaglegging van risico's. Belangrijke risico's en onzekerheden zijn:

Strategisch:

- het bereiken van de doelen uit de ketensamenwerking;
- het realiseren van het strategisch beleid in de nieuwe bestuurlijke verhoudingen;
- het realiseren van de transitieopgave uit de portefeuillestrategie.

Operationeel:

- de implementatie van het nieuwe primaire informatiesysteem Tobias AX;
- de werkdruk en het ziekteverzuim bij medewerkers in verband met toenemende regeldruk en het uitvallen door privéomstandigheden;
- het in stand houden van de WKO-installaties.

Financieel:

- het afbouwen van de koopgarantportefeuille naar een beheersbaar aantal woningen;
- de ontwikkeling en verkoop van grondposities;
- toenemende bedrijfslasten door nieuwe wet- en regelgeving;

Wet- en regelgeving:

- het blijven voldoen aan de wettelijke regels voor woningtoewijzing;
- voldoen aan de Woningwet;
- het blijven voldoen aan de vereisten van de verslaggeving (jaarrekening, bestuursverslag etc.).

Risicobereidheid

De risicobereidheid is in 2017 niet gewijzigd ten opzichte van voorgaande jaren. Oosterpoort wil geen grotere strategische en bedrijfsrisico's lopen dan nodig is. We beperken de risico's zoveel mogelijk en sturen op de beheersing van de risico's.

Risicobeheersing

In 2017 besteedden we veel aandacht aan risicobeheersing. Een korte opsomming van belangrijke beheersmaatregelen die we in 2017 namen:

- o een zorgvuldig doorlopen stakeholdersoverleg over het uitgebrachte bod aan beide gemeenten gevolgd door het afsluiten van prestatieafspraken;
- o een grondige evaluatie van de ketensamenwerking en het benoemen van verbeterpunten;
- o het selecteren van (financieel) stabiele strategische partners voor het doorontwikkelen van ketensamenwerking vanaf 2018 en het sluiten van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met deze partners;
- o het formuleren van nieuwe en actuele doelen voor de ketensamenwerking en het afspreken van een monitoringssysteem met ketenpartners;
- o gesprek WSW met bestuurder en delegatie RvC over ketensamenwerking en de risico's;
- o dialoog RvC/bestuurder met accountant over risico's;
- o gesprekken met WSW over bedrijfsrisico's (ketensamenwerking, portefeuillestrategie);
- o gesprekken met Aw over governance, integriteit en compliance;
- o vermindering risico's Koopgarant door teruggekochte Koopgarantwoningen weer te verkopen zonder terugkoopverplichting;
- o verminderen van risico's rondom grondposities door actieve sturing op verkoop kavels en sturing op opheffen afnameverplichtingen grondontwikkelingen;
- o risicobeheersing implementatie Tobias AX: sturing op de planning, betrokkenheid van medewerkers organiseren en voldoende tijd en capaciteit organiseren voor kennis en opleiding;
- o risicobeheersing op invoering van de Woningwet met bijbehorende governanceverplichtingen, onder andere het op tijd verkrijgen van goedkeuringsbesluiten van de Aw.

8.7.3 Integriteit

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

In 2017 actualiseerden wij de integriteitscode en gingen er in de praktijk mee aan de slag. We voerden het gesprek met onze medewerkers over integriteitsdilemma's en bespraken het thema integriteit met de leden van de Raad van Commissarissen. Integriteit was ook het hoofdthema in de zelfevaluatie van de RvC dit jaar.

Klokkenluidersregeling

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. In 2017 ontvingen we geen meldingen.

8.7.4 Visitatie

Oosterpoort vindt de vierjaarlijkse visitatie een belangrijk moment. Wij zien de visitatie niet alleen als een verplichting, maar we leren er ook van. Waar mogelijk verbeteren wij die punten die aandacht krijgen in het rapport. In het voorjaar van 2014 vond onze tweede visitatie plaats. Het definitieve visitatierapport hierover ontvingen we in maart 2015. De rapporten van beide visitaties zijn te vinden op onze website onder Over Oosterpoort - Verantwoording - Visitatie.

In 2017 bereidden we de visitatie van 2018 voor. We doorliepen het proces tot de keuze van een visitatiebureau. We kozen voor het bureau Raeflex, dat ook de vorige visitatie bij ons gedaan heeft. Raeflex scoorde goed op de onderwerpen professionaliteit, een betrouwbare indruk en de kwaliteit van de rapportage. De uitvoering vindt in het eerste halfjaar van 2018 plaats.

Verbetersuggesties visitatiecommissie 2014	Activiteiten in 2017
Maak aan de belanghebbenden duidelijk welke prestaties op welke terreinen van Oosterpoort te verwachten zijn. Maak daarbij inzichtelijk hoe Oosterpoort de balans gaat vinden tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid en de daarmee samenhangende investeringsagenda.	Op 30 juni brachten we het “overzicht van voorgenomen activiteiten” uit aan de gemeenten Heumen en Berg en Dal. In dit bod maakten wij duidelijk hoe een goede samenhang is gevonden in de thema’s betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit/ duurzaamheid. In het najaar zijn op basis van de gezamenlijke overleggen met beide gemeenten en Huurders Vereniging Woonbelang prestatieafspraken gemaakt voor de langere termijn (2018-2021) en voor het jaar 2018. De nieuwe portefeuillestrategie van Oosterpoort gaf alle partijen veel inzicht in de koers van Oosterpoort. Over het thema betaalbaarheid zijn we veelvuldig met alle partijen in dialoog geweest. In 2017 hebben we op 18 mei de gemeenteraad Berg en Dal geïnformeerd. Op 7 juli hebben we dat voor de Raad in Heumen gedaan tijdens het bezoek aan het nieuwbouw-project Jozefhof.
Maak helder welke ambities Oosterpoort voor de komende jaren heeft op het vlak van wijken, wijk-ontwikkeling en leefbaarheid (ook tegen de achtergrond van de lopende maatschappelijke discussies over - het kleinere - speelveld voor corporaties). Operationaliseer verder wat “gebiedsgedreven” voor Oosterpoort betekent en laat zien op welke wijze daar- in op lokaal niveau samenwerking met gemeentelijke en andere netwerken zal worden gecreëerd	De ambities zijn uitgebreid besproken in het overleg over de prestatieafspraken. Daarin hebben we specifiek het thema leefbaarheid belicht. Ook in de stuurgroep Samen in de gemeente Berg en Dal maken we gezamenlijk (gemeente, Oosterpoort, zorg-, welzijn- en onderwijsorganisaties) afspraken over leefbaarheidsthema’s. In 2017 ging wederom veel aandacht uit naar het tegengaan van overlast. We zien dit thema in aard en omvang toenemen.
Investeer verder in de samenwerking tussen Oosterpoort en de gezamenlijke huurdersbelangen-organisaties. Benut de vorming van één huurders-organisatie om met hen een gelijk beeld te ontwikkelen over de langetermijnambities en -doelen van de organisatie en creëer daarmee een gezamenlijk kader voor samenwerking.	Ook in 2017 werkten we samen met de twee gemeenten Berg en Dal en Heumen en Huurders Vereniging Woonbelang aan de meerjarige prestatieafspraken 2018-2021 en als afgeleide daarvan de prestatieafspraken 2018. In december ondertekenden alle partijen deze afspraken. Hiermee hebben we de langetermijnambities vastgelegd. In 2017 voerden we op verschillende manieren en momenten het gesprek met het bestuur van Woonbelang over een nieuwe, geactualiseerde manier van samenwerken. Deze gesprekken hebben nog niet tot resultaat geleid. Dit is de reden dat we er in 2018 mee doorgaan.
Evalueer binnen de Raad van Commissarissen de balans tussen toezicht en klankbord en maak de langetermijn-agenda van de raad scherper inzichtelijk.	In de governance-reglementen (statuten, bestuursreglement en reglement RvC) is de balans tussen toezicht en klankbord tussen bestuur en Raad van Commissarissen voor de komende jaren duidelijk geformuleerd. In de zelfevaluatie van 2017 is hierop nog eens goed stil gestaan en kreeg het thema integriteit veel aandacht. Bestuur en raad werken permanent aan de balans tussen toezicht en klankbord. Bij thema’s als ketensamenwerking en de organisatieontwikkeling heeft de raad haar positie voor de komende jaren scherp geformuleerd. De toezichthoudende rol van de raad is ook uitgebreid aan bod gekomen in het jaarlijks gesprek met het WSW over ketensamenwerking en in de governance inspectie van de Aw. De Aw wees de raad erop om haar toezichtrol bij ketensamenwerking goed te bewaken.
Het is belangrijk om lering te trekken uit het verloop van de transformatie en transitie tot op heden en consequent de voortgang te monitoren. Hierbij kan de Raad van Commissarissen haar toezichthoudende taak verder versterken.	De Raad van Commissarissen volgde gedurende het jaar een aantal belangrijke bedrijfskritische processen op de voet. Denk bijvoorbeeld aan: - het formuleren en vaststellen van de nieuwe portefeuillestrategie; - het thema integriteit en het toepassen van soft controls; - de voortgang van de prestaties uit de ketensamenwerking; - de organisatie- en competentieontwikkeling en de voortgang hierin; - het gesprek met het WSW en Aw over ketensamenwerking; - de monitoring van de nakoming van afspraken tussen het bestuur en het WSW.
In de afgelopen periode is veel beleid ontwikkeld. Dit was noodzakelijk om de transitie van de corporatie tot stand te brengen. Nu kan de focus verschuiven van het ontwikkelen van beleid naar het uitvoeren van beleid. Kortom van denken naar doen.	We trekken de lijn van de afgelopen jaren door om permanent onze koers te evalueren en bij te stellen. We maken geen (uitgebreide) ondernemingsplannen meer, maar leggen de nadruk op concrete verbeteringen. Dit doen we vooral in de prestatieafspraken en door middel van het monitoren van deze afspraken. Onze koers leggen we vast in een strategische koersnota voor twee jaar. Voor 2018/2019 hebben we de thema’s klant, vastgoedportefeuille en gezonde organisatie benoemd om actief prestaties op te bereiken.

Tabel 9 - Visitatieschema

9 Verslag van de Raad van Commissarissen

9.1 Inleiding

Goed maatschappelijk ondernemerschap is zeer 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. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken in de organisatie, geeft raad aan de directeur-bestuurder en is zijn werkgever. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de Raad van Commissarissen in 2017 zijn taken heeft uitgevoerd.

9.2 De Raad van Commissarissen

9.2.1 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 dienen te 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 volkshuisvesting, vastgoed, 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 2017 uit de volgende personen:

Naam	Geboortejaar	Beroep	Jaar van benoeming	Datum van aftreden ¹⁾	Specialisatie
Dhr. A. Godfroy (voorzitter)	1947	Emeritus Hoogleraar Strategisch Management	2011	11-2-2019 A	Strategie Volkshuisvestelijk Governance
Dhr. R. Stevens	1964	Consultant	2011	9-11-2019 A	Volkshuisvestelijk Financieel
Mevr. L. Roefs ¹⁾	1955	Wethouder gemeente Bergen (provincie Limburg) tot 13 december 2017	2011	21-9-2019 A	Bestuurlijk Governance
Dhr. M. Kniest (vicevoorzitter)	1962	Forensisch accountant	2012	31-12-2020 A	Accountancy
Mevr. F. Aarts ¹⁾	1981	Advocaat	2016	17-05-2020 A/H	Juridisch

Tabel 10 - Samenstelling Raad van Commissarissen

- 1 Op voordracht van Huurders Vereniging Woonbelang
- 2 De leden van de Raad van Commissarissen worden voor een periode van vier jaar benoemd. Herbenoeming kan hoogstens één keer plaatsvinden voor een nieuwe periode van vier jaar. Het rooster van aftreden wordt bij elke benoeming, herbenoeming of bij elk ontslag aangepast.
 - A Aftredend en niet herkiesbaar
 - A/H Aftredend en herkiesbaar

9.2.2 Nevenfuncties

In de onderstaande tabel worden nevenfuncties van leden van de raad vermeld voor zover relevant voor hun functie in de Raad van Commissarissen.

Lid Raad van Commissarissen	Relevante nevenfuncties
Dhr. A. Godfroj	Geen
Mevr. F. Aarts	Geen
Dhr. R. Stevens	Directeur-bestuurder Vacpunt Wonen
Mevr. L. Roefs	Voorzitter Raad van Commissarissen Metameer Stevensbeek
Dhr. M. Kniest	Geen

Tabel 11 - Nevenfuncties leden Raad van Commissarissen

9.2.3 Benoemingen in 2017

Er zijn in 2017 geen benoemingen of herbenoemingen geweest.

9.2.4 De commissies

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van een kerncommissie: de Auditcommissie of de Remuneratiecommissie. Deze commissies bereiden besluiten van de Raad van Commissarissen voor en voeren deze, indien nodig, uit. Zij rapporteren over hun adviezen en bevindingen aan de Raad van Commissarissen. Hun taken zijn vastgelegd in een reglement. Hieronder staan de aandachtspunten per commissie beschreven. Besluitvorming over al deze punten vindt plaats in de voltallige Raad van Commissarissen.

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

- de begroting, meerjarenbegroting en 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 taken van de Remuneratiecommissie zijn:

- voorstellen doen voor de selectiecriteria en de procedure van werving en benoeming van de leden van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder;
- het ontwikkelen en zo nodig 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 huurdersvertegenwoordiging, dan worden deze taken uitgevoerd door een commissie die is samengesteld uit afgevaardigden van Huurders Vereniging Woonbelang en de Raad van Commissarissen;
- voorstellen doen aan de Raad van Commissarissen over het bezoldigingsbeleid en de jaarlijkse bezoldiging van de directeur-bestuurder;
- jaarlijks bespreken van het jaarplan van de directeur-bestuurder, inclusief de voorgenomen of gewenste bijscholing, monitoren van de voortgang en beoordelen van het functioneren van de directeur-bestuurder;
- voorstellen doen over 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;
- opstellen van het remuneratierapport van de Raad van Commissarissen. In dit rapport doet de commissie verslag van de bovengenoemde punten.

In onderstaande tabel staat vermeld aan welke commissies de leden deelnemen.

Lid Raad van Commissarissen	Lid van kerncommissie
Dhr. A. Godfroj	Remuneratiecommissie
Mevr. F. Aarts	Remuneratiecommissie
Dhr. R. Stevens	Auditcommissie (voorzitter)
Mevr. L. Roefs	Remuneratiecommissie (voorzitter)
Dhr. M. Kniest	Auditcommissie

Tabel 12 - Deelname aan commissies binnen de Raad van Commissarissen

9.2.5 Visie op toezicht

De Raad van Commissarissen controleert of Oosterpoort haar organisatiedoelen bereikt. De 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;
- de directeur-bestuurder ter zijde staan met advies;
- benoeming van en overleg met de accountant.

Woningcorporaties moeten zich na de parlementaire enquête (2013-2014) en het van kracht worden van de nieuwe Woningwet (2015) scherper richten op hun kerntaken en nog meer dan voorheen open en transparant zijn over hun activiteiten. Daarnaast daagt de nieuwe Governancecode (2015) 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 vijf principes van de Governancecode:

- onze waarden en normen passen bij de maatschappelijke opdracht van Oosterpoort;
- wij zijn aanspreekbaar en leggen zowel uit eigen beweging als na vragen van anderen verantwoording af;
- wij toetsen onze geschiktheid om onze taak goed uit te kunnen oefenen;
- wij streven naar een open en doelmatige dialoog met belanghebbenden, zoals de huurders, de gemeenten en de zorginstellingen;
- wij besteden alle benodigde aandacht aan de beheersing van risico's die aan de activiteiten van Oosterpoort zijn verbonden.

9.2.6 Het toezichts- en toetsingskader

Toezietskader

In het "Toezichts- en toetsingskader" (2014) heeft de Raad van Commissarissen zijn visie op toezicht beschreven. Naast deze visie op het toezicht worden ook de relevante formele aspecten van het toezichthouden genoemd. Dit toezichtskader is onder meer aan de orde geweest in het gesprek met de Autoriteit woningcorporaties op 11 oktober 2017. Hierbij is vastgesteld dat de nieuwe wettelijke kaders en codes aanleiding zijn het toezichtskader te herzien. Dat wordt in 2018 gedaan.

Een aantal essentiële zaken wordt hierdoor echter niet veranderd. Een belangrijk punt is dat de Raad van Commissarissen geen voorstander is van een al te strikte scheiding tussen de zogenaamde "toezichthoudende rol" en de "sparring-rol". Die scheiding wordt vaak bepleit met het oog op de vereiste onafhankelijkheid van de Raad van Commissarissen en de duidelijkheid van de bestuurlijke verantwoordelijkheid. Aan deze twee punten wil de raad geen afbreuk doen, maar een scherpe scheiding tussen toezicht houden en meedenken doet toch gekunsteld aan. De interactie tussen bestuur en Raad van Commissarissen is een dynamisch proces, waarin beide rollen vloeiend in elkaar overgaan. Bovendien is tegenwoordig in het bedrijfsleven een toename van verbinding van deze rollen de trend. Zo kan het bedrijf voldoende slagvaardig inspelen op een dynamische omgeving. Dit zou ook in overweging genomen moeten worden. Uiteraard mag iedereen van de Raad van

Commissarissen vragen de zuiverheid van de rollen goed te bewaken. Dat doen wij ook door regelmatig intern en extern te reflecteren op onze rol, positie en handelen.

Behalve met het bestuur heeft de Raad van Commissarissen te maken met andere partijen. De raad is van mening dat zij open moet staan voor en moet luisteren naar externe belanghouders, zoals huurders, gemeenten, zorginstellingen, ketenpartners en andere relevante partijen. De raad probeert voor deze partijen zichtbaar en toegankelijk te zijn en is bereid om met hen over het beleid en de gang van zaken bij Oosterpoort van gedachten te wisselen.

Toetsingskader

Naast het toezichtskader hanteert de Raad van Commissarissen een toetsingskader. Het toetsingskader omvat de inhoudelijke ijkpunten aan de hand waarvan de raad de ontwikkeling van het beleid en het functioneren van het bestuur beoordeelt. Dat bestaat uit alle kaders (dat zijn vooral documenten) die betrekking hebben op de inhoud van het beleid en over het 'in control zijn' met betrekking tot de ontwikkeling en uitvoering daarvan. Zoals de strategische koersnota, de klantvisie, de prestatieafspraken, het huurbeleid, de begroting, het treasurystatuut en het systeem van risicobeheersing.

9.2.7 De vergoedingen van de Raad van Commissarissen

In 2016 zijn de vergoedingen van de Raad van Commissarissen aangepast op grond van wijzigingen in de betreffende regelingen van het Rijk (1 januari 2015) en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) (20 april 2015). Toen is tevens de afspraak gemaakt deze vergoedingen gedurende drie jaar ongewijzigd te laten. In 2017 golden de volgende vergoedingen:

Lid Raad van Commissarissen	Vergoeding in 2017 (excl. btw)
Dhr. A. Godfroij	€ 13.670,-
Mevr. F. Aarts	€ 9.115,-
Dhr. R. Stevens	€ 9.115,-
Mevr. L. Roefs	€ 9.115,-
Dhr. M. Kniest	€ 9.115,-

Tabel 13 - Vergoedingen leden Raad van Commissarissen

9.2.8 Permanente Educatie

De nieuwe Woningwet verplicht bestuurders en commissarissen hun kennis en kunde op peil te houden door middel van Permanente Educatie (PE). Elke commissaris diende in de jaren 2015-2016 minimaal 10 PE-punten te behalen, daarna elk jaar 5 PE-punten. Wie in een jaar meer punten haalt dan verplicht is, mag deze meenemen naar het volgende jaar. In onderstaande tabel staan de behaalde punten vermeld.

Lid Raad van Commissarissen	PE-punten 2015-2016	PE-verplichting in 2017	Punten behaald in 2017	Punten mee te nemen naar 2018
Dhr. A. Godfroij	18	0	6	6
Mevr. F. Aarts	13 (4 verplicht i.v.m. benoemingsdatum)	0	6	6
Dhr. R. Stevens	11	4	4	0
Mevr. L. Roefs	12	3	9	6
Dhr. M. Kniest	35	0	6	6

Tabel 14 - Aantal punten voor Permanente Educatie van de RvC-leden

9.2.9 Zelfevaluatie: integriteit

Ieder jaar houdt de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie. Op 30 maart 2017 heeft de Raad van Commissarissen deze bijeenkomst in zijn geheel gewijd aan het thema “Integriteit”.

Omdat de Autoriteit woningcorporaties in zijn jaarplan 2017 had aangegeven dat integriteit een speerpunt van de Governance-inspecties zou worden, heeft de raad dat thema ook centraal gesteld in de zelfevaluatie. Uiteraard met de bedoeling daar ook een vervolg aan te geven. Het is een thema waar je maar lastig greep op kunt krijgen, want het is niet gemakkelijk te omschrijven. Laat staan direct te zien wat integriteit is of dat er op dit vlak iets mis is. Maar ook al denken we dat integriteitskwesaties in de eigen corporatie niet spelen, toch moet er een beleid voor ontwikkeld worden. En er moet een cultuur zijn die zorgt dat integriteit altijd en overal hoog in het vaandel staat. De Raad van Commissarissen moet erop toezien dat dat beleid er is of komt. En dat er gewerkt wordt aan en in een cultuur van integriteit. Maar ook dat hij zelf beantwoordt aan de normen en waarden die op dit vlak gelden.

De raad omschreef bij de zelfevaluatie “integriteit” als “een zodanig gedrag van iedereen in de organisatie dat de middelen die Oosterpoort ter beschikking heeft om haar doelen te bereiken, ook daadwerkelijk daarvoor worden ingezet. Zodat er geen plaats is voor oneigenlijk gebruik ervan, zelfverrijking, fraude of belangenverstrengeling”. Ook de manier waarop in de organisatie (samen)gewerkt wordt, moet hierop gericht zijn. De systemen in de organisatie moeten ervoor zorgen dat het belang hiervan wordt uitgedragen en dat inbreuken op het integriteitsprincipe worden ontdekt en gecorrigeerd. Om integriteit te waarborgen moeten er op dit punt duidelijke waarden zijn, spelregels, formele en informele controle en het juiste (voorbeeld)gedrag.

We bespraken allerlei voorbeelden om te toetsen of aan de voorwaarden voor integer gedrag is voldaan. Het totale plaatje is positief, maar we concludeerden wel dat we er vaker expliciet over moeten spreken. Daarom spraken we later in het jaar (op 25 september) met de controller en de bestuurssecretaris verder over dit thema, maar dan toegespitst op hoe dingen in de werkorganisatie lopen. De Raad van Commissarissen trok daaruit de conclusie dat integriteit ook in de werkorganisatie leeft. Er is sprake van een open cultuur, er zijn geen schimmige situaties, nergens wordt oneigenlijk gebruik gemaakt van geld van Oosterpoort en zaken waar geld mee gemoeid is, worden goed onderbouwd. Natuurlijk blijven er altijd situaties waarin mensen in principe de kans krijgen minder integer te handelen. Dat geldt in de werkorganisatie, maar ook binnen de ketensamenwerking. Daarom is het van belang dat het onderwerp bij herhaling wordt besproken en dat iedereen zich vrij moet voelen zijn gedachten en twijfels met elkaar te bespreken. Ook transparantie bij het maken van voorstellen, het declareren van kosten en het verantwoorden van wat bereikt is, kan helpen om integriteit altijd te waarborgen. De Raad van Commissarissen zelf houdt in de gaten dat integriteit met regelmaat in zijn vergaderingen aan de orde blijft komen.

Behalve de zelfevaluatie hebben in maart individuele functioneringsgesprekken plaatsgevonden tussen de voorzitter van de raad en elk lid afzonderlijk. Deze gesprekken werden door iedereen als nuttig en zinvol ervaren.

9.3 Verslag vanuit de werkgeversrol

9.3.1 Bestuur

De heer Eugène Janssen is de directeur-bestuurder van Oosterpoort. De Raad van Commissarissen is werkgever van de directeur-bestuurder. De heer Janssen legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen over strategische beleidskeuzes, de realisatie van de doelen van de organisatie en de wijze waarop de bijbehorende risico's worden beheerst.

9.3.2 Arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder

De aanstelling van de directeur-bestuurder kan als volgt worden samengevat:

Naam directeur-bestuurder:	Eugène Janssen
Geboortejaar	1954
Werkzaam bij Oosterpoort:	
- in functie directeur Bedrijfsvoering	01-08-2008
- in functie directeur-bestuurder	01-11-2009
Duur van benoeming	Onbepaald
Nevenfuncties	Bestuurslid Beheerstichting Op de Heuvel te Groesbeek (zie par. 9.3.5)

Tabel 15 - Gegevens arbeidsovereenkomst directeur-bestuurder

9.3.3 Bezoldiging

In 2017 is de volgende bezoldiging betaald aan de directeur-bestuurder:

Bezoldigingscomponent	Totaal 2017	Totaal 2016
Bruto beloning	€ 126.156,-	€ 132.105,-
Voorzieningen betaalbaar op termijn (pensioenkosten)	€ 20.454,-	€ 20.213,-
Kostenvergoedingen	€ 3.331,-	€ 2.623,-
Totaal bezoldiging	€ 149.941,-	€ 154.941,-

Tabel 16 - Bezoldiging directeur-bestuurder

Het vaste inkomen van de heer Janssen 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). Met ingang van 1 januari 2014 is de “Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014” van kracht. Tot 1 januari 2017 gold voor de directeur-bestuurder van Oosterpoort een maximale bezoldiging volgens bezoldigingsklasse E. Deze past bij de grootte van de gemeenten waarin Oosterpoort werkzaam is en het aantal woningen: minder dan 5.000. In 2017 was het aantal woningen echter meer dan 5.000 waardoor bezoldigingsklasse F van toepassing werd. Op grond van de meerjarenprognoses over de ontwikkeling van het bezit is echter te verwachten dat Oosterpoort vanaf 1 januari 2018 weer een aantal jaren in klasse E terechtkomt. Daarom is besloten de beloning voor 2017 toch vast te stellen volgens de afbouwregeling die geldt voor bezoldigingsklasse E.

Het overgangsrecht in de WNT is van toepassing. Dit betekent dat bestaande bezoldigingsafspraken gedurende vier jaar, dat wil zeggen tot eind 2017, worden gerespecteerd. Daarna wordt het salaris in drie jaar naar de dan geldende norm afgebouwd. Vooruitlopend hierop heeft de heer Janssen in 2014 vrijwillig aangeboden en met de Raad van Commissarissen afgesproken om in de periode 2014-2017 jaarlijks de totale bezoldiging met € 5.000,- te verlagen. In 2017 is de vierde en laatste stap in dit vrijwillige afbouwtraject gezet.

9.3.4 Permanente Educatie (PE)

In de nieuwe Woningwet staat dat bestuurders en toezichthouders hun kennis en kunde op peil moeten houden. Bestuurders dienen in drie jaar (2015-2017) 108 PE-punten te behalen bij daarvoor geaccrediteerde opleiders binnen de aandachtsgebieden:

- strategie;
- beleid en communicatie;
- veranderkunde en innovatie;
- leiderschap en cultuur;
- governance en risk;
- vastgoed en financiën;
- maatschappelijke verankering.

De directeur-bestuurder startte in 2015 met een opleidingstraject dat hij in het voorjaar van 2017 succesvol afrondde. Hij verwierf hiermee de titel “Master of Change Management”. Ook behaalde hij in oktober 2017 punten voor deelname aan de algemene ledenvergadering van Stekademy. Daardoor zijn in de periode 2015-2017 153 PE-punten behaald. De in 2017 extra behaalde 45 punten mogen meegenomen worden naar de periode 2017-2019⁵.

9.3.5 Lidmaatschap bestuur Op de Heuvel

Op 23 januari verleende de Raad van Commissarissen goedkeuring aan het lidmaatschap van de directeur-bestuurder van het bestuur van de Beheerstichting Op de Heuvel te Groesbeek. Deze Stichting beheert het Voorzieningshart waarvan Oosterpoort eigenaar is. Dit besluit is genomen om de bestuurlijke problematiek van deze stichting op te kunnen lossen samen met de andere betrokken partijen.

9.3.6 Verslag van de remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie vergaderde in 2017 drie keer in aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

Op 23 januari vond de jaarlijkse beoordeling plaats. Dit gebeurde op basis van het Persoonlijk Plan 2016 en de gesprekken die in december 2016 met dit doel zijn gevoerd met (vertegenwoordigers van) het managementteam, de Ondernemingsraad, het Klant Contact Centrum, twee wethouders, een zorginstelling en de ketensamenwerkingspartners. Uit al deze gesprekken kwam een zeer positief beeld naar voren over het functioneren van de directeur-bestuurder.

Hierbij werd ook dieper ingegaan op inhoudelijke thema's als leiderschap, de opleiding die op dat moment in de eindfase verkeerde, de aanpak van het proces van organisatieverandering, bewonersparticipatie, de relatie met de huurdersvereniging en de werkdruk.

Tenslotte werd het Persoonlijk Plan 2017 besproken. Hierbij werd dieper ingegaan op de aanpak van de portefeuillestrategie, de woningtoewijzing, de huisvesting van statushouders, het thema betaalbaarheid en het beheer van vertrouwelijke gegevens.

Op 26 juni werd gesproken over de voortgang van het Persoonlijk Plan. Ook werd dieper ingegaan op het zogenaamde 'Reflectieverslag' dat de directeur-bestuurder had geschreven bij de afronding van de door hem gevolgde opleiding.

Verder is aandacht besteed aan de honorering van de directeur-bestuurder vanwege het feit dat Oosterpoort nu en in de komende jaren wat “heen en weer schommelt” tussen honoreringsklassen E en F die op grond van de wet zijn vastgelegd. De wetgever heeft nergens zichtbaar rekening gehouden met deze situatie. De Remuneratiecommissie stelde de Raad van Commissarissen in dit verband voor een terughoudend honoreringsbeleid te voeren.

⁵ De tijdsperiode loopt jaarlijks door, dus 2015-2017, 2016-2018, 2017-2019. Punten kunnen meegenomen worden.

Op 25 september is na verzameling van aanvullende informatie uitgebreid gesproken over de verdere ontwikkeling van de bezoldiging van de directeur-bestuurder.

De Remuneratiecommissie stelde verder de richtlijnen vast waaraan de persoonlijke dossiers van de RvC-leden en de directeur-bestuurder moeten voldoen. Er zijn procedures opgesteld voor de werving, selectie en (her)benoeming van een lid van de Raad van Commissarissen en van de directeur-bestuurder.

9.4 Verslag vanuit de toezichthoudende en klankbordrol

9.4.1 Vergaderingen

De voltallige Raad van Commissarissen hield in 2017 in totaal 9 gewone vergaderingen. De meest dominante thema's staan hieronder beschreven.

De ketensamenwerking

Dit onderwerp staat al sinds 2011 hoog op de agenda. De essentie van de ketensamenwerking is de overdracht van het volledige vastgoedonderhoud en waar mogelijk ook nieuwbouw aan marktpartijen.

De belangrijkste doelen zijn:

- kostenbesparing;
- kwaliteitsverbetering;
- vereenvoudiging van processen;
- grotere tevredenheid van de huurders.

Bij ketensamenwerking gaat het niet alleen om kortetermijnresultaten, maar vooral om voordelen op de langere termijn.

2017 was het laatste jaar van de eerste samenwerkingsperiode (2012-2017). In de voorgaande jaren ging veel aandacht naar het zichtbaar maken van de resultaten. En dan vooral de besparingen van ketensamenwerking. Hierdoor werden pas in 2016 stappen van betekenis gezet wat betreft de langetermijnthema's, met name de Life Cycle Aanpak. Bij deze aanpak wordt gestreefd naar de best mogelijke kwaliteit tegen zo min mogelijk kosten, maar dan over de hele exploitatietermijn van het vastgoed. In 2017 is dit onderwerp verder ontwikkeld, in samenhang met het tot stand komen van de portefeuillestrategie (lees hieronder voor meer informatie).

Niettemin werd in 2017 ook nog gewerkt aan de verdere operationalisering en monitoring van het (behalen van) de doelen van de ketensamenwerking. Dit gaat uiteraard voor een belangrijk deel om de beoogde kostenbesparing, maar zeker ook om betere prestaties zoals kwaliteit, klanttevredenheid, vernieuwing en aansluiten op de portefeuillestrategie. Hierover heeft de Raad van Commissarissen ook gesprekken gevoerd met het WSW en met de Autoriteit woningcorporaties. Voor deze instanties is het immers van groot belang te kunnen zien dat Oosterpoort haar doelen haalt, de risico's beheerst en "in control" is. Dat moeten we dus zichtbaar kunnen maken, zonder het principe uit het oog te verliezen dat de samenwerking op vertrouwen gebaseerd moet zijn om succesvol te kunnen blijven. Logisch dus dat dit thema ook in de Auditcommissie regelmatig aan de orde is geweest.

Met het oog op de gewenste voortzetting van de ketensamenwerking vanaf 1 januari 2018 is kritisch en uitgebreid gekeken naar de criteria waaraan ketenpartners moeten voldoen en naar het selectieproces van ketenpartners. Rijnconsult, een deskundige en onafhankelijke partij, begeleidde dit proces. Ook is uitgebreid gesproken over de nieuwe Samenwerkingsovereenkomst Ketensamenwerking.

De portefeuillestrategie

In 2017 is de portefeuillestrategie uitgewerkt en vastgesteld. De Raad van Commissarissen vindt dit om twee redenen een zeer belangrijk thema. Ten eerste is de portefeuillestrategie een essentieel hulpmiddel om op langere termijn de vastgoedportefeuille in balans te houden met de woonbehoefte

van onze doelgroepen. Ten tweede is het belangrijk in relatie tot de ketensamenwerking omdat een duidelijke visie op de gewenste ontwikkeling van de portefeuille een voorwaarde is om de Life Cycle Aanpak te kunnen realiseren. De Raad van Commissarissen is blij dat er dit jaar een goed uitgedacht stuk over dit onderwerp verscheen.

Het scheidingsplan DAEB / niet-DAEB

In 2016 was de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB al voorbereid. In 2017 is dit plan definitief vastgesteld en goedgekeurd. Oosterpoort heeft de scheiding tussen DAEB en niet-DAEB gerealiseerd door een administratieve scheiding, mede omdat zij op termijn zoveel mogelijk niet-DAEB-activiteiten wil afstoten. De woningcorporatie wil namelijk sterk focussen op de primaire doelgroep.

Waardering van het bezit naar marktwaarde

In 2016 is ook op grond van de nieuwe wetgeving overgeschakeld naar een verplichte waardering van het corporatiebezit naar marktwaarde in verhuurde staat. Voorheen werd het bezit gewaardeerd naar bedrijfswaarde. Dit moet overigens in de nieuwe benadering ook nog gebeuren. Het lijkt een technische kwestie, maar de uitvoering ervan leidde tot aanzienlijke problemen. Hierdoor moest de vaststelling en indiening van de Jaarrekening en het Jaarverslag, voorzien van een goedkeurende verklaring van de accountant, maanden worden uitgesteld. Belangrijkste oorzaak hiervan was dat de toepassing van het aangepaste “Handboek Marktwaardering” tot enorme en onverklaarbare verschillen in marktwaarde tussen 2015 en 2016 leidde. Hiervan was direct al duidelijk dat die niet strookten met de werkelijke waardeontwikkeling. De vertaling van de regels uit het handboek in de software die het rekenwerk moest doen, speelde hierbij een grote rol en leidde tot aanzienlijke vertraging. Het jaarverslag werd uiteindelijk vastgesteld op 28 augustus en direct daarna ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties.

Dit alles leidde opnieuw tot discussie over de vraag of deze exercitie rond de marktwaardering iets toevoegt aan de realisatie van de kerntaken van de corporatie. Het levert namelijk veel tijdverlies op en het levert de bedrijfsvoering in ieder geval weinig tot niets op. Het leidde bij Oosterpoort wel de aandacht af van meer strategische onderwerpen, zoals de portefeuillestrategie, extra investeringen, het bod aan de gemeenten, de vraag hoe omgegaan moet worden met de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) en de rol die dit gaat spelen in het gesprek met de gemeenten en de huurdersorganisatie.

Implementatie van Tobias AX

In 2017 implementeerde Oosterpoort het nieuwe basissysteem Tobias AX. Dit proces is uiteindelijk tot een goed einde gekomen. Het liep flinke vertraging op, wat vaker gebeurt bij grote ICT-projecten. De Raad van Commissarissen volgde dit proces kritisch. Helaas moesten we concluderen dat deze invoering samen met die van de marktwaardering tot een te grote belasting van de werkorganisatie leidde. De Raad van Commissarissen heeft zijn waardering uitgesproken voor de enorme inzet die de betrokken medewerkers in 2017 hebben getoond.

Huurders Vereniging Woonbelang

De Raad van Commissarissen sprak in 2017 regelmatig over de moeizame verhouding tussen Huurders Vereniging Woonbelang en Oosterpoort. Het overleg over een aantal concrete onderwerpen, zoals de prestatieafspraken, ging goed. Toch zijn er teveel punten waarop de huurders en Oosterpoort tegenover elkaar staan. De sfeer van het overleg is vaak niet goed. De raad vindt niet dat hij hierin een sturende rol mag spelen. Wel vindt de raad het belangrijk om aandacht te geven aan de geschilpunten en mee te denken over een oplossing. Via de huurderscommissarissen, of door overleg met de bestuurder, of in het jaarlijkse overleg met het bestuur van de huurdersvereniging. In het jaarlijkse overleg op 30 oktober sprak de raad uitgebreid met het bestuur van Woonbelang over deze kwestie. Hierbij ging het onder andere over de stijl en sfeer van het overleg, de in de ogen van de Raad van Commissarissen te beperkte representativiteit van het bestuur, de (onder)bezetting van het bestuur, de aanwezigheid van de huurderscommissarissen bij de bestuursvergaderingen en de wens tot verdere professionalisering. Aan het einde van het verslagjaar was er helaas nog niet veel

zicht op een betekenisvolle verbetering van de verhoudingen.

Overige onderwerpen

De Raad van Commissarissen besprak in zijn reguliere vergaderingen nog een breed spectrum aan andere onderwerpen.

- De betaalbaarheid. Dit is met name in 2016 al grondig besproken, maar het is een blijvend aandachtspunt geweest.
- Het verkoopbeleid. De verkoopplannen zijn in 2016 terugged Schroefd, maar de verkoop van Koopgarantwoningen blijft nodig. Het te grote aantal Koopgarantwoningen is namelijk een risicofactor van betekenis.
- Het scenario-onderzoek in de gemeente Heumen. Een dergelijk onderzoek heeft een jaar eerder al plaatsgevonden in Berg en Dal. Heumen voerde in 2017 met eigen invulling en accenten een vergelijkbaar onderzoek uit. De Raad van Commissarissen heeft dit met veel waardering gelezen en besproken.
- De woonagenda van de gemeente Berg en Dal, de woonvisie van de gemeente Heumen en de prestatieafspraken met beide gemeenten.
- Het risicomanagement en de controlesystematiek. In voorgaande jaren is al uitgebreid aandacht besteed aan de systematiek. In 2017 is de aandacht meer verschoven naar de inhoud van het risicomanagement.
- Organisatievraagstukken. De Raad van Commissarissen spreekt ook van tijd tot tijd over organisatievragen. In 2017 sprak de raad vooral over de betekenis van het reflectieverslag van de directeur-bestuurder (gemaakt voor zijn opleiding) voor de werkorganisatie van Oosterpoort. Dit heeft onder meer implicaties voor de manier van leidinggeven en de betrokkenheid van de medewerkers bij veranderingen in de organisatie. Ook is aandacht besteed aan de “doorontwikkeling van medewerkers”, de werkbelasting en het ziekteverzuim.
- De Auditcommissie sprak veel over de werkwijze van en de samenwerking met de accountant. Dit is ook teruggekoppeld naar de voltallige Raad van Commissarissen.
- Verder besteedde de raad tijd en aandacht aan onderwerpen zoals het jaarplan 2017, de beoordeling van de directeur-bestuurder, de strategische koersnota, de jaarrekening, het jaarverslag, de begroting en meerjarenbegroting, de managementletter van de accountant, het aangepaste treasurystatuut en het treasuryjaarplan, voorgenomen investeringsprojecten, de managementrapportages, de governance-agenda en de voorbereiding van de visitatie in 2018.

9.4.2 Overige activiteiten

Naast de formele vergaderingen zijn de volgende activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2017 vermeldenswaardig.

- Op 26 januari hadden de heren Godfroy en Kniest een gesprek met de nieuwe OR in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris. Er is in informele sfeer van gedachten gewisseld. De relatie tussen de OR en de directeur-bestuurder is in het verleden moeizaam geweest, maar de nieuwe OR is nu hard bezig om de sfeer en de communicatie te verbeteren. De leden van de Raad van Commissarissen hebben het gesprek als zeer positief ervaren.
- Op 21 juni had de voltallige Raad van Commissarissen het jaarlijkse gesprek met de accountant in afwezigheid van de directeur-bestuurder. Er waren geen urgente zaken te bespreken, behalve de problematische vertraging van de oplevering van het jaarverslag. Deze vertraging kwam door de problematiek bij de waardering naar marktwaarde. Verder is onder meer gesproken over de mogelijkheden die een middelgrote organisatie als Oosterpoort heeft om te voldoen aan alle eisen die aan de organisatie gesteld worden. Niet alleen door de dynamiek in de woningmarkt, maar ook door de steeds veeleisendere wet- en regelgeving. De conclusie was dat een organisatie als Oosterpoort deze uitdagingen aan kan. Maar dat het

ook voortdurend de middelen en competenties, die daarvoor nodig zijn, in de gaten moet houden.

- Eveneens op 21 juni had de Raad van Commissarissen een gesprek met de accountant, de controller en de manager Bedrijfsvoering. In dit gesprek is vooral de risicoanalyse voor Oosterpoort uitgebreid besproken. Het accent lag op het thema “financiële risico's”. De aanpak hiervan is heel systematisch. Er wordt onderscheid gemaakt tussen risico's die in feite onder controle zijn, risico's die enige aandacht behoeven en risico's die van groot belang (kunnen) zijn. Het gaat niet noodzakelijkerwijs om het vermijden van deze risico's, dat kan ook vaak niet. Het gaat wel om het bewustzijn over welke risico's er zijn en wat eraan gedaan kan worden om de impact te beheersen of te minimaliseren. Bij allerlei bestuurlijke besluiten wordt expliciet een risicoanalyse gemaakt. De Raad van Commissarissen kan dit allemaal goed volgen.
- Op 6 september hadden de heren Godfroij en Stevens samen met de directeur-bestuurder en de controller een gesprek met een afvaardiging van het WSW. Dit was een vervolg op het gesprek van 14 juli 2016 over de ketensamenwerking. Deze keer stond de vraag centraal hoe ver Oosterpoort is met de verdere ontwikkeling van de ketensamenwerking. Belangrijk is dat de nu afgeronde portefeuillestrategie een goede basis biedt om in de keten de Life Cycle Aanpak (LCA) verder in te vullen. Verder ging het gesprek over de doelstellingen van de ketensamenwerking. De aanwezigen bespraken hoe de Raad van Commissarissen kan zien en kan beoordelen in hoeverre deze doelstellingen worden behaald. Het WSW wil uiteraard zien dat Oosterpoort “in control” is bij het uitbesteden van veel zaken aan de ketenpartners. De Raad van Commissarissen legde uit welke informatie beschikbaar is, welke rol de controller hierin speelt en op welke wijze de raad de vinger aan de pols houdt. Ook is vooruitgekeken naar de ontwikkelingen in de komende jaren. Al met al was de conclusie dat er voldoende vertrouwen is in de manier waarop de ketensamenwerking zich ontwikkelt. Maar er blijft werk aan de winkel, want de ontwikkelingen staan niet stil.
- Op 25 september had de voltallige Raad van Commissarissen een gesprek met de controller en de bestuurssecretaris over aandacht voor integriteit in het dagelijkse werk van Oosterpoort. Zie hiervoor paragraaf 9.2.9.
- Op 2 oktober hield de Raad van Commissarissen voor het eerst in eigen kring een “benen-op-tafel-overleg”. Dat wil zeggen een informeel overleg zonder agenda. Er werd gesproken over de samenwerking met de nieuwe accountant, over de relatie tussen Oosterpoort en Huurders Vereniging Woonbelang en over de vraag hoe kwetsbaar Oosterpoort is als middelgrote organisatie die veel uitdagingen op zich af ziet komen. Wat dit laatste punt betreft was de conclusie dat Oosterpoort de uitdagingen aan kan. Wel moet de organisatie alert blijven op het evenwicht tussen ambities en middelen (geld, personeel, organisatie en informatie). Tegelijkertijd geldt dat de schaal waarop Oosterpoort werkt ook grote voordelen biedt door korte lijnen en overzicht over de situatie.
- Op 11 oktober had de voltallige Raad van Commissarissen een gesprek met de Autoriteit woningcorporaties in het kader van de zogenaamde “Governance-inspectie”. In het gesprek werd onder andere ingegaan op de verhouding tussen het bestuur en de raad, het risicomanagement, de relaties met de stakeholders en het thema integriteit. Ook is de stand van zaken met betrekking tot de problemen rond de marktwaardering en de vertraging in de oplevering van het jaarverslag besproken.
- Op 30 oktober had de voltallige Raad van Commissarissen het jaarlijkse gesprek met het bestuur van Huurders Vereniging Woonbelang. Hierover is verslag gedaan in paragraaf 9.4.1.

9.4.3 Governance

Oosterpoort voldoet aan de Governancecode, met uitzondering van de (her)benoemingsbepalingen voor de directeur-bestuurder. Hierin staat dat een (her)benoeming geldt voor een periode van maximaal vier jaar. Dit geldt niet voor de heer Janssen, omdat hij een benoeming voor onbepaalde tijd

heeft. Daarbij ziet de Raad van Commissarissen in de herbenoemingsbepaling geen meerwaarde voor de continuïteit van de organisatie en het bereiken van de organisatiedoelen.

Integriteitscode

Oosterpoort heeft een integriteitscode. Hierin zijn gedragsregels beschreven om bestuur, management en medewerkers houvast te bieden. Deze code is in 2017 opnieuw vastgesteld. Iedere medewerker ontvangt deze integriteitscode en de code is onderdeel van de regels waaraan men zich dient te houden.

Klokkenluidersregeling

Onderdeel van de integriteitscode is de klokkenluidersregeling. Dit is een regeling die erin voorziet om (vermoedens van) misstanden te kunnen melden zonder dat de melder negatieve reacties hoeft te vrezen. Oosterpoort verwacht van iedere medewerker dat melding wordt gemaakt van (een vermoeden van) een misstand.

Onafhankelijkheid

In 2017 vonden geen transacties plaats, waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de Raad van Commissarissen, bestuur en medewerkers een rol speelden die van materiële betekenis waren voor Oosterpoort. De Raad van Commissarissen heeft haar eigen onafhankelijkheid besproken. Ze heeft vastgesteld dat de leden onafhankelijk van elkaar, het bestuur, de uitvoerende organisatie en externe partijen hebben kunnen opereren.

9.4.4 Verslag Auditcommissie

De Auditcommissie vergaderde in 2017 vijf keer: op 9 januari, 2 mei, 12 juni, 23 oktober en 20 november. Bij de bespreking van de jaarstukken en de managementletter was de accountant aanwezig. Naast deze en andere normale werkzaamheden (zie verderop) is in 2017 relatief veel aandacht besteed aan de ketensamenwerking. Dit mede in verband met:

- de voorbereiding van de vernieuwde samenwerking in de keten vanaf 2018;
- de problematiek rondom de waardering van het vastgoed naar marktwaarde;
- de implementatie van het nieuwe primaire systeem Tobias AX;
- het definitieve scheidingsplan DAEB/niet-DAEB;
- het nieuwe investeringsstatuut;
- de werkwijze en de verwachtingen van de nieuwe accountant, die op meerdere punten verschillen van de werkwijze en verwachtingen van de vorige accountant;
- het risicomanagement;
- de risicobeoordeling.

Over deze onderwerpen is elders in dit hoofdstuk uitvoeriger verslag gedaan.

In de vergaderingen zijn verder de volgende, meer traditionele onderwerpen besproken:

- de (meerjaren)begroting;
- de jaarstukken;
- de procuratieregeling;
- het controlplan;
- het treasuryplan;
- het huurbeleid;
- de managementrapportages;
- de reviews en managementletters van de accountant, het WSW en de Autoriteit woningcorporaties;
- de resultaten van de audits.

9.5 Slotwoord

In dit jaarverslag treft u het bestuursverslag en de jaarrekening 2017 aan, zoals deze zijn opgesteld door het bestuur en gecontroleerd door KPMG. De Auditcommissie heeft in haar vergadering van 21 mei 2018 in aanwezigheid van de accountant de jaarstukken besproken en heeft in een gezamenlijke reactie met de directeur-bestuurder een positief advies afgegeven voor vaststelling. De Raad van Commissarissen heeft het jaarverslag en de jaarrekening vervolgens in haar vergadering van 11 juni 2018 in aanwezigheid van de accountant besproken en vastgesteld.

De Raad van Commissarissen dankt de bestuurder en de leden van de werkorganisatie voor hun inzet in 2017.

Namens de Raad van Commissarissen,

A. Godfroij, voorzitter

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 2017 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.

Dit jaarverslag is door het bestuur van Oosterpoort opgesteld en door de Raad van Commissarissen op 11 juni 2018 vastgesteld.

11 juni 2018

De directeur-bestuurder:

E. Janssen

De leden van de Raad van Commissarissen:

A. Godfroij

R. Stevens

L. Roefs

M. Kniest

F. Aarts



Jaarrekening 2017

Deel II

Inhoudsopgave

1	Balans per 31-12-2017 (voor resultaatbestemming).....	51
2	Winst- en verliesrekening over 2017.....	53
3	Kasstroomoverzicht 2017.....	54
4	Toelichting behorend bij de jaarrekening 2017.....	56
4.1	Algemeen.....	56
4.2	Toegepaste standaarden en modellen.....	56
4.3	Verslaggevingsperiode.....	56
4.4	Continuïteit.....	56
4.5	Opheffing holdingstructuur Oosterpoort.....	56
5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	57
5.1	Algemeen.....	57
5.2	Gebruik van schattingen.....	57
5.3	Grondslagen voor consolidatie.....	58
5.4	Schattingwijzigingen.....	58
5.5	Financiële instrumenten.....	59
5.5.1	Verstrekte leningen en overige vorderingen.....	59
5.5.2	Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen.....	60
5.5.3	Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten op kostprijs.....	60
5.5.4	Voorwaarden aan hedge accounting.....	60
5.5.5	Bijzondere waardeverminderingen financiële activa.....	60
5.5.6	Saldering van financiële instrumenten.....	61
5.6	Vastgoedbeleggingen.....	61
5.6.1	DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.....	61
5.6.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	63
5.6.3	Herclassificatie van vastgoed.....	63
5.6.4	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.....	63
5.7	Materiële vaste activa.....	64
5.7.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.....	64
5.8	Financiële vaste activa.....	65
5.8.1	Latente vordering vennootschapsbelasting.....	65
5.9	Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa.....	65
5.10	Vorraden.....	65
5.10.1	Vastgoed bestemd voor verkoop.....	65
5.10.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop.....	65
5.10.3	Overige voorraden.....	66
5.11	Vorderingen en effecten.....	66
5.12	Liquide middelen.....	66
5.13	Eigen vermogen.....	66
5.13.1	Herwaarderingsreserve.....	66
5.14	Voorzieningen.....	67
5.14.1	Voorziening onrendabele investeringen.....	67

5.14.2	Voorziening reorganisatiekosten	67
5.15	Langlopende schulden	67
5.16	Kortlopende schulden	67
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	68
6.1	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	68
6.1.1	Huuropbrengsten	68
6.1.2	Opbrengsten servicecontracten	68
6.1.3	Lasten servicecontracten	68
6.2	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	68
6.3	Lasten onderhoudsactiviteiten	68
6.4	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	68
6.5	Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	69
6.6	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	70
6.7	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	70
6.8	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	71
6.9	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	71
6.10	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	71
6.11	Leefbaarheid	71
6.12	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten	71
6.13	Belastingen	71
7	Kasstroomoverzicht	72
8	Bepaling reële waarde	72
9	Gebeurtenissen na balansdatum	72
10	Toelichting op de balans per 31-12-2017	73
10.1	Financiële instrumenten en risico's	87
10.2	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	89
11	Toelichting winst- en verliesrekening over 2017	91
11.1	Wet Normering Topinkomens	96
12	Gebeurtenissen na balansdatum	98
13	Kengetallen	99
14	Bijlage 1 Toelichting op de gehanteerde vrijheidsgraden	100
15	Overige gegevens	101
15.1	Balans scheiding DAEB/ Niet DAEB per 1-1-2018	101
15.2	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	102
15.3	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	103

1 Balans per 31-12-2017 (voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

	Ref ¹	31-12-2017	31-12-2016
Activa			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	501.956	510.288
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	20.845	22.646
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	60.843	61.598
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	145	15
		583.789	594.547
Materiële vaste activa	1.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.1	1.513	1.365
Financiële vaste activa	1.3		
Latente belastingvordering	1.3.1	13.352	11.980
Leningen u/g		0	0
Overige vorderingen		0	0
		13.352	11.980
Totaal vaste activa		598.654	607.892
Vlottende activa			
Voorraden	1.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.4.1	1.069	738
Overige voorraden	1.4.2	2.499	4.343
		3.568	5.081
Vorderingen	1.5		
Huurdebiteuren	1.5.1	186	140
Overheid	1.5.2	13	24
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0	0
Overige vorderingen	1.5.3	683	646
Overlopende activa	1.5.4	1.083	42
		1.965	852
Liquide middelen	1.6	3.819	6.307
Totaal vlottende activa		9.352	12.240
TOTAAL ACTIVA		608.006	620.132

¹ Ref. is de afkorting van referentie en verwijst naar het paragraafnummer waarin een nadere toelichting is opgenomen van de betreffende post.

	Ref	31-12-2017	31-12-2016
Passiva			
Eigen vermogen	2.1		
Herwaarderingsreserve	2.1.1	220.297	200.115
Overige reserves	2.1.2	132.068	106.480
Resultaat boekjaar	2.1.3	546	45.770
		352.911	352.365
Voorzieningen	2.2		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	2.2.1	0	615
Voorziening reorganisatiekosten	2.2.2	0	248
Overige voorzieningen		0	0
		0	863
Langlopende schulden	2.3		
Schulden / leningen overheid	2.3.1	6.665	6.880
Schulden / leningen kredietinstellingen	2.3.2	159.946	167.516
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	2.3.3	59.874	61.419
Embedded derivaten extendible leningen	2.3.4	13.238	14.889
Waarborgsommen	2.3.5	105	132
		239.828	250.836
Kortlopende schulden	2.4		
Schulden aan overheid	2.4.1	215	215
Schulden aan kredietinstellingen	2.4.2	7.655	7.611
Schulden aan leveranciers	2.4.3	1.244	2.599
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.4.4	747	328
Schulden ter zake van pensioenen	2.4.5	35	41
Overige schulden		0	0
Overlopende passiva	2.4.6	5.372	5.274
		15.268	16.068
TOTAAL PASSIVA		608.006	620.132

2 Winst- en verliesrekening over 2017

(x € 1.000,-)

	Ref.	2017	2016
Huuropbrengsten	3.1	32.063	31.518
Opbrengsten servicecontracten	3.2	619	605
Lasten servicecontracten	3.3	803	689
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.4	5.223	5.470
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.5	7.481	7.395
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.6	5.280	5.128
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		13.895	13.441
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.7	3.968	3.127
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.8	3.705	2.601
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		263	526
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.9	7.277	7.727
Toegerekende organisatiekosten	3.10	291	285
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.11	5.613	6.232
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.373	1.210
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.12	657	230
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.13	-12.529	28.182
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.14	790	259
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-11.082	28.671
Opbrengsten overige activiteiten	3.15	253	272
Kosten overige activiteiten	3.16	415	69
Nettoresultaat overige activiteiten		-162	203
Overige organisatiekosten	3.17	12	18
Leefbaarheid	3.18	243	229
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	3.19	4.858	9.745
Saldo financiële baten en lasten		-4.858	-9.745
Resultaat voor belastingen		-826	34.059
Belastingen	3.20	-1.372	-11.711
Resultaat na belastingen		546	45.770

3 Kasstroomoverzicht

	2017	2016
1. Operationele activiteiten		
Nr Ontvangsten:		
1.1 Huren	31.744	31.677
1.2 Vergoedingen	651	630
1.3 Overheidsontvangsten		
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	269	289
1.5 Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	32.665	32.596
Uitgaven:		
1.6 Erfpacht		
1.7 Personeelsuitgaven:	3.342	3.384
1.7.1 Lonen en salarissen	2.629	2.574
1.7.2 Sociale lasten	391	429
1.7.3 Pensioenlasten	321	381
1.8 Onderhoudsuitgaven	8.567	6.561
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	4.920	5.217
1.10 Renteuitgaven	6.536	6.448
1.11 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	27	28
1.11 b. Verhuurdersheffing	3.674	3.445
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	67	86
1.13 Vennootschapsbelasting		
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	27.133	25.169
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.532	7.427
2. (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom DAEB en niet DAEB activiteiten		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	3.231	4.704
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	4.199	2.835
2.2 A Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode DAEB		
2.2 B Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode niet-DAEB		
2.3 A Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden DAEB		
2.3 B Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB		
2.4 A Verkoopontvangsten grond DAEB		
2.4 B Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	4.052	1.890
2.5 A (Des)Investeringsontvangsten overig DAEB		
2.5 B (Des)Investeringsontvangsten overig niet-DAEB		
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	11.482	9.429

MVA uitgaande kasstroom DAEB en niet DAEB activiteiten		
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.126 1.329
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	4.540 5.526
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden DAEB	
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden niet-DAEB	
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	
2.10 A	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	
2.10 B	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	1.510 862
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	1.787 1.997
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden DAEB	
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	
2.13 A	Aankoop grond DAEB	
2.13 B	Aankoop grond niet-DAEB	378
2.14 A	Investerings overig DAEB	501 724
2.14 B	Investerings overig niet-DAEB	1.187 515
2.15 A	Externe kosten bij verkoop DAEB	200
2.15 B	Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	68
	<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>11.651 11.599</i>
2.16	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-169 -2.170</i>
FVA		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	
2.17.2	Ontvangsten overig	
2.18.1	Uitgaven verbindingen	
2.18.2	Uitgaven overig	
2.19	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>0 0</i>
	Kasstroom uit (des)investeringen	-169 -2.170
3. Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	8.000
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB investeringen	
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	15
Uitgaand		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	7.590 14.228
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB investeringen	277 235
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet DAEB investeringen	
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.852 -6.463
4.1	Mutatie liquide middelen	-2.489 -1.206
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	
	Liquide middelen per 1-1	6.307 7.513
	Liquide middelen per 31-12	3.819 6.307
		-2.488 -1.206

4 Toelichting behorend bij de jaarrekening 2017

4.1 Algemeen

Stichting Oosterpoort Wooncombinatie, per 1 januari 2017 Stichting Oosterpoort Wonen, 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 is een woningbouwcorporatie; de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed.

De activiteiten van Oosterpoort vinden plaats in het binnenland.

De statutaire vestigingsplaats is de gemeente Berg en Dal. Het vestigingsadres is Atelierweg 12 in Groesbeek. Inschrijving Kamer van Koophandel onder nummer 10016860.

4.2 Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (aangepast 2016) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

4.3 Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2017, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2017.

4.4 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

4.5 Opheffing holdingstructuur Oosterpoort

Tot en met 2016 heeft stichting Oosterpoort Wonen een geconsolideerde jaarrekening opgesteld. De jaarrekening van 2016 is opgesteld onder de 'pooling-of-interests' methode. Gezien de BV's per 1 september 2016 zijn geliquideerd is van een consolidatie in de jaarrekening 2017 geen sprake.

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Algemeen

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op nominale waarde tenzij anders vermeld.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de huurder of koper.

De bedragen in deze jaarrekening zijn weergegeven in € 1.000, -, tenzij anders vermeld.

5.2 Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management zich oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

Bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en intramuraal zorgvastgoed (hierbij is sprake van waardering op basis van de full-versie). Dit voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Oosterpoort zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan een besluit van de directeur bestuurder en/of besluit van de Raad van Toezicht van Oosterpoort. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen.

Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden (specifiek: voorraad grond- en ontwikkelposities): bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De woningen zijn gewaardeerd op WOZ waarden met peildatum 1 januari 2016 onder aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting en onder toevoeging van een waardestijging. Deze waardestijging is gebaseerd op CBS indexcijfers inzake de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen in Gelderland over de periode van 1 januari 2016 tot 31 december 2017. Ook bij het bepalen van de schuldpositie uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden de genoemde CBS indexcijfers toegepast.

Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

5.3 Grondslagen voor consolidatie

Voor het jaar 2017 is een enkelvoudige jaarrekening van Stichting Oosterpoort Wonen opgesteld en heeft er geen consolidatie plaatsgevonden.

5.4 Schattingswijzigingen

De veranderingen in marktwaarde eind 2017 ten opzichte van marktwaarde 2016 worden verklaard door parameteraanpassingen (marktontwikkelingen en validatie handboek 2016), methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in basisgegevens). Voor de wijze van verwerking van de mutatie in de marktwaarde veroorzaakt door de onderscheiden elementen is er sprake van een schattingswijziging. De schattingswijziging wordt prospectief verwerkt, dit wil zeggen in het resultaat van lopende boekjaar.

De marktwaarde per 31 december 2016 ontwikkelt zich als volgt naar de marktwaarde per 31 december 2017:

Marktwaaarde 2016	532.933.811,00	
Mutaties		
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen		-4.706.089,00
Parameteraanpassingen als gevolg van de validatie van het handboek 2016		-472.609,00
Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek		-13.380.732,00
Andere wijzigingen in de software		900.819,00
Mutaties in het bezit van de corporatie		7.028.479,00
Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als correctie op de vorig jaar gehanteerde gegevens		496.504,00
Totaal mutaties	-10.133.628,00	
Marktwaaarde 2017	522.800.183,00	

Parameteraanpassing als gevolg van marktontwikkelingen

Betreft met name autonome ontwikkeling van 10,6 miljoen euro, parameteraanpassingen 3,8 miljoen euro en wijzigingen desinvesteringsbeleid 19 miljoen euro negatief.

Autonome ontwikkeling van het bezit op basis van het handboek modelmatig waarderen. De prijsontwikkeling in de periode 31-12-2016 versus 31-12-2017 op basis van NVM bedraagt 8% voor de regio Nijmegen en omgeving.

Parameteraanpassingen bestaan uit indexaties 10,6 miljoen euro, discontovoet 5,2 miljoen euro, leegwaardestijging 14,0 miljoen euro negatief en 2,0 miljoen euro overig. De effecten van indexaties en de discontovoet zijn het gevolg van de validatie en daarmee wijziging in het handboek 2017 ten opzichte van het handboek 2016. Het effect van de leegwaardestijging is negatief, de percentages voor leegwaardestijging zijn gestegen ten opzichte van voorgaand jaar. De daling van de leegwaarde wordt veroorzaakt doordat kostencomponenten een hoger negatief effect hebben op de marktwaarde dan het positieve effect van de opbrengstcomponent die voortvloeit uit de leegwaardestijging.

Het effect in het desinvesteringsbeleid zijn mede het gevolg van de juridische beklemming, hierdoor neemt de kasstroom uit hoofde van verkopen bezit af wat resulteert in een negatief effect op de berekende marktwaarde in verhuurde staat.

Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek

Betreft met name de Juridische beklemming 8,4 miljoen euro en eindwaarde 22,2 miljoen euro negatief. De Juridische beklemming heeft een positief effect op de berekende marktwaarde in verhuurde staat, dit wordt veroorzaakt doordat het bezit 7 jaar geëxploiteerd dient te worden. Dit zorgt voor een toename in de kasstromen uit hoofde van verhuur. Het effect op de eindwaarde is het gevolg van aanpassingen in de rekenmethodiek van de eindwaarde zoals voorgeschreven door het handboek modelmatig waarderen.

Mutaties in het bezit van de corporatie

Betreft met name gerealiseerde verkopen 2,9 miljoen euro negatief en gerealiseerd nieuwbouw in 2017 1,8 miljoen euro. Daarnaast zorgen classificatiewijzigingen als gevolg van het scheidingsvoorstel tot een effect in de berekende marktwaarde in verhuurde staat 8,2 miljoen euro.

Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als correctie op de vorig jaar gehanteerde gegevens

Effect wordt voornamelijk veroorzaakt door wijzigingen in contracturen 3,2 miljoen euro, markthuren 1,8 miljoen euro, WOZ-waarden 2,1 miljoen euro en oppervlakten 7,6 miljoen euro negatief. Het effect zoals benoemd bij oppervlakten bestaat uit de wijzigingen in de oppervlakten, echter ook uit de wijzigingen in het handboek modelmatig waarderen waarbij bijvoorbeeld markthuren en instandhoudingsonderhoud in 2017 mede worden bepaald op basis van het aantal vierkante meters, dit betreft een wijziging in de bepaling van de kasstromen ten opzichte van 2016. De effecten tezamen hebben een negatief effect op de berekende marktwaarde in verhuurde staat.

5.5 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, langlopende en kortlopende schulden, overige financiële verplichtingen en afgeleide financiële instrumenten. In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met die van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract.

Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

5.5.1 Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

5.5.2 Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

5.5.3 Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten op kostprijs

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt, zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt het met het afgeleide instrument samenhangende resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting, wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt. Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwwaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

5.5.4 Voorwaarden aan hedge accounting

De toegelaten instelling documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges.

De onderneming bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkingsinstrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.5.5 Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betalingen door een debiteur, herstructurering van een aan de onderneming toekomend bedrag onder voorwaarden die de

onderneming anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect. Daarnaast worden subjectieve indicatoren samen met objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardevermindering overwogen. Voorbeelden hiervan zijn het wegvallen van actieve markten in het geval van financiële activa met een beursnotering, een verlaging van de kredietwaardigheid van de andere partij zijnde de rechtspersoon of schuldenaar van het uitgegeven instrument of een daling van de reële waarde van een financieel actief beneden de kostprijs of geamortiseerde kostprijs.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen die door de onderneming worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de onderneming historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van gemaakte verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld als de ondernemingsleiding van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Verliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Bijzondere waardeverminderingsverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingsverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

5.5.6 Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de onderneming het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

5.6 Vastgoedbeleggingen

5.6.1 DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. Tot en met 31 december 2016 betrof het DAEB-vastgoed in exploitatie woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed was bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd was aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betrof het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie viel.

De classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB vindt per 1 januari 2017 plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties (goedgekeurde) scheidingsvoorstel.

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt Oosterpoort voor de waardering van woningen en parkeergelegenheden gebruik van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie 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.

De herwaarderingsreserve is, overeenkomstig de verslaggevingsrichtlijnen, bepaald op complexniveau. Aangezien er bij waardering volgens de basisversie sprake is van een waardering op portefeuilleniveau in plaats van op complexniveau, kan er tevens binnen het eigen vermogen sprake zijn van een onnauwkeurigheid in de allocatie tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserve.

Eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie die in aanmerking komen voor verwerking als actief, dienen bij de eerste verwerking te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

Marktwaarde (vervolgwaardering)

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde zijnde marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2017'). Oosterpoort past met uitzondering van bedrijfsnonroerendgoed (BOG), maatschappelijk vastgoed (MOG) en zorgvastgoed (ZOG), voor het bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Voor BOG, MOG en ZOG wordt de fullversie van het handboek toegepast.

In de toelichting op de balans zijn bij DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten nader toegelicht.

Waarderingscomplex

In het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is bepaald dat bij de waardering op marktwaarde gebruik wordt gemaakt van een specifieke complexindeling: het waarderingscomplex. Elk waarderingscomplex bestaat in principe uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast geldt de aanvullende eis dat een geheel waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij is te verkopen. Op basis van deze uitgangspunten worden verhuureenheden bijeengebracht in een waarderingscomplex. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op de kasstroom genererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed.

Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. De overige onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardemutaties

De waardemutaties in vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord.

5.6.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, worden afzonderlijk opgenomen onder de materiële vaste activa, als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent, 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 "Prijsontwikkeling 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. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Waardemutaties

De waardemutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waardemutaties inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst- en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

5.6.3 Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

5.6.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft ingrijpende investeringen in bestaande complexen en investeringen in nieuwe verhuureenheden. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Waardering

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde.

Aan het vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie wordt geen rente toegerekend.

In het geval 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 (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Oosterpoort.

De geschatte marktwaarde is gelijk aan de marktwaarde van het vastgoed vrij van huur en gebruik, de zogenaamde leegwaarde. Indien er sprake is van per balansdatum afgesloten huurcontracten of vastgoedgebonden beklemmingen (bijvoorbeeld vereisten vanuit erfpachtcontract) is de geschatte marktwaarde gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van de per balansdatum afgesloten contracten.

Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling vindt plaats bij aanvang van de activiteiten ten behoeve van de ontwikkeling. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat de zittende huurders (tijdelijk) elders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De toegelaten instelling definieert dit als het moment dat huurders zijn gehuisvest. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

5.7 Materiële vaste activa

5.7.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie die in aanmerking komen voor verwerking als actief, dienen bij de eerste verwerking te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven. De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

Kantoorgebouw	: 25 jaar
Inrichting	: 3 tot 15 jaar
Kantoorinventaris	: 5 of 10 jaar
Automatisering	: 3 tot 7 jaar
Vervoermiddelen	: 3 jaar

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

5.8 Financiële vaste activa

5.8.1 Latente vordering vennootschapsbelasting

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Zie verder de toelichting onder Belastingen.

5.9 Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restant verlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

5.10 Voorraden

5.10.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen waarvoor een terugkoopplicht bestond, die bestemd zijn voor verkoop.

De waardering is tegen de terugkoop prijs, zijnde de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs. Deze wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

In RJ645.214 is bepaald dat in geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie naar voorraden, als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van de opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik dient te worden genomen.

5.10.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Op het moment dat grond- en ontwikkelposities (zoals verwerkt onder overige voorraden) daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats van overige voorraden naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij de start als vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de

verkoop geclassificeerd. Wanneer eenheden verkocht zijn wordt dat deel van de investering als onderhanden projecten geclassificeerd.

In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toegewezen zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt.

5.10.3 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.

5.11 Vorderingen en effecten

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven onder “Financiële instrumenten”.

5.12 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.

5.13 Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

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.

5.13.1 Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzonderingen hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van de activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Op de herwaarderingsreserve worden waardeverminderingen van het betreffende actief in mindering gebracht. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

5.14 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;
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

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. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

5.14.1 Voorziening onrendabele investeringen

Voor toekomstige nieuwbouwprojecten, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, dient te worden beoordeeld of en in hoeverre het project kwalificeert als een verlieslatend contract.

Er is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de onroerende zaken bestemd voor exploitatie hoger is dan de marktwaarde per balansdatum (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Voor het verschil tussen de kostprijs en de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot de onroerende zaken in ontwikkeling nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijdt, wordt het project per saldo opgenomen onder de post Voorziening onrendabele investeringen aan de creditzijde van de balans.

5.14.2 Voorziening reorganisatiekosten

Een reorganisatievoorziening wordt getroffen indien op balansdatum een gedetailleerd reorganisatieplan is geformaliseerd en uiterlijk op opmaakdatum van de jaarrekening de gerechtvaardigde verwachting van uitvoering van het plan heeft gewekt bij hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben. Van een gerechtvaardigde verwachting is sprake als is gestart met de uitvoering van de reorganisatie, of als de hoofdlijnen bekend zijn gemaakt aan hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben.

In de reorganisatievoorziening worden de als gevolg van de reorganisatie noodzakelijke kosten opgenomen die niet in verband staan met de doorlopende activiteiten van de onderneming.

5.15 Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder financiële instrumenten.

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

De waarborgsommen worden nominaal gewaardeerd.

5.16 Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder financiële instrumenten.

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

6.1.1 Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling.

6.1.2 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.1.3 Lasten servicecontracten

De lasten servicecontracten zijn de lasten die horen bij de vergoeding die huurders betalen voor leveringen en diensten zoals benoemd onder opbrengsten servicecontracten.

6.2 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze post worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten zijn met behulp van een kostenverdeelstaat toegerekend.

6.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct en indirect aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud die gerelateerd zijn aan vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid aan lasten is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud (inclusief het onderhoudsdeel van energie en asbestprojecten), mutatieonderhoud, klachtenonderhoud, contractonderhoud en overig onderhoud verantwoord.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten.

6.4 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder deze post worden de andere kosten die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuur, beheer en onderhouden verwerkt. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat Oosterpoort vastgoed heeft.

Personeelsbeloningen

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door Oosterpoort. Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Een verwachte vergoeding ten gevolge van winstdelingen en bonusbetalingen worden verantwoord indien de verplichting tot betaling van die vergoeding is ontstaan op of vóór balansdatum en een betrouwbare schatting van de verplichtingen kan worden gemaakt. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd. Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (CAO en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van de stichting. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de stichting, wordt geen voorziening opgenomen.

Pensioenlasten

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

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstak pensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van de stichting komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen. De disconteringsvoet vóór belasting geeft de actuele marktrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatleningen weer, de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken. Voor een op balansdatum bestaand overschot bij de pensioenuitvoerder wordt een vordering opgenomen als de onderneming de beschikingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de onderneming zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

6.5 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling/onderhandenprojecten en de uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling/onderhanden projecten.

Zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project, worden de projectopbrengsten en -kosten als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening verwerkt naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum. Onder projectopbrengsten worden verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald.

De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. Verwachte verliezen op projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

De wijziging in vastgoed in ontwikkeling in onderhanden projecten bestaat uit de opgenomen bestede kosten en resultaatverantwoording in het betreffende jaar waarop in mindering zijn gebracht de gefactureerde termijnen van de opgeleverde onderhanden projecten en de opgenomen bestede kosten en verwachte verliezen in het betreffende jaar met betrekking tot vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop.

De omzet van de verkochte nieuwbouwoopwoningen wordt verantwoord bij oplevering van een (deel)project en bestaat uit de gefactureerde termijnen onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven omzetbelasting.

De totale projectkosten betreffen de vervaardigingsprijs. Dit betreft de aan derden uitbestede kosten en de toegerekende interne kosten directe kosten. Hierbij wordt geen rente in het kader van financiering ten behoeve van verkocht vastgoed in ontwikkeling toegerekend.

6.6 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling dienen de lasten te worden toegerekend aan een bepaalde activiteit. Kosten die specifiek kunnen worden toegerekend worden rechtstreeks toegerekend aan de functionele winst- en verliesrekening. Overige kosten worden toegerekend op basis van verdeelsleutels. Deze verdeelsleutels komen tot stand op basis van urentoerekening.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

6.7 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkellocaties opgenomen.

6.8 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek.

6.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

6.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

6.11 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezighouden.

6.12 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

6.13 Belastingen

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

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt op basis van de effectieve rentevoet.

7 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit kasmiddelen, 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.

8 Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedprijs.

De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de (Eonia) swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.

De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

9 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.

10 Toelichting op de balans per 31-12-2017

(x € 1.000,-)

	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Activa			
Vaste Activa			
Vastgoedbeleggingen	1.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	501.956	503.404
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	20.845	29.530
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	60.843	61.598
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	145	15
		583.789	594.547
DAEB + niet DAEB vastgoed in exploitatie	Ref. 1.1.1 + 1.1.2	2017 DAEB	2017 Niet-DAEB
Stand per 31 december 2016			
- Aanschafwaarde		350.524	23.521
- Cumulatieve waardeveranderingen		159.764	-875
Marktwaaarde		510.288	22.646
Mutaties per 1 januari 2017 als gevolg van scheidingsvoorstel:			
- Overheveling vastgoed van DAEB naar niet-DAEB aanschafwaarde		-13.285	13.285
- Overheveling vastgoed van DAEB naar niet-DAEB waardeverandering		5.741	-5.741
- Overheveling vastgoed van niet-DAEB naar DAEB aanschafwaarde		649	-649
- Overheveling vastgoed van niet-DAEB naar DAEB waardeverandering		12	-12
Marktwaaarde		-6.884	6.884
Stand per 1 januari 2017 na overheveling		503.404	29.530
Mutaties in het boekjaar:			
Investerings:			
- Aankopen in vastgoed in exploitatie (initiële verkrijgingen)		0	0
- Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)		3.898	81
- Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.544	0
- Overboeking onrendabel deel van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		-1.400	0
Mutaties uit hoofde van overnames en/of nieuwe consolidaties			
Herclassificatie van en naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		0	0
- Overboeking naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		113	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen		-1.310	-1.303
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie			
Overboeking van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik			
Overige mutaties:			
- Overboeking van DAEB naar niet-DAEB		0	0
- Overboeking van niet-DAEB naar DAEB		5.716	-5.716
- Waardeveranderingen		-11.010	-1.747
Saldo		-1.448	-8.685
Stand per 31 december 2017			
- Aanschafwaarde		348.849	29.219
- Cumulatieve waardeveranderingen		153.107	-8.375
Marktwaaarde		501.956	20.845

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed (woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed, parkeergelegenheden, intramuraal zorgvastgoed). Bij alle categorieën wordt de DCF-methode (Discounted Cash Flow-methode) gehanteerd. Oosterpoort hanteert voor de marktwaardering de basisversie en de fullversie van marktwaardering. Woon- en parkeergelegenheden worden gewaardeerd met de basisversie en bedrijfs-, maatschappelijk en intramuraal zorgvastgoed met de fullversie.

Basisversie

De actuele waarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij heeft Oosterpoort de basisversie gehanteerd. In het handboek is opgenomen dat de basisversie de mogelijkheid biedt om op portefeulleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen. De waarderingscomplexen zijn bepaald aan de hand van de indeling naar type vastgoed (eengezinswoning, appartement, seniorenwoning), aaneengesloten bouwperiode van 10 jaar en locatie. Voorts is beoordeeld of het complex als een geheel verkocht kan worden aan een derde partij.

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor woongelegenheden en parkeergelegenheden zijn bepaald in het "Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde". De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder nader toegelicht.

Categorie onroerende zaak	Waardering	Disconteringsvoet
Woongelegenheden	Basisversie	6,17 - 7,71
Parkeergelegenheden	Basisversie	6,74

Om de marktwaarde te bepalen voor de woon- en parkeergelegenheden wordt gebruik gemaakt van de in het waarderingshandboek opgenomen macro-economische parameters, prijsstijging, looninflatie, bouwkostenstijging en leegwaardestijging. Uitgaande van de objectgegevens vindt aan de hand van de in het waarderingshandboek beschreven Voor de woongelegenheden is rekening gehouden met asbestsanering onder het objectgegeven achterstallig onderhoud.

De gehanteerde basisversie is een geheel modelmatige waardering waarbij er voor de waardering overeenkomstig de bepaling van het "Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde" geen betrokkenheid van een taxateur aan de orde is. Het gehanteerde rekenmodel betreft een module van ICT-leverancier Aareon en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport d.d. 19 maart 2018.

Fullversie

De actuele waarde van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal zorgvastgoed ad € 12,6 miljoen is gebaseerd op de marktwaarde zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij heeft Oosterpoort de fullversie gehanteerd. In het "Handboek modelmatig waarderen marktwaarde" is opgenomen dat de fullversie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur, tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

De waarderingscomplexen zijn bepaald aan de hand van de indeling naar type vastgoed (bedrijfsruimte, maatschappelijk vastgoed en intramuraal zorgvastgoed) en locatie. Voorts is beoordeeld of het complex als een geheel verkocht kan worden aan een derde partij.

Een externe taxateur is ingeschakeld bij de waardering van bovenvermeld vastgoed. Hierbij is 100% van het vastgoed getaxeerd.

Het gehanteerde rekenmodel betreft een module van ICT-leverancier FLUX groep BV en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport d.d. 8 maart 2018.

Ten aanzien van bedrijfsmatig, maatschappelijk onroerend goed gaat het om de volgende panden:

- Complex 1020: medisch centrum (9 verhuureenheden);
- Complex 1511: combinatie school, sportzaal, kantoor en bedrijfsruimte (3 verhuureenheden);
- Complex 2019: combinatie kantoor en bedrijfsruimte (2 verhuureenheden);
- Complex 2213: medische bedrijfsruimte (3 verhuureenheden);
- Complex 2501: kantoor (1 verhuureenheid);
- Complex 3310: kantoor (1 verhuureenheid);
- Complex 3406: combinatie school, sporthal, bedrijfsruimte en parkeerruimte (2 verhuureenheden);
- Complex 3513: winkelruimte (4 verhuureenheden);
- Complex 3612: bedrijfsruimte (1 verhuureenheid).

Het zorgvastgoed heeft betrekking op het volgende complex:

- Complex 3612: zorgeenheden (26 verhuureenheden).

De methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet die gehanteerd zijn voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en intramuraal vastgoed zijn bepaald in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De fullversie maakt gebruik van vrijheidsgraden. Dit betekent dat voor de waardering van onroerende zaken in exploitatie kan worden afgeweken van de veronderstellingen en disconteringsvoet zoals opgenomen in de basisversie. De belangrijkste veronderstellingen en disconteringsvoet worden hieronder per categorie onroerende zaken in exploitatie nader toegelicht.

Categorie onroerende zaak	Waardering	Disconteringsvoet
Bedrijfsmatig -en maatschappelijk vastgoed	Fullversie	7,90 - 9,87
Intramuraal zorgvastgoed	Fullversie	8,49

In bijlage 1 is opgenomen op welke punten en complexen vrijheidsgraden zijn toegepast in afwijking van de basisversie.

Waardeveranderingen

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie dat gewaardeerd is tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek.

De waardemutaties in vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardemutatie zich voordoet.

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 542. Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden, bedraagt 14 gesplitst in 12 DAEB en 2 niet-DAEB woningen. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 2,4 miljoen. Op basis van de gemiddelde boekwaarde van de DAEB respectievelijk niet-DAEB woningen bedraagt de boekwaarde van deze verkopen € 1,5 miljoen.

Hypothecaire zekerheden

Zowel het Daeb als het niet Daeb vastgoed in exploitatie is gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Deze leningen zijn in de DAEB-tak opgenomen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Oosterpoort heeft hiervoor een volmacht verstrekt aan het WSW als bedoeld in artikel 30 van het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het WSW kan, indien het dit noodzakelijk acht, hypotheek op het onderpand leggen. Als gevolg hiervan zijn de onroerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder Niet in de balans blijvende activa en verplichtingen opgenomen.

De hypothecaire zekerheid op 16 sociale huurwoningen in Berg en Dal ten gunste van de Rabobank is eind 2017 komen te vervallen.

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 1-12-2049).

Bedrijfswaarde

In RJ 645.304 is bepaald dat bedrijfswaarde van de onroerende zaken in exploitatie (zijnde DAEB en niet DAEB vastgoed in exploitatie) zoals deze jaarlijks aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt verstrekt, in de toelichting moet worden vermeld.

Onder de bedrijfswaarde wordt verstaan de contante waarde van de toekomstige kasstromen uit hoofde van direct vastgoedgerelateerde exploitatie-inkomsten en -uitgaven over de geschatte resterende looptijd van de kasstroomgenererende eenheden inclusief de nettokasstroom bij afstoten van de activa aan het einde van de gebruiksduur.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting van het bestuur weergeven van de economische omstandigheden die van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van de waarderingscomplexen.

De bedrijfswaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2017 323 miljoen. Per 31 december 2016 was dit € 315 miljoen.

Het WSW heeft in afstemming met Autoriteit Woningcorporaties de parameters van de bedrijfswaarde vastgesteld en gepubliceerd:

- Huurstijging: jaar 1-5: individueel corporatiebeleid; jaar 6 e.v. 2,0%. Jaarlijkse huurstijging gaat in op 1 juli van het jaar.
- Indexering overige variabele lasten en onderhoud: jaar 1-5 individueel corporatiebeleid; jaar 6 en verder 2%
- Disconteringsvoet: 5,00%

Bij de bedrijfswaardeberekening gelden voorts de volgende parameters met betrekking tot het individuele corporatiebeleid:

Huurverhoging

2018: 2,4%
2019: 1,5%
2020: 1,6%
2021: 1,6%
2022: 1,8%
2023: 2,0%

Huurderving vanwege leegstand

alle jaren 0,5%

Stijging overige exploitatieuitgaven

2018: 1,4%
2019: 1,5%
2020: 1,6%
2021: 1,6%
2022: 1,8%
2023: 2,0%

Stijging onderhoudsuitgaven

2018: 2,2%
2019: 2,3%
2020: 2,3%
2021: 2,3%
2022: 2,3%
2023: 2,5%

Disconteringsvoet

5%, disconteringsmoment medionummerando

Grondwaarde

€ 23.711 gemiddeld per verhuureenheid, € 1.000 voor garages.

In de bedrijfswaarde is geen rekening gehouden met toekomstige nieuwbouw en herstructurering.

De kasstroomprognoses zijn ontleend aan de intern geformaliseerde meerjarenbegroting en bestrijken een periode van 10 jaar. De kosten van planmatig en groot onderhoud worden gebaseerd op de in de meerjarenonderhoudsbegroting onderkende cycli per component. Voor latere jaren is uitgegaan van de verwachte gemiddelde groeivoeten voor inflatie, huurstijging en rente alsmede genormeerde lastenniveaus.

De verhuurderheffing is in de bedrijfswaarde opgenomen als percentage gekoppeld aan de WOZ-waarden van de DAEB woning. Er is geen heffing berekend voor de WOZ-waarde boven € 250.000.

Voor de 2018 is rekening gehouden met een saneringsheffing van 3% van de huur van de woongelegenheden. Voor 2019 en 2020 telkens 1% saneringsheffing. Vanaf 2021 wordt geen saneringsheffing ingerekend.

De verwachte opbrengstwaarde van woningen geoormerkt voor verkoop wordt gedefinieerd als de contante waarde van het bedrag dat kan worden verkregen bij vrijwillige verkoop binnen een verwachte termijn van 5 jaar, onder aftrek van verkoopkosten die niet door de koper worden gedragen.

Oosterpoort verkoopt de komende 10 jaar 12 sociale huurwoningen en 2 commerciële huurwoningen per jaar. Het gaat voor sociale huur om woningen in versnipperd bezit die door de technische staat, indeling of afwijkend type alleen tegen zeer hoge kosten op te knappen zijn. Bij deze uitzonderingsgevallen wordt uitgegaan van 5 woningen per jaar in 2017 en 2018.

Voor de verkopen is rekening gehouden met een verkoopprijs van € 127.500,-. Er wordt rekening gehouden met € 5.244,- verkoopkosten per woning.

Er wordt gerekend met een geschatte resterende economische levensduur met een minimum van 15 jaar voor complexen waarvoor er geen concrete sloop, renovatie of verkoopplannen aanwezig zijn.

De kasstromen worden verdisconteerd uitgaande van het medionumerandomodel.

Schattingselementen bepaling bedrijfswaarde

De uitgangspunten van de bedrijfswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. Deze beleidsvoornemens komen onder meer tot uitdrukking in het strategisch portefeuillebeleid en technische meerjarenonderhoudsplannen waarbij keuzes gemaakt worden ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur en kwaliteits- en huurniveaus.

De schattingen met betrekking tot de bedrijfswaardebepaling welke inherent zijn aan dit waardebegrip, zijn van bijzonder belang door de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de bedrijfswaarde.

	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3		
Saldo per 1 januari		61.598	63.139
Terugaankoop bestaande VOV-woning		-3.234	-2.831
Afkoop Koopgarantformule		-1.254	-556
Aanpassing reële waarde		3.733	1.846
Saldo per 31 december		60.843	61.598

Het aantal onder VOV verkochte woningen bedraagt per 31 december 2017 394. Per 31 december 2016 waren dit 426 woningen. 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 2016 onder aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting en onder toevoeging van een waardestijging van 12,79%. Deze waardestijging is gebaseerd op CBS indexcijfers inzake de prijsstijging van bestaande koopwoningen in Gelderland over de periode van 1 januari 2016 tot 31 december 2017.

De kortingspercentages variëren van 10% tot en met 33%.

	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4		
Stand per 1 januari:			
- Aanschafprijs		710	7.283
- Cumulatieve waardeverminderingen		-695	-3.269
- Boekwaarde		15	4.014
- Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen		0	0
Boekwaarde onder aftrek van voorziening		15	4.014
Mutaties in het boekjaar:			
- Investerings		1.859	1.478
- Ten laste van voorziening onrendabele investeringen		-615	-695
- Waardeveranderingen		0	0
- Afboekings projecten aanschafwaarde		-2	0
- Overboekings aanschafwaarde naar DAEB vastgoed in exploitatie		-2.544	-674
- Overboekings waardevermindering naar DAEB vastgoed in exploitatie		1.400	0
- Overboekings aanschafwaarde naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie		0	0
- Overboekings waardevermindering naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie		0	0
- Overboekings naar onderhoud		0	-300
- Overboekings aanschafwaarde naar overige voorraden (voorraad grond-/ontwikkelposities)		0	-7.410
- Overboekings waardevermindering naar overige voorraden (voorraad grond-/ontwikkelposities)		0	3.269
- Overboekings naar overlopende passiva (vooruitontvangen bedragen Brede School)		0	333
- Overboekings van overlopende passiva (Brede School)		32	0
Saldo		130	-3.999
Stand per 31 december:			
- Aanschafprijs		55	710
- Cumulatieve waardeveranderingen		90	-695
- Boekwaarde		145	15
- Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen		0	0
Boekwaarde onder aftrek van voorziening		145	15

De waarde eind 2017 betreft aanloopkosten voor locaties in ontwikkeling € 72.170,- en POEA-werkzaamheden die in 2018 afgerond gaan worden € 72.860,-.

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

Stand per 1 januari	615	1.310
Mutaties in het boekjaar:		
- Toevoeging ten laste van resultaat	0	0
- Onttrekkingen	-615	-695
Subtotaal mutaties	-615	-695
Stand per 31 december	0	615
Het saldo per 31 december is bestemd voor de projecten:		
Raadhuisstraat/Jozeflocatie, Malden	0	615
Totaal	0	615

De Raadhuisstraat/Jozeflocatie in Malden is in 2017 opgeleverd en in gebruik genomen.

	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.1	1.513	1.365
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.1		
<i>Bedrijfsgebouwen</i>			
Stand 1 januari			
- Verkrijgingsprijs		1.530	2.744
- Cumulatieve afschrijvingen		-831	-2.363
Boekwaarde		699	381
Mutaties in het boekjaar			
- Investerings		58	397
- Buiten gebruik gestelde (en volledig afgeschreven) activa		-5	-1.611
- Correctie afschrijvingen buiten gebruik gestelde activa		5	1.611
- Afschrijvingen		-81	-79
Saldo		-23	318
Stand 31 december			
- Verkrijgingsprijs		1.583	1.530
- Cumulatieve afschrijvingen		-907	-831
Boekwaarde		676	699
<i>Overige roerende zaken</i>			
Stand 1 januari			
- Verkrijgingsprijs		1.245	1.652
- Cumulatieve afschrijvingen		-579	-1.078
Boekwaarde		666	574
Mutaties in het boekjaar			
- Investerings		359	269
- Buiten gebruik gestelde (en volledig afgeschreven) activa		-34	-676
- Correctie afschrijvingen buiten gebruik gestelde activa		34	676
- Afschrijvingen		-188	-177
Saldo		171	92
Stand 31 december			
- Verkrijgingsprijs		1.570	1.245
- Cumulatieve afschrijvingen		-733	-579
Boekwaarde		837	666
<i>Totaal</i>			
Stand 1 januari			
- Verkrijgingsprijs		2.775	4.396
- Cumulatieve afschrijvingen		-1.410	-3.441
Boekwaarde		1.365	955
Mutaties in het boekjaar			
- Investerings		417	666
- Buiten gebruik gestelde (en volledig afgeschreven) activa		-39	-2.287
- Correctie afschrijvingen buiten gebruik gestelde activa		39	2.287
- Afschrijvingen		-269	-256
Saldo		148	410
Stand 31 december			
- Verkrijgingsprijs		3.153	2.775
- Cumulatieve afschrijvingen		-1.640	-1.410
Boekwaarde		1.513	1.365

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bestaan uit kantoorgebouw Atelierweg 12 te Groesbeek, inventaris, automatisering en vervoermiddelen. Deze worden lineair afgeschreven. De verwachte gebruiksduur voor bedrijfsauto's is 3 jaar (zijn ultimo 2017 volledig afgeschreven, inclusief eerder gehanteerde restwaarde), automatisering 3 tot 7 jaar en voor de kantoorinventaris 5 of 10 jaar. Het kantoorgebouw wordt in 25 jaar afgeschreven, inrichting in 3 tot 15 jaar. Op de grond wordt niet afgeschreven.

Gedurende 2017 is een investeringsverplichting aangegaan inzake de vervanging van de bedrijfsauto's, de totale omvang van deze investering is € 47.779 inclusief BTW en onder aftrek van de restwaarde van de ingeruilde auto's. De levering van deze auto's vindt plaats in 2018.

	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Financiële vaste activa	1.3		
Latente belastingvordering	1.3.1	13.352	11.980
Leningen u/g		0	0
Overige vorderingen		0	0
Totaal		13.352	11.980

	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Latente vordering vennootschapsbelasting	1.3.1	13.352	11.980

Sinds 1 januari 2008 is Oosterpoort voor al haar activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Tot 2008 was Oosterpoort alleen voor haar commerciële activiteiten onderworpen aan vennootschapsbelasting. Oosterpoort heeft de VSO2 op 20 april 2009 ondertekend. De VSO2 heeft een looptijd tot en met 31 december 2012. Na deze periode wordt de VSO2 stilzwijgend voor steeds één jaar verlengd, tenzij een van de partijen vóór 1 december heeft opgezegd. De VSO2 is door de Belastingdienst noch door Oosterpoort opgezegd vóór 1 december 2016 en derhalve van toepassing op het jaar 2017.

De post "latente belastingvorderingen" betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen. Van deze vorderingen is een bedrag van € 2,9 mln (2016: € 2,6 mln) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

De waardering van de latente belastingvordering is gebaseerd op contante waarde, waarbij een disconteringsvoet van 3,42% is gehanteerd (conform effectieve rentevoet 2017). De looptijd van de vordering bedraagt 4 tot 30 jaar.

Het verloop van de latente belastingvorderingen is als volgt:

Saldo per 1 januari	11.980	269
Mutaties 2017		
Toevoeging in 2017 verrekenbare verliezen	0	7.093
Toevoeging in 2017 verrekenbare tijdelijke verschil waardering embedded derivaten	0	3.494
Toevoeging in 2017 verrekenbare tijdelijke verschil waardering verkoopwoningen	0	1.155
Subtotaal ten gunste van resultaat	0	11.742
Bij: toevoeging ten gunste van het resultaat	1.372	-31
Saldo per 31 december	13.352	11.980

De specificatie per 31 december bestaat uit:

Verrekenbare verliezen	9.157	7.093
Tijdelijk verschil waardering embedded derivaten	3.102	3.494
Tijdelijk verschil waardering verkoopwoningen	871	1.155
Tijdelijk verschil waardering disagio leningen	222	238
totaal latente belastingvorderingen	13.352	11.980

De toename in 2017 van de latentie verrekenbare verliezen wordt veroorzaakt door lagere/negatieve belastbare fiscale jaarresultaten over 2015 en 2016 als gevolg van hogere fiscale toerekening van onderhoudsuitgaven naar de resultatenrekening en afwaarderingen in 2016 van materieel vaste activa naar lagere WOZ-waarden.

	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Vlottende activa			
Voorraden	1.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop (Koopgarant)	1.4.1	1.069	738
Overige voorraden	1.4.2	2.499	4.343
		3.568	5.081

Overige voorraden betreffen grondlocaties die worden of zullen worden verkocht. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen, etc.).

	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Vorderingen	1.5		
Huurdebiteuren	1.5.1	186	140
Gemeenten	1.5.2	13	24
Belastingen en sociale verzekeringen		0	0
Overige vorderingen	1.5.3	683	646
Overlopende activa	1.5.4	1.083	42
		1.965	852

	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Huurdebiteuren	1.5.1		
Huurdebiteuren		186	140
Af: voorziening wegens oninbaarheid		0	0
		186	140

De huurachterstand is inclusief mutatiekosten en overige kosten van zittende huurders en vertrokken huurders.

In de huurdebiteuren is geen bedrag begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Het bedrag aan huurdebiteuren is 0,6% van het totaal aan huuropbrengsten 2017.

Naast de huurachterstand van de door Stichting Oosterpoort verhuurde woningen betreft de achterstand het door derden (HV Makelaardij en Accomodation Management) verhuurde bezit.

	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Gemeenten	1.5.2		
Berg en Dal		0	0
Heumen		13	24
Totaal Gemeenten		13	24

	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Overige Vorderingen	1.5.3		
Project Spieringshof, rente + 1e termijn		0	75
Diverse vorderingen		683	571
Totaal		683	646

De diverse vorderingen betreft de verkoop van kavels. Er is eind 2017 geen bedrag opgenomen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar (2016: € 75.000,-).

		31-12-2017	31-12-2016
Overlopende Activa	1.5.4		
Nog te ontvangen energiesubsidie		641	0
Gedeclareerde brandschade		141	26
Vooruitbetaalde facturen		297	16
Diversen posten		4	0
		1.083	42

In de overlopende activa is een bedrag begrepen van € 339.300,- (2016: € 0) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Liquide middelen	1.6		
Bedrijfsspaarrekening		17	16
Bedrijfsbonusrekening		872	4.008
Rekening courant banken		2.930	2.283
Totaal		3.819	6.307

De bedrijfsspaarrekening kent een variabele rente van 0,01% over het saldo tot € 100.000. Boven dit bedrag bedraagt de rente nihil.

De rente van de bedrijfsbonusrekening bestaat uit een variabele basisrente van 0% plus een bonusrente van 0,01% over het saldo tot en met € 10 miljoen. De bonusrente wordt alleen uitgekeerd als het saldo gedurende het jaar minimaal € 100.000 heeft bedragen.

De liquide middelen staan verder ter vrije beschikking.

Passiva

	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Eigen vermogen	2.1		
Herwaarderingsreserve	2.1.1	220.297	200.115
Overige reserves	2.1.2	132.068	106.480
Resultaat boekjaar	2.1.3	546	45.770
		352.911	352.365

	Herwaarderings- reserve	Overige reserves	Resultaat boekjaar	Totaal
Stand per 31 december 2016	200.115	106.480	45.770	352.365
aanpassing agv herclassificaties per 1 januari 2017	-6	6		0
Stand per 1 januari 2017	200.109	106.486	45.770	352.365
<i>Mutaties in het boekjaar 2017:</i>				
overboekingen	-595	595		0
resultaat boekjaar			546	546
resultaat bestemming	20.783	24.987	-45.770	0
	20.188	25.582	-45.224	546
Stand per 31 december 2017	220.297	132.068	546	352.911

Herwaarderingsreserve

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve ter zake van materiële vaste activa is geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht.

Resultaat boekjaar

Het resultaat na belastingen over 2017 is opgenomen in de post "Resultaat boekjaar" van het eigen vermogen.

Voorstel tot resultaatbestemming

De Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2017 ad € 546.000,- als volgt te bestemmen:

Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad € 15.492.000 ten laste van de herwaarderingsreserve te brengen en het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2017 ad € 16.038.000 ten gunste van de overige reserves te brengen.

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.	31-12-2017	31-12-2016
Voorzieningen	2.2		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	2.2.1	0	615
Voorziening reorganisatiekosten	2.2.2	0	248
Overige voorzieningen		0	0
		0	863

	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	2.2.1		
Voorziening nieuwbouw vastgoed in ontwikkeling			
Beginsaldo		615	1.310
Toevoeging ten laste van resultaat		0	0
Onttrekkingen		-615	-695
Eindsaldo		0	615
Het saldo per 31 december is bestemd voor de projecten:			
Raadhuisstraat/Jozeflocatie, Malden		0	615
Totaal		0	615
Totaal eindsaldo voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering		0	615

	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Voorziening reorganisatiekosten	2.2.2		
Beginsaldo		248	544
Bij: dotatie ten laste van Winst- en Verliesrekening		0	104
Af: vrijval ten gunste van Winst- en Verliesrekening		0	0
Af: onttrekkingen		248	400
Eindsaldo		0	248

De voorziening voor reorganisatie werd eind 2013 getroffen voor de kosten als gevolg van de organisatiewijziging. De voorziening is getroffen voor de kosten van ontslagvergoedingen, outplacement en dergelijke. In 2017 zijn de kosten afgewikkeld en onttrokken aan de voorziening.

Totaal eindsaldo overige voorzieningen		0	0
---	--	----------	----------

Langlopende schulden

	2.3	31-12-2017	31-12-2016
Schulden / leningen overheid	2.3.1	6.665	6.880
Schulden / leningen kredietinstellingen	2.3.2	159.946	167.516
Verplichtingen woningen verkocht onder voorwaarden	2.3.3	59.874	61.419
Embedded derivaten extendible leningen	2.3.4	13.238	14.889
Waarborgsommen	2.3.5	105	132
		239.828	250.836

	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Leningen overheid	2.3.1		
Beginsaldo		7.095	7.310
Bij: nieuwe leningen		0	0
Af: Aflossingen		215	215
Eindsaldo		6.880	7.095
Af: onder kortlopende schulden opgenomen aflossingsverplichting komend jaar		215	215
Eindtotaal na aftrek aflossingsverplichting komend jaar		6.665	6.880

	2.3.2	31-12-2017	31-12-2016
Leningen kredietinstellingen			
Beginsaldo		176.040	182.288
Bij: nieuwe leningen		0	8.000
Af: Extra aflossingen		5.000	12.000
Af: Aflossingen		2.611	2.248
Eindsaldo		168.429	176.040
Af: onder kortlopende schulden opgenomen aflossingsverplichting komend jaar		7.655	7.611
Eindtotaal na aftrek aflossingsverplichting komend jaar		160.774	168.429

	2.3.2	31-12-2017	31-12-2016
Geamortiseerde rente embedded derivaten (kr. instellingen)			
Beginsaldo		-913	-994
Af: mutatie ten laste van de winst- en verliesrekening		85	81
Eindsaldo		-828	-913
Totaal eindsaldo schulden/leningen kredietinstellingen		159.946	167.516

De leningportefeuille (overheid + kredietinstellingen) bestaat uit de volgende soorten leningen:

Vastrentende leningen	90.309	98.135
Variabel rentende leningen	11.000	11.000
Extended leningen	36.000	36.000
Basisrenteleningen	38.000	38.000
	175.309	183.135

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 2e periode van de extendible leningen. Jaarlijks valt een deel van dit rentevoordeel vrij in de exploitatierekening. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 8.2 van het bestuursverslag.

Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille eind 2017 is 3,31% (2016 3,49%). De effectieve rentevoet eind 2017 is 3,51%.

Het totale schuldrestant van de leningenportefeuille is € 175,3 miljoen. In 2018 is de normale aflossingsverplichting € 2,8 miljoen en de extra aflossing € 5,0 miljoen.

Van de leningen is 95,82% geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dit is voor een bedrag van € 168 miljoen (2016: € 176 miljoen).

In de borgingsbrief van het WSW, gebaseerd op de meerjarenraming 2017-2026 werd een borgingsplafond afgegeven voor eind 2017 van bijna € 170 miljoen. Het borgingsplafond voor eind 2018 is bijna € 172 miljoen en voor 2019 € 169 miljoen.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 243 miljoen. De duration van de leningenportefeuille is 12,9 jaar (eind 2016 was dat 12,1 jaar). De modified duration is eind 2017 12,8 jaar (eind 2016 was dat 12,0 jaar).

De variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) dragen een variabel rentepercentage op de 3-maands Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag. Het gaat hierbij om 2 leningen:
 NWB € 5.000.000; opslag 0,32%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 2-5-2018
 BNG € 6.000.000; opslag 0,61% tot einde looptijd lening per 1-3-2021
 Voor laatstgenoemde lening is een swap afgesloten waardoor feitelijk sprake is van een vaste rente.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee 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 dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De kenmerken van de basisrenteleningen zijn als volgt:

BNG € 10.000.000; basisrente 3,153%; opslag 0,42%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 15-7-2019
 BNG € 10.000.000; basisrente 3,05%; opslag 0,285%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 1-12-2021
 BNG € 8.000.000; basisrente 3,84%; opslag 0,09%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 1-6-2020
 BNG € 10.000.000; basisrente 2,059%; opslag 0,56%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 17-7-2018

De restant looptijd van de leningen is als volgt:	Bedrag	In % van het schuldrestant
< 5 jaar	22.841	13,0%
> 5 en < 10 jaar	6.110	3,5%
> 10 en < dan 15 jaar	2.681	1,5%
> 15 en < dan 20 jaar	25.430	14,5%
> 20 en < dan 25 jaar	37.800	21,6%
> 25 jaar	80.447	45,9%
Totaal	175.309	100,0%
De gemiddelde restant looptijd is 23 jaar		

De renteverplichting voor de lopende leningenportefeuille is	Bedrag	In % van het schuldrestant
< 1%	11.000	6,3%
> 1% en < 2%	25.267	14,4%
> 2% en < 3%	24.423	13,9%
> 3% en < 4%	43.982	25,1%
> 4% en < 5%	64.276	36,7%
> 5% en < 6%	5.704	3,3%
> 6%	657	0,4%
Totaal	175.309	100,0%

De vervalkalender van de leningen is	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2018	2.870	5.000
2019	3.117	5.000
2020	2.553	5.000
2021	2.576	6.000
2022	2.407	5.000
2023	2.416	
2024	2.428	
2025	2.441	
2026	2.454	
2027	2.312	

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

	Renteconversies	Herzieningen rente-opslag (spread)
2018	5.000	10.000
2019	6.112	10.000
2020	5.000	8.000
2021	6.000	10.000
2022	6.622	
2023	0	
2024	0	
2025	0	
2026	0	
2027		

Tot en met het eerste kwartaal 2022 is in bovenstaande overzicht de renteaanpassing van een fixe lening van € 5 miljoen opgenomen waarvan de rente eens per drie maanden wordt aangepast aan de 3-maands Euribor. Feitelijk geldt hetzelfde voor nog een fixe lening van € 6 miljoen gedurende de jaren 2017 tot en met 2020. Deze renteconversie is echter niet opgenomen omdat hiervoor een swap is afgesloten waardoor er feitelijk sprake is van een vaste rente.

Eind 2017 werd de kredietfaciliteit van 3 miljoen euro bij de Rabobank opgezegd en kwam de hypothecaire zekerheid op 16 woningen te vervallen.

De volgende zekerheden zijn gesteld:

Ter grootte van € 8,6 miljoen (2016 zelfde bedrag) is hypothecaire zekerheid gesteld op de bouw Brede School te Malden (met het recht van erfpacht annex opstal) ten gunste van de gemeente Heumen.

	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Verplichtingen woningen verkocht onder voorwaarden	2.3.3		
Beginsaldo		61.419	63.218
Verkoop onder Koopgarant		0	0
Teruggekochte woningen		-3.219	-2.827
Afkoop koopgarant formule		-1.249	-552
Aanpassing reële waarde		2.923	1.580
Eindsaldo		59.874	61.419

Oosterpoort heeft ultimo 2017 uit hoofde van de regeling Koopgarant een terugkoopverplichting inzake 394 woningen (2016: 426 woningen).

De terugkoopverplichting betreft Koopgarant, waarbij op basis van een gegeven korting bij verkoop en de waarde-ontwikkeling 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. Het koopgarantbezit is gewaardeerd op WOZ-waarden met peildatum 1 januari 2016 onder toevoeging van een waardestijging van 12,79% (stijging van 1 januari 2016 tot 31 december 2017).

De waardestijging is gebaseerd op CBS indexcijfers inzake de prijsstijging van bestaande koopwoningen in Gelderland.

	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Embedded derivaten in extendible leningen	2.3.4		
Beginsaldo		14.889	11.956
Waardemutatie boekjaar		-1.651	2.933
Eindsaldo		13.238	14.889

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 8.2 van het bestuursverslag.

	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Waarborgsommen	2.3.5		
Beginsaldo		132	181
Bij: nieuwe huurders		4	14
Af: terugbetaald bij overgang woningen van beheerder naar Stichting Oosterpoort		0	-35
Af: vertrokken huurders		-30	-28
Af: afgeboekt		-1	
Eindsaldo		105	132

Dit betreft voorschotten die door nieuwe huurders van HV Makelaardij en Accomodation Management worden betaald bij het betrekken van de huurwoning en commerciële ruimte. Aan deze waarborgsommen is geen rente toegevoegd. De woningen van HV Makelaardij zijn vanaf 1 januari 2018 in beheer bij Oosterpoort genomen. Deze waarborgsommen worden begin 2018 aan huurders uitbetaald.

	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Kortlopende schulden	2.4		
Schulden aan overheid	2.4.1	215	215
Schulden aan kredietinstellingen	2.4.2	7.655	7.611
Schulden aan leveranciers	2.4.3	1.244	2.599
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.4.4	747	328
Schulden ter zake van pensioenen	2.4.5	35	41
Overlopende passiva	2.4.6	5.372	5.274
		15.268	16.068

Schulden aan overheid	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Aflossingsverplichting leningen komend jaar	2.4.1	215	215
Schulden aan kredietinstellingen	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Aflossingsverplichting leningen komend jaar	2.4.2	7.655	7.611
Leveranciers	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
	2.4.3	1.244	2.599
Belastingen en premies sociale verzekeringen	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Belastingdienst, af te dragen BTW 4e kwartaal	2.4.4	684	257
Belastingdienst, af te dragen loonheffing december		63	71
		747	328
Schulden ter zaken van pensioenen	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Af te dragen pensioenpremies december	2.4.5	35	41
Overlopende passiva	Ref.	31-12-2017	31-12-2016
Nog niet vervallen rente geldleningen o/g	2.4.6	2.245	2.133
Vooruitontvangen bedragen Brede School Malden		201	333
Vooruitontvangen huren		2.527	2.418
Afrekening servicekosten		49	39
Nog te betalen kosten project De Geest		0	57
VvE-bijdragen		0	53
Onderhoudsfonds Buurderij		35	26
Afwikkeling project zorgwoningen		10	79
Afrekening dienstverlening KIC 2017		165	18
Woningmarktonderzoek gemeente Heumen		0	17
Te betalen accountantskosten		78	49
Overige overlopende passiva		62	52
		5.372	5.274

Onder de overlopende passiva is een bedrag begrepen van € 179.000 (2016: € 359.000) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

10.1 Financiële instrumenten en risico's

Algemeen

In deze toelichting geven we informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan de in de balans opgenomen posten alsmede ook aan 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. Hierbij wordt kostprijshedge-accounting toegepast. 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 Koopgarantwoningen teruggekocht moeten worden die niet vrij snel daarna doorverkocht kunnen worden. Deze buffer is 1 miljoen euro voor DAEB en 2 miljoen voor niet-DAEB.

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 (renteswap) wordt inzicht gegeven in deze risico's.

Extendible leningen

Geldgever	Bedrag * €1.000,-	Ingangsdatum	2e periode		3e periode		Marktwaaarde 31-12-2017	Marktwaaarde 31-12-2016
			Looptijd	Rente	Looptijd	Rente	€ 1.000,-	€ 1.000,-
BNG	6.000	1-8-2007	1-2-2008 tot 1-2-2020	vast 4,21% per kwartaal	1-2-2020 tot 1-2-2032	3 mnds Euribor zonder opslag, of 4,35% per kwartaal	2.074-	2.183-
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	3.317-	3.613-
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	3.796-	4.319-
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	4.051-	4.775-
	36.000						13.238-	14.889-

Voor deze leningen golden drie periodes met rente-afspraken. 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 maands Euribor zonder opslag. In het geval de bank kiest voor 3 maands Euribor kan Oosterpoort de lening boetevrij aflossen.

De marktwaarde 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 marktwaarde van de leningen per de ingangsdatum van de 3e periode moet voldoende zijn om het renteverskil tussen de rente in de markt en de contractueel afgesproken rente te kunnen overbruggen gedurende de 3e renteperiode. Dit betekent dat het verschil tussen de huidige lage rente en de relatief hoge rente die contractueel voor de 3e periode is afgesproken nu al ten laste van het resultaat is genomen om zodoende straks vanaf 2020 tot 2032, respectievelijk 2025 tot 2038 etc. lagere rentelasten in de exploitatie te kunnen verwerken. Een en ander betekent dat het jaarresultaat hierdoor jaarlijks fluctueert tot het moment dat de 3e 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,-
2016		913-
2017	85	828-
2018	89	739-
2019	93	646-
2020	75	571-
2021	76	495-
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

Roll-over lening en een daaraan gekoppelde renteswap

	Roll-overlening	Renteswap
Hoofdsom	6.000.000	6.000.000
Transactiedatum	17-1-2014	26-8-2009
Ingangsdatum	3-3-2014	1-3-2010
Einddatum	1-3-2021	1-3-2021
	o.b.v. 3 maands	o.b.v. 3 maands
Rente /rentekoppeling	Euribor	Euribor
Rente		4,785%
Spread	61 basispunten	

Het bovenstaande betekent dat Oosterpoort op de roll-overlening een variabele rente betaalt op basis van 3-maands Euribor met een opslag van 61 basispunten. Op basis van de renteswap betaalt Oosterpoort 4,785% en ontvangt een variabele rente op basis van de 3-maands Euribor. Per saldo betaalt Oosterpoort daardoor 4,785% plus 0,61% oftewel 5,395%. In het contract voor de renteswap is verrekening van de marktwaarde van de swap afgesproken. De bank heeft daarmee het recht om op grond van de marktwaarde aanvullende dekking te laten bijstorten als de negatieve marktwaarde de afgesproken drempelwaarde van 9,1 miljoen euro overstijgt. De negatieve marktwaarde van de swap bedraagt per 31-12-2017 € 1.159.529,-

Bij een verdere rentedaling met 2% zal de negatieve marktwaarde verder dalen met € 400.200,- tot € 1.559.729,-.

Er is sprake van een effectieve hedge en kostprijs-hedge accounting is toegepast. Hierdoor hoeft de lagere reële waarde van de renteswap niet in de winst- en verliesrekening te worden verwerkt.

10.2 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2017 € 6,4 miljoen (2016: € 6,7 miljoen). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2016 : 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de afspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken.

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 begroting van de Autoriteit voor de jaren 2018 en latere jaren is door de minister nog niet vastgesteld. De Autoriteit heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit Woningcorporaties circa €15 miljoen zullen bedragen en dat dit voor de toegelaten instellingen betekent een tarief van circa € 3,15 per woongelegenheden en circa € 0,025 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De heffing voor 2017 is op nihil gesteld en het WSW adviseert om voor 2018 tot en met 2022 1% van de jaarhuur van woongelegenheden (DAEB en niet-DAEB) te ramen als saneringsheffing. Vanaf 2023 is dit niet meer nodig. In hun advies geven ze als waarschuwing dat de ingerekende heffing van jaren na 2018 naar voren gehaald moet worden. In de begroting 2018 en meerjarenraming is hier rekening mee gehouden door voor 2018 3% van de jaarhuur te ramen en voor 2019 en 2020 telkens 1%. Vanaf 2021 is er geen saneringsheffing meer geraamd. De totale geraamde saneringsheffing is € 1.555.513,-.

Verhuurderheffing

Op 31 januari 2017 is de Eerste Kamer akkoord gegaan met een aanpassing van het tarief vanaf 2019 van 0,591% van de WOZ-waarde van een woning. Dit tarief is voor de komende jaren onder voorbehoud van politieke ontwikkelingen en wijzigingen gedurende de periode zijn zeer waarschijnlijk.

Aanvullende verplichting terugkoop 7 woningen verkocht onder MGE

Voor deze 7 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.

SWAP-overeenkomst

Oosterpoort heeft eind 2017 nog één SWAP overeenkomst (zie hiervoor paragraaf 9.2). De negatieve marktwaarde ad € 1,2 miljoen is niet in de balans opgenomen omdat een effectieve hedge is gedocumenteerd. De effectieve hedge betreft een volledige koppeling aan een bestaande lening met variabele rente. De kasstromen worden op grond van matching toegerekend aan de jaren van de looptijd.

Bij de SWAP-overeenkomst is afgesproken dat de bank het recht heeft om op grond van de marktwaarde aanvullende dekking te laten bijstorten bij de bank. De bijstorting kan door de bank worden geëist als de marktwaarde lager wordt dan € 9,1 miljoen negatief en bestaat dan uit het verschil met de € 9,1 miljoen.

Drulse Beek

Met de gemeente Groesbeek is een realisatieovereenkomst afgesloten, waarin is bepaald dat Oosterpoort bouwrijpe grond afneemt van de gemeente Groesbeek. De afnameverplichting gaat in zodra de projectontwikkelaar de grond heeft verkocht (ABC-contract). Per ultimo 2017 resteert er nog slechts 1 kavel, waarvan de afwikkeling in het 1e kwartaal 2018 plaatsvindt. Verkoopprijs en afnameprijs liggen nagenoeg op hetzelfde niveau.

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 2017 betreft het saldo aan individuele loopbaanbudgetten bij Oosterpoort € 97.854,-.

Activa in bestelling

Gedurende 2017 heeft Oosterpoort 2 auto's besteld ten dienste van de exploitatie. De levering en betaling van de betreffende auto's geschiedt in 2018. De totale verplichting voor de koop van de auto's betreft € 47.779,- inclusief BTW en onder aftrek van de restwaarde van de ingeruilde auto's. Voor de implementatie van het nieuwe primaire bedrijfsinformatiesysteem moet de laatste termijn nog worden betaald à € 73.000,- inclusief btw.

Verplichting verlofdagen

Stichting Oosterpoort heeft per 31 december 2017 een verplichting aan haar medewerkers met betrekking tot opgebouwde verlofuren. Deze verplichting bedraagt € 68.421,-.

Vennootschapsbelasting

Verwacht wordt dat er vanaf 2022 vennootschapsbelasting moet worden afgedragen. Tot die tijd houden we alleen rekening met wijzigingen in de getroffen voorziening voor belastinglatenties.

11 Toelichting winst- en verliesrekening over 2017

(x € 1.000,-)

	Ref	2017	2016
Huuropbrengsten	3.1		
Woningen en woongebouwen		30.891	30.858
Garages		23	23
Maatschappelijk vastgoed, zorgvastgoed en bedrijfsonroerende zaken		1.383	1.120
Subtotaal		32.297	32.001
Af: Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid		234	483
		32.063	31.518

De huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De nettohuur is per 1 juli 2017 verhoogd met gemiddeld 1,01% (2016: 1,25%).

Vanaf 2017 geldt de nieuwe huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie).

Het inflatiepercentage van 1 december 2016 tot 1 december 2017 wordt daarbij gebruikt en dat is 0,3%. Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties is in 2017 dus 1,3%. De huursomstijging in 2017 binnen het bezit van Oosterpoort was 1,2%.

	Ref	2017	2016
Opbrengsten servicecontracten	3.2		
Te ontvangen vergoedingen voor overige goederen, leveringen en diensten		666	642
bij: te verrekenen met huurders		-36	-25
af: derving wegens leegstand en oninbaarheid		11	12
		619	605

	Ref	2017	2016
Lasten servicecontracten	3.3		
Kosten service-abonnement		322	224
Kosten voor levering van goederen en diensten		481	465
Totaal servicecontracten		803	689

	Ref	2017	2016
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.4		
Lonen en salarissen exploitatie vastgoedportefeuille		3.306	3.338
Overige personeelskosten		238	292
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties		27	28
Huisvestingskosten		82	143
Kosten Raad van Commissarissen (RvC)		68	69
Afschrijving onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik		269	247
Kosten automatisering		393	430
Overige algemene lasten		1.187	1.276
		5.569	5.823
Af: toe te rekenen organisatiekosten		346	352
		5.223	5.471

De overige algemene lasten zijn € 89.000,- lager ten opzichte van 2016. Dit wordt veroorzaakt door minder uitgaven voor advieskosten (€ 102.000,-), minder ontvangen bijdragen voor statushouders (€ 33.000,-) en een dotatie aan de voorziening reorganisatie in 2016 (€ 104.000,-). Daar staan meer uitgaven voor accountant (€ 102.000,-) en overige algemene kosten tegenover (€ 72.000,-).

	Ref	2017	2016
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.5		
Reparatieverzoeken		949	1.375
Mutatieonderhoud		554	649
Planmatig onderhoud (inclusief onderhoudsdeel energie en asbestprojecten)		3.290	3.074
Bad-, kamer- en toiletrenovatie		1.208	981
Contractonderhoud		832	779
Overig onderhoud		647	537
		7.481	7.395

	Ref	2017	2016
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.6		
Verhuurdersheffing		3.674	3.445
Onroerendezaakbelasting, waterschapsbelasting en rioolheffing		1.495	1.565
Verzekeringen		112	118
		5.280	5.128

Toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. De toerekening vindt plaats vanuit de lasten verhuur en beheer naar netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille, kosten overige activiteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid.

	2017	2016
Lonen en Salarissen		
Salarissen	2.005	2.309
Uitzend- / inleenkrachten	723	282
Subtotaal	2.728	2.591
Af: ontvangen ziekengeld	-107	-40
	2.621	2.551

Er zijn meer externe krachten ingeleend op het gebied van financiën, vervanging van ziekte en tijdelijke inzet als voorloper van structurele invulling. Daarnaast is door de implementatie van een nieuw softwarepakket extra menskracht

	2017	2016
Sociale Lasten		
Sociale lasten	309	352
Ziekteverzekering	82	77
	391	429

	2017	2016
Pensioenlasten		
Pensioen- en vroegpensioenpremie	316	367

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2017 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Oosterpoort omgerekend naar volledige jaren 35,3 (2016: 39,5).

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

	2017	2016
Bedrijfsvoering	11,1	11,5
Klant en Wijken	16,5	16,0
Vastgoed	0,0	3,4
Strategie en Regie	5,0	5,8
Control en bestuurssecretaris	1,8	1,8
Directie	1,0	1,0
	35,3	39,5

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken.

Per 31 december 2017 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 115,8% (2016: 109,7%). De dekkingsgraad als gemiddelde over de laatste 12 maanden (beleidsdekkingsgraad) bedraagt per 31 december 2017 113,4% (2016: 104%). De geschatte dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandsche Bank (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Op basis van de dekkingsgraad van 31 december 2017 is dit niet aan de orde.

	Ref	2017	2016
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.7		
Opbrengst verkoop kavels project Drulse Beek		1.164	302
Opbrengst verkoop kavels project Het Hoogh		66	
Opbrengst verkoop kavels project Stekkenberg		832	3.127
Opbrengst verkoop kavels project Ooijse Graaf		1.161	0
Opbrengst verkoop kavels project Pastoor van Tielstraat		599	
Opbrengst verkoop kavels project Kekerdome		146	
		3.968	3.429

	Ref	2017	2016
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.8		
Lasten verkoop kavels project Drulse Beek		1.164	302
Lasten verkoop kavels project Het Hoogh		98	
Lasten verkoop kavels project Stekkenberg		528	2.601
Lasten verkoop kavels project Ooijse Graaf		1.161	0
Lasten verkoop kavels project Pastoor van Tielstraat		599	
Lasten verkoop kavels project Kekerdome		155	
		3.705	2.903

In zowel de opbrengsten als lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling zijn bij Drulse Beek de relevante bedragen in de vergelijkende cijfers van 2016 opgenomen. Het resultaat van deze verkopen is nihil, derhalve is er geen effect op het resultaat.

Het resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling 2017 bedraagt € 296.000,-. In bovenstaand overzicht is daarnaast een bedrag van € 33.000,- verwacht negatief resultaat 2018 opgenomen. Het gaat om het volgende project:

Project Het Hoogh	-33
Effect op resultaat 2017	-33

	Ref	2017	2016
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.9		
Verkoop huurwoningen sociaal vastgoed		3.112	4.119
Verkoop garages		52	85
Verkoop WKO Grote Loef		35	0
Verkoop voormalig Koopgarant		4.078	3.523
		7.277	7.727

	Ref	2017	2016
Toegerekende organisatiekosten	3.10		
Verkoopkosten huurwoningen		79	102
Verkoopkosten voormalig Koopgarant		186	153
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan organisatiekosten		26	30
		291	285

	Ref	2017	2016
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	3.11		
Boekwaarde huurwoningen		2.627	3.386
Boekwaarde garages		20	81
Boekwaarde voormalig Koopgarant		2.966	2.765
		5.613	6.232

	Ref	2017	2016
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.12		
Nagekomen baten/lasten afgesloten projecten		118	230
Terugname afboeking grondpositie Ooijse Graaf		168	
Terugname afboeking grondpositie Pastoor van Tielstraat		371	
		657	230
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.13		
Niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB vastgoed		-13.904	26.646
Niet-gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed		1.375	1.536
		-12.529	28.182
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.14		
Mutatie waardering portefeuille verkoop onder voorwaarden		790	259
		790	259
Opbrengsten overige activiteiten	3.15		
Verkoop energie en vastrecht		219	174
Opbrengsten detachering personeel		0	58
Eindafrekening wooninvesteringsfonds		0	31
Overige opbrengsten overige activiteiten		34	9
		253	272
Kosten overige activiteiten	3.16		
Exploitatiekosten energie		271	-90
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan overige activiteiten		144	159
		415	69
De exploitatiekosten energie bestaan in 2017 voor € 115.000 uit onderhoudslasten WKO. De kosten zijn in verhouding tot 2016 fors hoger doordat in 2016 een incidentele opbrengst van € 243.000,- is opgenomen.			
Overige organisatiekosten	3.17		
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan overige organisatiekosten		12	18
		12	18
Leefbaarheid	3.18		
Bijdrage maatschappelijke activiteiten		67	83
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan leefbaarheid		175	146
		243	229
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.19		
Rente leningen overheid / kredietinstellingen		6.385	6.680
Mutatie waardering embedded derivaten		-1.651	2.933
Amortisatieresultaat disagio leningen		85	81
Borgstellingsvergoeding WSW		39	35
Afsluitkosten nieuwe lening		0	16
		4.858	9.745
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	3.20		
Vennootschapsbelasting		0	0
Latentie Vpb betrekking hebbend op disagio leningen o/g		16	31
Latentie Vpb betrekking hebbend op verrekenbare verliezen		-2.064	-7.093
Latentie Vpb betrekking hebbend op embedded derivaten		392	-3.494
Latentie Vpb betrekking hebbend op verkoopwoningen		284	-1.155
		-1.372	-11.711

Vennootschapsbelasting

De post verschuldigde vennootschapsbelasting over het boekjaar 2017 (nihil) en 2016 (nihil) betreft de naar verwachting berekende belastingdruk over beide boekjaren, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (2e VSO). De fiscaal belastbare winst bedraagt € 12,2 miljoen positief (2016: € 9,3 miljoen negatief). Het verschil tussen de fiscaal belastbare winst en het (commerciële) resultaat voor belastingen wordt met name veroorzaakt door commerciële waardeveranderingen die fiscaal niet van toepassing zijn door toepassing van andere waarderingsgrondslagen. Dit betreft de waardeveranderingen gerelateerd aan vastgoed in exploitatie en derivaten. Daartegenover staan fiscale afschrijvingslasten naar lagere boekwaarden (afwaardering naar lagere WOZ-waarde, commercieel geen afschrijvingslast) en is een fiscaal hogere toerekening van onderhoudsuitgaven in de resultatenrekening toegepast dan de commerciële toerekening. De fiscaal belastbare winst in 2017 is nihil vanwege verrekening van de belastbare winst met verliezen uit eerdere jaren (verliescompensatie), waardoor er geen af te dragen post vennootschapsbelasting is ultimo 2017. De definitieve fiscale positie wordt opgemaakt bij de aangifte vennootschapsbelasting 2017.

Latenties

In 2017 zijn de belastinglatenties herrekend naar de contante waarde ultimo 2017. Er zijn vorderingen opgenomen voor latente belastingen bij:

- verrekenbare verliezen over 2012 t/m 2017 : 25% van € 40.582.736 is € 10.145.684 nominaal; contante waarde € 9.156.783;
- embedded derivaten: 25% van € 12.409.532,- is € 3.102.383 (is contante waarde);
- verkoop huurwoningen: 25% over € 3.850.000,- is € 962.500 nominaal; contante waarde € 871.120;
- disagio leningenportefeuille: 25% over € 886.343,- is € 221.586 (is contante waarde).

De toename van de latentie verrekenbare verliezen in 2017 wordt veroorzaakt door lagere / negatieve belastbare fiscale jaarresultaten over 2015 en 2016 als gevolg van hogere fiscale toerekening van onderhoudsuitgaven naar de resultatenrekening en afwaarderingen in 2016 van materieel vaste activa naar lagere WOZ-waarden. Zie ook de toelichting op de balanspost "Latente belastingvordering".

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de onderneming en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreft onder meer de relaties tussen de onderneming en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

In 2017 hebben de volgende transacties plaatsgevonden met de Verenigingen van Eigenaren:

Jaarlijkse bijdrage aan VvE De Bats voor onderhoud en beheer	2
Jaarlijkse bijdrage aan VvE De Meent voor onderhoud en beheer	84
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Kulturhus Beek voor onderhoud en beheer	6
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Kerkplein Leuth voor onderhoud en beheer	21
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Karel Doormanstr. Groesbeek voor onderhoud en beheer	31
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Antoniushof voor onderhoud en beheer	4
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Bellevue voor onderhoud en beheer	98
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Jozelfhof voor onderhoud en beheer	30

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW. KPMG Accountants N.V. is controlerend accountant met ingang van de controle met betrekking tot boekjaar 2016.

	KPMG Accountants N.V. 2017	Overig KPMG-netwerk 2017	KPMG Totaal 2017
Onderzoek van de jaarrekening, inclusief meerwerk	211	0	211
Andere controleopdrachten	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet controlediensten	0	25	25
	211	25	236

	KPMG Accountants N.V. 2016	Overig KPMG-netwerk 2016	KPMG Totaal 2016
Onderzoek van de jaarrekening, inclusief meerwerk	79	0	79
Andere controleopdrachten	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet controlediensten	0	0	0
	79	0	79

11.1 Wet Normering Topinkomens

bedragen * € 1,-

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Oosterpoort van toepassing zijnde regelgeving; het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Het bezoldigingsmaximum in 2017 voor Oosterpoort is € 151.000,-. 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.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

Functie(s)	E.M. Janssen
Duur dienstverband in 2017	directeur-bestuurder
Omvang dienstverband (in fte)	1/1-31/12
Gewezen topfunctionaris	1,0
Echte of fictieve dienstbetrekking?	nee
	Echte dienstbetrekking
Individueel WNT-maximum	151.000
Bezoldiging	
Beloning + Belastbare onkostenvergoeding	129.487
Beloningen betaalbaar op termijn	20.454
Subtotaal	149.941
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0
Totaal bezoldiging	149.941
Motivering indien overschrijding: zie ¹	
Gegevens 2016	
Duur dienstverband in 2016	1/1-31/12
Omvang dienstverband 2016 (in fte)	1,0
Bezoldiging 2016	
Beloning + Belastbare onkostenvergoedingen	134.728
Beloningen betaalbaar op termijn	20.213
Totaal bezoldiging 2016	154.941
Individueel WNT-maximum 2016	131.000

¹ Bij indiensttreding van de heer E.M. Jansen als directeur-bestuurder (1-11-2009) is met hem een beloning overeengekomen die destijds onder de maximale normering lag. Met de invoering van de WNT is de overgangsregeling van toepassing. Vooruitlopend hierop heeft de heer Janssen vrijwillig afstand gedaan van een deel van zijn beloning. Per 1 januari 2018 wordt de laatste stap gezet naar het dan geldende normniveau.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Functie(s)	A. Godfroij Voorzitter 1/1-31/12	M. Kniest Vice-voorz 1/1-31/12	R. Stevens Lid 1/1-31/12	L. Roefs Lid 1/1-31/12	F. Aarts Lid 1/1-31/12
Duur dienstverband					
Individueel WNT-maximum	22.650	15.100	15.100	15.100	15.100
VTW beroepsregel maximum	17.440	11.625	11.625	11.625	11.625

Bezoldiging

Beloning + belastbare onkostenvergoedingen :	13.670	9.115	9.115	9.115	9.115
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
Subtotaal	13.670	9.115	9.115	9.115	9.115
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	13.670	9.115	9.115	9.115	9.115

Motivering indien overschrijding	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt	Nvt
----------------------------------	-----	-----	-----	-----	-----

Gegevens 2016

Duur dienstverband in 2016	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	17/5-31/12
Bezoldiging 2016					
Beloning + belastbare onkostenvergoedingen :	13.670	9.115	9.115	9.115	5.697
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging 2016	13.670	9.115	9.115	9.115	5.697
Individueel WNT-maximum 2016	19.650	13.100	13.100	13.100	8.188
VTW beroepsregel maximum 2016	15.084	10.056	10.056	10.056	6.285

Overige rapportage op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2017 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Verder zijn er naast de bovenvermelde niet-topfunctionaris in 2017 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

12 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 31 januari 2018 vindt de storting van een lening ad € 5.000.000,- plaats, van door Oosterpoort bij NWB bank aangetrokken middelen onder garantie van WSW.

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

13 Kengetallen

	2017	2016
Gegevens woningbezit		
Aantal verhuureenheden in exploitatie		
- Woningen/woongebouwen	4.893	4.890
- Zorgvastgoed (eenheden)	26	26
- Garages	38	42
- Maatschappelijke ruimtes	15	16
- Onzelfstandige verhuureenheden	14	18
- Commerciele ruimtes	20	21
Totaal	5.006	5.013
Onderhoud woningbezit		
Kosten planmatig onderhoud per verhuureenheid *	662	618
Kosten reparatieverzoeken per verhuureenheid *	191	277
Kosten mutatieonderhoud per verhuureenheid *	112	131
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde:		
- Eigen vermogen / Totaal Vermogen	58,0%	56,8%
Liquiditeit (current ratio)	0,6	0,8
Rentabiliteit EV	0,2%	13,0%
Rentabiliteit TV	1,1%	8,46%
Overige		
Eigen vermogen per vhe *	71.037	70.884
Totaalopbrengsten per vhe (incl verkoopresultaat) *	6.959	6.866
Personeelslasten per vhe *	670	673
Kosten onderhoud per vhe *	1.506	1.488
Overige bedrijfskosten per vhe *	1.051	1.100
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille per vhe *	2.797	2.704
Jaarresultaat per vhe *	110	9.207

* verhuureenheden (vhe) = totaal aantal verhuureenheden minus 38 (respectievelijk 42) garages

14 Bijlage 1: Toelichting op de gehanteerde vrijheidsgraden

Oosterpoort Wonen hanteert voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat de basisvariant. Voor het Niet-Daeb bedrijfs-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed is toepassing van de full-variant voorgeschreven in verband met het feit dat de huursom van dit vastgoed meer dan 5% van de totale huursom van het niet-Daeb bezit bedraagt. De taxateur heeft hierbij de volgende vrijheidsgraden gehanteerd.

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
BOG, MOG, ZOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Huurstijging	Er zijn geen aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het waarderingshandboek.
	Huurinkomsten	Genoemde data zijn overgenomen.
	Exit yield	Taxateur heeft voor de bepaling van de exityield aansluiting gezocht bij de markt.
	Leegstand	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Disconteringsvoet	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties.
	Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Markthuur	Er zijn geen aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het waarderingshandboek.
	Exploitatiekosten	Conform basisvariant, voor onderhoud is rekening gehouden met realistische inschatting.
	Overdrachtskosten	Er zijn geen aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van het waarderingshandboek.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

15 Overige gegevens

15.1 Balans scheiding DAEB / Niet-DAEB per 1-1-2018

	DAEB	Niet-DAEB
Activa		
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Vastgoed in exploitatie	501.956	20.845
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	28.690	32.153
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	145	0
	530.791	52.998
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.513	0
<i>Financiële vaste activa</i>		
Latente belastingvordering	13.352	0
Leningen u/g	0	0
Overige vorderingen	0	0
	13.352	0
Totaal vaste activa	545.656	52.998
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	422	647
Overige voorraden	0	2.499
	422	3.146
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	176	10
Overheid	0	13
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	88	595
Overlopende activa	1.077	6
	1.341	624
<i>Liquide middelen</i>	1.819	2.000
Totaal vlottende activa	3.582	5.770
TOTAAL ACTIVA	549.238	58.768

Passiva	DAEB	Niet-DAEB
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	217.926	2.371
Overige reserves	106.877	25.191
Resultaat boekjaar	2.401	-1.855
	327.204	25.707
Voorzieningen		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	0	0
Voorziening reorganisatiekosten	0	0
Overige voorzieningen	0	0
	0	0
Langlopende schulden		
Schulden / leningen overheid	6.665	0
Schulden / leningen kredietinstellingen	159.946	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	27.879	31.995
Embedded derivaten extendible leningen	13.238	0
Waarborgsommen	37	68
	207.765	32.063
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	215	0
Schulden aan kredietinstellingen	7.655	0
Schulden aan leveranciers	1.218	26
Belastingen en premies sociale verzekeringen	68	678
Schulden ter zake van pensioenen	34	1
Overlopende passiva	5.079	293
	14.269	998
TOTAAL PASSIVA	549.238	58.768

15.2 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 het jaarverslag opgenomen jaarrekening

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Stichting Oosterpoort Wonen (hierna 'de stichting') te Groesbeek (hierna 'de jaarrekening') gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting Oosterpoort Wonen per 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 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 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.

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

Wij vestigen de aandacht op de paragraaf 'Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat' in de grondslagen voor waardering van activa en passiva op pagina 62 van de jaarrekening, waarin staat beschreven dat Stichting Oosterpoort Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- 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 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten uit rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het Bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het Bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

Het Bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In dit kader is het Bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het Bestuur 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 het Bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het Bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het Bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het Bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten 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 stichting.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het Bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het Bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om in onze controleverklaring de aandacht te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Enschede, 11 juni 2018

KPMG Accountants N.V.

A.G. Lohuis RA