



Jaarverslag 2021



Fijn Thuis

Oosterpoort 

Bestuursverslag 2021

Stichting Oosterpoort Wonen
Atelierweg 12
6562 AS GROESBEEK

Inschrijving KvK voor Centraal Gelderland:
Inschrijving Nationaal Register Volkshuisvestinginstellingen:

nr.10016860
nr. 15874

E-mail
internet

info@oosterpoortwoon.nl
www.oosterpoortwoon.nl

Inhoud

1.	Waar staat Oosterpoort voor?	6
1.1	Oosterpoort verhuurt 4.871 woningen in de gemeente Heumen en Berg en Dal	6
1.2	Dagelijks werken wij aan de basis voor een fijn thuis	6
1.2.1	We vinden het belangrijk om te luisteren naar onze klanten.....	6
1.2.2	Een goed onderhouden en behaaglijke woning maakt dat huurders fijn kunnen wonen...	7
1.2.3	Dagelijks werken de medewerkers van Oosterpoort aan een fijn thuis voor onze klanten.	7
2	Klant	8
2.1	We hebben aandacht voor onze klanten.....	8
2.1.1	Zo lang mogelijk zelfstandig wonen met Langer thuis.....	8
2.1.2	Het huisvesten van statushouders is een gezamenlijke opgave.....	8
2.1.3	Clënten met ondersteuning kunnen ook zelfstandig wonen	9
2.1.4	Klantonderzoek helpt ons bij verbeteringen	9
2.2	Wij hebben aandacht voor leefbaarheid in de wijk	10
2.2.1	Ondanks corona waren we regelmatig in de wijken te vinden	10
2.2.2	Ook in 2021 voerden we mooie gesprekken met onze huurders	10
2.2.3	De overlastmeldingen worden steeds ingewikkelder	11
2.2.4	Soms lukt het huurders niet om zelf problemen met elkaar op te lossen.....	11
2.3	Door samen te werken komen we verder.....	12
2.3.1	Gezamenlijke doelen zijn vastgelegd in de prestatieafspraken	12
2.3.2	We blijven investeren in de ketensamenwerking	12
2.3.3	Huurders Vereniging Woonbelang vertegenwoordigt de belangen van onze huurders.....	13
2.3.4	Samenleven in de wijk	13
2.3.5	Beheer maatschappelijk vastgoed.....	13
2.3.6	VvE's.....	13
2.4	We zorgen voor een goede beschikbaarheid van woningen	14
2.4.1	In 2021 verhuurden wij 262 woningen opnieuw	14
2.4.2	In de woningwet staan de EU-regels voor woningtoewijzing	15
2.4.3	Ook passend toewijzen is onderdeel van de woningwet.....	15
2.5	We hebben aandacht voor de financiële situatie van onze huurders.....	15
2.5.1	Voor een aantal huurders hebben wij de huur verlaagd.....	15
2.5.2	Gezamenlijk zijn we alert op huurachterstanden.....	16
3	Vastgoed	17
3.1	De ambities uit de portefeuillestrategie gaan samen met een grote nieuwbouw opgave	17
3.2	Energie stoppen in verduurzaming	18
3.2.1	Onderweg met Route CO ₂ -neutraal	18
3.2.2	Onze woningen hebben een gemiddelde energie-index van 1,26	18
3.2.3	Met Warmte Koude Opslag-installaties (WKO) zetten we stappen in verduurzaming	19
3.3	In 2021 is veel asbest gesaneerd	19
3.4	Het hele jaar door wordt onderhoud aan woningen uitgevoerd	19
3.5	De conditiemeting wordt in orde gebracht	20

3.6	In 2021 zijn 3 nieuwbouwprojecten gestart	20
3.7	De verkoop van woningen is beperkt	21
4	Gezonde organisatie	22
4.1	Er is een administratieve scheiding tussen DAEB en niet-DAEB	22
4.2	We zijn een financieel gezonde organisatie	22
4.2.1	Externe factoren beïnvloeden financiële positie	22
4.2.2	Oosterpoort sluit het boekjaar 2021 af met een positief jaarresultaat	23
4.2.3	De financiële meerjarenbegroting vormt de basis voor financiële prognoses	25
4.2.4	Een strakke planning- & controlcyclus zorgt voor tijdig bijsturen	26
4.2.5	Waardering van het vastgoed	27
4.2.6	In 2021 is het Treasurystatuut herijkt	30
4.2.7	Ons fiscaal beleid voldoet aan de wettelijke eisen	31
4.2.8	De AW heeft een positief oordeel over Oosterpoort	31
4.3	Oosterpoort maakt digitale stappen	32
4.4	Organisatie	33
4.4.1	Organisatiestructuur in één blik	33
4.4.2	Wij hebben 46 collega's	33
4.4.3	Kennis is de basis bij het goed uitvoeren van werkzaamheden	34
4.4.4	Het ziekteverzuim is in 2021 gestegen	34
4.4.5	Onze bedrijfshulpverleners blijven bij	34
4.5	Voor de OR stond 2021 in het teken van de bestuurswissel	34
4.6	Huurders die niet tevreden zijn, kunnen gebruik maken van de onafhankelijke klachtencommissie	35
4.7	Oosterpoort blijft actief aandacht schenken aan privacy	35
4.7.1	Het privacy meldpunt kreeg 4 meldingen van datalekken	35
4.8	Governance	36
4.8.1	Met de governance-agenda houden wij grip	37
4.8.2	We werkten verder aan de inbedding van risicomanagement	38
4.8.3	Zeven kwaliteiten van integriteit	41
4.8.4	In 2018 is Oosterpoort gevisiteerd	41
5	De Raad van Commissarissen	42
5.1	De basisgegevens van de Raad van Commissarissen	42
5.1.1	Samenstelling van de Raad van Commissarissen	42
5.1.2	De commissarissen hebben nevenfuncties	43
5.1.3	Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van een commissie	43
5.1.4	De Raad van Commissarissen heeft een visie op toezicht	44
5.1.5	De Raad van Commissarissen hecht waarde aan een goed en actueel Toezicht- en toetsingskader	45
5.1.6	De vergoedingen van de Raad van Commissarissen is passend bij de beroepsregels ...	46
5.1.7	De commissarissen houden hun kennis en kunde op peil	46
5.1.8	Ieder jaar houdt de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie	46
5.2	Verslag vanuit de werkgeversrol	47
5.2.1	In 2021 heeft er een bestuurswissel plaatsgevonden	47

5.2.2	De arbeidsovereenkomst van de directeur- bestuurder	47
5.2.3	De bezoldiging van de directeur-bestuurder	47
5.2.4	De directeur-bestuurder houdt zijn kennis en kunde op peil	48
5.2.5	De directeur–bestuurder was lid van het bestuur van ‘Op de Heuvel’	48
5.2.6	Sinds juni 2021 heeft Oosterpoort een nieuwe directeur–bestuurder	48
5.2.7	De nieuwe directeur-bestuurder heeft twee nevenfuncties	48
5.2.8	Het verslag van de Remuneratiecommissie	49
5.3	Verslag vanuit de toezichthoudende en klankbordrol.....	50
5.3.1	De Raad van Commissarissen vergaderde zeven keer in 2021	50
5.3.2	Overige activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2021	51
5.3.3	Oosterpoort voldoet aan de Governancecode	52
5.3.4	Het verslag van de Auditcommissie	52
5.3.5	Slotwoord.....	53
6	Nawoord directeur-bestuurder	54
6.1	Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen	56
7	Bijlage 1: VVE's	57

1. Waar staat Oosterpoort voor?

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

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

1.1 Oosterpoort verhuurt 4.871 woningen in de gemeente Heumen en Berg en Dal

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

Soort verhuureenheid	Aantal 2021
Woningen/woongebouwen	4871
<i>Eengezinswoningen</i>	3.316
<i>Appartementen</i>	1.555
Overige	98
<i>Zorgvastgoed</i>	26
<i>Garages</i>	29
<i>Maatschappelijke ruimtes</i>	14
<i>Onzelfstandige verhuureenheden</i>	7
<i>Commerciële ruimtes</i>	22
Totaal	4.969

Figuur 1: Verhuureenheden 2021

1.2 Dagelijks werken wij aan de basis voor een fijn thuis

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

1.2.1 We vinden het belangrijk om te luisteren naar onze klanten

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

In 2021 hebben we onze manier van werken aangepast. Hierdoor konden we ondanks de coronacrisis weer regelmatig met onze klanten in contact treden. We konden daardoor bijvoorbeeld bijeenkomsten met het klantenpanel organiseren, al was dat op kleinere schaal en deels online. Op ons kantoor ontvingen we onze huurders op afspraak.

We waren ook weer meer in overleg met onze partners. Gezamenlijke activiteiten werden weer opgepakt, hoewel de gevolgen van de coronacrisis voor hen nog veel aandacht vroegen. Met Huurders Vereniging Woonbelang en de gemeenten maakten we weer de jaarlijkse prestatieafspraken. Hiermee richten we ons in 2022 samen weer op een fijn thuis voor onze huurders.

Ook in 2021 zijn we ons met onze partners blijven richten op Langer thuis. We gingen met oudere huurders in gesprek om te vragen wat zij nodig hebben om goed zelfstandig te blijven wonen. Uit deze gesprekken kwam naar voren dat soms aanpassingen nodig waren. En in een paar gevallen leidde dit tot een verhuizing naar een meer passende woning. Door de mogelijkheden voor een verhuizing te scheppen, zorgden we dat er doorstroming op gang kwam. Hierdoor werd niet alleen de oudere huurder geholpen aan een passende woning, maar konden we meer huurders helpen omdat de woning van de oudere huurder vrij kwam. Deze doorstroming is nodig in de wooncrisis waar heel Nederland mee kampt.

Lees in hoofdstuk 2 welke resultaten wij in 2021 behaalden op het thema Klant.

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

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

We konden samen steeds beter met de invloed van de coronamaatregelen omgaan. We bleven steeds samen met onze ketenpartners scherp op de kwaliteit van onze dienstverlening binnen de mogelijkheden van dat moment. Daardoor waren we er zeker van dat het werk dat nodig was, werd uitgevoerd.

Met onze portefeuillestrategie sturen wij op het maatschappelijk rendement dat wij met ons vastgoed willen behalen. Het is onze ambitie om duurzaamheid structureel te integreren binnen de organisatie. Hierbij blijft betaalbaarheid voor ons belangrijk. Het huurbeleid dat op 1 januari van 2021 inging sluit hierbij aan met een balans tussen voldoende woningen, kwaliteit en betaalbaarheid. Het doel is om te zorgen voor voldoende woningen waarmee we een fijn thuis bieden aan huishoudens met lage inkomens, maar ook aan huishoudens met middeninkomens.

Lees in hoofdstuk 3 welke resultaten wij in 2021 behaalden op het thema Vastgoed.

1.2.3 Dagelijks werken de medewerkers van Oosterpoort aan een fijn thuis voor onze klanten

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

Oosterpoort is financieel gezond en dat willen ook blijven. We zorgen dat betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit altijd in balans zijn. In 2021 zette Oosterpoort flinke stappen voorwaarts in hybride werken. Daarnaast lanceerden we onze nieuwe website. Deze website is de basis voor een klantportaal waarmee we klanten in de toekomst steeds meer mogelijkheden kunnen geven om ook digitaal met ons te communiceren.

Lees in hoofdstuk 4 hoe wij in 2021 werkten aan een gezonde organisatie.

2 Klant

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

2.1 We hebben aandacht voor onze klanten

2.1.1 Zo lang mogelijk zelfstandig wonen met Langer thuis

Oosterpoort wil ouderen stimuleren en helpen om een passende woonsituatie te creëren zodat ze langer thuis kunnen wonen. Mensen willen graag zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Maar dit is ook noodzakelijk omdat verhuizen naar een verzorgingshuis niet eenvoudig is tegenwoordig.

Langer thuis is een belangrijk onderwerp binnen Oosterpoort. Ook in 2021 waren we samen met onze partners aan de slag om langer thuis wonen te realiseren. Eén van de oplossingen is het aanbieden van relatief kleine woningaanpassingen. Dit is bijvoorbeeld een eenhendelmengkraan, antislip douchevloer of een toilet boven. In 2021 deden 115 huurders een aanvraag voor kleine aanpassingen. Hiervan zijn 94 aanpassingen in 2021 uitgevoerd; sommige aanpassingen blijken technisch niet mogelijk of alsnog niet gewenst door de huurder. Het aantal aanpassingen is een mooi resultaat dat aangeeft dat dit aansluit bij de wens en noodzaak voor langer zelfstandig wonen.

Extra aandacht aan ouderen geven is een andere oplossing met het oog op realiseren van langer thuis wonen. We ontwikkelden speciaal voor deze doelgroep informatiemateriaal over geschikte woningen per kern, mogelijkheden voor woningaanpassingen en informatie over het verhuisproces. Zo weten ouderen welke mogelijkheden er zijn om fijn en langer thuis te kunnen wonen. Daarnaast voerden we 51 gesprekken met huurders van 65 jaar of ouder over fijn en langer thuis wonen. Dit zorgde voor bewustwording over hun woonsituatie. Sommige huurders gaven aan graag te blijven wonen met eventueel woningaanpassingen. Negen huurders maakten gebruik van de voorrangsgeregeling om te verhuizen naar een passende nieuwbouwwoning.

2.1.2 Het huisvesten van statushouders is een gezamenlijke opgave

Hoewel gemeenten verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van statushouders, behoren zij tot onze primaire doelgroep. Statushouders zijn namelijk vooral aangewezen op sociale huisvesting. De taakstelling voor statushouders was voor 2021 verdubbeld ten opzichte van 2020. Dit kwam boven op de reguliere vraag en moest worden gezien in samenhang met ander maatwerk. Er zijn samen met gemeenten afspraken gemaakt over de woningverdeling. Voor 2021 was de taakstelling voor gemeente Heumen het huisvesten van 22 statushouders (inclusief voorstand van 2020). Voor gemeente Berg en Dal was dit 45 statushouders (inclusief achterstand van 2020).

In het begin van het jaar zijn weinig statushouders gehuisvest. Dit had onder andere te maken met corona. Maar in de laatste maanden van het jaar hebben we hier een inhaalslag in gemaakt. We verhuurden in 2021 5% (13 woningen) van alle vrijkomende sociale woningen aan deze doelgroep. Daarvan staan 8 woningen in gemeente Berg en Dal en 5 woningen in gemeente Heumen. Daarmee hebben we voor gemeente Heumen 64% van de taakstelling behaald. En voor gemeente Berg en Dal 58%.

Verhuringen statushouders	Gemeente Heumen	Gemeente Berg en Dal	Totaal
Voorstand/ achterstand 2020	-2	5	3
Taakstelling 2021	24	40	64
Te huisvesten in 2021	22	45	67
Gehuisvest, inclusief nareizigers	14	26	40
Nog te huisvesten	8	19	28
% gehuisvest van te huisvesten in 2021	64%	58%	61%

Figuur 2: Taakstelling 2021

Aan het einde van het jaar hebben we een groot aantal woningen aan statushouders toegewezen waarvan de huurovereenkomst in januari 2022 ingaat. Het gaat om 5 statushouders voor de gemeente Heumen en 14 statushouders voor de gemeente Berg en Dal. Hierdoor is de achterstand begin 2022 beperkt tot 3 statushouders voor gemeente Heumen en 5 statushouders voor gemeente Berg en Dal.

2.1.3 Cliënten met ondersteuning kunnen ook zelfstandig wonen

Maatwerk gaat buiten het reguliere toewijzingssysteem om. In de huisvestingsverordening is vastgelegd dat maximaal 20% van de vrijgekomen woningen mag worden gebruikt voor maatwerk. Ook in 2021 voldeden we aan deze afspraken. In 13% van de gevallen hebben we toegewezen op basis van maatwerk.

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

Begin 2020 was met zorgorganisatie 'Onder de Bomen' afgesproken dat zij 5 extra woningen in de wijk Maldensveld in Malden krijgen toegewezen naast de toewijzingen via de WBB. In 2021 hebben we de laatste van deze 5 aan hen verhuurd. Het gaat om 4 kleine woningen en een eengezinswoning. We verhuren aan deze cliënten onder dezelfde voorwaarden als verhuringen via de WBB.

2.1.4 Klantonderzoek helpt ons bij verbeteringen

De ervaring en mening van onze klanten is voor ons belangrijk. Door te luisteren naar de ervaringen van onze klanten kunnen wij onze dienstverlening aanpassen. We streven naar een klanttevredenheid van een 8 of hoger. De ervaringen van onze huurders met onze dienstverlening worden bij processen gemeten:

	2021 gemiddeld	2020 gemiddeld
Nieuwe huurders	7,8	7,8
Vertrokken huurders	7,3	7,6
Reparatieverzoeken	7,6	7,6
Pluspakket	7,5	7,9
Planmatig onderhoud	7,7	

Figuur 3: Klanttevredenheid 2021

De klanttevredenheid voor planmatig onderhoud wordt pas vanaf dit jaar gemeten.

Op alle processen scoren we een hele ruime voldoende volgens onze klanten. We zien wel dat we op klanttevredenheid iets hebben ingeleverd ten opzichte van 2020. Voor een deel is de daling te verklaren door corona. Minder klantcontact heeft voor onduidelijkheid bij huurders gezorgd, bijvoorbeeld over de staat van oplevering. Maar we zien ook dat er verbeteringen mogelijk zijn bij het oplossen van reparatieverzoeken op het uitvoeren van werkzaamheden binnen afgesproken tijd. Samen met onze ketenpartners kijken we wat we kunnen doen om de klanttevredenheid op een 8 kunnen krijgen.

2.2 Wij hebben aandacht voor leefbaarheid in de wijk

2.2.1 Ondanks corona waren we regelmatig in de wijken te vinden

We spraken met bewoners van onze woongebouwen of met de bewonerscommissies. Overleg gaat vaak over het schoon, heel en veilig houden van de woongebouwen, groenonderhoud of aanpassingen in het gebouw. Omdat het niet altijd fysiek kon plaatsvinden hebben we dit ook digitaal gedaan. En daarnaast waren we natuurlijk bereikbaar per e-mail, telefoon en WhatsApp.

In de wijk Koningsholster in Beek heeft een bewonersgroep het initiatief genomen om hun wijk te vergroenen. Hierbij hebben ze Oosterpoort in 2021 ingeschakeld en wij waren gelijk enthousiast om mee te werken. In de loop van 2022 wordt de wijk groener door het plaatsen van planten tegen stenen schuurtjes. Oosterpoort biedt daarvoor financiële ondersteuning en stelt inzet van de ketenpartner beschikbaar voor de uitvoering van het plan.

Samen met Forte Welzijn en de gemeente hebben we gesprekken gevoerd met onze huurders op de Hengemunde in Leuth. We hebben veel van de huurders gesproken. Zij wonen hier over het algemeen met plezier. De aandachtspunten die de huurders benoemden, zoals het onderhoud van het groen rondom het woongebouw, zijn opgepakt.

Ook op de Vijverhof in Berg en Dal werken we nauw samen met Forte Welzijn om de leefbaarheid in en rond de woongebouwen te waarborgen. Dit doen we door samen bewonersactiviteiten te organiseren om de bewoners in onze flat een fijn thuis te bieden.

2.2.2 Ook in 2021 voerden we mooie gesprekken met onze huurders

In de wijk Stekkenberg deden we mee met een onderzoek met de Leefplekmeter. Met een aantal verschillende organisaties, waaronder de gemeente, Forte Welzijn en de school vroegen we aan de Stekkenbergers wat zij vinden van hun wijk. De opgehaalde vragen of wensen van de bewoners worden omgezet in acties samen met de bewoners. Uit de Leefplekmeter bleek dat bewoners tevreden zijn over het wonen, de natuur en het bos grenzend aan de Stekkenberg. Een werkgroep gaat in 2022 aan de slag met het vinden van oplossingen voor de parkeergelegenheden en het verkeer dat hard rijdt.

In 2021 zijn we weer bij onze 'trouwe' huurders op bezoek gegaan. De huurders die in 2021 50 jaar in hun woning woonden. Wij hebben met hen gesproken over de woning en de wijk waarin zij wonen. De gesprekken hebben we uitgebreid naar zogenaamde Langer Thuis gesprekken. Daarbij stond centraal wat er allemaal goed gaat, maar we hebben ook gesproken over wat beter zou kunnen. Zo konden we ook wat vertellen over de mogelijkheden van verhuizen of kleine aanpassingen in de woning.

Ook in Overasselt en in Malden hebben we Langer Thuis gesprekken gevoerd met de senioren die nog in een eengezinswoning wonen. Deze senioren konden voorrang krijgen op de nieuwbouwwoningen bij de Hof van Overasselt en bij de Veldschuur in Malden. Uiteindelijk hebben 9 senioren gebruik gemaakt van deze voorrang.

2.2.3 De overlastmeldingen worden steeds ingewikkelder

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

We hebben in 2021 een behoorlijke toename gemerkt van zogenaamde multi-probleemsituaties. Bij deze huurders spelen veel verschillende zaken. Vaak zijn er psychische problemen aan de orde. Hierdoor zijn er nog meer contacten met bijvoorbeeld het regieteam of de sociale teams van de gemeente, maar ook met zorgorganisaties en de politie. Want hoewel Oosterpoort de problemen niet kan oplossen, vinden we het wel belangrijk dat de juiste hulpverleners bij de mensen binnen komen. Dit hoort bij de regiefunctie die wij als organisatie voor ogen hebben: niet (alles) zelf doen, maar samenwerken met andere partijen. We zorgen dat de goede mensen aan tafel zitten, zodat onze huurders passend geholpen worden.

We helpen mensen in een vroeg stadium om zelf de overlast bespreekbaar te maken. Als mensen het lastig vinden om zelf in gesprek te gaan met iemand waarvan zij overlast ervaren adviseren we om buurtbemiddeling in te schakelen. Dit heeft ertoe geleid dat het aantal overlastcasussen, die wij in behandeling hebben, is afgenomen. Toch hadden de wijkconsulenten op 31 december 2021 in totaal 75 casussen in behandeling. Het ging hierbij om 51 multi-probleemsituaties en 18 overlastsituaties. Ten opzichte van 2020 zijn dat 16 meer probleemcasussen en 6 minder overlastcasussen.

Actieve casussen op 31 december 2021	
Totaal	75
Multiprobleem situaties	51
Overlast situaties	18
Woonfraude	6

Figuur 4: Actieve casussen wijken 2021

2.2.4 Soms lukt het huurders niet om zelf problemen met elkaar op te lossen

We vinden dat onze huurders de verantwoordelijkheid hebben om zelf met hun burens de overlast te bespreken en op te lossen. Maar soms lukt dat niet, of vinden ze het gewoon moeilijk. Dan bieden wij samen met woningcorporatie Waardwonen en de gemeentes Berg en Dal en Heumen Buurtbemiddeling aan.

Bij Buurtbemiddeling proberen opgeleide vrijwillige buurtbemiddelaars ruziënde bewoners weer met elkaar te laten praten. Dit lukt alleen als beide partijen dit ook willen. De buurtbemiddelaars zijn neutraal en geven geen oordeel, maar begeleiden de partijen naar goede gezamenlijke afspraken.

Ook in 2021 kon Buurtbemiddeling door corona minder fysieke bemiddelingen doen. De coördinator heeft wel veel mensen telefonisch gecoacht bij het in gesprek gaan met de burens. In 2021 werd er een

recordaantal van 99 casussen gemeld bij Buurtbemiddeling. Een aantal van deze casussen is meegenomen naar 2022, om alsnog bemiddeling in te zetten.

	2021
Totaal aantal nieuwe situaties aangemeld bij buurtbemiddeling, door of betreffend alle inwoners van beide gemeentes	99
Aantal situaties die huurders van Oosterpoort betreffen,	57
Aantal bemiddelingsgesprekken gevoerd	12
Aantal situaties opgelost na telefonisch gesprek tussen klager en coördinator	23
Op de wachtlijst	9
Nog in behandeling, gepland voor bemiddelingsgesprek	5
Aantal situaties "warm doorverwezen" (hulpverlening ingeschakeld)	3

Figuur 5: Buurtbemiddeling 2021

2.3 Door samen te werken komen we verder

2.3.1 Gezamenlijke doelen zijn vastgelegd in de prestatieafspraken

In 2021 hebben we gewerkt aan de prestatieafspraken die we eind 2020 met de gemeente Berg en Dal, de gemeente Heumen en de Huurders Vereniging Woonbelang hebben vastgelegd. Belangrijke afspraak was om doorstroming te stimuleren.

- In 2021 hebben we een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar het inzetten van jongerencontracten. Hiermee kunnen jongeren, onder bepaalde voorwaarden, voorrang krijgen op een woning. Ze krijgen een tijdelijk contract van 5 jaar, daarna komt er weer een jongere in de woning. In 2022 gaan we hier binnen de gemeente Berg en Dal mee starten.
- Ook zijn we gestart met de Langer thuis-gesprekken in het kader van doorstroming. Naar aanleiding van deze gesprekken gaan negen huurders doorstromen naar een nieuwe woning die in 2022 wordt opgeleverd. Hierdoor komen woningen vrij voor andere klanten.

We hebben met elkaar afgesproken maximaal 15% van de toewijzingen mogelijk te maken voor de middeninkomens. In 2021 hebben we 6% van de sociale huur verhuurd aan middeninkomens, voornamelijk in gemeente Berg en Dal. Dit percentage ligt lager dan maximaal mogelijk is omdat de groep lage inkomens dat een woning zoekt veel groter is dan de middeninkomens. Deze laatste groep is wel groeiende.

Begin december hebben alle partijen de prestatieafspraken voor 2022 ondertekend. Tegelijkertijd is Oosterpoort samen met beide gemeenten gestart met het opstellen van nieuwe gezamenlijke (kader-) afspraken voor 2023 tot en met 2026.

2.3.2 We blijven investeren in de ketensamenwerking

In 2021 werd de Samenwerkingsovereenkomst 2018 – 2021 geëvalueerd onder begeleiding van Rijnconsult. Op basis van deze evaluatie zijn inhoudelijke thema's verder uitgewerkt. Deze thema's zijn de basis van de Samenwerkingsovereenkomst 2022 – 2025. Eind december is deze nieuwe overeenkomst ondertekend.

2.3.3 Huurders Vereniging Woonbelang vertegenwoordig de belangen van onze huurders

In 2021 heeft Oosterpoort meerdere constructieve gesprekken gevoerd met Huurders Vereniging Woonbelang over verhoudingen, rollen en posities. Eind 2021 is gezamenlijk besloten om in 2022 te investeren in het opstellen van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Huurders Vereniging Woonbelang was betrokken bij de prestatieafspraken 2022 en heeft deze mede ondertekend. Verder heeft de Huurders Vereniging zitting genomen in een adviescommissie en advies gegeven over beoogde kandidaten voor de positie van directeur-bestuurder.

2.3.4 Samenleven in de wijk

Samen met de gemeenten Berg en Dal en Heumen werken we sinds 2020 aan een sluitende aanpak voor mensen met verward gedrag (personen met psychische kwetsbaarheid). Vanwege extramuralisering komen steeds meer mensen met psychische kwetsbaarheid in de wijken wonen. Deze mensen hebben vaak een laag inkomen en daarom wonen zij vooral in corporatiewoningen. Dit heeft invloed op de veerkracht van wijken. In dit samenwerkingsprogramma stimuleren we bewustwording voor deze mensen en hun psychische kwetsbaarheid waardoor het voor iedereen prettig samenleven in de wijk is. We ontvangen hiervoor subsidie van ZonMW.

Er zijn drie werkgroepen inhoudelijk aan de slag met de thema's:

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

Dit heeft in 2021 geleid tot bewustwordingsbijeenkomsten voor professionals, vrijwilligers en mensen in de wijk. Daarnaast is er in de gemeente Heumen een routekaart beschikbaar. Hiermee is het voor professionals en wijkbewoners duidelijk waar ze met probleemsignalen over mensen met een psychische kwetsbaarheid terecht kunnen.

2.3.5 Beheer maatschappelijk vastgoed

Het bedrijf Accommodation Management B.V. beheert het maatschappelijk vastgoed van Oosterpoort.

In 2021 zijn de laatste 2 lege kantoorruimtes in ons complex Heumens Hof verhuurd. Daarmee is de gehele winkelplint weer bezet. Daarnaast stond in Heumense Hof de gemeenschappelijke ontmoetingsruimte al jaren leeg.

2.3.6 VvE's

Oosterpoort is lid van 9 VvE's. Het beheer van deze VvE's besteden we uit aan 3 VvE-beheerders: Hestia, JS Vastgoedmanagement BV en FIT Vastgoedbeheer. Daarnaast is er nog een VvE die het beheer zelf uitvoert. In bijlage 1 is een overzicht van alle VvE's opgenomen.

Hestia heeft in 2021 aangegeven te stoppen met VVE beheer. Zij hebben zelf een nieuwe beheerder voorgedragen: OCS uit Nijmegen.

2.4 We zorgen voor een goede beschikbaarheid van woningen

2.4.1 In 2021 verhuurden wij 262 woningen opnieuw

Het totaal aantal nieuwe verhuringen is hiermee gelijk aan het aantal in 2020. Daarbij zien we wel dat de toewijzing aan urgenten en mensen met een indicatie toeneemt. In 2021 had 71% van de nieuwe verhuringen een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens van € 633,25.

In 2021 is het percentage nieuwe verhuringen aan starters gestegen tot 30%.

Aantal woningen verhuurd	Totaal	Gemeente Berg en Dal	Gemeente Heumen
Huurprijs t/m € 442,46	24	20	4
Huurprijs t/m € 633,25	161	113	48
Huurprijs € 633,25 - € 678,66	45	33	12
Huurprijs € 678,66 - € 752,33	24	18	6
Huurprijs > € 752,33	8	8	0
Totaal aantal verhuurde woningen	262	192	70
Huurprijzen < € 752,33			
Waarvan verhuurd zonder advertentie in Entree			
Verhuurd aan urgente groep statushouders	13	8	5
Woningruil	14	11	3
Verhuurd via Bijzondere Bemiddeling en overig maatwerk	24	15	9
Totaal	51	34	17
Waarvan verhuurd via advertentie in Entree			
Via loting	29	22	7
Via meettijd	85	62	23
Aan urgenten (mantelzorg, sociaal/medisch, tijdelijke opvang)	47	36	11
Maatwerk 55+ en grote gezinnen	9	8	1
Aan mensen met indicatie (LLG of rolstoel)	33	22	11
Totaal	203	150	53

Figuur 6: Nieuwe verhuringen 2021

	Totaal	Gemeente Berg en Dal	Gemeente Heumen
Starter	30%	30%	31%
Herstarter	8%	8%	6%
Doorstromer	62%	62%	63%
Totaal	100%	100%	100%

Figuur 7: Slaagkans (her)starter en doorstromer 2021

2.4.2 In de woningwet staan de EU-regels voor woningtoewijzing

Deze regels verplichten ons om minimaal 80% van de vrijgekomen huurwoningen met een huurprijs onder € 752,33 toe te wijzen aan huishoudens met een verzamelinkomen tot € 40.024,- per jaar. In 2021 hebben wij 94% van de nieuw verhuurde sociale woningen aan huishoudens toegewezen aan woningzoekenden die binnen deze regels vallen. Daarmee valt Oosterpoort ruim binnen de norm.

In 2021 heeft Oosterpoort 6% (16 woningen) toegewezen aan middeninkomens (> € 40.024). Dit is iets lager dan in 2020, maar een toename ten opzichte van 2019 (3,4%) en 2018 (0,7%). In 2021 zijn de woningen aan middeninkomens vooral toegewezen in Berg & Dal.

2.4.3 Ook passend toewijzen is onderdeel van de woningwet

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

De verhuringen aan mensen met een inkomen met huurtoeslagrecht waren in 2021 in 98,4% passend. De norm is dat minimaal 95% van de toewijzingen passend moet zijn en Oosterpoort voldoet hier dus aan.

2.5 We hebben aandacht voor de financiële situatie van onze huurders

2.5.1 Voor een aantal huurders hebben wij de huur verlaagd

De landelijke overheid heeft de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen in 2021 gemaximeerd op nul procent. Dit betekent dat woningcorporaties geen huurverhoging mochten doorvoeren. Bij Oosterpoort is er dus ook geen huurverhoging is doorgevoerd in 2021.

Wet eenmalige huurverlaging voor huurders met een lager inkomen

In 2021 hadden huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens (voor een- of tweepersoonshuishoudens is dit € 633,25, voor drie- of meerpersoonshuishoudens is dit € 678,66) eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens.

Oosterpoort heeft voor 945 huurders met een huur boven de aftoppingsgrens uitvraag gedaan bij de Belastingdienst. Het bleek dat 298 van hen een laag inkomen hadden en voor eenmalige

huurverlaging in aanmerking kwamen. In Berg en Dal hadden 228 huishoudens hier recht op en in Heumen 70 huishoudens. In de meeste gevallen is de huur verlaagd per 1 mei 2021 naar € 633,25.

Huurverlaging op verzoek huurder (beleid Oosterpoort)

Huurverlaging passen wij toe als een huurder hiertoe een verzoek indient en hij aan de voorwaarden ervoor voldoet. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer er sprake is van een plotselinge inkomensdaling. Er kwamen dit jaar 7 schriftelijke verzoeken voor huurverlaging binnen. Daarvan zijn 4 verzoeken toegekend.

Huurbevriezing (Sociaal Huurakkoord)

In 2019 werd het Sociaal Huurakkoord van de Woonbond en Aedes van kracht. Onderdeel hiervan is dat huurders aanspraak kunnen maken op huurbevriezing als zij een huur hebben die relatief te hoog is in relatie tot hun inkomen. In 2021 ontvingen wij geen verzoeken om huurbevriezing toe te passen omdat er geen huurverhoging heeft plaatsgevonden.

2.5.2 Gezamenlijk zijn we alert op huurachterstanden

Preventief samenwerken met de gemeente

Oosterpoort werkt intensief samen met de gemeenten Heumen en Berg en Dal en woningcorporatie Waardwonen om geldzorgen bij inwoners eerder te signaleren. Hiervoor hebben wij het convenant Vroegsignalering getekend. Door vroegsignalering vanuit verschillende instanties kan er op tijd hulp worden aangeboden.

In de tweede helft van het jaar is de samenwerking hervat. Er vinden structurele overleggen plaats. In de tweede helft van het jaar hebben wij 14 huurders bij de gemeente Heumen en 28 huurders bij de gemeente Berg en Dal aangemeld voor schuldhulpverlening.

Huurachterstanden

De huurachterstanden bij de zittende huurders was op 31 december 2021 € 115.619,60. Dit is ongeveer € 10.000, - hoger dan de achterstand eind 2020. Dit komt met name door een toename van de achterstand bij vertrokken huurders. De achterstand die onze zittende huurders hebben wordt vooral bepaald door een aantal hoge eindafrekeningen.

Overdracht deurwaarder en ontruiming

In 2021 hebben geen woningontruiming plaatsgevonden vanwege huurachterstand. In 2021 hebben wij het innen van de achterstallige huur van 4 vertrokken huurders overgedragen aan de deurwaarder. Daarnaast is een zittende huurder met een achterstand overgedragen aan de deurwaarder.

3 Vastgoed

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

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

Portefeuillestrategie 2020 - 2035

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

Figuur 8: Portefeuillestrategie 2020 – 2035

In de ambitie van Oosterpoort zit een grote nieuwbouwopgave. We hebben daarom veel aandacht besteed aan het structureren van het nieuwbouwproces en het uitwerken van de financiële kaders in onder andere het investeringsstatuut.

Voordat je kunt starten met nieuwbouw moeten er in een aantal gevallen woningen worden gesloopt. Bewoners moeten dan worden uitgeplaatst conform een sociaal plan. Alle processen om dit goed neer te kunnen zetten zijn uitgewerkt en geïmplementeerd. Bij het eerste complex waarvoor een sloopbesluit is genomen zijn de bewoners met veel aandacht aan een andere woning geholpen.

Een sloop-nieuwbouwproces is niet eenvoudig. Intern moeten er heel wat werk worden verzet voordat een dergelijk ingrijpende beslissing is genomen. Ook is er veel afstemming met de gemeenten voordat het besluit genomen wordt om woningen te slopen en nieuw te bouwen. Pas daarna kunnen bewoners ook daadwerkelijk aan een andere woning geholpen worden.

Omdat we komende jaren meer sloop-nieuwbouw verwachten willen tot een meer efficiënte werkwijze komen voor sloop-nieuwbouwprocessen. Daarvoor hebben we een maandelijks projectoverleg tussen Oosterpoort en de gemeenten opgezet.

In de portefeuillestrategie is het uitgangspunt om 200 woningen te verkopen. Toch is in de prestatieafspraken met de gemeenten vastgelegd dat dit de eerste jaren beperkt gebeurt. Eerst moet de nieuwbouw op gang komen zodat de huurwoningenvoorraad (tijdelijk) niet kleiner wordt.

Oosterpoort heeft de focus voor verduurzaming verlegd. Voorheen streefden we naar een A- of B-label voor onze woningen. Inmiddels is het streven om de schil zo optimaal mogelijk te isoleren zodat de energievraag en daarmee de CO₂uitstoot en de energierekening voor de huurders zoveel mogelijk wordt beperkt. Het werken met energielabels kan vertekenend werken: het aanbrengen van een warmtepomp in een slecht geïsoleerd huis levert een beter label op maar kost ook relatief veel energie zodat je er voor wat betreft verduurzaming niet veel op vooruit gaat.

3.2 Energie stoppen in verduurzaming

3.2.1 Onderweg met Route CO₂-neutraal

Zonnepanelen

In 2021 zijn er op 99 woningen zonnepanelen gelegd. Oosterpoort bezit daarmee 304 woningen met zonnepanelen. We streven ernaar om jaarlijks 100 woningen te voorzien van zonnepanelen. Daarbij krijgen woningen waar we groot onderhoud uitvoeren voorrang. De overige woningen worden op verzoek van huurders voorzien van zonnepanelen.

Warmtepompen en PVT-systemen (zonnepanelen)

Oosterpoort richt zich momenteel op het isoleren van woningen. In de toekomst zullen ook de cv-ketels worden vervangen door duurzame verwarmingssystemen. Om hiermee ervaring op te doen zijn er de afgelopen jaren pilots gestart met individuele lucht/water warmtepompen.

In 2021 is in samenwerking met Wocozon B.V. een pilot gestart met PVT-systemen van verschillende fabrikanten. Bij deze systemen zijn de zonnepanelen en de warmtepompinstallatie gecombineerd. Deze systemen hebben als grote voordeel dat ze helemaal geen geluid produceren. De resultaten van deze pilot laten zien dat de systemen een goede besparing op CO₂ hebben. Daarnaast zien we ook een financiële besparing voor de huurders als de energieprijzen blijven stijgen. Tegelijkertijd zien we ook dat de ontwikkelingen op dit gebied snel gaan en dat systemen goedkoper, beter en stiller worden. De ervaringen en resultaten van de pilots worden breed gedeeld met andere corporaties.

3.2.2 Onze woningen hebben een gemiddelde energie-index van 1,26

Alle eengezinswoningen en appartementen van Oosterpoort hebben een energielabel of-index. Per 1 januari 2021 wordt het energielabel vastgesteld met de nieuwe berekeningsmethodiek NTA 8800. Afgemelde energielabels zijn 10 jaar geldig en moeten daarna worden vernieuwd binnen daarvoor geldende regels.

Groot onderhoudsprojecten (POEA) leveren door het verbeteren van de isolatie van de woning vaak een labelsprong op. In 2022 worden de nieuwe labels van de woningen waarbij in 2021 een POEA is uitgevoerd opgenomen. De gemiddelde index kwam in 2021 uit op 1,26. Dit is een positieve verschuiving van 0,01 indexpunt ten opzichte van 2020.

Energielabels	Energie index (EI)	Aantal woningen	Percentage
A++	EI < 0,6	9	0,2 %
A+	0,6 < EI < 0,8	131	2,7%
A	0,8 < EI < 1,2	2167	44,5%
B	1,2 < EI < 1,4	1332	27,3%
C	1,4 < EI < 1,8	998	20,5%
D	1,8 < EI < 2,1	110	2,3%
E	2,1 < EI < 2,4	87	1,8%
F	2,4 < EI < 2,7	28	0,5%
G	EI > 2,7	9	0,2%
Totaal		4871	100%

Figuur 9: Energielabels 2021

3.2.3 Met Warmte Koude Opslag-installaties (WKO) zetten we stappen in verduurzaming

Oosterpoort heeft 5 WKO-installaties. Deze installaties zijn te vinden op plekken waar we de afgelopen jaren nieuwe woningen bouwden. Oosterpoort heeft hiermee al vroeg stappen gezet in het verduurzamen van het vastgoed. Dat geeft ook risico's; nieuwe techniek is vaak nog niet helemaal uitontwikkeld en geeft aanloopproblemen. Een voorbeeld hiervan is de WKO Stekkenberg.

Deze installatie functioneert al langere tijd onvoldoende. In 2021 is gestart met een ontwerp voor een alternatief voor deze bronnen. De uitvoering van de werkzaamheden vindt plaats in 2022.

3.3 In 2021 is veel asbest gesaneerd

Met behulp van een nieuw softwarepakket is het inzicht in het aanwezige asbest vergroot en is de saneringsstroom om het asbest te verwijderen op gang gebracht. Ook werpt het in 2020 vastgestelde beleid haar vruchten af. Daardoor is er bij groot onderhoudsprojecten in 2021 veel asbest gesaneerd. In 2021 is het POEA-proces aangepast. Daardoor wordt bij POEA-projecten jaren voor uitvoering al onderzoek gedaan naar onder andere aanwezig asbest in een complex. Deze manier van werken geeft ook meer overzicht.

De aandacht voor de komende jaren ligt bij het verder in kaart brengen van het aanwezige asbest door meer inventarisaties uit te voeren en op de sanering van asbest bij mutatie.

3.4 Het hele jaar door wordt onderhoud aan woningen uitgevoerd

De verschillende soorten onderhoud en de kosten daarvan worden uitgesplitst.

Voor 2021 was er voor onderhoud en verduurzaming ruim € 13 miljoen gebudgetteerd. Hiervan hebben we € 12,9 miljoen in opdracht gegeven waarvan ruim € 11,7 miljoen aan onze ketenpartners. Wocozon B.V. heeft een groot deel van de werkzaamheden voor 'route CO₂-neutraal' uitgevoerd. Het gaat hierbij om € 347.000 aan investeringen en €21.700 voor het beheer en onderhoud van zonnepanelen.

Realisatie 2021

- Er zijn 4762 verzoeken voor een reparatie of serviceabonnement binnengekomen en opgepakt. Daarmee is het streefaantal van 4668 zo goed als behaald. We hadden een piek aan verzoeken in februari 2021 toen er sprake was van noodweer en sneeuw.
- Bij mutatieonderhoud is € 996.042 uitgegeven. Hiervoor zijn 283 mutaties uitgevoerd.
- In 2021 is gekeken naar de BTK (badkamer toilet en keuken) renovaties. We hebben het beleid hierin aangepast en we hebben het budget verruimd. Het aantal renovaties is daardoor verdubbeld. In 2021 zijn er in totaal 475 BTK's uitgevoerd (in 2020 waren dat 233 BTK's).
- Aan enkelvoudig planmatig onderhoud, zoals schilderwerk en cv-onderhoud is in 2021 € 1.518.002 uitgegeven. Voor contractonderhoud waren de uitgaven € 670.597

Onderhoudskosten VvE's

In 2021 is € 153.792 uitgegeven aan bijdragen voor beheer- en onderhoudswerkzaamheden voor huurwoningen die in VvE's betrokken zijn.

3.5 De conditiemeting wordt in orde gebracht

Met een conditiemeting wordt de onderhoudsstaat van gebouwen en delen van gebouwen volgens de NEN-normering bepaald. De informatie die we hebben laat zien dat van de 4.937 verhuureenheden 69% valt in de categorie goed, 27% in matig en 4% in slecht.

3.6 In 2021 zijn 3 nieuwbouwprojecten gestart

In 2021 is gestart met de bouw van de Buurderij in Overasselt (Hof van Overasselt), Veldschuur in Malden en de Broeksingel in Malden. De woningen bij de Buurderij zijn per 1 februari 2022 door de huurders in gebruik genomen. Voor de woningen in het project Veldschuur was dat per 1 mei 2022. De woningen aan de Broeksingel waren per april 2022 beschikbaar. Deze laatste zijn verhuurd aan zorgorganisatie Dichterbij.

- Door zienswijzen tegen de omgevingsvergunning is het project met 11 prefab woningen aan de Bosbesstraat en Korenbloemstraat in Groesbeek vertraagd. Naar verwachting wordt het plan door de gemeente vastgesteld in de loop van 2022. Daarna kan de opdracht voor de bouw worden verleend. De woningen zijn eind 2022 beschikbaar.
- De gemeenteraad heeft in december 2021 positief besloten over de plankaders van het project Steenhuys in Malden. Het gaat om een complex met 28 sociale huurappartementen. Het investeringsbesluit is voorbereid. De bestemmingsplanwijziging en bouwplanvoorbereiding worden in 2022 uitgevoerd zodat de feitelijke bouw in 2023 kan plaatsvinden.
- De Kloggroep en Oosterpoort hebben over de Vijverhof in Berg en Dal een akkoord bereikt over de turn-key overname van 32 appartementen voor sociale verhuur in een appartementencomplex. De planuitwerking en vergunningsprocedure vindt plaats in 2022. Op zijn vroegst wordt eind 2022 gestart met de feitelijke (ver)bouw.
- De te slopen 6 woningen aan de Dries in Groesbeek zijn tijdelijk verhuurd. Het college van B&W heeft in december 2021 aangegeven mee te werken aan sloop-nieuwbouw op deze locatie. De vroegst mogelijke start van de realisatie is begin 2023.
- Voor het centrumplan Malden heeft de gemeente in de laatste raadsvergadering van 2021 de plankaders vastgesteld. Deze wijken op een aantal belangrijke punten af van de uitgangspunten waarop Oosterpoort en Kloggroep hun voorstel aan de gemeente hadden gebaseerd. In 2022 wordt gekeken of het binnen deze plankaders nog een financieel haalbaar en een maatschappelijk te verantwoorden plan blijft.
- In Leuth is in samenwerking met Jansen bouwontwikkeling gestart met de ontwikkeling van een bouwplan op de locaties pastoor van Tielstraat en Spieringshof (Bredestraat). Deze gronden zijn in gezamenlijk eigendom. Het gaat hierbij om 20 tot 25 sociale huurwoningen. Met de gemeente is een intentieovereenkomst aangegaan voor de aanpak van de bestemmingsplanprocedure. Met realisatie zal niet eerder dan medio 2023 gestart kunnen worden.
- Op onze locatie aan de Jan Arntzstraat in Kekerdorp is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor de bouw van 17 tot 20 huurwoningen in verschillende types. De bedoeling is om dit plan in 2022 verder te brengen voor bestemmingsplanaanpassing en start realisatie in 2023.
- We hebben gesprekken met diverse ontwikkelaars over het mogelijk turn-key verwerven van sociale huurwoningen. Daarbij gaat het om Ooij (Reomieterein-sportveld), de Knapheideweg in Groesbeek en de Cranenburgsestraat in Groesbeek.

3.7 De verkoop van woningen is beperkt

Verkoop DAEB-huurwoningen

In 2021 verkochten we 10 DAEB-huurwoningen (Diensten van algemeen economisch belang. Zie hoofdstuk 4.1). In de gemeente Berg en Dal werden 6 woningen verkocht (2 in Groesbeek, 2 in Ooij, 1 in Beek en 1 in Leuth) en 4 woningen in de gemeente Heumen (3 in Malden en 1 in Heumen).

Van Koopgarant naar sociale huurwoning

We voegden in 2021 2 woningen toe aan ons DAEB-huurbestand door terugkoop uit Koopgarant. Het betrof 1 woning in de gemeente Berg en Dal (appartement in Breedeweg/Groesbeek) en 1 woning in de gemeente Heumen (eengezinswoning in Malden).

Verkoop niet-DAEB huurwoningen

Er zijn in 2021 geen niet-DAEB huurwoningen verkocht. Er zijn uit ons niet-DAEB bezit 3 garageboxen verkocht in de gemeente Heumen (Malden).

De nieuwe portefeuillestrategie in werking

Vanaf 1 november 2020 werken we met de nieuwe portefeuillestrategie. Dit houdt in dat alleen bij mutatie versnipperd bezit verkocht wordt. We verkopen geen woningen aan zittende huurders. We willen niet dat ons totale bezit aan sociale huurwoningen sterk daalt voordat de stroom nieuwbouwwoningen op gang komt. Mutatie-bezit dat direct zonder hoge kosten doorverhuurd kan worden behouden we totdat onze portefeuille door nieuwbouw aangevuld is. Door deze werkwijze hebben we 7 voor verkoop gelabelde mutatiewoningen toch opnieuw verhuurd. In de gemeente Berg en Dal zijn dit 5 woningen (4 in Groesbeek en 1 in Beek) en 2 in de gemeente Heumen (2 in Heumen).

Verkoop Koopgarant

In 2021 nam onze Koopgarantportefeuille met 9 woningen af naar een totaal van 324 woningen. We kochten 12 Koopgarantwoningen terug en er zijn 3 Koopgarantcontracten beëindigd. Van de 12 teruggekochte woningen zijn er 6 opnieuw doorverkocht met Koopgarant, 4 woningen zijn doorverkocht zonder Koopgarant en twee woningen gingen naar de sociale verhuur.

We kregen veel positieve reacties van belangstellenden omdat wij ook aandacht hebben voor koopstarters. De 6 nieuwe Koopgaranteigenaren waren blij door de kans die zij door loting kregen. De 5 woningen die eind 2020 (zonder Koopgarant) te koop stonden zijn ook verkocht. Eind 2021 hadden we geen Koopgarantwoningen voor door- of verkoop.

Eind 2020 zijn we opnieuw gestart met het verkopen van Koopgarant. Ons doel is om de starters met een middeninkomen op de verhitte woningmarkt te helpen. We werden net voor de jaarwisseling overvallen door het overheidsbesluit dat de overdrachtsbelasting per 4 januari 2021 voor terugkoop Koopgarant naar 8% werd verhoogd. En dat de overdrachtsbelasting voor starters naar 0% ging. Hierdoor was er geen verrekening meer mogelijk. Dit betekende voor ons een directe prijsverhoging van 8% op al onze terugkoop Koopgarantwoningen. Door de stijging van de woningprijzen in 2021 konden we deze kostenpost goedmaken bij vrije doorverkoop van de Koopgarantwoningen. Voor 4 van de 6 teruggekochte Koopgarantwoningen konden we deze kostenpost voorkomen. Door goed te overleggen met verkoper en koper planden we de terugkoop en doorverkoop op één dag. We bespaarden daarmee de 8% overdrachtsbelasting, de notariskosten, de leegstandskosten en risico. Ondertussen is bekend dat er een wijziging in het belastingplan van 2022 is waarin een vrijstelling bij terugkoop geregeld is. Hierdoor is de overdrachtsbelasting bij terugkoop met ingang van 1 januari 2022 0%.

Onze regels voor doorverkoop bleven voor 2021 ongewijzigd. De koper mag niet eerder een koopwoning gehad hebben én het (gezamenlijk) jaarinkomen is maximaal € 54.000,-. Door de hoge woningprijzen zal dit maximale inkomen voor 2022 marktconform aangepast moeten worden. Ook nu blijft het doorstromen voor de Koopgaranteigenaren lastig door de overspannen woningmarkt.

4 Gezonde organisatie

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

4.1 Er is een administratieve scheiding tussen DAEB en niet-DAEB

Huuropbrengsten en kosten rekenen we direct toe aan DAEB of niet-DAEB. Daarnaast zijn er kosten die voor zowel DAEB als niet-DAEB gemaakt worden. Deze kosten rekenen we toe met een hiervoor ontwikkelde verdeelsleutel. De sociale huurwoningen vallen onder DAEB. De geliberaliseerde huurwoningen, het commerciële vastgoed, de grondposities en het maatschappelijk vastgoed zijn ingedeeld onder niet-DAEB. Beide onderdelen zijn financieel gezond.

4.2 We zijn een financieel gezonde organisatie

4.2.1 Externe factoren beïnvloeden financiële positie

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

Veel externe factoren beïnvloeden onze financiële positie. Zoals belastingmaatregelen (fiscale renteaftrek door ATAD¹-wetgeving), druk op de huurprijzen door de regelgeving rondom passend toewijzen en stijgende bouwrijzen. Daarnaast gaat de verduurzamingsopgave en de woningbouwopgave de komende jaren een materieel groot beslag op ons vermogen leggen. Om hiermee om te gaan, vraagt onze financiële positie en de financiële sturing nog meer aandacht. We moeten scherpe, heldere keuzes maken bij de besteding van onze beschikbare middelen. Het financieel beleid en het strategisch voorraadbeleid vormen samen de randvoorwaarden voor de realisatie van de doelstellingen die we in de strategische koersnota en de prestatieafspraken opnamen. Het bepaalt ook het financieel kader waarbinnen en het tempo waarmee we onze ambities vorm kunnen geven. Begrotingen en investeringsvoorstellen moeten binnen de randvoorwaarden van het financieel kader passen.

In 2021 zijn het Financiële beleidsplan 2.0 en het Investeringsstatuut in samenhang met het Treasurystatuut en de financieringsstrategie (opnieuw) vastgesteld.

Het financiële beleidsplan geeft een theoretisch kader rondom de wijze waarop wij de financiële sturing vormgeven. Doel van het financieel beleidsplan is om het financiële speelveld waarbinnen Oosterpoort opereert in beeld te brengen. Zo is de continuïteit van de organisatie geborgd.

In het investeringsstatuut is vastgelegd welke (beoordelings)criteria, normen en procesgang wij hanteren bij (des)investeringsbeslissingen.

Financiële continuïteit is van belang om de ondernemingsdoelstellingen en ambities te kunnen realiseren. In de afgelopen jaren werkten de Aw en het WSW aan de ontwikkeling van een gezamenlijk beoordelingskader. Het gezamenlijk beoordelingskader kijkt naar verschillende aspecten: de financiële positie, de portefeuillestrategie en governance. Bij de financiële continuïteit bestaat de beoordeling vooral uit een toets op de financiële ratio's ICR, LTV, solvabiliteit, dekkingsratio en onderpandratio die aan de normen moet voldoen. Voor niet-Daeb

¹ ATAD staat voor Anti Tax Avoidance Directive. De ATAD beperkt de fiscale renteaftrek, waardoor woningcorporaties vanwege hoge niet aftrekbare rentekosten a.g.v. de relatief hoge schuldpositie extra vennootschapsbelasting gaan betalen.

zijn ratio's (ICR, LTV en dekkingsratio) niet van toepassing. De kengetallen waarop de Aw en het WSW onze financiële gezondheid toetsen, zitten allemaal aan de goede kant van de streep. Daarmee heeft Oosterpoort een gezonde financiële positie.

Zie hieronder de tabel met de financiële ratio's van 2020 en 2021.

	Norm	2021	2020
DAEB			
ICR	$\geq 1,4$	2,13	1,83
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	min. 15%	56%	48%
Loan to value in % van de beleidswaarde	$< 85\%$	38%	46%
Dekkingsratio leningen in % van de marktwaarde	$< 70\%$	32%	36%
Niet-DAEB			
ICR	$\geq 1,8$	n.v.t.	n.v.t.
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	min. 40%	40%	42%
Loan to value in % van de beleidswaarde	$< 75\%$	n.v.t.	n.v.t.
Dekkingsratio leningen in % van marktwaarde	$< 70\%$	n.v.t.	n.v.t.
Onderpandratio op basis van geborgde schuldpositie	$< 70\%$	31%	34%

Figuur 10: Financiële ratio's 2021

4.2.2 Oosterpoort sluit het boekjaar 2021 af met een positief jaarresultaat

Oosterpoort sluit het boekjaar 2021 af met een positief jaarresultaat van circa € 115 miljoen (2020: positief € 30 miljoen). Het positieve resultaat is voornamelijk het gevolg van de waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille. Daardoor is de winst vooral toegevoegd aan de herwaarderingsreserve. Hiermee komt tot uitdrukking dat de waardestijging van het vastgoed weliswaar leidt tot een stijging van de winst, maar niet tot een stijging van de operationele kasstromen. De waardestijging kan pas tot uitdrukking komen bij verkoop, maar tot dat moment is het een winst op papier. Zeker omdat Oosterpoort zo min mogelijk woningen uit de sociale voorraad verkoopt.

De waardeveranderingen betreffen € 106,8 miljoen. Dit betreft voor 103,8 miljoen de toename van de marktwaarde in verhuurde staat, voor € 2,6 miljoen de waardering van de VOV-woningen, voor € 3,9 miljoen de waardering van de embedded derivaten en voor -/- € 3,5 miljoen de mutatie in belastinglatenties. Het restant € 8,2 miljoen (resultaat van € 115 miljoen minus waardeverandering € 106,8 miljoen) is resultaat ofwel het verschil tussen opbrengsten en kosten.

In de begroting 2021 was een resultaat begroot van € 7,2 miljoen. Het gerealiseerde resultaat 2021 is daarmee € 1 miljoen hoger (vooral extra verkoopopbrengsten). Dit uiteraard exclusief de waardeveranderingen.

De ontwikkeling van ons eigen vermogen vormt de basis voor een gezonde organisatie. De operationele kasstromen en het rendement dat we behalen met het vastgoed bepalen deze ontwikkeling. Onze financiële sturing is daarom gebaseerd op (toekomstige) kasstromen en rendement op het vastgoed. Zo beïnvloeden we de omvang, ontwikkeling en rendement op het vermogen. We letten dus steeds meer op het feit of we iets kunnen betalen in plaats van of we het kunnen dragen. Tussen die twee termen zit een belangrijk verschil. Bij betalen gaat het om het afstemmen van inkomende en uitgaande geldstromen. Bij dragen gaat het om het afstemmen van bezittingen en vermogen. Alles wat we ondernemen moeten we kunnen dragen, maar allereerst moeten we het kunnen betalen.

De volgende tabel toont de kasstromen over 2021 en 2020. De basis hiervan is de operationele kasstroom die voortkomt uit de reguliere exploitatie van het vastgoed. De inkomende kasstroom bestaat voornamelijk uit huurontvangsten. De uitgaande kasstroom kent als grote posten rente, onderhoud, heffingen, belastingen, overige kosten en de lonen en sociale lasten van onze medewerkers. Per saldo is in 2021 sprake van een positieve operationele kasstroom van € 6,7 miljoen (2020: € 5,2 miljoen).

Jaarlijks verkopen we een aantal huurwoningen uit ons bezit. De verkoopopbrengst was in 2021 € 7,7 miljoen (2020 € 3,5 miljoen). Dit bestaat voor € 3,1 miljoen uit huurwoningen en voor € 4,6 miljoen uit VOV-woningen. De totale kasstroom die beschikbaar is voor investeringen en aflossing van leningen bedraagt hiermee € 14,7 miljoen (2020: € 8,7 miljoen). Van dit bedrag is € 11,6 miljoen (2020: € 5,7 miljoen) besteed aan investeringen. Daarnaast hebben we 0,3 miljoen (2020: € 5,6 miljoen) afgelost aan leningen. Dit betreft het aantrekken van leningen voor € 12,2 miljoen en het eveneens aflossen voor een bijna zelfde bedrag. Aan het eind van 2021 zijn de liquide middelen € 2,5 miljoen hoger (2020: € 2,5 miljoen lager) dan eind 2020.

Kasstroom	2021		2020	
Operationele kasstromen				
Huren en bijdragen servicekosten	35.300		32.225	
Rente	5.157	-	5.063	-
Onderhoud	8.036	-	9.391	-
Heffingen en belastingen	8.586	-	5.724	-
Andere kosten	3.218	-	3.032	-
Lonen, sociale lasten en pensioenen	3.597	-	3.801	-
Saldo operationele kasstroom	6.706		5.214	
Verkopen	7.764	+	3.477	+
Totaal beschikbaar voor investeringen en aflossingen van leningen	14.470		8.691	
Per saldo geïnvesteerd (inkomsten -/- uitgaven)	11.627	-	5.668	-
Per saldo schulden afgelost (nieuwe leningen -/- aflossingen)	328	-	5.557	-
Mutatie liquide middelen	2.515		2.534-	

Figuur 11: Kasstromen * €1.000,-

4.2.3 De financiële meerjarenbegroting vormt de basis voor financiële prognoses

De begroting baseren we op ons meest actuele (portefeuille)beleid. De portefeuillestrategie rekenden we in 2020 door in scenario's en we toetsten het op haalbaarheid. Daarna maakten we keuzes en namen de hieruit voortvloeiende financiële consequenties op in de huidige financiële meerjarenbegroting (2022-2031).

Zoals ieder bedrijf wil Oosterpoort financieel gezond blijven. Om dit te toetsen hanteren we een vaste set met financiële toetsingskaders. De financiële resultaten en de meerjarenbegroting worden hierop beoordeeld. Jaarlijks wordt het toetsingskader herijkt. Bij dit herijken is rekening gehouden met de splitsing van de DAEB en niet-DAEB-activiteiten en met bijstellingen in de normen in het gemeenschappelijke toetsingskader van de externe toezichthouders (Aw en WSW). In de begroting 2022-2031 is een normenkader opgenomen met daarin de financiële stuurvariabelen, de in- en externe normen en de momenten van verantwoording.

Onderstaande tabellen laten de toekomstige ontwikkeling zien van de kasstromen en de financiële ratio's over de jaren 2022-2026. Deze zijn gebaseerd op de vastgestelde begroting (november 2021). De kengetallen waarop wij worden getoetst en waarop wij onze financiële koers bepalen, blijven de komende jaren positief. Vanwege de administratieve scheiding tussen het sociaal (DAEB) en commercieel (niet-DAEB) bezit, brengen wij ook een scheiding aan in de kengetallen waarmee we de financiële gezondheid toetsen.

Omdat er bij Oosterpoort geen sprake is van een interne lening vanuit DAEB naar niet-DAEB, zijn de kengetallen niet van toepassing voor niet-DAEB. We voldoen aan alle vereisten als we kijken naar de geldende normen. Zie hiervoor figuur 11.

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

Het coalitieakkoord (najaar 2021) kondigt de afschaffing van de verhuurderheffing aan. Na de verlaging in 2022 als gevolg van de motie Hermans, heeft de nieuwe coalitie zich voorgenomen om de verhuurdersheffing vanaf 2023 volledig af te schaffen. Dit moet nog uitgewerkt en bekrachtigd worden in een wetsvoorstel. Woningcorporaties kunnen de vrijgekomen middelen inzetten voor maatschappelijke opgaven zoals nieuwbouw en verduurzaming. De vermindering van de verhuurdersheffing voor 2022 en de beoogde afschaffing van de verhuurdersheffing vanaf 2023 en de vertaling naar maatschappelijke opgaven is nog niet in bovenstaande kasstromen en ratio's verwerkt.

Financiële ratio's 2021 en 2022-2026

	Norm	Rea. 2021	2022	2023	2024	2025	2026
DAEB							
ICR	$\geq 1,4$	2,13	1,85	2,05	2,19	2,26	2,36
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	min. 15%	56%	43%	42%	39%	36%	34%
Loan to value in % van de beleidswaarde	$< 85\%$	38%	50%	51%	57%	60%	61%
Dekkingsratio leningen in % van de marktwaarde	$< 70\%$	32%	26%	27%	30%	30%	31%
Niet-DAEB							
ICR	$\geq 1,8$	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	min. 40%	40%	42%	43%	45%	46%	48%

Figuur 12: Financiële ratio's

Kasstroomen 2022-2026

DAEB	2022	2023	2024	2025	2026
Operationeel	2.691	4.284	5.561	5.575	6.572
Verkoop	1.141	4.887	4.782	4.465	4.343
Investerings	-17.513	-17.618	-33.086	-26.300	-22.850
Financiering	7.134	7.307	21.560	15.046	10.702
Dividend van niet-DAEB	1.070	1.140	1.182	1.214	1.233
Mutatie liquide middelen	-5.476	-0	0	0	0
<i>Mutatie leningenportefeuille</i>	<i>7.134</i>	<i>7.307</i>	<i>21.560</i>	<i>15.046</i>	<i>10.702</i>
Niet-DAEB	2022	2023	2024	2025	2026
Operationeel	562	622	703	725	796
Verkoop	508	519	480	489	437
Investerings	-	-	-	-	-
Financiering	-	-	-	-	-
Dividend van niet-DAEB	-1.070	-1.140	-1.182	-1.214	-1.233
Mutatie liquide middelen	0	0	0	0	0
<i>Mutatie leningenportefeuille</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Totaal	2022	2023	2024	2025	2026
Operationeel	3.253	4.906	6.264	6.300	7.368
Verkoop	1.649	5.405	5.262	4.954	4.780
Investerings	-17.513	-17.618	-33.086	-26.300	-22.850
Financiering	7.134	7.307	21.560	15.046	10.702
Dividend van niet-DAEB					
Mutatie liquide middelen	-5.476	0	0	0	0
<i>Mutatie leningenportefeuille</i>	<i>7.134</i>	<i>7.307</i>	<i>21.560</i>	<i>15.046</i>	<i>10.702</i>

Figuur 13: Kasstroom 2022-2026 (* € 1.000, -)

4.2.4 Een strakke planning- & controlcyclus zorgt voor tijdig bijsturen

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

Het vertrekpunt van waaruit wij handelen is te vinden in de 'Strategische koersnota 2020-2021' en in de portefeuillestrategie die in 2020 herijkt is. In de koersnota vertalen we de visie en missie naar ambities en doelstellingen. De klanttevredenheid, kwaliteit van het vastgoed en de gezonde organisatie staan centraal.

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

Aan de hand van de strategische koersnota en de prestatieafspraken stellen we in het jaarplan, begroting en financiële meerjarenplanning de beleidsuitgangspunten voor het komende jaar vast. Het jaarplan bevat een vertaling van de doelstellingen uit de koersnota. In de begroting zijn de

vermogenstoets, financiële stuurvariabelen en scenarioanalyses opgenomen. Risico's vertalen we in mogelijke gevolgen voor de toekomstige ontwikkeling van de organisatie.

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

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

4.2.5 Waardering van het vastgoed

Sinds 2016 wordt het vastgoed in de jaarrekening gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen' bepaald. Hiermee is deze conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten die gelden ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Door deze waarderingsmethode is het gepresenteerde eigen vermogen van Oosterpoort per 31 december 2021 toegenomen ten opzichte van het vorige verslagjaar. Deze vermogensstijging komt voornamelijk door een toename van de herwaarderingsreserve als gevolg van niet-gerealiseerde waardeverandering van het vastgoed. Onze financiële armslag bepalen we door de verdien capaciteit van het vastgoed. De wijze waarop dit vastgoed in de jaarrekening wordt vertaald in een waarde heeft daar geen directe invloed op.

In het jaarverslag vermelden we twee verschillende waarderingsgrondslagen: de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde. Deze waarden worden hierna toegelicht met een beschouwing over de onderlinge verschillen. De gehanteerde waarderingsgrondslag (marktwaarde of beleidswaarde) is sterk bepalend voor de omvang van het eigen vermogen en daarmee de solvabiliteit. Zo bedraagt het eigen vermogen (DAEB en niet-DAEB) op basis van de marktwaarde in verhuurde staat per eind 2021 € 634,0 miljoen (2020: € 520,0 miljoen) en de solvabiliteit 71% (2020: 68%). Als het vastgoed gewaardeerd zou worden op basis van de beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen € 277 miljoen (2020: € 197 miljoen) en de solvabiliteit 52% (2020: 44%).

Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke prijs die het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen. Daarbij aanvaardt de koper het vastgoed 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 de woningen is bepaald aan de hand van het 'Handboek modelmatig waarderen'. Bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorgvastgoed op basis van full-waardering (taxatie). De marktwaarde is gebaseerd op kasstromen. De scope bij de marktwaarde is 15 jaar met aan het einde van die periode een restwaarde gebaseerd op een exit field. De discontovoeten die gehanteerd worden bij de marktwaarde zijn afhankelijk van het risicoprofiel van het woningcomplex. Bij de marktwaarde wordt uitgegaan van kasstromen gebaseerd op marktgegevens zoals markthuurlen en objectieve normen voor onderhoud en beheer.

Net zoals in 2020 is de woningmarkt in 2021 sterk aangetrokken. Zowel in de koop- als de huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Oosterpoort zorgde dit voor een stijging van de marktwaarde. De totale omvang van de portefeuille is (inclusief geringe voorraadmutaties) met € 106,2 miljoen (2020: € 55,6 miljoen) gegroeid naar een waarde van € 797,6 miljoen (2020: 691,4 miljoen). Dit is een waardestijging van 15,36% (2020: 4,57%). De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de

toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. Ook wijzigingen in het handboek geven een verhoogde marktwaarde.

Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de beleidswaarde op te nemen. Vanaf dat jaar is de beleidswaarde van het bezit opgenomen in het jaarverslag, zodat er een vergelijk tussen de jaren kan plaatsvinden.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht. Dit is omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. De beleidswaarde veronderstelt een indicatie te geven van de door de corporatie binnen haar missie, beleid en vastgoedstrategie te realiseren netto contante waarde (een te plegen investering teruggerekend naar contante waarde) van de kasstromen van haar onroerende zaken in exploitatie. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Oosterpoort en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van ons vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, binnen de volgende randvoorwaarden:

1. We gaan enkel uit van het scenario doorexploiteren en houden daarom geen rekening met een uitpondscenario en met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. We rekenen met de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. We rekenen toekomstige onderhoudslasten in, zoals zij specifiek zijn bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Oosterpoort en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. We rekenen de toekomstige verhuur- en beheerlasten in als vervanging van marktconforme lasten ter zake. Hieronder verstaan we de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Oosterpoort. Deze worden opgenomen onder het hoofd 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Oosterpoort heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn van invloed op deze beleidswaarde. De beleidswaarde bedraagt eind 2021 € 440,8 miljoen (2020: € 369,0 miljoen) ofwel 55% (2020: 53%) van de marktwaarde.

De ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden vastgesteld door de beleidswaarde eind 2021 te vergelijken met de beleidswaarde eind 2020. De beleidswaarde stijgt met 19,5% van 369 miljoen in 2020 naar € 441 miljoen in 2021. Hierin zit de stijging van de marktwaarde van 15,36% procent verwerkt. Per saldo resteert er een stijging (sec in de beleidswaarde) van 4%. Dit wordt voornamelijk verklaard door de wijzigingen in beleidswaarde-normen. De wijzigingen in beleidswaarde-normen van € 18,9 miljoen betreffen de streefhuur (€ -11,1 miljoen), onderhoudskosten (€ -32,3 miljoen) en beheerkosten (€ 24,5 miljoen).

Toelichting verschil marktwaarde en beleidswaarde

Per 31 december 2021 is in totaal € 428 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen (lees: waardeinstijging) in de overige reserves opgenomen (2020: € 330,0 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Oosterpoort. De mogelijkheden voor Oosterpoort om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt. Dit komt door de wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale DAEB-huurwoningen. De doelstelling van Oosterpoort is het duurzaam voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Daardoor zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel verkocht worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning alleen in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur. Ook zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie. Dit betekent dat nooit, de volledige van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen), in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap. Tevens betreft dit de grootste post voor het bestuur waar een inschatting over gemaakt moet worden voor de jaarrekening. Het bestuur van Oosterpoort heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt voor 2021 circa € 356,8 miljoen (2020: € 322,4 miljoen). Bij de berekening van dit verschil is geen rekening gehouden met het effect van latente belastingen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde eind 2021 bestaat uit de volgende onderdelen (* €1.000,-):

Marktwaarde verhuurde staat	€ 797.643
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 74.741
Betaalbaarheid (huren)	€ -305.244
Kwaliteit (onderhoud)	€ -80.272
Beheer (beheerkosten)	€ -46.078
Beleids waarde	€ 440.790

Figuur 14: Marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde

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

4.2.6 In 2021 is het Treasurystatuut herijkt

Het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB), het Treasurystatuut, de financieringsstrategie en het treasuryjaarplan vormen de basis voor het treasurybeleid. In 2021 zijn het Treasurystatuut en de financieringsstrategie herijkt en vastgesteld. Dit was in samenhang met het Financieel Beleid en het Investeringsstatuut.

Het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) is een overkoepelend reglement waaruit de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële borging blijken. In het Treasurystatuut van Oosterpoort zijn alle taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot treasury vastgelegd. Hetzelfde geldt voor het financierings- en beleggingsbeleid. De financieringsstrategie dient als leidraad voor de transformatie van de huidige financieringsportefeuille naar een gewenste financieringsportefeuille. Alle treasuryactiviteiten baseerden we op het treasuryjaarplan dat we jaarlijks opstellen. Daarin leggen we het treasurybeleid voor het nieuwe begrotingsjaar vast op basis van de bestaande leningportefeuille en de meest recente meerjarenramingen.

Binnen Oosterpoort is er een Treasurycommissie die als taak heeft om de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd te adviseren op het gebied van treasury. De directeur-bestuurder neemt besluiten passend binnen het treasurystatuut en het treasuryjaarplan. Besluiten die daar niet in passen leggen we vooraf ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voor. Besluiten worden alleen genomen op basis van schriftelijke transactievoorstellen die besproken worden in de Treasurycommissie. De Treasurycommissie wordt ondersteund door een externe adviseur. In 2021 kwam de Treasurycommissie vijf keer samen.

Treasuryactiviteiten 2021

- De marktwaarde van de derivaten en de leningenportefeuille werd becijferd door de externe Treasuryadviseur. De accountant toetste deze waarden.
- De voortgangsrapportage gaf per trimester inzicht in de treasuryactiviteiten. De treasuryrapportage, de monitoring van de voortgang van het treasuryjaarplan en de liquiditeitsplanning zijn hier onderdeel van. De voortgangsrapportage verstrekten we ter informatie aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen.
- Het Treasurystatuut en de financieringsstrategie zijn geactualiseerd en vastgesteld.
- Er was afstemming met de gemeenten Berg & Dal en Heumen over de generieke achtervangpositie van nieuwe leningen. De gemeenten hebben ingestemd met generieke achtervang vanaf 1 augustus 2021.
- Er is een lening (rollover en swap) van € 6 miljoen euro afgelost en geherfinancierd. Deze lening werd door het WsW geborgd. Daarnaast is er een, ook door het WsW geborgde lening van € 4,75 miljoen euro aangetrokken met generieke achtervang.
- Er is een obligolening van € 4,2 miljoen euro aangetrokken en een lening voor Vestia van € 1,5 miljoen euro. Beide zijn aangetrokken met generieke achtervang en borging door het WsW.
- Er waren in 2021 2 spreadherzieningen en een renteconversie.
- Er is in 2021 een nieuwe volmacht afgegeven aan het WsW voor het DAEB-bezit voor € 421,8 miljoen euro.

Waardering van leningen

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

De omvang van de leningenportefeuille nam in 2021 af met € 1 miljoen. Eind 2021 bedraagt de totale leningenportefeuille circa € 161 miljoen (in 2020 was dit € 162 miljoen).

Het merendeel van de leningenportefeuille bestaat uit gewone leningen met een vaste rente en een vaste looptijd. Eind 2021 was de rentestand lager dan de contractueel afgesproken rente van veel van onze leningen. In het hypothetische geval dat we leningen voor het einde van de looptijd willen beëindigen, moeten we een boeterente betalen. Daardoor moeten we meer terugbetalen dan de nominale waarde van de lening. De marktwaarde zoals weergegeven in onderstaande tabel is daardoor hoger dan de nominale waarde die wij opnemen in onze jaarrekening. Maar dit heeft geen resultaatconsequenties omdat we de leningen niet vervroegd aflossen.

Financiële instrumenten

	Marktwaarde			
	Schuldrest	Lening	Derivaat	Totale marktwaarde
Annuitair	9.706	3.895		3.895
Lineair	46.480	48.559		48.559
Fixe	30.251	62.095		62.095
Variabele hoofdsom	1.000	997		997
Basisrente	38.000	70.964		70.964
Extendible	36.000	37.183	18.105	55.288
Totaal	161.436	223.693	18.105	241.797

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

Extendible leningen

De rente in 2021 is iets gestegen, waardoor de negatieve marktwaarde van de embedded derivaten daalde. Het ongerealiseerde resultaat was in 2021 € 4 miljoen. (in 2020 was dit minus € 2 miljoen). Eind 2021 bedroeg de marktwaarde van de drie embedded derivaten € 18 miljoen negatief (in 2020 was dit € 22 miljoen negatief).

4.2.7 Ons fiscaal beleid voldoet aan de wettelijke eisen

Wij hebben bij de uitoefening van ons werk te maken met veel belastingen, zoals omzetbelasting, vennootschapsbelasting, overdrachtsbelasting, loonheffing, verhuurderheffing en onroerendezaakbelasting. We voldoen aan de wettelijke eisen. We maken waar mogelijk gebruik van mogelijkheden die leiden tot een lagere belastingdruk wanneer dit wettelijk is toegestaan. Bijvoorbeeld in het geval van de vennootschapsbelasting, waarbij wij gebruik hebben gemaakt van de wettelijke mogelijkheid tot fiscaal afwaarderen van de materiële vaste activa naar lagere WOZ-waarden. Externe fiscalisten staan ons bij in de uitvoering van het fiscaal beleid.

4.2.8 De AW heeft een positief oordeel over Oosterpoort

In 2021 ontvingen we de jaarlijkse oordeelsbrief over de rechtmatigheid van de Aw. De beoordeling over de staatsteun, passend toewijzen, huursom, WNT en naleving van specifieke wettelijke bepalingen leidde tot een positief oordeel. Dat betekent dat Oosterpoort voldoet aan de wet- en regelgeving. Ook vond in 2021 de governance-inspectie en de integrale beoordeling plaats. Ook deze 2 beoordelingen waren positief. De Aw concludeerde dat de governance van Oosterpoort voldoet aan

de criteria voor good governance. Er werden geen interventies opgelegd en geen (aanvullende) toezichtsafspraken gemaakt.

Van het WSW ontvingen we een brief over het borgingsplafond van 2021-2022. Onze financiële positie is goed. Dat betekent dat wij leningen kunnen aangaan met borgstelling van het WSW. Het jaarlijks gesprek met de integrale beoordeling was dit jaar digitaal in verband met verscherpte coronamaatregelen. Het WSW paste ook in 2021 de laagste risicoklasse voor Oosterpoort toe.

4.3 Oosterpoort maakt digitale stappen

Na een uitgebreid selectietraject is Oosterpoort de samenwerking aangegaan met ICT-leverancier NEH Group. Tegelijk met de overstap naar NEH Group is ook overgegaan op werken met Microsoft 365.

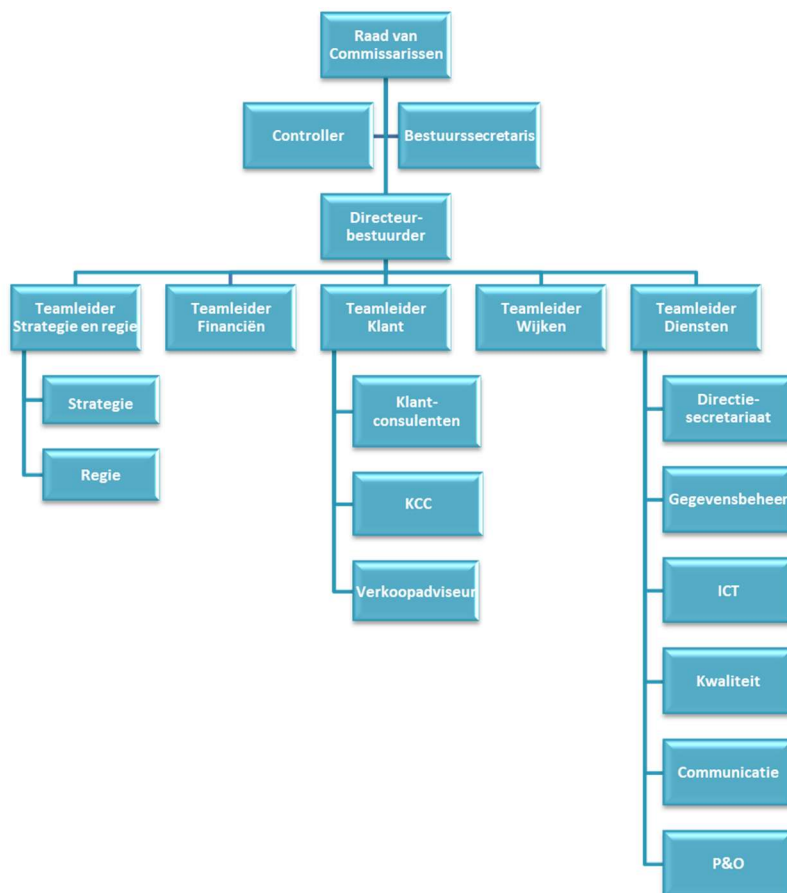
In het voorjaar van 2021 lanceerden we onze nieuwe website. Deze website is ontwikkeld en vormgegeven in samenwerking met Kubion. Met onze nieuwe website zetten we in op de verdere digitalisering van de dienstverlening naar onze klant. De website is de basis voor de ontwikkeling naar een klantportaal in 2022.

We hebben in het najaar met een gespecialiseerd bedrijf een phishingmail audit uitgevoerd.

In de tweede helft van het jaar is een selectietraject voor een nieuw systeem voor document management doorlopen. We kozen voor E-content van de leverancier Van Dinther.

4.4 Organisatie

4.4.1 Organisatiestructuur in één blik



Figuur 16: Organogram Oosterpoort

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

4.4.2 Wij hebben 46 collega's

Op 31 december 2021 had Oosterpoort 46 medewerkers met een arbeidsovereenkomst. De samenstelling van het personeelsbestand is als volgt:

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

Figuur 17: Samenstelling personeelsbestand

4.4.3 Kennis is de basis bij het goed uitvoeren van werkzaamheden

In 2021 gaven we € 102.570,18 uit aan studie- en opleidingskosten voor onze medewerkers. Wij vinden het hebben van de juiste kennis belangrijk. Het draagt bij aan meer efficiëntie en een hogere kwaliteit. Door middel van opleiden, bij- en omscholen maken we onze organisatie toekomstbestendig. Als werkgever willen we dat onze medewerkers zich ook in 2022 blijven ontwikkelen.

4.4.4 Het ziekteverzuim is in 2021 gestegen

Ondanks de stijging van het ziekteverzuim was de meldingsfrequentie slechts 0,07. Dit betekent dat medewerkers zich niet vaak ziek melden, maar dat we te maken hebben met een aantal medewerkers met langdurig verzuim.

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

	2021	2020	2019	2018
Verzuimpercentage	4,8%	3,3%	6,8%	6,8%

Figuur 18: verzuimpercentage 2021

Vertrouwenspersoon

In 2021 hebben een aantal medewerkers contact gehad of een melding gedaan met de vertrouwenspersoon van de Arbodienst over ongewenste omgangsvormen en/of integriteit. Deze medewerkers hebben in totaal 14 keer contact gehad met de vertrouwenspersoon. Daarnaast heeft de vertrouwenspersoon 3 keer contact gehad met derden. Dit kan bijvoorbeeld HR of de directeur-bestuurder zijn. De meldingen die via de vertrouwenspersoon bij de directeur-bestuurder of HR terecht zijn gekomen zijn adequaat opgepakt. Met de betreffende medewerkers zijn constructieve gesprekken gevoerd onder professionele begeleiding.

4.4.5 Onze bedrijfshulpverleners blijven bij

Onze bedrijfshulpverleners volgden in 2021 twee algemene bijscholingstrainingen voor BHV met reanimatie en AED. Ook hebben de BHV'ers een brandoefening gedaan.

4.5 Voor de OR stond 2021 in het teken van de bestuurswissel

De ondernemingsraad (OR) van Oosterpoort bestaat uit 4 medewerkers. Het jaar 2021 heeft in het teken gestaan van de wisseling van de directeur-bestuurder. Met een terugblik op de samenwerking is op een fijne manier afscheid genomen van de heer Janssen. De OR leverde een bijdrage aan het selectietraject van de nieuwe directeur-bestuurder. Dit was in prettige samenwerking met de Raad van Commissarissen. De kennismaking en de eerste samenwerking met Kees van Kampen verliep zeer plezierig.

Daarnaast heeft de OR zich gericht op de volgende speerpunten:

- hybride werken;
- medewerkerstevredenheid;
- vitaliteit en arbeidsfitheid;
- doorontwikkeling personeel.

De OR heeft in 2021 instemming verleend voor aanstelling van een nieuwe Commissaris. Ook waren er formele en informele overleggen met de directeur-bestuurder en personeelszaken. En het jaarlijks gesprek met de Raad van Commissarissen heeft plaatsgevonden.

4.6 Huurders die niet tevreden zijn, kunnen gebruik maken van de onafhankelijke klachtencommissie

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

In 2021 behandelde de Klachtencommissie Woningcorporaties regio Nijmegen 6 klachten over Oosterpoort, waarvan een klacht uit 2020. 3 klachten bleken ongegrond. Daarnaast was er een klacht niet ontvankelijk. 2 klachten zijn gegrond verklaard. Alle klachten die de Klachtencommissie heeft ontvangen over Oosterpoort zijn in 2021 afgehandeld.

4.7 Oosterpoort blijft actief aandacht schenken aan privacy

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

Belangrijke acties in 2021 waren:

- herijking van het AVG-beleidsplan;
- AVG-verplichtingen bij nieuw aan te stellen medewerkers borgen bij P&O;
- blijvend aandacht aan bewustwording AVG door onder andere publicaties op intranet over gemelde datalekken;
- awareness workshops met alle medewerkers over cybersecurity en AVG;
- jaarlijkse check op de verwerkersovereenkomsten en het verwerkersregister;
- afsluiten van verwerkersovereenkomsten met nieuwe partijen die persoonsgegevens verwerken.

4.7.1 Het privacy meldpunt kreeg 4 meldingen van datalekken

In 2021 kreeg het privacy meldpunt van Oosterpoort 4 meldingen van datalekken (in 2020 8). Bij elke melding beoordelen we of we het datalek ook moeten melden bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). In alle gevallen was een melding naar de autoriteit niet nodig.

We gaven intern direct opvolging aan de 4 datalekken en stuurden een schriftelijke reactie naar de betrokkene(n). Deze meldingen zijn tot tevredenheid van de betrokkenen opgelost.

Overzicht datalekken 2021

Aantal	Type datalek	Melding AP	Consequenties	Ondernomen actie
1	Uitgaande mail naar verkeerde mailadres verzonden.	nee	geen	Contact opgenomen met betrokkenen en verzoek gedaan tot verwijderen van de mail. Mail is door betrokkenen verwijderd en bevestigd naar Oosterpoort.
1	Verkoopakte aan verkeerd adres gekoppeld in Corpoflow, waardoor koper informatie inzag van een andere verkooptransactie.	nee	geen	Contact opgenomen met degene die de informatie onterecht kon inzien. Hij gaf aan de foutieve overeenkomst niet gelezen te hebben en heeft hier ook niets mee gedaan (niet gedownload of ergens opgeslagen).
1	Telefoonnummer van erfgenaam op website Entree vermeld.	nee	geen	Na ontdekken datalek direct telefoonnummer verwijderd op Entree. Erfgename gebeld en excuses aangeboden.
1	Verkeerde autorisatie toegekend aan nieuwe medewerker waardoor privacygevoelige mappen konden worden ingezien	nee	geen	Per direct geschakeld met NEH om per direct de rechten conform opdracht door te voeren.

Figuur 19: Overzicht datalekken 2021

4.8 Governance

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

- statuten van Oosterpoort;
- reglement financieel beleid en beheer;
- bestuursreglement en reglement RvC;
- toezichts- en toetsingskader RvC.

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

Governancecode woningcorporaties

In 2021 pasten we de 'Governancecode woningcorporaties' toe bij onze bedrijfsvoering. Oosterpoort onderschrijft de Aedescode. De bepalingen in de code passen heel goed bij de missie, het beleid en de activiteiten van Oosterpoort zoals geformuleerd in onze strategische koersnota 2020-2021.

4.8.1 Met de governance-agenda houden wij grip

In 2021 werkten we met een governance-agenda. Deze agenda bevat alle activiteiten die we in een jaar moeten uitvoeren vanuit:

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

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

Interne audits

In 2021 voerden we als onderdeel van het interne beheersingssysteem opnieuw interne audits uit op kritische processen zoals woningtoewijzing, ketensamenwerking, IT-controls, aanbestedingsbeleid/procedures, verkoopproces en prestatieafspraken. De teamleiders en de Auditcommissie bespraken de bevindingen en de aanbevelingen. De Raad van Commissarissen werd in kennis gesteld van de eindrapportage. Een van de bevindingen was dat in de geauditeerde processen de wet- en regelgeving wordt nageleefd. Een aanbeveling was dat we de interne beheersing van processen op onderdelen kunnen verbeteren door het opstellen van procesbeschrijvingen en borging hiervan in de bedrijfsvoering.

Soft controls

Naast de harde controls hadden we in 2021 natuurlijk ook aandacht voor soft controls. In navolging van de uitgevoerde metingen in de afgelopen jaren hield de controller een vervolgmeting op de werking van soft controls binnen Oosterpoort. Daarbij werd input gevraagd aan alle medewerkers binnen de organisatie. Met een response van 40% gaf de vervolgmeting een goed beeld van het management control systeem (gedragsbeïnvloeding bij medewerkers) binnen Oosterpoort.

We bespraken in het teamleidersoverleg, de ondernemingsraad, de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen de belangrijkste signalen die uit de meting naar voren kwamen. We concludeerden dat er een positieve beleving van softcontrols bij Oosterpoort aanwezig is. Hybride werken bevordert het werkplezier volgens de hoge score van de medewerkers op dit onderdeel.

De belangrijkste leer- en ontwikkelpunten uit de meting zijn:

- Zorg in het besluitvormingsproces voor verbinding tussen Directieteam-Teamleidersoverleg-werkvloer en zorg voor betrokkenheid van medewerkers.
- Maak regels en procedures beter toegankelijk voor medewerkers, actualiseer en centraliseer ze waar nodig zodat ze beter beschikbaar zijn.
- Stel meer/voldoende tijd beschikbaar aan de medewerkers om te werken aan de organisatiedoelen.
- Continueer hybride werken als middel voor het werkplezier, maar bedenk tegelijkertijd oplossingen van de keerzijde van deze manier van werken, namelijk minder onderlinge samenwerking.
- Zet stappen in het bevorderen van eigenaarschap en maak daarbij verantwoordelijkheden inzichtelijker.
- Besteed aandacht aan medewerkers die moeite hebben met het geven van feedback of aanspreken van collega's op ongewenst gedrag.

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

4.8.2 We werkten verder aan de inbedding van risicomanagement

Ons risicomodel is gebaseerd op de kaders van de externe toezichthouders WSW en Aw en sluit aan op hun gezamenlijk beoordelingskader. De opzet is praktisch, goed uit te voeren en toekomstgericht. Op het bedrijfsmodel, de governance en beheersing van de (interne) organisatie bepaalden we de belangrijkste risico's en pasten we beheersingsmaatregelen toe. We monitorden de beheersingsmaatregelen op de belangrijkste risico's uit de strategische koersnota 2020-2021. We bespraken de belangrijkste financiële risico's met de accountant, de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

Voornaamste risico's en onzekerheden

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

Strategisch:

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

Operationeel:

- O1 Het risico van hoge werkdruk en ziekteverzuim bij medewerkers in verband met toenemende gelddruk en het uitvallen door privéomstandigheden.

Financieel:

- F1 Het risico van het onvoldoende kunnen afbouwen van de Koopgarantportefeuille naar een beheersbaar aantal woningen.
- F2 Het risico van toenemende bedrijfslasten door nieuwe wet- en regelgeving.
- F3 Het risico van een langdurige economische stilstand danwel teruggang met de kans op hoge werkloosheid en maatschappelijke problemen als gevolg van COVID.

Wet- en regelgeving:

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

Coronavirus

Ook in 2021 bleven we in de greep van het coronavirus. We pasten onze bedrijfsprocessen telkens aan op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitorden we continu en volgden we op. Onze maatregelen waren erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en tegelijkertijd zoveel mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

Op het moment van schrijven zijn de laatste coronamaatregelen opgeheven. De huidige inschatting is dat de coronacrisis voor Oosterpoort niet zal leiden tot financiële problemen.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Dat bewees de nieuwe financieringen in 2021 wel. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Oosterpoort.

Zo nodig kan vertraagd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken.

Bij de impactanalyse die we aan het begin van de pandemie maakte, schreven we de grootste risico's toe aan:

- een waardedaling van activa;
- uitval van medewerkers;
- vertraging van bouw- en renovatietrajecten;
- betalingsproblematiek bij huurders;
- uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden.

Eind 2021 konden we concluderen dat deze risico's zich niet hebben voorgedaan.

Risicobereidheid

De risicobereidheid wijzigde in 2021 niet ten opzichte van voorgaande jaren. We willen geen grotere strategische- en bedrijfsrisico's lopen dan nodig is. We beperken de risico's zoveel mogelijk en sturen actief op de beheersing van de risico's. Dit kenmerkt zich met name bij bedrijfsprocessen rondom ketensamenwerking, de Koopgarantportefeuille en processen met compliance-eisen.

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

Risicobeheersing

In 2021 besteedden we veel aandacht aan risicobeheersing. Een korte opsomming van belangrijke beheersmaatregelen die we in 2021 namen (nummering beheersmaatregel sluit aan op nummering risico zoals hiervoor beschreven):

Strategische risico's:

- S1 Door beheersmaatregelen als (langjarige) prestatieafspraken en de bestuurlijke overleggen met het college van B&W is de kans en impact van het risico sterk verminderd. Met de nieuwe opgave uit de woningmarktonderzoeken neemt de (politieke) druk vanuit de gemeente wel toe. De financiële grenzen van Oosterpoort zijn gesteld met de meerjarenbegroting en gedeeld met de betrokken wethouders.
- S2 Het treffen van beheersmaatregelen op de belangrijkste, in gezamenlijkheid geformuleerde risico's bij ketensamenwerking, namelijk:
 - Het onderhouden van een langjarige relatie en commitment met ketenpartners om ongunstige ontwikkelingen op de bouwmarkt te voorkomen. De afgelopen tijd is te zien geweest dat de ketensamenwerking in een tijd van hoogconjunctuur zorgt dat wij geen problemen hebben om het werk in de markt weggezet te krijgen. Onze partners zorgden dat het jaarlijkse werk uitgevoerd werd.
 - Het verbeteren van de datakwaliteit met de ketenpartners zodat met kwalitatief goede vastgoeddata de juiste keuze gemaakt kan worden voor de verduurzamingsopgave. Met de laatste opnames van de NEN-scores hebben we nu de kwaliteit van vrijwel het hele bezit in beeld. We maakten een slag met het LCA-programma door de

combinatie met het Meerjareninvesteringsprogramma en het Meerjarenonderhoudsprogramma, zodat het minder foutgevoelig is. Dit blijft nog wel een aandachtspunt voor de komende tijd. Verbetervoorstellen zijn gemaakt in de ontwikkellijn "Meer sturen op data".

- Het verbeteren van de efficiëntie en effectiviteit van de bedrijfsprocessen in de ketensamenwerking. Een team van medewerkers op tactisch niveau uit de keten is in 2021 aan de slag gegaan om procesverbeteringen in beeld te brengen van alle processen binnen de keten. En deze borgen en vastleggen in procesbeschrijvingen.
- S3 We hebben een actuele portefeuillestrategie en hebben deze financieel doorgerekend in de meerjarenbegroting. De transitie-opgave is redelijk hoog maar wel financieel uitvoerbaar. Doordat we nu inzichtelijk hebben wat het financieel effect is en de mogelijkheid hebben om (financieel) bij te sturen, is het netto risico laag
- S4 We doen maximaal 62% aan CO₂-reductie voor 2050. Beide gemeenten hebben nog geen lokale energiestrategie ontwikkeld. In de prestatieafspraken 2022 zijn nieuwe afspraken met elkaar vastgelegd.
- S4 Samen met de ketenpartners werkten we de portefeuillestrategie verder uit in een realistisch en innovatief programma. In MJB 2022-2031 is een verdere detaillering opgenomen voor de komende 10 jaar. De opgave voor de tien jaar is technisch en financieel uitvoerbaar.

Operationele risico's:

- O1 We investeerden in het vergroten van vakkennis en professioneel gedrag van medewerkers dat zelfstandig werken binnen gestelde kaders mogelijk maakt. De afspraken legden we vast in de jaargesprekken met de medewerkers behorend bij de P&O-jaarcyclus.
- O1 We voerden een vervolgmeting uit op soft controls en werkten deze uit in verbetermaatregelen.

Financiële risico's:

- F1 We verminderden de risico's bij Koopgarant door teruggekochte Koopgarantwoningen weer te verkopen zonder terugkoopverplichting en afkoop van de terugkoopverplichting.
- F2 We deden scenarioanalyses bij de meerjarenbegroting. Er zijn 6 scenario's doorgerekend (halvering van de inflatie, snellere rentestijging dan verwacht, hogere bouwkostenstijging dan verwacht, combinatie van deze scenario's, halvering van het investeringsprogramma en een begroting zonder een investeringsprogramma (zogenaamde "beheer" begroting).
- F3 We zien dat er momenteel nog geen grote problemen ontstaan in de bedrijfsvoering als gevolg van het coronavirus. De financiële impact is beperkt. Met huurders die in betalingsproblemen zijn gekomen worden betalingsregelingen op maat gemaakt.

Wet- en regelgeving risico's:

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

We voerden in 2021 diverse gesprekken met de accountant, ketenpartners en de interne en externe toezichthouders over de risicobeheersing op bedrijfsvoering, bij ketensamenwerking en bij de uitwerking van de portefeuillestrategie.

4.8.3 Zeven kwaliteiten van integriteit

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

Klokkenluidersregeling

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 2021 ontvingen we geen meldingen via de klokkenluidersregeling. Er zijn 2 meldingen bij de vertrouwenspersoon gedaan die bij Oosterpoort zijn gemeld. Deze zijn in goed overleg met de vertrouwenspersoon afgehandeld.

4.8.4 In 2018 is Oosterpoort gevisiteerd

Oosterpoort is bij haar laatste visitatie in 2018 beoordeeld op haar maatschappelijk presteren. We scoren gemiddeld ruim voldoende tot goed. Dit blijkt uit het onderzoek van de onafhankelijke visitatiecommissie. De commissie gaf ons ook verbeteringsuggesties, waaronder:

- Borg de toegankelijkheid van Oosterpoort voor huurders waar maatwerk noodzakelijk is.
- Zorg voor duidelijke contactpersonen op complex- en wijkniveau.
- Zorg voor transparantie over beleidskeuzes.

In 2021 gaven wij opvolging aan de adviezen van de commissie:

1. Samenwerking en participatie: we hadden het idee om in 2021 weer meer in de wijken te gaan doen, meer met klantenpanels te gaan overleggen en met Huurders Vereniging Woonbelang op specifieke onderdelen te gaan samenwerken. We zijn vaker in gesprek gegaan met onze huurders. Maar de coronacrisis heeft ervoor gezorgd dat dit nog steeds minder is dan dat we graag wilden.
2. Transparantie in beleidskeuzes: In aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen in 2022 zijn er gesprekken gevoerd met 4 politieke partijen in Berg en Dal. Daarbij is gedeeld voor welke opgaven Oosterpoort staat op het gebied van duurzaamheid, beschikbaarheid en doelgroepen.
3. Maatwerk in dienstverlening: In het eerste trimester lanceerden we onze nieuwe website. Met onze nieuwe website zetten we in op de verdere digitalisering van de dienstverlening naar onze klant. De website is het fundament voor de verdere geplande ontwikkeling naar een klantportaal in 2022.

Oosterpoort wil ouderen stimuleren en helpen om een passende woonsituatie te creëren zodat ze langer thuis kunnen wonen. Eén van de oplossingen waar we aan werken is het aanbieden van relatief kleine woningaanpassingen. Dit is bijvoorbeeld een eenhendelmengkraan, antislip douchevloer of een toilet boven. Daarnaast is er extra aandacht aan ouderen gegeven door gesprekken te voeren met huurders van 65 jaar of ouder over fijn en langer thuis wonen. We ontwikkelden informatiemateriaal over geschikte woningen voor oudere huurders. Dit zorgde voor bewustwording over hun woonsituatie.

5 De Raad van Commissarissen

Goed maatschappelijk ondernemerschap is belangrijk voor het vertrouwen van de samenleving in het bestuur van en het toezicht op woningcorporaties. Zoals elke woningcorporatie werkt Oosterpoort met een Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken in de organisatie. Hij geeft raad aan de directeur-bestuurder en is zijn werkgever. In dit hoofdstuk staat hoe de Raad van Commissarissen in 2021 zijn taken uitvoerde.

5.1 De basisgegevens van de Raad van Commissarissen

5.1.1 Samenstelling van de Raad van Commissarissen

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

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

De Raad van Commissarissen bestond in 2021 uit de volgende personen:

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

Figuur 20: Samenstelling Raad van Commissarissen

*) Op voordracht van Huurders Vereniging Woonbelang

**) 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

H Aftredend en herkiesbaar

Op 31 december 2020 is de heer Kniest afgetreden omdat zijn benoemingstermijn was afgelopen. Hij was voorzitter van de Raad van Commissarissen. In de statuten van Oosterpoort is bepaald dat de Raad van Commissarissen uit zijn midden een voorzitter aanwijst. Een interne werving heeft geleid tot de benoeming van mevrouw Aarts per 1 januari 2021. Per genoemde datum is mevrouw Aarts de heer Kniest als voorzitter opgevolgd.

Begin 2021 is gestart met de werving van een nieuw lid voor de Raad van Commissarissen. Voor een goede balans binnen de Raad van Commissarissen diende het nieuwe lid deskundigheid te hebben op het gebied van wonen en vanwege de grote verduurzamingsopgave van Oosterpoort nadrukkelijk ook op het gebied van duurzaamheid. Na de selectieprocedure is de heer Waegemaekers benoemd als vijfde lid van de Raad van Commissarissen.

Het schema van aftreden is bij de benoeming van de heer Lenssen in 2019 aangepast zodat er een betere spreiding kwam in de (her)benoemingen en aftredens. De heer Lenssen is in 2019 benoemd voor een periode van 2 jaar in plaats van 4 jaar. Op 10 november 2021 liep deze termijn af en is de heer Lenssen herbenoemd voor een periode van 4 jaar.

5.1.2 De commissarissen hebben nevenfuncties

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

Lid Raad van Commissarissen	Relevante nevenfuncties
Mevr. F.M. Aarts	Bestuurslid VTW Bestuurslid Stichting Leergeld Nijmegen
Dhr. J.G.B.J. Hooge Venterink	Voorzitter Raad van Commissarissen Wemo Holding B.V.
Mevr. A.T.M. Bouwmeister – Wegdam	Geen
Dhr. J.A.J. Lenssen	Freelance docent Bestuursacademie Nederland
Dhr. J.J.M Waegemaekers	Geen

Figuur 21: Nevenfuncties leden Raad van Commissarissen

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

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

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

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

De Remuneratiecommissie richt zich in het bijzonder op:

- de selectiecriteria en de procedure voor werving en benoeming van de leden van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder;
- het ontwikkelen en aanpassen van een profielschets voor de Raad van Commissarissen;
- werven, selecteren en voordragen van leden voor de Raad van Commissarissen. Als de benoeming betrekking heeft op een bindende voordracht vanuit de huurdersvertegenwoordiging, dan voert een gezamenlijke commissie van Huurders Vereniging Woonbelang en de Raad van Commissarissen deze taken uit;
- het bezoldigingsbeleid en de jaarlijkse bezoldiging van de directeur-bestuurder;
- jaarlijks bespreken van het jaarplan van de directeur-bestuurder, monitoren van de voortgang en beoordelen van het functioneren van de directeur-bestuurder;
- het bezoldigingsbeleid, de jaarlijkse bezoldiging en de aanpak van introductie en permanente educatie van leden van de Raad van Commissarissen;
- voorbereiden van de zelfevaluatie van de raad.

Onderstaande tabel vermeldt aan welke commissie de leden per 1 juni 2021 hebben deelgenomen.

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

Figuur 22: Deelname aan commissies binnen de Raad van Commissarissen

In de periode 1 januari tot 1 juni 2021 was mevrouw Aarts lid van de Auditcommissie en de heer Lenssen lid van de Remuneratiecommissie. Sinds begin december is de heer Waegemaekers ook lid van de Remuneratiecommissie.

5.1.4 De Raad van Commissarissen heeft een visie op toezicht

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

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

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

De Raad van Commissarissen onderschrijft de 5 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.

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

Oosterpoort heeft sinds 2014 een 'Toezichts- en toetsingskader'. In de Woningwet is veel veranderd wat betreft het toezicht op woningcorporaties. Daarom is in 2018 een nieuw Toezichts- en toetsingskader vastgesteld en goedgekeurd. Dit 'Toezicht- en toetsingskader' is in december 2020 geactualiseerd. Ook in 2021 heeft dit document aandacht gekregen. Het is te vinden op de website van Oosterpoort onder 'Over Oosterpoort - Bestuur en toezicht – Governance'.

Het toezichtskader

Het toezichtskader beschrijft de formele kant van het toezicht houden, oftewel de regels van het spel en de rollen. Dit is vooral gebaseerd op de wet met bijbehorende regelingen en het Reglement van de Raad van Commissarissen. Maar ook op de visie die de Raad van Commissarissen en het bestuur hierover in de afgelopen jaren gezamenlijk ontwikkelden. Het toetsingskader is de inhoudelijke kant van het toezicht houden en de ijkpunten aan de hand waarvan de Raad van Commissarissen de ontwikkeling van het beleid en het functioneren van het bestuur beoordeelt.

Een belangrijk element in de visie op toezichthouden is dat de rollen van de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen wel duidelijk onderscheiden, maar niet scherp gescheiden kunnen en moeten worden. De beide organen zijn het hele jaar met elkaar in gesprek. Naast goedkeuren en controleren bespreken zij veelvuldig interne en externe ontwikkelingen, bespreken zij plannen die 'nog niet af zijn', wisselen zij informatie uit over onvoorziene problemen, enzovoort. Ook is het zo dat de inrichting van de werkorganisatie en de ketensamenwerking tot de bevoegdheid van de bestuurder behoort, maar dat de Raad van Commissarissen wel meekijkt en moet meekijken om te kunnen beoordelen of de interne en externe organisatie hun taken naar behoren kunnen vervullen.

Het Toezichts- en toetsingskader beschrijft de visie op de rollen van directeur-bestuurder en commissarissen en het samenspel tussen beiden uitvoeriger. En gaat in op thema's als de informatievoorziening, onderling vertrouwen, consensus, onafhankelijkheid en integriteit.

De Raad van Commissarissen heeft ook een taak en rol ten opzichte van anderen. 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. En dat zij ook voor deze partijen zichtbaar en toegankelijk moet zijn om, waar gewenst, het beleid en de gang van zaken bij Oosterpoort toe te lichten en informatie te vergaren.

Het toetsingskader

Naast het toezichtskader hanteert de Raad van Commissarissen een toetsingskader. Het gaat hierbij om de inhoudelijke criteria en de procedurele en administratieve eisen waaraan het beleid en de beleidsuitvoering worden getoetst. Veel van deze criteria en eisen zijn duidelijk omschreven. Maar omdat de omgeving en het beleid dynamisch van aard zijn, zijn er ook grenzen aan de hardheid van de criteria. Het gezonde verstand is evenzeer belangrijk.

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

De vergoedingen van 2021 sluiten aan op het maximum dat volgens de VTW-beroepsregels passend is voor corporaties in honoreringsklasse E. Commissarissen in de corporatiesector hanteren standaard lagere vergoedingen dan volgens de WNT zijn toegestaan. De Raad van Commissarissen besloot eind 2018 de vergoedingen voor 3 jaar vast te stellen en deze in de jaren 2020 en 2021 niet te verhogen conform het maximum van de VTW.

Lid Raad van Commissarissen	Vergoeding in 2021 in € (excl. Btw)
Mevr. F.M. Aarts	16.350
Dhr. J.G.B.J. Hooge Venterink	10.900
Mevr. A.T.M. Bouwmeister – Wegdam	10.900
Dhr. J.A.J. Lenssen	10.900
Dhr. J.J.M. Waegemaekers	5.450

Figuur 23: Vergoedingen leden Raad van Commissarissen

5.1.7 De commissarissen houden hun kennis en kunde op peil

De Woningwet verplicht bestuurders en commissarissen elk jaar 5 Permanente Educatie punten (PE-punten) behalen, mits iemand een volledig jaar commissaris is. Is dit minder, dan worden de verplichte PE-punten ook minder. Wie in een jaar meer punten haalt dan verplicht is, mag deze meenemen naar het volgende jaar, met een maximum van 5 PE-punten. Onderstaande tabel vermeldt de in 2021 behaalde punten.

Lid Raad van Commissarissen	Punten uit 2020 mee te nemen naar 2021	PE-verplichting in 2021	Punten behaald in 2021	Punten uit 2021 mee te nemen naar 2022
Mevr. F.M. Aarts	5	5	13	5
Dhr. J.G.B.J. Hooge Venterink	0	5	12	5
Mevr. A.T.M. Bouwmeister – Wegdam	1	5	4	0
Dhr. J.A.J. Lenssen	1	5	7	3
Dhr. J.J.M. Waegemaekers	0	2	4	2

Figuur 24: Aantal punten voor Permanente Educatie van de RvC-leden

5.1.8 Ieder jaar houdt de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie

Dit jaar vond de zelfevaluatie plaats op 28 april 2021. De Raad van Commissarissen heeft zich hierbij extern laten begeleiden door mevrouw E. Olde Bijvank. Vanwege de restricties door de coronacrisis was het een digitale bijeenkomst. De volgende onderwerpen waren actueel en zijn kritisch besproken in de bijeenkomst:

- Taak- en rolopvatting;
- Visie op de informatieverstrekking;
- Werving & selectie van directeur-bestuurder, voorzitter RvC en nieuw lid van de RvC;
- Contact met belanghouders;
- Het organiseren van tegenspraak;

- Scholing en opleiding;
- Maatschappelijke verantwoording;
- Vergaderdynamiek.

Naar aanleiding hiervan is een aantal afspraken gemaakt over onder andere een efficiëntere vergaderingen, de samenstelling van commissies, wervingsprocedures, de introductie van de nieuwe bestuurder en onderwerpen op de jaaragenda.

5.2 Verslag vanuit de werkgeversrol

5.2.1 In 2021 heeft er een bestuurswissel plaatsgevonden

De heer Janssen was tot 1 juni 2021 de directeur-bestuurder van Oosterpoort. Per 14 juni 2021 is de heer van Kampen de directeur-bestuurder van Oosterpoort. In de tussenliggende periode heeft de voorzitter van de Raad van Commissarissen twee weken waargenomen. In deze periode zijn er geen besluiten genomen.

De Raad van Commissarissen is werkgever van de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder 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.

5.2.2 De arbeidsovereenkomst van de directeur- bestuurder

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

Gegevens 2021		
	E.M. Janssen	C.L van Kampen
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/5	14/6 – 21/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0

Figuur 25: Gegevens arbeidsovereenkomst directeur-bestuurder

5.2.3 De bezoldiging van de directeur-bestuurder

In 2021 was de volgende WNT-bezoldiging voor de directeur-bestuurder van toepassing:

Bezoldiging 2021	E.M. Janssen	C.L. van Kampen
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	55.721,18	72.014,59
Beloningen betaalbaar op termijn	7.573,90	9.956,17
Subtotaal	63.295,08	81.970,76

Figuur 26: Bezoldiging directeur-bestuurder

Het vaste inkomen van de directeur-bestuurder is gebaseerd op het beloningsbeleid van Oosterpoort. Hierbij wordt rekening gehouden met de bij zijn aanstelling overeengekomen beloning, die in overeenstemming was met de toen geldende regels en opvattingen. Er is geen prestatiebeloning uitgekeerd. De vermelde pensioenkosten zijn inclusief werkgeverslasten.

De bezoldiging voldoet aan de 'Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector' (WNT). Met ingang van 1 januari 2014 is de 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014' van kracht. In 2021 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. De bezoldiging voor 2021 is vastgesteld op: € 153.000,-. Het 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.

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

In de Woningwet staat dat bestuurders en toezichthouders hun kennis en kunde op peil moeten houden. Bestuurders moesten in de jaren 2019-2021 108 PE-punten behalen bij daarvoor geaccrediteerde opleiders binnen een aantal met name genoemde aandachtsgebieden. Directeur-bestuurder de heer Janssen behaalde onvoldoende punten in deze periode. Gezien zijn pensionering in juni 2021 is dit te verklaren. In totaal behaalde de huidige directeur-bestuurder de heer van Kampen in de periode 2019-2021 123 PE-punten.

5.2.5 De directeur–bestuurder was lid van het bestuur van ‘Op de Heuvel’

Op 23 januari 2017 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. In 2021 was directeur-bestuurder Eugène Janssen voorzitter van deze Beheerstichting tot aan zijn pensioen op 31 mei 2021. De nieuwe bestuurder Kees van Kampen heeft deze functie niet overgenomen.

5.2.6 Sinds juni 2021 heeft Oosterpoort een nieuwe directeur–bestuurder

In verband met het pensioen van de heer Janssen per 31 mei 2021 startte de Raad van Commissarissen medio 2020 met het wervings- en selectieproces van een nieuwe directeur-bestuurder. In de eerste ronde heeft de Raad van Commissarissen geconcludeerd dat de kandidaten niet voldeden aan het profiel.

De raad besloot de vacature opnieuw uit te zetten met behulp van een ander wervings- en selectiebureau. Op 24 december 2020 is de vacature opnieuw extern gepubliceerd. De briefselectie en gesprekken met kandidaten vonden begin 2021 plaats. Hierbij werden opnieuw de 2 adviescommissies, waarin ook de controller, de bestuurssecretaris, een afvaardiging van de OR en een afvaardiging van Huurders Vereniging Woonbelang deelnamen betrokken. De raad wenste de werving voor het eind van het eerste kwartaal 2021 af te ronden, zodat de beoogde kandidaat ondanks de doorlooptijd van de fit- en propertest bij de Aw zoveel mogelijk aansluitend aan het vertrek van de huidige directeur-bestuurder benoemd kon worden. In de heer Kees van Kampen vond de raad de kandidaat die aansloot bij het profiel voor de nieuwe directeur-bestuurder. De heer Kees van Kampen is per 14 juni 2021 begonnen als nieuwe directeur-bestuurder bij Oosterpoort.

5.2.7 De nieuwe directeur-bestuurder heeft twee nevenfuncties

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

Relevante nevenfunctie	Bezoldigd/onbezoldigd
Lid Raad van Toezicht Welcom	Bezoldigd
Voorzitter bestuur Stifo	Onbezoldigd

Figuur 27: Nevenfuncties directeur-bestuurder

5.2.8 Het verslag van de Remuneratiecommissie

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

In 2021 is het vergaderritme van de remuneratiecommissie aangepast aan de werkzaamheden van de vertrekkende directeur-bestuurder. De vergadering in het eerste kwartaal heeft dan ook niet plaatsgevonden; er was immers geen persoonlijk jaarplan. De vervallen vergadering is verplaatst naar 10 mei en werd zoals voorafgaand gepland geheel besteed aan het eindgesprek met de directeur-bestuurder.

Er is nadien vanuit de remuneratiecommissie veelvuldig contact geweest met de RvC en haar leden. Er waren veel onderwerpen die om afstemming vroegen.

Op 5 juli heeft de remuneratiecommissie overleg gevoerd met de nieuwe directeur-bestuurder zoals gepland in het vergaderschema. Tijdens dit overleg heeft de directeur-bestuurder zijn eerste indrukken en bevindingen gedeeld. Er is in afgesproken dat in het tweede kwartaal 3 informele afspraken gepland werden tussen de voorzitter en/of vice-voorzitter van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder. Deze momenten werden gebruikt ter ondersteuning in de introductieperiode. Tijdens de vergadering op 5 juli heeft de commissie met de directeur-bestuurder afgesproken dat het de beoordelingscyclus opgepakt wordt in januari 2022. De directeur-bestuurder zal dan ook zijn jaarplan bespreken met de remuneratiecommissie.

De remuneratiecommissie heeft in 2021 onderstaande activiteiten opgepakt:

- Er is een voorstel gedaan met betrekking tot de bezoldiging van de nieuwe directeur-bestuurder.
- Het voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen. De evaluatie heeft plaatsgevonden op 8 april 2021 onder begeleiding van Ellen Oude Bijvank.
- Actief deelgenomen aan het opstellen van de arbeidsovereenkomst met de nieuwe directeur-bestuurder en dit ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.
- De voorzitter van de Raad van Commissarissen en de voorzitter van de remuneratiecommissie hebben vanaf 1 januari 2021 iedere 6 weken met de heer Eugene Janssen overleg gevoerd. De gesprekken hadden betrekking op de werkzaamheden in zijn laatste termijn als directeur-bestuurder van Oosterpoort.
- De Remuneratiecommissie heeft een nieuw lid van Raad van Commissarissen geworven, geselecteerd en voorgedragen. En voorzitter van de selectiecommissie. De heer Waegemaekers is benoemd per 28 juni 2021 als nieuw lid van de Raad van Commissarissen.
- Aandacht besteed aan het 12,5-jarig dienstverband van de directeur-bestuurder.
- Gesprekken gevoerd met de nieuwe directeur-bestuurder in het kader van introductie, bevindingen en voortgang.
- De raad geadviseerd omtrent de herbenoeming van de heer Lenssen, lid van de Raad van Commissarissen. Datum einde van de termijn was 10 november 2021. In de vergadering van de Raad van Commissarissen op 27 september is de heer Lenssen herbenoemd.
- Advies aan de Raad van Commissarissen voorbereid inzake honorering commissarissen.
- Voorstel gemaakt met betrekking tot te bespreken onderwerpen en vorm voor de jaarlijkse gesprekken tussen de Raad van Commissarissen en medewerkers in het najaar van 2021.
- Voorstel gemaakt met betrekking tot te bespreken onderwerpen voor het gesprek RvC-OR Directie.
- Uitnodiging gestuurd aan de directeur-bestuurder in verband met jaarplanbespreking in februari 2022.

5.3 Verslag vanuit de toezichthoudende en klankbordrol

5.3.1 De Raad van Commissarissen vergaderde zeven keer in 2021

De voltallige Raad van Commissarissen hield in 2021 in totaal 7 gewone vergaderingen. Het meest dominante thema in 2021 was de ketensamenwerking. Ook meerdere (sloop-) nieuwbouwprojecten zijn in verschillende stadia besproken.

Ketensamenwerking

De ketensamenwerking 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;
- bevordering van innovatie;
- grotere tevredenheid van de huurders.

In mei 2021 zijn de ontwikkellijnen voor de keten goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Deze ontwikkellijnen zijn een uitwerking van de adviezen uit het KPMG-onderzoek dat in 2020 heeft plaatsgevonden. In dit onderzoek was geadviseerd om een lange termijnvisie en doelstellingen te definiëren. Onder begeleiding van Rijnconsult zijn de lange termijnvisie en doelstellingen verwoord in de ontwikkellijnen. Deze ontwikkellijnen vormden de basis voor de nieuwe samenwerkingsovereenkomst die in 2021 is gesloten met de 2 strategische partners. De nieuwe samenwerkingsovereenkomst is meerdere malen met de Raad van Commissarissen besproken en op 20 december goedgekeurd. Deze samenwerkingsovereenkomst loopt van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2025.

Lopende projecten

De afgelopen jaren heeft Oosterpoort weinig (sloop-) nieuwbouwprojecten opgestart. Inmiddels zijn er meer mogelijkheden en start Oosterpoort ook met de uitvoering van de portefeuillestrategie waarbij 800 nieuwbouwwoningen worden gebouwd tot 2035. Een aantal van deze projecten zijn in 2021 aangevangen. De Raad van Commissarissen werd op de hoogte gehouden van de stand van zaken van deze projecten. Daarnaast hebben zij onderstaande documenten goedgekeurd:

- Investeringsbesluit Broeksingel 17 t/m 29;
- Realisatiefasedocument Buurderij;
- Investeringsbesluit de Dries;
- Investeringsbesluit Veldschuur;
- Projectfasedocument Zuidplein Malden;
- Startdocument en investeringsbesluit Vijverhof;
- Startdocument Frieselaan en omgeving.

Leningruil Vestia

Woningcorporaties willen hun verantwoordelijkheid nemen en de noodlijdende corporatie Vestia definitief uit de financiële problemen halen. Zij willen zo snel mogelijk een structurele oplossing voor de huurders van Vestia. Volgens de sector is dat mogelijk door een bijdrage van andere corporaties, splitsing van Vestia in drie corporaties en medewerking van het ministerie van BZK, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en toezichthouder Autoriteit woningcorporaties (Aw).

Dat betekent dat woningcorporaties in 2021 een aantal besluiten hebben genomen. Dit geldt ook voor Oosterpoort. De Raad van Commissarissen heeft op 15 november formeel het besluit genomen om een lening te ruilen tegen een duurdere lening van Vestia.

Visitatie

Wettelijk is vastgelegd dat iedere woningcorporatie zich minimaal eens per 4 jaar moet laten visiteren. In 2018 heeft de laatste visitatie van Oosterpoort plaatsgevonden. Volgens de Woningwet moet Oosterpoort daarom uiterlijk 5 juni 2022 een nieuwe visitatie hebben afgerond. Tijdens de vergadering van 27 september heeft de Raad van Commissarissen besloten om een offerte uit te vragen bij Raeflex om de visitatie 2018 – 2022 uit te voeren voor Oosterpoort. In datzelfde overleg heeft de Raad van Commissarissen besloten om de strategische koersnota 2020 – 2021 nog een jaar door te laten lopen tot 31 december 2022. Hierdoor is er de mogelijkheid om informatie uit de visitatie te verwerken in de nieuwe koersnota.

In oktober is er een kennismakingsgesprek geweest tussen Oosterpoort en Raeflex. De voorzitter van de Raad van Commissarissen was daarbij aanwezig. Op 15 november heeft de Raad van Commissarissen de offerte van Raeflex vastgesteld. Dit betekent dat Raeflex de visitatie voor Oosterpoort in 2022 zal uitvoeren over de jaren 2018 tot en met 2021.

Overige onderwerpen

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

- Actualisatie van het investeringsstatuut, het treasurystatuut en de financieringsstrategie 2021 – 2024.
- Herijking van de visie op control. De vorige visie op control dateerde uit 2014/2015. Control heeft zich in de jaren (door)ontwikkeld en daarom heeft er een herijking plaatsgevonden.
- Bestuurder bij ontstentenis. De heer Eugene Janssen trad op 31 mei uit dienst terwijl de heer Kees van Kampen pas op 14 juni aangesteld werd. Dit betekent dat Oosterpoort 2 weken geen directeur-bestuurder had. In deze 2 weken zijn bestuurstaken tijdelijk overgedragen.
- De samenstelling van de commissies, welke om pragmatische redenen is gewijzigd per 1 juni 2021.
- De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen.
- Het bod aan de gemeenten en de prestatieafspraken. De meerjarige prestatieafspraken lopen een jaar langer door, in afwachting van de visitatie en de gemeentelijke verkiezingen.
- De implementatie van het strategisch programma WSW en de volmacht WSW.
- Verder besteedde de Raad van Commissarissen tijd en aandacht aan onderwerpen zoals het jaarplan 2021, de jaarrekening, het bestuursverslag, de begroting en meerjarenbegroting, de managementletter van de accountant, het treasuryjaarplan en de managementrapportages.

5.3.2 Overige activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2021

Naast de formele vergaderingen zijn de volgende activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2021 het vermelden waard:

- Op 19 maart 2021 vond een digitale bijeenkomst plaats tussen de voltallige Raad van Commissarissen en de ketenpartners. Zij spraken op deze projectendag onder andere over:
 - Het Zuidplein in Malden;
 - De stand van zaken van de portefeuillestrategie;
 - De (on)mogelijkheden voor nieuwbouw in de kernen;
 - Initiatieven om te komen tot gebiedsontwikkeling;
 - Wat doen we met bestaand vastgoed in 2021?
- Op 28 april 2021 vond de zelfevaluatie plaats. Zie paragraaf 6.2.8.
- Op 11 oktober 2021 sprak de Raad van Commissarissen met de ondernemingsraad in aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

- In het eerste kwartaal van 2021 heeft de Raad van Commissarissen de benoeming van een nieuwe directeur-bestuurder afgerond.
- Op 11 oktober 2021 heeft de Raad van Commissarissen met een groep medewerkers gesproken. Tijdens dit overleg konden de medewerkers zelf allerlei onderwerpen ter sprake brengen. Twee overige gesprekken zijn wegens omstandigheden verzet naar 2022.
- Op 16 februari en 20 september 2021 hield de voltallige Raad van Commissarissen in eigen kring een 'Benen-op-tafel-overleg': een informeel overleg. Op 16 februari is met name stilgestaan bij het Toezicht- en Toetsingskader. Tijdens dit overleg is voornamelijk gesproken over de dynamiek binnen de Raad van Commissarissen.
- Het jaarlijks overleg met het bestuur van Huurders Vereniging Woonbelang stond gepland op 2 december, maar is vanwege corona verzet naar februari 2022.
- Op 31 mei 2021 had de voltallige Raad van Commissarissen het jaarlijkse gesprek met de accountant in afwezigheid van de bestuurder. Dit gesprek heeft digitaal plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is het accountantsverslag en de accountantscontrole besproken.

5.3.3 Oosterpoort voldoet aan de Governancecode

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 moet 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 2021 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 besprak haar eigen onafhankelijkheid. Er is vastgesteld dat de leden onafhankelijk van elkaar, het bestuur, de uitvoerende organisatie en externe partijen konden opereren.

5.3.4 Het verslag van de Auditcommissie

De Auditcommissie heeft in 2021 acht keer vergaderd waarbij de onderstaande onderwerpen zijn besproken:

- de (meerjaren-)begroting;
- de jaarstukken en concept dVi;
- de actualisatie van het financieel beleidsplan, de financieringsstrategie en het investeringsstatuut;
- het controlplan;
- de herijking van de visie op control;
- het auditplan, de voorgenomen audits en de resultaten van de audits;
- De actualisatie van het treasurystatuut, het treasury jaarplan en de acties uit de treasuryscan;
- de ketensamenwerking, nieuwe samenwerkingsovereenkomst en rapportages KIC;
- de risico rapportages;
- de managementletters van de accountant en de interne review hierop.

Naast bovengenoemde werkzaamheden is in 2021 ook regelmatig gesproken over projectfase documenten voor nieuwbouwprojecten. Het gaat hierbij om de nieuwbouwprojecten:

- de Veldschuur in Malden;
- Hofje Buurderij in Overasselt;
- Broeksingel 17-29 in Malden;
- de Dries in Groesbeek;
- Zuidplein in Malden;
- Frieselaan e.o. in Groesbeek;
- Vijverhof in Groesbeek.

Verder zijn de verschillende voortgangsrapportages van de controller aan de orde gekomen in de Auditcommissie. Bij de bespreking van de jaarstukken 2020 en de managementletter was de accountant Ernst & Young Accountants LLP aanwezig.

Voorafgaande aan de nieuwe controleopdracht aan de accountant heeft de Auditcommissie samen met de bestuurder, de werkorganisatie en de accountant een evaluatie uitgevoerd op de dienstverlening in het afgelopen controlejaar. Uit deze evaluatie kwam een positief beeld naar voren met enkele verbeterpunten voor de toekomst. Deze zijn besproken in de RvC, waarna de raad het besluit nam om door te gaan met Ernst & Young Accountants LLP als accountant.

Vanaf 1 juni 2021 heeft de heer Lenssen in de Auditcommissie de plaats ingenomen van mevrouw Aarts. Tevens trad per eind juni de heer Waegemaekers toe als toezichthouder van de RvC en lid van de Auditcommissie.

5.3.5 Slotwoord

In dit jaarverslag treft u het bestuursverslag en de jaarrekening 2021 aan, zoals deze zijn opgesteld door het bestuur en gecontroleerd door Ernst & Young Accountants LLP. De Raad van Commissarissen besprak het jaarverslag en de jaarrekening vervolgens in een gezamenlijke vergadering met de Auditcommissie op 30 mei 2022 in aanwezigheid van de accountant en stelde het vast.

De Raad van Commissarissen dankt de bestuurder en de medewerkers van Oosterpoort voor hun inzet in 2021.

Namens de Raad van Commissarissen,

F.M. Aarts, voorzitter

6 Nawoord directeur-bestuurder

Oekraïne...

Gezien de omstandigheden kan terugkijken op 2021 kan niet zonder eerst naar de huidige actualiteit te kijken. En dan doel ik vooral op de vreselijke oorlog die gaande is in Oekraïne. De verschrikkelijke beelden die wij daar allen van zien, zijn helaas slechts een fractie van de werkelijkheid. Uiteraard voelt deze oorlog dreigender en komt hij dichtbij omdat hij binnen de Europese grenzen plaatsvindt. De realiteit is dat iedere oorlog, dichtbij of ver weg even mensonterend, verschrikkelijk en onwerkelijk is. Laten we ons dat realiseren iedere keer als dit elders in de wereld gebeurt en ook die mensen om onze hulp vragen.

De directe en indirecte gevolgen van de oorlog voor ons zijn nog niet even goed in te schatten. Duidelijk is dat er een grote vluchtelingenstroom op gang is gekomen waarvan het einde nog niet in zicht is. Ook corporaties zullen hier op de korte en lange termijn een bijdrage gaan leveren aan de enorme huisvestingsopgave. Dat zal gezien de huidige schaarste op de woningmarkt niet eenvoudig maar hoe dan ook noodzakelijk zijn.

Energiecrisis

De huidige energiecrisis, die ernstig versterkt wordt door de oorlog en de mondiale spanningen, gaat voor extra dilemma's zorgen. Allereerst uiteraard de stijgende energielasten waar vooral de mensen (veelal huurders van corporaties) met een beperkte portemonnee veel last van gaan krijgen. Of zij in staat zijn dit te betalen is nog maar de vraag. Met maatwerk zal de overheid deze mensen moeten ondersteunen anders is het maatschappelijke leed niet te overzien. De eerste maatregelen daarvoor zijn reeds genomen.

Deze stijgende energielasten zorgen tegelijkertijd voor hogere productiekosten in nagenoeg elke sector en zeker de bouwsector. De stijging in de bouwkosten zijn momenteel niet te overzien en dit gaat voor nog meer spanning zorgen in de realisatie van de benodigde extra volkshuisvestelijke opgaven. Het einde is nog niet in zicht maar zowel het onderhouden en verduurzamen van bestaande woningen als het bouwen van extra nieuwbouwwoningen komt daarmee (financieel) sterk onder druk te staan. De steeds groter wordende krapte op de arbeidsmarkt, versterkt de complexiteit (zo niet onmogelijkheid) om daadwerkelijk te versnellen in al deze opgaven. En dan laat ik de stikstofcrisis, de beperkte beschikbaarheid van bouwgronden en groeiende complexiteit van regelgeving en de mogelijkheden om hier individueel tegen te procederen, nog maar buiten beschouwing. Het lijkt erop dat sterke nationale (of regionale) sturing en prioritering waarbij het algemeen belang voor het individuele belang gaat, de enige manier is om daadwerkelijk vaart te maken.

Terugkijkend op 2021

Net als in 2020 heeft corona ook in 2021, zij het in mindere mate, nog veel leed veroorzaakt. Oosterpoort heeft met enkele aanpassingen het grootste deel van haar werk samen met onze partners door kunnen zetten. Ook sociaal hebben we veel inzet gepleegd om huurachterstanden en leefbaarheidszaken in de wijken toch op te pakken. Dat vraagt wel enige creativiteit en soms ook aanpassingsvermogen van zowel medewerkers als huurders. Het merendeel van ons reguliere onderhoud en de geplande verduurzamingsprojecten zijn gewoon uitgevoerd. Ook zijn we gestart met enkele nieuwbouwprojecten die in de eerste maanden van 2022 worden opgeleverd. De voorbereiding hiervoor is al vele jaren geleden ingezet en het is fijn om voor het eerst in jaren weer bij te kunnen dragen aan de krapte op de woningmarkt. Onze ambitie is groot dus ook de aankomende jaren staan in het teken van het verbeteren/verduurzamen van ons woningbezit en het toevoegen van extra woningen. Eind 2021 hebben we mede daarom een nieuwe meerjarige samenwerkingsovereenkomst getekend met onze ketenpartners.

Verhuurderheffing afgeschaft!

Deze voor sociale huurders uitzonderlijk onrechtvaardige heffing wordt vanaf 2023 eindelijk afgeschaft. De woningnood en daarmee schade die deze heffing heeft aangericht, is dagelijks in het nieuws. Ondanks de heffing hebben corporaties veel prestaties geleverd de afgelopen 10 jaar en staat ook ons woningbezit er gemiddeld gezien goed bij. Feit is dat er minder woningen verduurzaamd en nieuw gebouwd zijn als gevolg van deze heffing. Helaas is dit niet terug te draaien. Gelukkig ziet ook de landelijke politiek nu in dat corporaties meer middelen en mogelijkheden nodig hebben om bij te dragen aan de lokale opgaven en een evenwichtige woningmarkt. Dat deze opgave enorm is en momenteel (te veel) onzekerheden kent, ontslaat ons niet om samen met alle partners die daarvoor nodig zijn veel vaart te maken met de verduurzaming en het woningtekort.

Jaarresultaat

Ons positieve jaarresultaat van bijna 115 miljoen vraagt ook dit jaar enige toelichting. De enige reden voor dit boekhoudkundige resultaat is de enorme stijging van de marktwaarde (en de daar onderliggende WOZ-waarde) waardoor de waarde in de boeken met 111 miljoen is toegenomen. Een waarde waar we nagenoeg niets aan hebben zolang we woningen blijven verhuren en dat is toch de hoofddoelstelling van een corporatie. Het verhuren van betaalbare woningen en niet het verkopen daarvan al gebeurt dit incidenteel uiteraard wel. De huurstijging bedroeg vorig jaar 0% en onze inkomsten aan huur en de (beperkte) verkoop van woningen komen nagenoeg overeen met onze uitgaven aan onderhoud, nieuwbouw, belastingen, rente en personeel. Gezien onze ambitie in zowel het bestaande bezit als de nieuwbouw, moet Oosterpoort de aankomende jaren vooral bij lenen om die ambitie waar te maken. Van geld overhouden zoals ons jaarresultaat doet vermoeden, is dan ook geen enkele sprake.

Dank!

Bij deze wil ik de medewerkers van Oosterpoort bedanken voor hun inzet en betrokkenheid in 2021 voor de huurders van Oosterpoort. Dat was ook in dit jaar niet altijd eenvoudig gezien de beperkingen van corona en de impact van het verlies van een dierbare collega.

Bestuurderswissel

2021 was ook het jaar waarin ik halverwege het stokje heb overgenomen van Eugene Janssen. Gedurende ruim 12 jaar heeft hij een belangrijke bijdrage geleverd aan de volkshuisvestelijke prestaties van Oosterpoort. Tijdens het afscheid is hij daarvoor uitvoerig bedankt. Met veel plezier ben ik medio juni begonnen en ik zie uit naar de soms ingewikkelde maar mooie uitdagingen de aankomende tijd.

Kees van Kampen

Directeur-bestuurder

6.1 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 2021 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

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

Het bestuur van Oosterpoort stelde dit jaarverslag op en de Raad van Commissarissen stelde het op 30 mei 2022 vast.

De directeur-bestuurder:

C.L. van Kampen

De leden van de Raad van Commissarissen:

F.M. Aarts

J.G.B.J. Hooge Venterink

A.T.M. Bouwmeister-Wegdam

J.A.J. Lenssen

J.J.M. Waegemaekers

7 Bijlage 1: VvE's

Naam VvE	Aard van de verbinding	Zekerheden	Beleid t.a.v. risicobeheersing
VvE De Bats	Woonwinkelcomplex De Bats in Groesbeek is in 22 appartementsrechten gesplitst. Oosterpoort is eigenaar van 16 appartementsrechten (alle woningen) en neemt deel in de Vereniging van Eigenaars De Bats. Hestia verzorgt de administratie van deze VvE.	Geen leningen en/of garanties.	De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuursaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
VvE De Meent	De Meent is een woon-zorgcomplex waarin 3 partijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid participeren: · Oosterpoort is eigenaar van 53 driekamerhuurwoningen (eigendomsverhouding van de hoofdsplitsing 474/1000e deel). · ZZG zorggroep is eigenaar van 22 intramurale verzorgingseenheden en diverse ruimten met ondersteunende functies (eigendomsverhouding van de hoofdsplitsing 316/1000e deel). · De Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Landbouw is eigenaar van 20 vrije sector driekamerappartementen (eigendomsverhouding van de hoofdsplitsing 210/1000e deel). Hestia verzorgt de administratie van deze VvE.	Geen leningen en/of garanties.	De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuursaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

VvE Kulturhus Beek	De 3 participanten, de gemeente Berg en Dal, stichting Kalorama en Oosterpoort, vormen samen de VvE en bieden onderdak aan een gymzaal voor de basisschool, de schutterij, jeugdactiviteiten, de muziekrimte, een buurthuis, het kinderdagverblijf, de buitenschoolse opvang, een kantoor van Thuiszorg, dagactiviteiten voor doofblinde cliënten van Kalorama, de bibliotheek, een consultatiebureau en de GGD. De eigendomsverhouding is: Gemeente Berg en Dal 77,15% Kalorama 12,99% Oosterpoort 9,86% Een beheerstichting voert het (dagelijks) beheer van het Kulturhus uit. In het bestuur van de stichting heeft Oosterpoort een bindende voordracht voor een kwaliteitszetel.	Geen leningen en/of garanties.	Er is een bestuurs-aansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor de bestuursleden in de VvE en de Beheerstichting.
VvE Kerkplein 6-16 te Leuth	Het complex bestaat uit 4 bedrijfsruimtes en 2 koopappartementen. Oosterpoort is eigenaar van 3 bedrijfspanden (praktijk voor huisarts, tandarts en fysio). Hestia verzorgt de administratie van deze VvE.	Geen leningen en/of garanties.	De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuurs-aansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

VvE Kerkplein 9-29 te Leuth	Het complex bestaat uit 5 koopappartementen, 1 commerciële (winkel)ruimte en 10 huurappartementen. Hestia verzorgt de administratie van deze VvE.	Geen leningen en/of garanties.	De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuurs-aansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
VvE Gebouw Karel Doormanstraat	Het complex bestaat uit 23 huurappartementen en 4 koopappartementen. Hestia verzorgt de administratie van deze VvE.	Geen leningen en/of garanties.	De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuurs-aansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
VvE Antoniushof	Het complex bestaat uit 5 huurappartementen, 4 koopappartementen. Hestia verzorgt de administratie van deze VvE.	Geen leningen en/of garanties.	De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuurs-aansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
VvE Bellevue	Het complex bestaat uit 1 hoofdsplitsing met 4 ondersplitsingen: · een parkeergarage die eigendom is van gemeente Berg en Dal · 53 huurappartementen van Oosterpoort en een commerciële winkelplint · 24 koopappartementen met een commerciële winkelplint · 24 koopappartementen met een commerciële winkelplint JS Vastgoedmanagement verzorgt de administratie van deze VvE.	Geen leningen en/of garanties.	De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuurs-aansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

<i>VvE Raadhuisstraat en Kerkweg te Malden</i>	<i>Het complex bestaat uit 16 huurappartementen (Oosterpoort) en 9 huurappartementen (Fit vastgoedbeheer). Fit vastgoedbeheer verzorgt de administratie van deze VvE.</i>	<i>Geen leningen en/of garanties.</i>	<i>De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuurs-aansprakelijkheidsverzekering afgesloten.</i>
--	---	---------------------------------------	---



Jaarrekening 2021

Deel II

Inhoudsopgave

1	Balans per 31-12-2021 (voor resultaatbestemming).....	66
2	Winst- en verliesrekening over 2021	68
3	Kasstroomoverzicht 2021.....	69
4	Grondslagen van waardering in de jaarrekening	70
4.1	Algemeen.....	70
4.2	Activiteiten	70
4.3	Continuïteit.....	70
4.4	Regelgeving.....	70
4.5	Grondslagen voor consolidatie	71
4.6	Onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB	71
4.7	Stelselwijziging	71
4.8	Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden	71
4.9	Schattingswijziging	73
4.10	Salderen	73
4.11	Financiële instrumenten	73
5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	74
5.1	Vastgoedbeleggingen.....	74
5.1.1	DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.....	74
5.1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	78
5.1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	79
5.2	Materiële vaste activa.....	81
5.2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	81
5.3	Financiële vaste activa	82
5.3.1	Latente vordering vennootschapsbelasting	82
5.4	Vorraden	82
5.4.1	Vastgoed bestemd voor verkoop.....	82
5.4.2	Overige voorraden	82
5.5	Vorderingen en effecten	82
5.6	Liquide middelen.....	82
5.7	Voorzieningen.....	83
5.7.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.....	83
5.7.2	Pensioenvoorziening	83
5.8	Langlopende schulden	84
5.9	Kortlopende schulden	84
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	87
6.1	Algemeen.....	87
6.2	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille.....	87
6.2.1	Huuropbrengsten	87
6.2.2	Opbrengsten en lasten servicecontracten	87
6.3	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	87
6.4	Personeel.....	87

6.5	Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	88
6.6	Lasten onderhoudsactiviteiten.....	88
6.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	88
6.8	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	88
6.9	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten	88
6.10	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	88
6.11	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	89
6.12	Netto resultaat overige activiteiten	89
6.13	Overige organisatiekosten	89
6.14	Leefbaarheid.....	89
6.15	Rentebaten en rentelasten	89
6.16	Belastingen	90
6.16.1	Acute belastingen	90
6.16.2	Latente belastingen	90
7	Grondslagen voor kasstroomoverzicht.....	91
8	Gebeurtenissen na balansdatum	91
9	Toelichting op de balans per 31-12-2021.....	92
9.1	Financiële instrumenten en risico's	109
9.2	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	112
10	Toelichting winst- en verliesrekening over 2021	113
11	Bezoldiging	120
11.1	Bezoldiging van de directie en de commissarissen.....	120
11.2	Wet Normering Topinkomens.....	120
12	Toelichting op het kasstroomoverzicht	122
13	Gebeurtenissen na balansdatum.....	123
14	Kengetallen	124
15	Afzonderlijke primaire overzichten.....	125
16	DAEB en NIET-DAEB.....	127
16.1	Balans DAEB-tak per 31-12-2021	127
16.2	Winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2021	129
16.3	Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2021	130
16.4	Balans niet-DAEB-tak per 31-12-2021	131
16.5	Winst- en verliesrekening niet-DAEB-tak over 2021	133
16.6	Kasstroomoverzicht niet-DAEB-tak 2021	134
17	Overige gegevens.....	135
17.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat.....	135
17.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	136

1 Balans per 31-12-2021 (voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

	Ref	31-12-2021	31-12-2020
Activa			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	774.788	670.124
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	22.855	21.324
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	75.770	63.244
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	3.686	388
		877.099	755.080
Materiële vaste activa	1.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.1	851	900
Financiële vaste activa	1.3		
Latente belastingvordering	1.3.1	5.853	7.275
Totaal vaste activa		883.803	763.255
Viottende activa			
Voorraden	1.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.4.1	0	935
Overige voorraden	1.4.2	365	248
		365	1.183
Vorderingen	1.5		
Huurdebiteuren	1.5.1	171	142
Overheid	1.5.2	41	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.5.3	421	83
Overige vorderingen	1.5.4	69	57
Overlopende activa	1.5.5	883	734
		1.585	1.016
Liquide middelen	1.6	4.517	2.002
Totaal viottende activa		6.467	4.201
TOTAAL ACTIVA		890.270	767.456

	Ref	31-12-2021	31-12-2020
Passiva			
Eigen vermogen	2.1		
Herwaarderingsreserve	2.1.1	472.295	362.199
Overige reserves	2.1.2	47.060	127.551
Resultaat boekjaar	2.1.3	114.921	29.603
		634.276	519.353
Voorzieningen	2.2		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	2.2.1	1.433	1.215
		1.433	1.215
Langlopende schulden	2.3		
Schulden / leningen overheid	2.3.1	5.805	6.020
Schulden / leningen kredietinstellingen	2.3.2	154.007	146.595
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.3.3	70.057	60.093
Embedded derivaten extendible leningen	2.3.4	18.105	22.041
Waarborgsommen	2.3.5	9	3
		247.983	234.752
Kortlopende schulden	2.4		
Schulden aan overheid	2.4.1	215	215
Schulden aan kredietinstellingen	2.4.2	3.246	8.364
Schulden aan leveranciers	2.4.3	314	845
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.4.4	75	77
Schulden ter zake van pensioenen	2.4.5	37	42
Overlopende passiva	2.4.6	2.691	2.593
		6.578	12.136
TOTAAL PASSIVA		890.270	767.456

2 Winst- en verliesrekening over 2021

(x € 1.000,-)

	Ref.	2021	2020
Huuropbrengsten	3.1	34.180	33.710
Opbrengsten servicecontracten	3.2	690	677
Lasten servicecontracten	3.3	734	731
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.4	3.594	3.713
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.5	9.452	8.543
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.6	6.155	5.832
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		14.935	15.568
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.7	0	341
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.8	0	264
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	77
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.9	5.951	2.046
Toegerekende organisatiekosten	3.10	180	132
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.11	3.675	1.402
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.096	512
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.12	-4.606	-4.358
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.13	108.727	28.905
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.14	2.609	966
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		106.730	25.513
Opbrengsten overige activiteiten	3.15	385	328
Kosten overige activiteiten	3.16	568	535
Nettoresultaat overige activiteiten		-183	-207
Overige organisatiekosten	3.17	3.278	811
Leefbaarheid	3.18	546	582
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	3.19	3.936	-2.030
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.20	5.265	5.496
Saldo financiële baten en lasten		-1.329	-7.526
Resultaat voor belastingen		118.425	32.544
Belastingen	3.21	3.504	2.941
Resultaat na belastingen		114.921	29.603

3 Kasstroomoverzicht

(x € 1.000,-)

Operationele activiteiten	2021	2020
Ontvangsten:		
Huren	34.331	31.440
Vergoedingen	913	725
Overheidsontvangsten		
Overige bedrijfsontvangsten	56	60
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>35.300</i>	<i>32.225</i>
Uitgaven:		
<i>Personeelsuitgaven:</i>	<i>3.597</i>	<i>3.801</i>
Lonen en salarissen	2.194	2.374
Sociale lasten	949	921
Pensioenlasten	455	506
Onderhoudsuitgaven	8.036	9.391
Overige bedrijfsuitgaven	4.767	4.465
Renteuitgaven	5.157	5.063
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	105	27
Verhuurderheffing	4.399	4.155
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	58	109
Vennootschapsbelasting	2.476	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>28.594</i>	<i>27.011</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.706	5.214

(Des)investeringsactiviteiten

MVA ingaande kasstroom DAEB en niet DAEB activiteiten

Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.163	864
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	4.601	2.063
Verkoopontvangsten grond	0	550
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>7.764</i>	<i>3.477</i>

MVA uitgaande kasstroom DAEB en niet DAEB activiteiten

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	1.643	155
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	5.719	1.883
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	938	767
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.267	2.180
Aankoop grond	484	0
Investerings overig	316	554
Externe kosten bij verkoop	261	129
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>11.627</i>	<i>5.668</i>
Kasstroom uit (des)investerings	-3.863	-2.191

Financieringsactiviteiten

Ingaand

Nieuwe te borgen leningen	12.251	2.000
---------------------------	--------	-------

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	12.341	7.320
Aflossing ongeborgde leningen	238	237
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-328	-5.557

Mutatie liquide middelen	2.515	-2.534
--------------------------	-------	--------

Liquide middelen per 1-1	2.002	4.536
--------------------------	-------	-------

Liquide middelen per 31-12	4.517	2.002
----------------------------	-------	-------

Mutatie geldmiddelen	2.515	-2.534
-----------------------------	--------------	---------------

4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen staan weergegeven in duizend euro, tenzij anders vermeld. Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

4.2 Activiteiten

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

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

4.3 Continuïteit

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

4.4 Regelgeving

De jaarrekening van Oosterpoort is opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. In lid 1 van dit artikel 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 van de Woningwet 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 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.

De jaarrekening is opgemaakt op 30 mei 2022.

4.5 Grondslagen voor consolidatie

Oosterpoort heeft geen deelnemingen. De jaarrekening over 2021 van Oosterpoort betreft derhalve een enkelvoudige jaarrekening. Er is geen sprake van consolidatie.

4.6 Onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB

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

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

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

4.7 Stelselwijziging

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

4.8 Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

De belangrijkste schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), activa in ontwikkeling (incl. voorziening onrendabele investeringen), de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen.

Oordelen

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

Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen (verhuringen) – Oosterpoort als lessor

Oosterpoort is operationele leaseovereenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurd met verschillende looptijden en waarbij een vast bedrag per periode is afgesproken. De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. De classificatie van leaseovereenkomsten als financiële leasing of operationele leasing vergt een beoordeling van subjectieve elementen zoals de leaseperiode ten opzichte van de economische levensduur en een inschatting van de contante waarde van de minimale leasebetalingen ten opzichte van de reële waarde van het leaseobject. De leaseovereenkomsten van Oosterpoort bevatten een leaseperiode welke (waarschijnlijk) niet het belangrijkste deel van de economische levensduur omvat en waarvan de contante waarde van de minimale leasebetalingen lager is dan 90% van de reële waarde van het leaseobject. Derhalve zijn de leaseovereenkomsten als operationele leases geclassificeerd.

Schattingen en veronderstellingen

Oosterpoort maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de

invloedssfeer van Oosterpoort. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

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

Bijzondere waardeverminderingen

Oosterpoort beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De beoordeling heeft niet geresulteerd in een bijzondere waardevermindering in het huidige boekjaar. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de hoogste van de bedrijfswaarde en marktwaarde van de kasstroom genererende eenheid per 31 december 2021, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingvorderingen

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

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

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 Commissarissen van Oosterpoort.

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 2020 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 2020 tot 31 december 2021. Ook bij het bepalen van de schuldpositie uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden de genoemde CBS-indexcijfers toegepast.

Toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie)

Investerings waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is met ingang van boekjaar 2020 beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

4.9 Schattingswijziging

Er is in het verslagjaar geen schattingswijziging doorgevoerd.

4.10 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen;
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

4.11 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als financiële derivaten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van derivaten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Vastgoedbeleggingen

5.1.1 DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

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

Complexindeling

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde')). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringengevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

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

Groot onderhoud

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

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

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

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

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

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

Verbetering

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

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

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

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;

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

Ingrijpende verbouwing

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

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

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

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

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

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-

en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2021 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

5.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

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

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

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

5.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

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

Waardering

De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

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

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

Herclassificatie van vastgoed

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

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b. verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - Bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.
- d. Beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

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

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

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

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

Beleidswaarde

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 15 jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheeractiviteiten" in de resultatenrekening.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG en parkeren is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Oosterpoort heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	73%	69%
Norm onderhoud	€ 1.916,30	€ 1.764,30
Norm beheerlasten	€ 1.022,57	€ 1.146,20

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

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

5.2 Materiële vaste activa

5.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

Kantoorgebouw	: 25 jaar
Inrichting	: 5 en 10 jaar
Kantoorinventaris	: 5, 10 en 25 jaar
Automatisering	: 2 tot en met 6 jaar
Vervoermiddelen	: 5 jaar (laadpalen 3 jaar)

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

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

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst en verliesrekening verwerkt.

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

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

5.3 Financiële vaste activa

5.3.1 Latente vordering vennootschapsbelasting

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

5.4 Voorraden

5.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

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

5.4.2 Overige voorraden

Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

Herclassificatie onroerende zaken in exploitatie naar voorraden

Een wijziging van de classificatie van onroerende zaken in exploitatie naar voorraden, gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van de onroerende zaken, classificeert als herclassificatie. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in verhuurde staat van het onroerend goed in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

5.5 Vorderingen en effecten

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

5.6 Liquide middelen

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

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Oosterpoort beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst- en verliesrekening verwerkt.

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

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

5.7 Voorzieningen

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

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

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

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

5.7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

5.7.2 Pensioenvoorziening

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst- en verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord. Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke

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

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

Ultimo 2021 (en 2020) waren er voor de corporatie geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

5.8 Langlopende schulden

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

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

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

De waarborgsommen worden nominaal gewaardeerd.

5.9 Kortlopende schulden

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

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

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

Derivaten en hedge accounting

Oosterpoort maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals embedded derivaten.

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

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

Het afgescheiden derivaat wordt gewaardeerd in overeenstemming met onderstaande grondslagen. Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert Oosterpoort de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de onderstaande subcategorieën.

Derivaten met toepassing van kostprijs hedge accounting

Oosterpoort past hedge accounting toe op basis van specifieke documentatie.

Oosterpoort documenteert het volgende:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge accounting voldoen, worden als volgt verantwoord.

De waardering van het derivaat is afhankelijk van de afgedekte post en is als volgt:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, dan wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge-instrument niet geherwaardeerd.

De resultaatbepaling is als volgt:

- Op elke balansdatum wordt bepaald of sprake is of is geweest van ineffectiviteit.
- Indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat.
- Het eventuele ineffectieve deel wordt bepaald door middel van de dollar offset methode.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst- en verliesrekening.
- Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de daarmee verbonden nog niet in het resultaat verwerkte winsten of verliezen in dezelfde periode(n) in de winst- en verliesrekening verantwoord als waarin het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op het resultaat. Indien wordt verwacht dat een (deel van een) verlies dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt, in de toekomst niet met een tegengestelde winst uit de afgedekte positie wordt gecompenseerd, dan wordt dit verlies direct in de winst- en verliesrekening opgenomen.
- Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting of indien een verwachte toekomstige transactie betreffende een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting een bindende

overeenkomst wordt waarvoor kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast, worden de hiermee samenhangende nog niet in het resultaat verwerkte winsten en verliezen verwerkt in de eerste kostprijs of andere boekwaarde van het actief of de verplichting die ontstaat als de afgedekte toekomstige transactie plaatsvindt.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening was verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt;
- De hedgerelatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft (afhankelijk van de situatie) off-balance of op de balans.
 - Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

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

Leasing

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

Oosterpoort als lessor

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

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

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

Verschil tussen functionele en categoriale indeling

Bij de functionele indeling worden de opbrengsten en de kosten van de verschillende activiteiten die de woningcorporatie uitvoert, gesplitst per activiteit. De functionele indeling geeft hierdoor meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat van een corporatie en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat. Aangezien corporaties naast verhuuractiviteiten, ook activiteiten verrichten op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, past de functionele indeling beter bij de aard van een corporatie.

6.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

6.2.1 Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de corporatie, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

6.2.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

6.4 Personeel

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

Oosterpoort neemt een verplichting op als de corporatie zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een

reorganisatie neemt de corporatie de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

6.5 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

6.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Oosterpoort "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

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

6.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

6.8 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

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

6.10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

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

6.11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.12 Netto resultaat overige activiteiten

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

6.13 Overige organisatiekosten

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

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

6.14 Leefbaarheid

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

6.15 Rentebaten en rentelasten

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden

toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

6.16 Belastingen

6.16.1 Acute belastingen

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

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

6.16.2 Latente belastingen

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

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

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

7 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

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

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

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

8 Gebeurtenissen na balansdatum

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

9 Toelichting op de balans per 31-12-2021

(x € 1.000,-)

	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Activa			
Vaste Activa			
Vastgoedbeleggingen	1.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	774.788	670.124
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	22.855	21.324
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	75.770	63.244
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	3.686	388
		877.099	755.080

	Ref.	1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2021		670.124	21.324
Mutaties in het boekjaar:			
- Initiële verkrijgingen		0	330
- Herclassificaties van/naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		422	0
- Herclassificaties naar activa in ontwikkeling		-1.498	0
- Desinvesteringen		-1.755	-31
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		107.495	1.232
Totaal van de mutaties		104.664	1.531
Boekwaarde per 31 december 2021		774.788	22.855
In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2021		425.414	2.573

In de boekwaarde per 1 januari 2021 is de ongerealiseerde herwaardering per 1 januari 2021 begrepen. Deze bedraagt € 328.967,- voor het DAEB vastgoed in exploitatie en € 1.751,- voor het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

	Ref.	1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Stand per 1 januari 2021:			
Aanschaffingswaarde		47.870	524
Cumulatieve herwaarderingen		15.374	0
Cumulatieve waardeverminderingen			-136
Boekwaarde per 1 januari 2021		63.244	388
Investerings		0	2.836
Verkochte woningen		1.487	0
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen		0	-45
Beëindiging terugkooprecht koopgarant		-530	0
Herclassificatie naar vastgoed in exploitatie (aanschafwaarde)		-307	0
Herclassificatie van vastgoed in exploitatie		0	1.498
Teruggekocht voor doorverkoop		-1.505	0
Correctie op aanschaffingswaarde		5	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		13.376	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		0	-991
Totaal van de mutaties		12.526	3.298
Boekwaarde per 31 december 2021		75.770	3.686
Stand per 31 december 2021:			
Aanschaffingswaarde		47.020	4.813
Cumulatieve herwaarderingen		28.750	0
Cumulatieve waardeverminderingen			-1.127
Boekwaarde per 31 december 2021		75.770	3.686

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

1.1.1 DAEB en 1.1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

	Waarderingsvariant	2021	2020
Eengezinswoningen	basis	548.090	465.955
Meergezinswoningen (appartementen)	basis	237.130	213.228
Bedrijfsmatig onroerend goed	full	4.325	4.058
Maatschappelijk onroerend goed	full	5.306	5.193
Zorgvastgoed	full	2.681	2.786
Parkeergelegenheden	basis	111	228
Totaal		797.643	691.448

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

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

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

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

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuurl en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuurl.

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

Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2020 eveneens toegelicht.

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

Parameters woongelegenheden 2020	2020	2021	2022	2023
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,50%	4,80%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	1.025	1.032	1.039	1.046
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	851	867	884	901
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten per vhe – EGW	452	449	450	452
Beheerkosten per vhe – MGW	450	453	459	467
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,00%	1,2%	1,2%	1,0%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderiving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	5,88%	5,41%	5,41%	5,41%
Mutatiekans bij uitpanden	9,92%	8,64%	8,64%	8,64%
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	0,06%	0,04%	0,04%	0,04%
Disconteringsvoet	6,45%	6,45%	6,45%	6,45%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555,- (2020: € 544,-) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9,0% (2020: 3,0%) van de berekende marktwaarde van een verhuureenheid.

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

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 2020	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - BOG	7	7	8	8
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - MOG	6	6	6	7
Mutatieonderhoud per m ² bvo - BOG	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per m ² bvo - MOG	0	0	0	0
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	3%	3%	4%	4%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,34%	0,34%	0,35%	0,36%
Disconteringsvoet	8,05%	8,05%	8,05%	8,05%
Overdrachtskosten (% van de MW)	11,47%	11,47%	11,47%	11,47%

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

Parameters parkeerplaatsen 2020	2020	2021	2022	2023
Instandhoudingsonderhoud – per parkeerplaats	nvt	nvt	nvt	nvt
Instandhoudingsonderhoud – per garagebox	172	170	168	167
Beheerkosten – per parkeerplaats	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten – per garagebox	-37	-36	-36	-36
Splitsingskosten per vhe	544	-	-	-
Verkoopkosten per vhe	48	23	19	17
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Disconteringsvoet	7,02%	7,02%	7,02%	7,02%
Overdrachtskosten (% van de MW)	8,31%	8,31%	8,31%	8,31%

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

Parameters intramuraal zorgvastgoed 2020	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	11	11	11	12
Mutatieonderhoud per m ² bvo	0	0	0	0
Beheerkosten	234	237	241	246
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,34%	0,35%	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet	7,95%	7,95%	7,95%	7,95%
Overdrachtskosten (% van de MW)	10,64%	10,64%	10,64%	10,64%

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

Voor de waardering van het bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed en het zorgvastgoed is een externe taxateur ingeschakeld die ingeschreven is bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Hierbij heeft voor 9 complexen een update plaatsgevonden van de 100% taxatie zoals uitgevoerd voor de waardering in de jaarrekening 2020. Voor 1 complex heeft in 2021 een volledige taxatie plaats gevonden.

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

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

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

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

Schematische vrijheid

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

Huurinkomsten

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

Markthuurstijging

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

De markthuurstijging per type vastgoed bedraagt:

- bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed: 0,86% (2020: 0,78%);
- intramuraal zorgvastgoed: 1,90% (2020: 1,40%);

Exit yield

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

De exit yield per type vastgoed bedraagt:

- bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed: 8,39% (2020: 7,47%);
- intramuraal zorgvastgoed: 8,5% (2020: 7,5%);

Leegwaarde(stijging)

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

Disconteringsvoet

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

De disconteringsvoet per type vastgoed is in bovenstaande tabellen opgenomen.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur heeft hierbij gebruik gemaakt van eigen realistische inschattingen. De onderhoudsbedragen zoals opgenomen in de marktwaarde zijn in bovenstaande tabellen per type vastgoed opgenomen.

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is indien van toepassing niet toegepast.

Exploitatiescenario

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

Schattingen

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

Het handboek is op 26 oktober 2021 vastgesteld en marktontwikkelingen in de periode tot en met de peildatum 31 december 2021, waaronder de stijging van de marktwaarde vrij van huur en gebruik ('leegwaardestijging'), kunnen derhalve afwijken van de parameters in het handboek.

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

Parameters	2021		Stel mogelijke afwijking	waarde	
	Gehanteerd in			x € in %	
	reële waarde	in scenario			
Huurverhoging	1,96%	0,96%	minus 1%	-33.083.520	-4%
Exit Yield	4,97%	3,97%	minus 1%	148.956.535	19%
Disconteringsvoet	5,99%	4,99%	minus 1%	268.767.081	34%

2020					
Parameters	Gehanteerd in		Stel mogelijke afwijking	waarde	
	reële waarde	in scenario		x €	in %
Huurverhoging	1,92%	0,92%	minus 1%	-54.669.322	-8%
Exit Yield	6,09%	5,09%	minus 1%	63.029.947	9%
Disconteringsvoet	6,45%	5,45%	minus 1%	196.180.508	28%

Beleidswaarde

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

	2021	2020
Eengezinswoningen	294.663	251.663
Meergezinswoningen	133.704	105.115
Bedrijfsmatig onroerend goed *1)	4.325	4.058
Maatschappelijk onroerend goed *1)	5.306	5.193
Zorgvastgoed (intramuraal) *1)	2.681	2.786
Parkeergelegenheden *1)	111	228
Totaal	440.790	369.043
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	797.643	691.448
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	-356.853	-322.405

*1) Is gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat

De beleidswaarde 2021 is € 71,7 miljoen gestegen ten opzichte van 2020 (2020 t.o.v. 2019: stijging van € 68,5 miljoen). De stijging van de beleidswaarde wordt vooral veroorzaakt door parameterwijzigingen en wijzigingen in de normen.

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF-berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waarden en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in de paragraaf 'Waardering van het Vastgoed'.

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

Stap	2021		2020	
	Effect op marktwaarde x € 1.000	In %	Effect op marktwaarde x € 1.000	In %
Stap 0: marktwaarde verhuurde staat	797.643	100%	691.448	100%
Stap 1: beschikbaarheid	74.741	9%	21.141	3%
Stap 2: betaalbaarheid	-305.244	-38%	-255.502	-37%
Stap 3: kwaliteit	-80.272	-10%	-30.515	-4%
Stap 4: beheer	-46.078	-6%	-57.529	-8%
Beleidswaarde	440.790	55%	369.043	53%

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 664,- per mnd, zijnde 72% van max red. huur (2020 € 610,-, zijnde 67% van max red. huur)
- voor meergezinswoningen: € 575,- per mnd, zijnde 75% van max red. huur (2020 € 564,-, zijnde 75% van max red. huur)

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 2.215,02,- per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.839,40)
- voor meergezinswoningen: € 1738,84,- per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.704,10)

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 1.022,57,- per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.146,20)
- voor meergezinswoningen: € 1.022,57,- per verhuureenheid per jaar (2020: € 1.146,20)

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

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

Parameters	2020		Effect op beleidswaarde	
	Stel mogelijke afwijking	x €	in %	
Disconteringsvoet	0,25% hoger	-13.106.926	-4%	
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	19.804.909	5%	
Lasten onderhoud per jaar	€ 200 hoger	-29.063.314	-8%	

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2021 € 891 miljoen (2020: € 849 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting bestaat uit een obligoheffing en een obligolening. De obligoheffing is in de toelichting op de balans vermeld onder de 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa'. De obligolening is onderdeel van de leningportefeuille en is toegelicht onder 'Financiële instrumenten en risico's'.

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

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie welke zijn geclassificeerd voor verkoop bedraagt 238 (2020: 233). Hiervan zullen naar verwachting 5 woningen (2020: 5) in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze 5 woningen bedraagt in totaal € 1.000.000,- (2020: € 860.000,-) en de boekwaarde op basis van historische kosten bedraagt daarbij € 650.000,- (2020: € 650.000,-).

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

1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Aantallen eenheden verkocht onder voorwaarden		
Aantal eenheden per 1 januari	333	350
Terugkopen (levering van de woning aan Oosterpoort)	-12	-17
Beëindiging terugkooprecht (geen levering van de woning aan Oosterpoort)	-3	-3
Verkopen	6	3
	324	333

Van de teruggekochte woningen zijn 2 woningen in verhuur genomen (2020: 5), 6 woningen weer verkocht onder voorwaarden (2020: 3) en 4 woningen verkocht zonder voorwaarden (2020: 4). Per 31 december 2021 zijn er geen woningen aanwezig als voorraad nog te verkopen (2020: 5).

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

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

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

- Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

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

De woningen zijn gewaardeerd op WOZ-waarden met peildatum 1 januari 2020 onder aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting en onder toevoeging van een waardestijging van 34,2%. Deze waardestijging is gebaseerd op CBS indexcijfers inzake de prijsstijging van bestaande koopwoningen in Gelderland over de periode van 1 januari 2020 tot 31 december 2021 (de waardestijging 1 januari 2019 tot en met 31 december 2020 was 15,9%). De kortingspercentages variëren van 10% tot en met 33%.

De 6 teruggekochte en weer onder voorwaarden verkochte woningen zijn gewaardeerd op de verkoopprijs onder aftrek van de korting. De kortingspercentages zijn resp. 10%, 15%, 13,7%, 17%, 13,5% en 20%.

De niet gerealiseerde waardeverandering over 2021 (€ 13.376.000) valt hoger uit dan over 2020 (€ 4.706.000,-) en is volledig te verklaren uit de hogere prijsstijging in 2021. In het verloopoverzicht wordt voor de niet gerealiseerde waardeverandering uitgegaan van de oorspronkelijke koopsom.

1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Deze post bestaat ultimo 2021 uit de volgende projecten (bedragen * € 1.000):	31-12-2021	31-12-2020
Nieuwbouw Veldschuur (Malden)	1.811	0
Nieuwbouw Hofje Buurderij (Overasselt)	653	0
Nieuwbouw diverse projecten	86	84
Sloop + nieuwbouw diverse projecten	130	49
Herontwikkeling bouwkavels Bosbesstraat Stekkenberg (Groesbeek)	264	231
Verbouw	742	24
	3.686	388

Bovenstaande bedragen betreffen de uitgaven voor projecten in 2021 en/of eerdere jaren. Voor een aantal projecten zijn de in 2020 opgenomen onrendabele toppen geactualiseerd en tevens de eventueel daarmee samenhangende voorziening.

Materiële vaste activa

Ref.	1.2.1
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Stand per 1 januari 2021:

Aanschaffingswaarde	2.625
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.725
Boekwaarde per 1 januari 2021	900

Investerings	171
Desinvesteringen	-3
Afschrijvingen	-220
Correctie afschrijvingen desinvesteringen/buitengebruikstellingen	3
Totaal van de mutaties	-49

Boekwaarde per 31 december 2021	851
--	------------

Stand per 31 december 2021:

Aanschaffingswaarde	2.793
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.942
Boekwaarde per 31 december 2021	851

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

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur. Voor de afschrijvingstermijnen per categorie wordt verwezen naar de grondslagen.

Financiële vaste activa

Ref.	1.3.1
	Latente belasting vorderingen

Boekwaarde per 1 januari 2021	7.275
--------------------------------------	--------------

Dotaties	294
Onttrekkingen	-1.716
Totaal van de mutaties	-1.422

Boekwaarde per 31 december 2021	5.853
--	--------------

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

Verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord. Het saldo van deze latente belastingvordering is in 2021 geheel aangewend, zodat geen verrekenbare verliezen overblijven.

Embedded derivaten

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

Verkoopwoningen

Deze latentie komt voort uit het waarden van tijdelijke verschillen op woongelegenheden die in de komende vijf jaar, naar verwachting, worden verkocht (93 woningen).

Disagio leningen

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

Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie

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

Leningruil Vestia

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

De disconteringsvoet van het vreemd vermogen bedraagt 3,01% (2020: 3,05%). Omdat de afwikkeling van de latenties grotendeels plaats vindt tegen het Vpb tarief van 25,8% (tarief vanaf 2022), bedraagt de netto gehanteerde gemiddelde disconteringsvoet 2,2334%. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is 1 tot 28 jaar. Van de vordering wordt een bedrag van € 0,6 miljoen (2020: € 0,9 miljoen) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

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

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2021	2020	2021	2020
Verrekenbare verliezen	0	62	62	2.747
Tijdelijk verschil waardering embedded derivater	4.079	4.484	405	-799
Tijdelijk verschil waardering verkoopwoningen	68	104	36	196
Tijdelijk verschil waardering disagio leningen	159	162	3	-17
Tijdelijk verschil waardering afschrijvingspotentie	1.253	2.463	1.210	406
Tijdelijk verschil waardering grondposities	0	0	0	408
Tijdelijk verschil leningruil Vestia	294	0	-294	0
	5.853	7.275	1.422	2.941

	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Viottende activa			
Voorraden	1.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.4.1	0	935
Overige voorraden	1.4.2	365	248
		365	1.183

1.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. Ultimo 2021 is er geen voorraad woningen bestemd voor verkoop (2020: 5 woningen).

1.4.2 Overige voorraden

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.	31-12-2021	31-12-2020
Vorderingen	1.5		
Huurdebiteuren	1.5.1	171	142
Overheid	1.5.2	41	0
Belastingen en sociale verzekeringen	1.5.3	421	83
Overige vorderingen	1.5.4	69	57
Overlopende activa	1.5.5	883	734
		1.585	1.016
	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Huurdebiteuren	1.5.1		
Huurdebiteuren		226	189
Af: voorziening wegens oninbaarheid		55	47
		171	142

	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Belastingen en sociale verzekeringen	1.5.3		
Te vorderen omzetbelasting		27	83
Te vorderen vennootschapsbelasting		394	0
		421	83

Te vorderen vennootschapsbelasting betreft teveel betaalde voorlopige aangifte 2021.

	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Overige Vorderingen	1.5.4		
Diverse vorderingen		118	96
Af: voorziening wegens oninbaarheid overige vorderingen		-49	-39
Totaal		69	57

	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Overlopende Activa	1.5.5		
Nog te ontvangen energiesubsidie		73	118
Afrekening onderhoud KIC		517	253
Te ontvangen afrekeningen energie en water		61	39
Gedeclareerde brandschade		9	0
Vooruitbetaalde facturen		208	323
Te ontvangen ziekengeld		15	1
		883	734

In de overlopende activa is, evenals eind 2020, geen bedrag begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Liquide middelen	1.6		
Bedrijfsspaarrekening		100	500
Bedrijfsbonusrekening		100	1.000
Rekening courant banken		4.317	502
Totaal		4.517	2.002

De bedrijfsspaarrekening kent een variabele rente van 0,01% over het saldo tot € 100.000,-. Over het meerdere boven € 100.000,- bedraagt de rente 0,5% negatief.

De rente van de bedrijfsbonusrekening bestaat uit een variabele basisrente van 0,01% tot een saldo van € 100.000,-. Over het meerdere boven € 100.000,- bedraagt de rente 0,5% negatief. Naast de basisrente kent de rekening een bonusrente van 0% 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 ter vrije beschikking.

Passiva

	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Eigen vermogen	2.1		
Herwaarderingsreserve	2.1.1	472.295	362.199
Overige reserves	2.1.2	47.060	127.551
Resultaat boekjaar	2.1.3	114.921	29.603
		634.275	519.353

2.1.1 Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet DAEB vastgoed in exploitatie	onr. zaken verkocht onder voorw.	Totaal
Stand per 1 januari 2020	303.145	1.339	28.272	332.756
Realisatie herwaardering a.g.v. verkopen	-462	-17	0	-479
Realisatie herwaardering a.g.v. terugkopen/beëindiging koopgarant	0	0	-1.866	-1.866
Mutatie herwaardering	26.284	429	5.075	31.788
Stand per 31 december 2020	328.967	1.751	31.481	362.199
Stand per 1 januari 2021	328.967	1.751	31.481	362.199
Realisatie herwaardering a.g.v. verkopen	-985	-23	0	-1.008
Realisatie herwaardering a.g.v. terugkopen/beëindiging koopgarant	0	0	-922	-922
Mutatie herwaardering	97.432	845	13.749	112.026
Stand per 31 december 2021	425.414	2.573	44.308	472.295
Totale ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2021	425.414	2.573	44.308	472.295
Af: effect belastinglatenties	0	0	0	0
Stand per 31 december 2021	425.414	2.573	44.308	472.295

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

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag. De herwaarderingsreserve is berekend op complexniveau, waarbij bij de kostprijs geen rekening is gehouden met afschrijvingen.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 356,8 miljoen (2020: € 322,4 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Oosterpoort. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Oosterpoort.

2.1.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2021	2020
Stand 1 januari	127.551	105.028
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	29.603	51.966
Realisatie uit herwaarderingsreserve	1.930	2.345
Mutatie herwaardering boekjaar	-112.026	-31.788
Stand 31 december	47.060	127.551

Voorstel winstbestemming 2021

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ad € 114.921.000,- ten gunste van de overige reserves te brengen. De ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in het boekjaar reeds ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het eigen vermogen

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

	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Voorzieningen	2.2		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	2.2.1	1.433	1.215
		1.433	1.215

2.2.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

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

	DAEB vastgoed in ontwikkeling	DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand 1 januari 2021	491	724	1.215
Toevoegingen (vanuit overige waardeveranderingen)	1.828	3.259	5.087
Onttrekking voor onrendabele investeringen	-1.070	-3.397	-4.467
Vrijval (overige waardeveranderingen)	-402	0	-402
Stand 31 december 2021	847	586	1.433

Waarvan:

looptijd ≤ 1 jaar	1.433
looptijd > 1 en < 5 jaar	0
looptijd > 5 jaar	0

Het eindsaldo van de voorziening DAEB-vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op het project Vijverhof. De voorziening DAEB-vastgoed in exploitatie betreft ultimo 2021 in opdracht gegeven maar nog niet uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen met investeringen. Uitvoering vindt begin 2022 plaats.

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

Pensioenvoorziening

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

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

Langlopende schulden

	2.3	31-12-2021	31-12-2020
Schulden / leningen overheid	2.3.1	5.805	6.020
Schulden / leningen kredietinstellingen	2.3.2	154.007	146.595
Verplichtingen woningen verkocht onder voorwaarden	2.3.3	70.057	60.093
Embedded derivaten extendible leningen	2.3.4	18.105	22.041
Waarborgsommen	2.3.5	9	3
		247.983	234.752

	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Leningen overheid	2.3.1		
Beginsaldo		6.235	6.450
Af: Aflossingen		215	215
Eindsaldo		6.020	6.235
Af: onder kortlopende schulden opgenomen aflossingsverplichting komend jaar		215	215
Eindtotaal na aftrek aflossingsverplichting komend jaar		5.805	6.020

	2.3.2	31-12-2021	31-12-2020
Leningen kredietinstellingen			
Beginsaldo		155.530	160.872
Nieuwe leningen	+	12.251	0
Opgenomen van variabele leningen	+	0	2.000
Agio Vestia lening	+	2.332	0
Eindaflossingen	-	6.000	5.000
Aflossingen	-	2.364	2.342
Afgeleest van variabele leningen	-	4.000	0
Eindsaldo		157.748	155.530
Onder kortlopende schulden opgenomen aflossingsverplichting komend jaar	-	3.194	8.364
Onder kortlopende schulden opgenomen vrijval agio komend jaar	-	52	0
Eindtotaal na aftrek aflossingsverplichting komend jaar		154.502	147.166

	2.3.2	31-12-2021	31-12-2020
Geamortiseerde rente embedded derivaten (kr. instellingen)			
Beginsaldo		-571	-646
Mutatie ten laste van de winst- en verliesrekening	-	76	75
Eindsaldo		-495	-571

Totaal eindsaldo schulden/leningen kredietinstellingen	154.007	146.595
---	----------------	----------------

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

Vastrentende leningen	86.436	76.765
Variabel rentende leningen	1.000	11.000
Extended leningen	36.000	36.000
Basisrenteleningen	38.000	38.000
	161.436	161.765

In 2021 heeft er een leningruil plaatsgevonden met Stichting Vestia in het kader van de sectorbrede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die bijdrage bestaat uit het aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ("WSW") geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage 4,86 %). Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 1,5 miljoen euro met een looptijd van veertig jaar.

Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst- en verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende veertig jaar vrij via de methode van de effectieve rente.

Er heeft in 2021 een eindaflossing plaats gevonden van € 6 miljoen (2020: € 5 miljoen). De normale aflossing bedroeg € 2.579 miljoen (2020: € 2.557 miljoen) en er is € 4 miljoen afgelost op de variabele hoofdsomlening in 2021 (2020: € 2 miljoen opgenomen). Per saldo totaal € 12.579.000,-.

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

Het gemiddelde gewogen rentepercentage (effectieve rentevoet) op de leningenportefeuille eind 2021 is 3,01% (2020: 3,05%).

Het totale schuldrestant van de leningenportefeuille is € 161 miljoen en € 2 miljoen agio Vestia lening, in totaal € 163 miljoen (2020: 162 miljoen). In 2022 is de normale aflossingsverplichting € 2,4 miljoen (2021: 2,6 miljoen) en de extra aflossing € 1 miljoen (2021: 6 miljoen).

Van de leningen is 97,3% geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) (2020: 97,2%). Dit is voor een bedrag van € 159 miljoen (2020: € 155 miljoen).

In de borgingsbrief van het WSW, gebaseerd op de meerjarenraming 2021-2030 werd een borgingsplafond afgegeven voor eind 2021 van € 159 miljoen. Het borgingsplafond voor eind 2022 is € 165 miljoen.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 241,8 miljoen (2020: 237,9 miljoen). De marktwaarde van de leningen is bepaald op de Euribor- curve per 31 december 2021. Bij de bepaling van de marktwaarden is een opslag op de rentecurve van 0,31% (2020: 0,28%) toegepast. De opslag geldt voor de gemiddelde restant looptijd voor de gehele leningenportefeuille van Oosterpoort (geborgd en ongeborgd).

De duration van de leningenportefeuille is 16,8 jaar (eind 2020 was dat 15,5 jaar). De modified duration is eind 2021 16,8 jaar (eind 2020 was dat 15,5 jaar).

De variabel rentende lening (zogenoemde roll-over leningen) dragen een variabel rentepercentage op de 3-maands Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag. Het gaat hierbij om 1 leningen (ultimo 2021):

NWB € 5.000.000; opslag 0,14%; tot einde looptijd lening per 2-5-2022 (gedurende het jaar 2021 heeft opname en aflossing plaats gevonden, per einde van het jaar bedraagt de lening € 1.000.000,-).

De basisrenteleningen hebben een rentetarif 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 0,1%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 15-7-2022

BNG € 10.000.000; basisrente 3,05%; opslag 0,18%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 1-12-2023

BNG € 8.000.000; basisrente 3,84%; opslag 0,23%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 1-6-2022

BNG € 10.000.000; basisrente 2,059%; opslag 0,2%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 17-7-2023

De restant looptijd van de leningen is als volgt:

	Bedrag	In % van het schuldrestant
< 5 jaar	1.675	1,0%
> 5 en < 10 jaar	1.910	1,2%
> 10 en < dan 15 jaar	24.121	14,9%
> 15 en < dan 20 jaar	34.760	21,5%
> 20 en < dan 25 jaar	27.700	17,2%
> 25 jaar	71.271	44,1%
Totaal	161.436	100,0%

De gemiddelde restant looptijd is 22 jaar.

De renteverplichting voor de lopende leningenportefeuille is

	Bedrag	In % van het schuldrestant
< 1%	12.639	7,8%
> 1% en < 2%	30.560	18,9%
> 2% en < 3%	21.280	13,2%
> 3% en < 4%	35.761	22,2%
> 4% en < 5%	61.196	37,9%
> 5% en < 6%	0	0,0%
> 6%	0	0,0%
Totaal	161.436	100,0%

De vervalkalender van de leningen is	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2022	2.409	1.000
2023	2.439	
2024	2.447	
2025	2.454	
2026	2.462	
2027	2.315	
2028	2.316	
2029	2.317	
2030	2.207	
2031	2.092	
2032	2.093	6.000

In de komende jaren moet voor de volgende bedragen uit de leningenportefeuille de rente worden herzien	Renteconversies	rente-opslag
2022	0	18.000
2023	0	20.000

De volgende zekerheden zijn gesteld:

Ter grootte van € 8,6 miljoen (2020 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.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Oosterpoort zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde voor 2021 van € 422 miljoen (2020: € 373 miljoen) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Verplichtingen woningen verkocht onder voorwaarden

	Ref.	2021	2020
Stand 1 januari:	2.3.3		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden		47.870	49.946
Waardeverminderingen/-vermeerderingen		12.223	8.430
Boekwaarde per 1 januari		60.093	58.376
Mutaties:			
Verkochte woningen		1.487	650
Teruggekochte woningen voor doorverkoop		-1.505	-986
Afkoop Koopgarantformule		-530	-441
Herclassificatie naar voorraad		0	-696
Herclassificatie naar exploitatie		-307	-603
Correctie op aanschaffingswaarde		5	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		10.814	3.793
Totaal mutaties		9.964	1.717
Stand 31 december:			
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden		47.020	47.870
Waardeverminderingen/-vermeerderingen		23.037	12.223
Boekwaarde per 31 december		70.057	60.093

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 324 woningen (2020: 333), waarvan 173 huurwoningen uit bestaand bezit (2020: 179) en 151 nieuwbouwkoopwoningen (2020: 154).

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

Het Koopgarantbezit is gewaardeerd op WOZ-waarden met peildatum 1 januari 2020 onder toevoeging van een waardestijging van 34,2% (stijging van 1 januari 2020 tot 31 december 2021).

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

De niet-gerealiseerde waardeverandering over 2021 (€ 10.814.000) valt hoger uit dan over 2020 (€ 3.793.000,-) en is volledig het gevolg van de hogere prijsstijging in 2021. In het verloopoverzicht wordt voor de niet-gerealiseerde waardeverandering uit gegaan van de oorspronkelijke koopsom.

	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Embedded derivaten in extendible leningen	2.3.4		
Beginsaldo		22.041	20.011
Waardemutatie boekjaar		-3.936	2.030
Eindsaldo		18.105	22.041

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

De reële waarde van de extendible lening is gebaseerd op de rentecurve van 31 december 2021. De leningen zijn daarbij verdeeld in de lening tot aan het extensiemoment enerzijds en het derivaat (de embedded swaption) anderzijds. De reële waarde van de lening is bepaald op basis van de rentecurve met een opslag gebaseerd op de WSW-borging en de looptijd van de lening. De reële waarde van het derivaat is gebaseerd op de rentecurve en de volatiliteit (beweeglijkheid) per ultimo 2021, daarbij is geen opslag op de disconteringscurve gehanteerd. Indien een opslag wordt gehanteerd op de disconteringscurve zal de marktwaarde van de derivaten voor Oosterpoort minder negatief zijn.

Omdat de rente in 2021 is gestegen, is de negatieve marktwaarde van de embedded derivaten gedaald. Het niet-gerealiseerde resultaat bedraagt in 2021 € 3,9 mln (2020: € 5 mln, daarnaast € 3 mln contract vrijval, per saldo € 2,0 mln).

	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Kortlopende schulden	2.4		
Schulden aan overheid	2.4.1	215	215
Schulden aan kredietinstellingen	2.4.2	3.246	8.364
Schulden aan leveranciers	2.4.3	314	845
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.4.4	75	77
Schulden ter zake van pensioenen	2.4.5	37	42
Overlopende passiva	2.4.6	2.691	2.593
		6.578	12.136

	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Schulden aan kredietinstellingen	2.4.2		
Aflossingsverplichting leningen komend jaar		3.194	8.364
Kortlopend deel agio Vestia lening		52	0
		3.246	8.364

Onder de schulden kredietinstelling zijn de aflossingverplichtingen voor 2022 opgenomen. Daarnaast betreft het een kortlopend deel van het agio van de Vestia- lening € 52.439,- (2020: 0).

	Ref.	31-12-2021	31-12-2020
Overlopende passiva	2.4.6		
Nog niet vervallen rente geldleningen o/g		2.001	2.000
Vooruitontvangen huren		373	371
Overige overlopende passiva		317	222
		2.691	2.593

Oosterpoort heeft per 31 december 2021 een verplichting aan haar medewerkers met betrekking tot opgebouwde verlofuren. Deze verplichting wordt vanaf 2021 in de balans opgenomen (voorgaande jaren werd dit vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen activa, regelingen en verplichtingen"; 2020 € 83.520,-).

Onder de overlopende passiva is een bedrag begrepen van € 80.000,- (2020: € 72.000,-) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Gezien de beperkte impact is deze wijziging prospectief verwerkt.

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.

	31-12-2021	31-12-2020
In 2021 hebben de volgende transacties plaatsgevonden met de Verenigingen van Eigenaren:		
Jaarlijkse bijdrage aan VvE De Bats voor onderhoud en beheer	8	7
Jaarlijkse bijdrage aan VvE De Meent voor onderhoud en beheer	86	165
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Kulturhus Beek voor onderhoud en beheer	8	8
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Kerkplein Leuth voor onderhoud en beheer	25	20
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Karel Doormanstr. Groesbeek voor onderhoud en beheer	32	29
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Antoniushof voor onderhoud en beheer	5	4
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Bellevue voor onderhoud en beheer	74	67
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Jozefhof voor onderhoud en beheer	23	14
Totaal	261	314

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

9.1 Financiële instrumenten en risico's

Algemeen

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

De primaire financiële instrumenten, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten van Oosterpoort of zij vloeien direct voort uit die activiteiten. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Oosterpoort is het voorkomen of spreiden van ongewenste financiële risico's zoals bijvoorbeeld rente- of liquiditeitsrisico's. Het beleid is er op gericht om het jaarlijkse renterisico te maximaliseren 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 kostprijs-hedge-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 niet-DAEB Koopgarantwoningen teruggekocht moeten worden die niet vrij snel daarna doorverkocht kunnen worden (voor DAEB Koopgarantwoningen is een dergelijke buffer niet nodig). Deze buffer is € 750.000,-.

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

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

Embedded derivaten in extendible leningen

Geldgever	Bedrag * € 1.000,-	Ingangsdatum	2e periode		3e periode		Marktw waarde 31-12-2021 € 1.000,-	Marktw waarde 31-12-2020 € 1.000,-
			Looptijd	Rente	Looptijd	Rente		
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	4,35% per kwartaal	0	0
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	5.148-	6.185-
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	6.110-	7.452-
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	6.847-	8.404-
	36.000						18.105-	22.041-

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

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

De marktw waarde 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 marktw waarde van de leningen per de ingangsdatum van de derde periode moet voldoende zijn om het renteverskil tussen de rente in de markt en de contractueel afgesproken rente te kunnen overbruggen gedurende de derde renteperiode. Dit betekent dat het verschil tussen de huidige lage rente en de relatief hoge rente die contractueel voor de derde periode is afgesproken nu al ten laste van het resultaat is genomen om zodoende straks vanaf 2025 tot 2038, respectievelijk 2027 tot 2043 etc. lagere rentelasten in de exploitatie te kunnen verwerken. Een en ander betekent dat het jaarresultaat hierdoor jaarlijks fluctueert tot het moment dat de derde periode is gestart. Voor een eerste lening is de derde periode in 2020 ingegaan. Deze lening loopt nog 10 jaar door tot 2032.

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,-
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-over lening	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 o.b.v. 3 maands	1-3-2021 o.b.v. 3 maands
Rente /rentekoppeling	Euribor	Euribor
Rente		4,785%
Spread	61 basispunten	

De lening met de daaraan gekoppelde renteswap is per 1 maart 2021 afgelopen.

Vestia-lening

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

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

De corporatie heeft de hoofdsom van de nieuw aangetrokken lening ontvangen en verplicht zich met de leningruil tot het betalen van rente en aflossing voor de Vestia-lening. Dit is te beschouwen als een samengestelde transactie (RJ 190.401).

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

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

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

Amortisatie gebeurt met de effectieve rentemethode.

	Parameters	
Jaarlijkse bijdrage per vhe	€ 13,01	
Hoofdsom per vhe	€ 300,79	
Agio per vhe	€ 467,33	
Rente lening Vestia	4,860%	
Marktrente 40 jaar fixe (=effectieve rente)	0,535%	
Rentevervaldatum	21-dec	
Jaarlijkse bijdrage	€	64.915
Hoofdsom	€	1.500.921
Volkshuisvestelijke bijdrage (verlies in 2021 genomen)	€	2.331.972
Jaarlijkse rentebetaling	€	72.945
Verloop amortisatie van het agio voor de komende 5 jaar:		€
2021		2.331.972
2022		2.279.533
2023		2.226.814
2024		2.173.813
2025		2.120.528
Na 40 jaar bereikt het agio een saldo nul.		

9.2 Niet in de balans opgenomen activa, regelingen en verplichtingen

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De Autoriteit heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit woningcorporaties circa € 15 miljoen euro zullen bedragen. Dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 3,15 per wooneenheid en circa € 0,02 per € 1.000 WOZ-waarde van de wooneenheden in eigendom van de corporatie.

Obligoheffing WsW

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen.

Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening.

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgde volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2021 bedroeg dit percentage 0,0624% resulterend in jaarlijkse obligoheffing van € 96.000,- voor Oosterpoort.

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

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

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

De per 31 december 2020 aangegane obligoverplichting van Oosterpoort bedroeg, op basis van de oude obligoregeling, € 5,9 miljoen.

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

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

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 2021 betreft het saldo aan individuele loopbaanbudgetten bij Oosterpoort € 93.569,-.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van een niet in de balans opgenomen investeringsverplichting voor de aankoop van de grondpositie voor de project Steenuys (€ 413.000). Het betreft een voorstel aan de gemeente met een door de gemeente genomen raadsbesluit met akkoord. Voor balansdatum was voor deze grondpositie kenbaar gemaakt dat Oosterpoort tot aankoop zou overgaan. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

10 Toelichting winst- en verliesrekening over 2021

(x € 1.000,-)

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	Ref	2021	2020
Huuropbrengsten	3.1		
Woningen en woongebouwen		32.844	32.407
Woningen en woongebouwen niet-DAEB		559	539
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB		1.006	987
Subtotaal		34.409	33.933
Af: Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid		201	143
Af: Dotatie voorziening dubieuze debiteuren		28	80
		34.180	33.710

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 0% (1 juli 2020: 2,6%). Zowel voor het DAEB-bezit als voor het niet-DAEB-bezit is dit 0% conform wetgeving.

In het kader van de huursombenadering is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 0% (2020: 2,57%).

Voor huurdebiteuren en overige vorderingen is een voorziening voor verwachte oninbaarheid gevormd. De dotaties aan deze voorziening, die als afwaardering op de debiteuren is opgenomen, bedragen voor 2021 € 28.000,- (2020: € 80.000,-). Zie ook de toelichting op de balans onder huurdebiteuren en overige vorderingen.

	Ref	2021	2020
Opbrengsten servicecontracten	3.2		
Te ontvangen vergoedingen voor overige goederen, leveringen en diensten		471	454
Opbrengsten serviceabonnement		260	259
bij: te verrekenen met huurders		-35	-29
af: derving wegens leegstand en oninbaarheid		6	7
		690	677

	Ref	2021	2020
Lasten servicecontracten	3.3		
Kosten voor levering van goederen en diensten		505	510
Kosten serviceabonnement		229	221
Totaal servicecontracten		734	731

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de directe geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

	Ref	2021	2020
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.4		
Lonen en salarissen exploitatie vastgoedportefeuille		1.769	1.868
Uitzend- / inleenkrachten		326	274
Overige personeelskosten		203	232
Huisvestingskosten		44	52
Afschrijving onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik		132	161
Kosten automatisering		316	291
Overige algemene lasten		804	835
		3.594	3.713

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. De toerekening vindt plaats vanuit de lasten verhuur en beheer naar onderhoud, netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille, kosten overige activiteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid.

Toerekening organisatiekosten	2021	2020
Lonen en salarissen exploitatie vastgoedportefeuille	2.958	2.898
Uitzend- / inleenkrachten	656	893
Overige personeelskosten	339	360
Huisvestingskosten	74	80
Afschrijving onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	220	249
Kosten automatisering	528	451
Overige algemene lasten	1.171	1.202
Toe te rekenen organisatiekosten	5.946	6.133

Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.594	3.713
Lasten onderhoudsactiviteiten	835	1.029
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	180	132
Kosten overige activiteiten	79	111
Overige organisatiekosten	751	619
Leefbaarheid	507	529
Totaal toegerekende organisatiekosten	5.946	6.133

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2020: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2021	2020
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	60,4%	60,5%
Lasten onderhoudsactiviteiten	14,0%	16,8%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	3,0%	2,2%
Kosten overige activiteiten	1,3%	1,8%
Overige organisatiekosten	12,6%	10,1%
Leefbaarheid	8,5%	8,6%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,0%	100,0%

Door de verschillen tussen fte's en inleen van 2021 en 2020 veranderd de verdeelsleutel voor doorbelasting (en op onderdelen).

	2021	2020
Lonen en Salarissen		
Salarissen	2.286	2.175
Uitzend- / inleenkrachten	656	893
Subtotaal	2.942	3.068
Af: ontvangen ziekengeld	-40	-26
	2.902	3.042

	2021	2020
Sociale Lasten		
Sociale lasten	345	329
Ziekteverzekering	68	56
	413	385

	2021	2020
Pensioenlasten		
Pensioen- en vroegpensioenpremie	299	364

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

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2021 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Oosterpoort omgerekend naar volledige mensjaren 37,9 (2020: 35,9).

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

	2021	2020
Financiën	5,4	10,8
Diensten	7,8	0,0
Klant	11,9	12,0
Wijken	4,3	5,4
Strategie en Regie	5,6	4,9
Control en bestuurssecretaris	1,9	1,8
Directie	1,0	1,0
	37,9	35,9

Accountantskosten

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

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

	Ernst & Young Accountants LLP 2020	Overig EY 2020	EY Totaal 2020
Onderzoek van de jaarrekening	155	0	155
Andere controleopdrachten	17	0	17
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	31	31
Andere niet controlediensten	0	0	0
	172	31	203

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2021 zijn verricht.

	Ref 3.5	2021	2020
Lasten onderhoudsactiviteiten			
Reparatieverzoeken		1.218	1.269
Mutatieonderhoud		1.043	799
Planmatig onderhoud		3.339	3.212
Badkamer-, toilet- en keukenrenovaties (BTK)		1.684	995
Contractonderhoud		671	613
Overig onderhoud		662	626
Aan onderhoud toegerekende organisatiekosten		835	1.029
		9.452	8.543

	Ref 3.6	2021	2020
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit			
Verhuurderheffing		4.399	4.146
Onroerendezaakbelasting, waterschapsbelasting en rioolheffing		1.607	1.542
Verzekeringen		149	144
		6.155	5.832

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	Ref	2021	2020
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.7		
Opbrengst verkoop kavels project Kekerdorm		0	98
Overige opbrengsten m.b.t. kavels project Ooijse Graaf		0	14
Opbrengst verkoop kavels project Pastoor van Tielstraat		0	229
		0	341

	Ref	2021	2020
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.8		
Lasten verkoop kavels project Kekerdorm		0	21
Lasten verkoop kavels project Ooijse Graaf		0	14
Lasten verkoop kavels project Pastoor van Tielstraat		0	229
		0	264

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Ref
3.9/3.10/3.11

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

	2021	2020
Verkoop huurwoningen		
Verkoopopbrengst huurwoningen	2.760	825
Verkoopkosten huurwoningen	-64	-23
Toegerekende organisatiekosten	-83	-53
Marktwaarde verkochte huurwoningen	-1.426	-604
Totaal verkoopresultaat huurwoningen	1.187	145

De verkoopopbrengst betreft 10 verkochte woningen (2020: 4 woningen). De door verkoop in 2021 gerealiseerde waardeverandering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 1.041.139,- (2020: € 462.000,-).

Verkoop garages	36	17
Verkoop teruggekochte woningen VOV		
Verkoopopbrengst voormalig Koopgarant	3.118	1.182
Verkoopkosten voormalig Koopgarant	-202	-109
Toegerekende organisatiekosten	-94	-76
Boekwaarde voormalig koopgarant (marktwaarde op terugkoopmoment min korting)	-1.949	-647
Totaal verkoopresultaat teruggekochte woningen VOV	873	350

De verkoopopbrengst betreft 9 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2020: 4 woningen) en 3 door de eigenaar afgekochte Koopgarantformules (2020: 3 afkopen). Tevens is hier opgenomen het resultaat ad € 49.000 betreffende de interne levering (van niet-Daeb naar Daeb) van een in verhuur genomen teruggekochte VOV-woning.

Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.096	512
---	--------------	------------

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Ref	2021	2020
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.12		
Nagekomen baten/lasten afgesloten projecten		-2	-1
Dotatie voorziening onrendabele investeringen		-5.087	-4.304
Bijstelling onrendabele investering		482	0
Bijstelling afboeking grondpositie		1	-54
		-4.604	-4.358

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

Onrendabele top projecten	1.829	627
In opdracht gegeven maar nog niet uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen	586	724
Uitgaven voor verduurzaming en woningverbetering	2.672	2.953
	5.087	4.304

	Ref	2021	2020
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.13		
Niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB vastgoed		107.495	28.572
Niet-gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed		1.232	333
		108.727	28.905

	Ref	2021	2020
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.14		
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden		13.376	4.706
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden		-10.814	-3.793
Waardeverandering bij 1e waardering nieuwe verkopen onder voorwaarden		47	53
		2.609	966

Nettoresultaat overige activiteiten

	Ref	2021	2020
Opbrengsten overige activiteiten	3.15		
Verkoop energie en vastrecht		278	222
Opbrengsten zonnepanelen		33	15
Opbrengsten rekening vertrekende huurder		27	49
Overige opbrengsten overige activiteiten		47	42
		385	328

	Ref	2021	2020
Kosten overige activiteiten	3.16		
Exploitatiekosten energie		398	338
Kosten zonnepanelen		13	4
Kosten rekening vertrekende huurder		78	82
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan overige activiteiten		79	111
		568	535

De exploitatiekosten energie bestaan in 2021 voor € 208.000,- (2020 € 155.000,-) uit onderhoudslasten WKO.

	Ref	2021	2020
Overige organisatiekosten	3.17		
Diverse uitgaven		100	192
Collectieve regelingen (eenmalige bijdrage Vestia)		2.332	0
Obligohoeffing Aw/WSW		96	0
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan overige organisatiekosten		750	619
		3.278	811

Onder de overige organisatiekosten zijn kosten opgenomen diverse uitgaven opgenomen voor treasury, taxatie, kosten RvC en OR en bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties.

In 2021 heeft er een leningruil plaatsgevonden met Stichting Vestia in het kader van de sectorbrede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia.

Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie wordt aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden wordt aangegaan. Deze lening dient tegen reële waarde (marktwaaarde) in de balans te worden opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage.

	Ref	2021	2020
Leefbaarheid	3.18		
Bijdrage maatschappelijke activiteiten		40	53
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan leefbaarheid		506	529
		546	582

Saldo financiële baten en lasten

	Ref	2021	2020
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	3.19		
Mutatie waardering embedded derivaten		3.936	-2.030
		3.936	-2.030

Omdat de rente in 2021 is gestegen, is de negatieve marktwaarde van de embedded derivaten gedaald. Het ongerealiseerde resultaat bedraagt in 2021 3,9 miljoen (2020: € 5 mln, daarnaast € 3 mln contract vrijval, per saldo € 2,0 mln).

	Ref	2021	2020
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.20		
Rente leningen overheid / kredietinstellingen		5.134	5.377
Amortisatieresultaat disagio leningen		76	75
Borgstellingsvergoeding WSW		37	36
Rente banken en overige schulden		18	8
		5.265	5.496

Vanaf 1 mei 2020 wordt er creditrente geheven op positieve saldo's liquide middelen (inmiddels boven € 100.000,-). In 2021 is een bedrag van € 18.156,- (2020: 8.297,-) aan negatieve rente betaald (onder rente banken en overige schulden).

	Ref	2021	2020
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	3.21		
Vennootschapsbelasting		2.082	0
Latentie Vpb betrekking hebbend op disagio leningen o/g		3	-17
Latentie Vpb betrekking hebbend op verrekenbare verliezen		62	2.747
Latentie Vpb betrekking hebbend op embedded derivaten		405	-799
Latentie Vpb betrekking hebbend op verkoopwoningen		36	196
Latentie Vpb betrekking hebbend op afschrijvingspotentieel		1.210	406
Latentie Vpb betrekking hebbend op grondposities		0	408
Latentie Vpb betrekking hebbend op leningruil Vestia		-294	0
		3.504	2.941

Vennootschapsbelasting

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

	2021	2020
	%	%
Toepasselijk tarief	25,0%	25,0%
Gewaardeerde tijdelijke verschillen	-22,3%	-16,4%
Nieuw opgenomen latenties ultimo boekjaar	0,2%	0,0%
Niet-aftrekbare kosten	0,0%	0,0%
Niet-aftrekbare rentelasten (ATAD)	0,4%	1,2%
Overige effecten	-0,3%	-0,7%
Effectief tarief	3,0%	9,1%

De post verschuldigde vennootschapsbelasting over het boekjaar 2021 van € 2.082.000,- en 2020 van € 0,- betreft de naar verwachting berekende belastingdruk over beide boekjaren, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst (2e VSO 2008 en VSO leningruil Vestia 2021). De fiscaal belastbare winst bedraagt € 8,8 miljoen positief (2020: € 11,5 miljoen positief). 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 gedeeltelijke terugname van in eerdere jaren genomen fiscale afschrijvingslasten naar lagere boekwaarden (opwaardering naar hogere 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 2021 is verlaagd met € 0,4 miljoen vanwege restant verrekening van verliezen uit eerdere jaren (verliescompensatie), waardoor er per saldo aan fiscaal belastbare winst een bedrag van € 8,4 miljoen resteert over 2021 (vorig jaar € 0). De acute vpb last bedraagt over 2021 € 2,1 miljoen. Op de voorlopige aangifte 2021 is reeds € 2,5 miljoen betaald, zodat over 2021 een bedrag van € 0,4 miljoen terug te ontvangen is van de Belastingdienst. De definitieve fiscale positie wordt opgemaakt bij de aangifte vennootschapsbelasting 2021.

Latenties

In 2021 zijn de belastinglatenties herrekend naar de contante waarde ultimo 2021. Er zijn ultimo 2021 vorderingen opgenomen voor latente belastingen bij:

- embedded derivaten: nominale waarde € 4.670.986,-, contante waarde € 4.078.982,-;
- verkoop huurwoningen: nominale waarde € 73.416,-, contante waarde € 68.294,-;
- disagio leningenportefeuille: nominale waarde € 190.548,-, contante waarde € 158.653,-.
- afschrijvingspotentieel: nominale waarde € 1.428.156,-, contante waarde € 1.253.192,-.
- leningruil Vestia: nominale waarde € 300.824,-, contante waarde € 294.252,-.

De belastingslatentie voor grondposities is ultimo 2021 nihil gewaardeerd. De afname van de belastinglatentie verrekenbare verliezen in 2021 wordt geheel veroorzaakt door verrekening van de fiscale verliezen met de fiscale belastbare winst over 2021.

Zie ook de toelichting op de balanspost "Latente belastingvordering".

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

- a. Nog verrekenbare rente ATAD (actieve latentie, nominale waarde € 1.718.022,-: 2020 € 1.030.003,-): omdat een verrekening in de nabije toekomst niet mogelijk lijkt, is deze actieve latentie niet gewaardeerd.
- b. Restant MVA in exploitatie/VOV (passieve latentie, nominale waarde € 18.913.669,-: 2020 actieve latentie € 6.551.747,-): omdat het verschil op enig moment (bij einde exploitatie) wel gerealiseerd zal worden, maar ervan uit wordt gegaan dat Oosterpoort 'oneindig' doorexploiteert, tendeert de contante waarde van deze passieve latentie naar nihil.
- c. MVA in ontwikkeling/voorraden/grondposities (actieve latentie, nominale waarde € 449.725,-: 2020 € 837.744,-): hiervoor geldt hetzelfde als onder b.

11 Bezoldiging

11.1 Bezoldiging van de directie en de commissarissen

bedragen * € 1,-

De bezoldigingen met inbegrip van de pensioenlasten en andere uitkeringen van de huidige en gewezen directieleden en commissarissen die in het boekjaar ten laste van Stichting Oosterpoort Wonen zijn gekomen, bedragen € 145.265,84 (2020: € 147.000,-) respectievelijk € 54.500,- (2020: € 59.950,-).

11.2 Wet Normering Topinkomens

bedragen * € 1,-

De WNT is van toepassing op Stichting Oosterpoort Wonen. Het voor Stichting Oosterpoort Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 153.000,- (Woningcorporaties, klasse E). Het toepasselijk bezoldigingsmaximum was in 2020 € 147.000,- (klasse E).

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

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2021	E.M. Janssen	C.L. van Kampen
Functiegegevens	directeur-bestuurder	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1-31/5	14/6-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging 2021		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	55.721,18	72.014,59
Beloningen betaalbaar op termijn	7.573,90	9.956,17
<i>Subtotaal</i>	63.295,08	81.970,76
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	63.295,89	84.254,79
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0
Bezoldiging 2021	63.295,08	81.970,76
Bedrag van de overschrijding	0	0
Gegevens 2020	E.M. Janssen	
Functiegegevens	directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1-31/12	
Omvang dienstverband (in fte)	1,0	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging 2020		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	124.494,96	
Beloningen betaalbaar op termijn	22.505,02	
<i>Subtotaal</i>	146.999,98	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	147.000,00	
Bezoldiging 2020	146.999,98	

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

Niet van toepassing

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021	F. Aarts	A. Bouwmeister	H. Hooge Venterink	J. Lenssen	J. Waegemaekers
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorz	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	28/6-31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	16.350	10.900	10.900	10.900	5.450
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	15.300	15.300	7.839
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0	0
Bezoldiging	16.350	10.900	10.900	10.900	5.450
Bedrag van de overschrijding	0	0	0	0	0

Gegevens 2020	F. Aarts	A. Bouwmeister	H. Hooge Venterink	J. Lenssen
Functiegegevens	Vice-voorz	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	10.900	10.900	10.900	10.900
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.700	14.700	14.700	14.700

1d. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 1.700,- of minder

Niet van toepassing

1e. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van meer dan € 1.700,-

Niet van toepassing

1f. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van meer dan € 1.700,-**waarop de anticumulatie bepaling van toepassing is**

Niet van toepassing

1g. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van meer dan € 1.700,- of minder**waarop de anticumulatie bepaling van toepassing is**

Niet van toepassing

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen**Gegevens 2021****Functiegegevens**

Functie bij beëindiging dienstverband	E.M. Janssen
Omvang dienstverband (in fte)	directeur-bestuurder
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	1,0
	2021

Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband

Overeengekomen uitkering wegens beëindiging dienstverband	9.734,20
---	----------

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	75.000,00
---	------------------

Totaal uitkeringen wegens beëindiging	9.734,20
Waarvan betaald in 2021	9.734,20

Onverschuldigd betaald en nog niet	nvt
------------------------------------	-----

Bedrag van de overschrijding	0
------------------------------	---

3. Overige rapportage op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

12. Toelichting op het kasstroomoverzicht

De kasstromen uit operationele activiteiten zijn ten opzichte van 2020 met € 1,2 miljoen gedaald. De belangrijkste posten hierin zijn:

- hogere huurontvangsten en vergoedingen ad € 3,1 miljoen (belangrijk effect hierbij is de lagere huurontvangsten in 2020 doordat de huren van januari 2020 reeds in december 2019 waren ontvangen;
- een afname van de personeelsuitgaven van € 0,2 miljoen;
- een toename van de onderhoudslasten met € 1,4 miljoen;
- een toename van de overige bedrijfsuitgaven van € 0,3 miljoen;
- een toename van de verhuurderheffing van € 0,2 miljoen;
- voor het eerste jaar betalingen vennootschapsbelasting ad € 2,5 miljoen;
- per saldo een toename overige posten van € 0,1 miljoen.

Het saldo van in- en uitgaande kasstromen t.a.v. (des)investeringsactiviteiten kent t.o.v. 2020 € 1,0 miljoen meer uitstroom. Tegenover hogere verkoopontvangsten (totaal € 6,6 miljoen hoger) staan ook hogere investeringen in woningen (totaal € 5,6 miljoen hoger). Dit betreft € 1,5 miljoen meer nieuwbouw, € 1,1 miljoen meer woningverbetering en € 2,9 miljoen meer aankoop.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is € 5,2 miljoen positiever (meer instroom) dan voorgaand jaar. Tegenover nieuwe leningen ad € 12,3 miljoen (incl. € 6 miljoen herfinanciering) staan in 2021 aflossingen van € 12,6 miljoen (waarvan € 6 miljoen eindaflossing en € 4 miljoen aflossing op variabele lening). Per saldo geeft dit een uitstroom ad € 0,3 miljoen. In 2020 stond tegenover € 2 miljoen nieuwe leningen een totale aflossing van € 7,5 miljoen, per saldo dus een uitstroom van € 5,5 miljoen.

13 Gebeurtenissen na balansdatum

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

De huidige situatie rondom het coronavirus blijft buitengewoon. Nederland heeft momenteel maatregelen genomen om de ziekte te beheersen. Het is ook nu niet denkbeeldig dat in de komende periode maatregelen worden verlengd of dat toch nog nieuwe maatregelen worden genomen. Deze maatregelen hebben grote impact en financiële gevolgen voor veel organisaties. De huidige inschatting is dat de financiële impact (financiële prestaties en gezondheid) van Oosterpoort voor 2022, net zoals voor 2021 het geval was, beperkt is.

14 Kengetallen

	2021	2020
Gegevens woningbezit		
Aantal verhuureenheden in exploitatie		
- Woningen/woongebouwen	4.871	4.885
- Zorgvastgoed (eenheden)	26	26
- Garages	29	32
- Maatschappelijke ruimtes	14	15
- Onzelfstandige verhuureenheden *1)	7	11
- Commerciele ruimtes *2)	22	21
Totaal	4.969	4.990
*1) Inclusief 6 woonwagens		
*2) Inclusief 5 WKO's		
Onderhoud woningbezit		
Kosten planmatig onderhoud per verhuureenheid *	676	648
Kosten reparatieverzoeken per verhuureenheid *	247	256
Kosten mutatieonderhoud per verhuureenheid *	211	161
Kosten badkamer-, toilet en keukenrenovatie per verhuureenheid *	341	201
Kosten contractonderhoud per verhuureenheid *	136	124
Kosten overig onderhoud per verhuureenheid *	134	126
Investerings woningbezit (totaal in euro's)		
Investering woningverbetering	3.397.000	2.953.000
Investering nieuwbouwprojecten	2.836.000	349.000
ORT woningverbetering (markt- en beleidswaarde)	3.258.000	3.677.000
ORT nieuwbouw (marktwaarde)	2.311.000	627.000
ORT nieuwbouw (beleidswaarde)	1.277.094	334.645
Rendement		
Rentabiliteit Eigen Vermogen Daeb	48%	18%
Rentabiliteit Eigen Vermogen niet-Daeb	14%	7%
Rentabiliteit Vreemd Vermogen Daeb	3,29%	3,60%
Financiële continuïteit		
ICR DAEB	2,13	1,83
ICR niet DAEB	0,00	0,00
Loan to Value (LTV) o.b.v. beleidswaarde DAEB	38,4%	46,2%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde DAEB	56,0%	47,6%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde niet-DAEB	40,5%	41,9%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde DAEB	31,7%	35,5%
Onderpandratio	30,6%	34,0%
Verhouding Vreemd vermogen / Totaal vermogen	28%	31%
Overige		
Eigen vermogen per vhe *	128.396	104.751
Percentage Eigen vermogen / Totaal vermogen	71%	68%
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille per vhe *	3.023	3.140
Jaarresultaat per vhe *	23.263	5.971
Operationele kasstroom per vhe *	1.358	1.052
Totaalopbrengsten per vhe (incl.verkoopresultaat) *	7.561	7.121
Lasten verhuur en beheeractiviteiten per vhe *	728	749
Lasten verhuur en beheeractiviteiten per vhe (voor doorbelasting) *	1.203	1.237
Personeelslasten per vhe *	732	765
Kosten onderhoud per vhe *	1.913	1.723

* verhuureenheden (vhe) = totaal aantal verhuureenheden minus 29 garages (2020: 32).

15 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

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

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

De niet-DAEB activiteiten in aantallen:

Niet-Daeb activiteiten	2021	2020
Aantal verhuureenheden		
- Woningen/woongebouwen	52	52
- Zorgvastgoed (eenheden)	0	0
- Garages	28	31
- Maatschappelijke ruimtes	10	10
- Onzelfstandige verhuureenheden	1	1
- Commerciële ruimtes	17	16
Totaal	108	110
Projecten	0	0
Gronden	3	4
Verkoop onder voorwaarden	151	154

Grondslagen voor de splitsing

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

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel', zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar woningen, commercieel en maatschappelijk vastgoed en parkeervoorzieningen. Onder voorraden zijn de grondposities opgenomen.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn oorspronkelijke nieuwbouwwoningen in de niet-DAEB-tak opgenomen en bestaand bezit in de DAEB-tak.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.

- In de DAEB-tak van Oosterpoort is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de jaarrekening.
- De belastinglatenties m.b.t. verkoopwoningen en afschrijvingspotentieel zijn toegerekend aan de niet DAEB-tak conform de verhouding Daeb versus niet-Daeb van de betrokken woningen. De overige latenties (disagio leningen, verrekenbare verliezen, embedded derivaten, leningruil Vestia) zijn volledig Daeb.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende 'gesplitste' kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten heeft Oosterpoort een verdeelsleutel toegepast op basis van de verhouding huuropbrengsten DAEB en niet-DAEB zoals opgenomen in de begroting 2021.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.
- Van de liquide middelen niet-DAEB wordt het meerdere boven € 750.000,- uitgekeerd aan de DAEB-tak. Dit is als dividend zichtbaar in de kasstroomoverzichten DAEB en niet-DAEB. Het minimum van € 750.000,- liquide middelen niet-DAEB wordt aangehouden om eventuele terugkopen van Koopgarantwoningen te kunnen financieren.

16.1 Balans DAEB-tak per 31-12-2021

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

31-12-2021

31-12-2020

Activa

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	774.788	670.124
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.472	31.003
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.686	388
	814.946	701.515

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	851	900
---	------------	------------

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering	5.353	6.690
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	26.280	23.934
	31.633	30.624

Totaal vaste activa	847.430	733.039
----------------------------	----------------	----------------

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	707
Overige voorraden	0	1
	0	708

Vorderingen

Huurdebiteuren	161	137
Overheid	41	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	370	83
Overige vorderingen	10	17
Overlopende activa	881	704
	1.463	941

Liquide middelen	3.767	1.252
-------------------------	--------------	--------------

Totaal vlottende activa	5.230	2.901
--------------------------------	--------------	--------------

TOTAAL ACTIVA	852.660	735.940
----------------------	----------------	----------------

	31-12-2021	31-12-2020
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	472.295	362.199
Overige reserves	47.060	127.551
Resultaat boekjaar	114.921	29.603
	634.276	519.353
Voorzieningen		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	1.433	1.215
	1.433	1.215
Langlopende schulden		
Schulden / leningen overheid	5.805	6.020
Schulden / leningen kredietinstellingen	154.007	146.595
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	32.635	28.719
Embedded derivaten extendible leningen	18.105	22.041
	210.552	203.375
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	215	215
Schulden aan kredietinstellingen	3.246	8.364
Schulden aan leveranciers	288	808
Belastingen en premies sociale verzekeringen	72	74
Schulden ter zake van pensioenen	36	40
Overlopende passiva	2.542	2.496
	6.399	11.997
TOTAAL PASSIVA	852.660	735.940

16.2 Winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2021

(x € 1.000,-)

	2021	2020
Huuropbrengsten	32.632	32.237
Opbrengsten servicecontracten	520	529
Lasten servicecontracten	527	555
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.571	3.647
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.289	8.435
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.105	5.784
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.660	14.345
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.462	1.958
Toegerekende organisatiekosten	172	126
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.479	1.356
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.811	476
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.607	-4.306
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	107.495	28.572
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.553	594
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	104.441	24.860
Opbrengsten overige activiteiten	374	326
Kosten overige activiteiten	567	534
Nettoresultaat overige activiteiten	-193	-208
Overige organisatiekosten	3.244	780
Leefbaarheid	546	582
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	3.936	-2.030
Rentelasten en soortgelijke kosten	5.265	5.496
Saldo financiële baten en lasten	-1.329	-7.526
Resultaat voor belastingen	114.600	30.585
Belastingen	3.148	2.494
Resultaat niet-DAEB-tak	3.469	1.512
Resultaat na belastingen	114.921	29.603

16.3 Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2021

(x € 1.000,-)

Operationele activiteiten	2021	2020
Ontvangsten:		
Huren	32.735	29.966
Vergoedingen	762	654
Overige bedrijfsontvangsten	50	58
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>33.547</i>	<i>30.678</i>
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven:	3.478	3.648
Lonen en salarissen	2.130	2.278
Sociale lasten	911	884
Pensioenlasten	436	486
Onderhoudsuitgaven	7.911	9.264
Overige bedrijfsuitgaven	4.462	4.196
Renteuitgaven	5.156	5.063
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	105	26
Verhuurdersheffing	4.399	4.155
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	58	108
Vennootschapsbelasting	2.154	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>27.722</i>	<i>26.460</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.826	4.218
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom DAEB activiteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.090	825
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.341	1.132
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>5.431</i>	<i>1.957</i>
MVA uitgaande kasstroom DAEB activiteiten		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	1.643	104
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	5.719	1.883
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	422	767
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	828	1.354
Aankoop grond	484	0
Investerings overig	257	96
Externe kosten bij verkoop	185	107
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>9.537</i>	<i>4.311</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-4.106</i>	<i>-2.354</i>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	1.123	2.409
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>1.123</i>	<i>2.409</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-2.982	55
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	12.251	2.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	12.341	7.320
Aflossing ongeborgde leningen	238	237
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-328	-5.557
Mutatie liquide middelen	2.515	-1.284
Liquide middelen per 1-1	1.252	2.536
Liquide middelen per 31-12	3.767	1.252
Mutatie geldmiddelen	2.515	-1.284

16.4 Balans niet-DAEB-tak per 31-12-2021

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

31-12-2021

31-12-2020

Activa

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	22.855	21.324
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.298	32.241
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	62.153	53.565

Materiële vaste activa

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering	500	585
----------------------------	-----	-----

Totaal vaste activa	62.653	54.150
----------------------------	---------------	---------------

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	228
Overige voorraden	365	247
	365	475

Vorderingen

Huurdebiteuren	10	5
Overheid	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	51	0
Overige vorderingen	59	40
Overlopende activa	2	30
Vorderingen op de DAEB-tak	0	0
	122	75

Liquide middelen	750	750
-------------------------	------------	------------

Totaal vlottende activa	1.237	1.300
--------------------------------	--------------	--------------

TOTAAL ACTIVA	63.890	55.450
----------------------	---------------	---------------

	31-12-2021	31-12-2020
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	17.459	9.568
Overige reserves	5.352	12.854
Resultaat boekjaar	3.469	1.512
	26.280	23.934
Voorzieningen		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	0	0
	0	0
Langlopende schulden		
Schulden / leningen overheid	0	0
Schulden / leningen kredietinstellingen	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	37.422	31.374
Embedded derivaten extendible leningen	0	0
Waarborgsommen	9	3
Interne lening	0	0
	37.431	31.377
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	26	37
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3	3
Schulden ter zake van pensioenen	1	2
Overige schulden	0	0
Overlopende passiva	149	97
Schulden aan DAEB-tak	0	0
	179	139
TOTAAL PASSIVA	63.890	55.450

16.5 Winst- en verliesrekening niet-DAEB-tak over 2021

(x € 1.000,-)

	2021	2020
Huuropbrengsten	1.548	1.473
Opbrengsten servicecontracten	170	148
Lasten servicecontracten	207	176
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	23	66
Lasten onderhoudsactiviteiten	163	108
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	50	48
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.275	1.223
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	341
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	264
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	77
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	819	196
Toegerekende organisatiekosten	8	6
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	526	154
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	285	36
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1	-52
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.232	333
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.056	372
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.289	653
Opbrengsten overige activiteiten	11	2
Kosten overige activiteiten	1	1
Nettoresultaat overige activiteiten	10	1
Overige organisatiekosten	34	31
Leefbaarheid	0	0
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Rentelasten interne lening	0	0
Saldo financiële baten en lasten	0	0
Resultaat voor belastingen	3.825	1.959
Belastingen	356	447
Resultaat na belastingen	3.469	1.512

16.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB-tak 2021

(x € 1.000,-)

	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	1.596	1.473
Vergoedingen	151	71
Overige bedrijfsontvangsten	6	2
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>1.753</i>	<i>1.547</i>
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven:	120	153
Lonen en salarissen	63	96
Sociale lasten	38	37
Pensioenlasten	18	20
Onderhoudsuitgaven	125	128
Overige bedrijfsuitgaven	305	269
Renteuitgaven	1	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	1
Vennootschapsbelasting	322	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>872</i>	<i>551</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	880	996
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom niet-DAEB activiteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	73	39
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	4.602	931
Verkoopontvangsten grond	0	550
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>4.674</i>	<i>1.520</i>
MVA uitgaande kasstroom niet-DAEB activiteiten		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	51
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	516	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	3.780	826
Investerings overig	59	458
Externe kosten bij verkoop	76	22
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>4.432</i>	<i>1.357</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>243</i>	<i>163</i>
FVA		
Uitgaven verbindingen	1.123	2.409
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>-1.123</i>	<i>-2.409</i>
Kasstroom uit (des)investerings	-880	-2.246
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Mutatie liquide middelen	0	-1.250
Liquide middelen per 1-1	750	2.000
Liquide middelen per 31-12	750	750
Mutatie geldmiddelen	0	-1.250

17 Overige gegevens

17.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Oosterpoort Wonen

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2021 van Stichting Oosterpoort Wonen te Groesbeek gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Oosterpoort Wonen per 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2021;
- de winst-en-verliesrekening over 2021;
- 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 74 tot en met 78. Hierin staat beschreven dat Stichting Oosterpoort 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. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

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

- bestuursverslag;
- overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, 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 toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het 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 toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Communicatie

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

Utrecht, 30 mei 2022

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. H.B.S. Meerwijk MSc RA