



# Jaarverslag 2020

# Bestuursverslag 2020

Stichting Oosterpoort Wonen  
Atelierweg 12  
6562 AS GROESBEEK

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

|          |                                                                        |
|----------|------------------------------------------------------------------------|
| E-mail   | : <a href="mailto:info@oosterpoortwoon.nl">info@oosterpoortwoon.nl</a> |
| internet | : <a href="http://www.oosterpoortwoon.nl">www.oosterpoortwoon.nl</a>   |

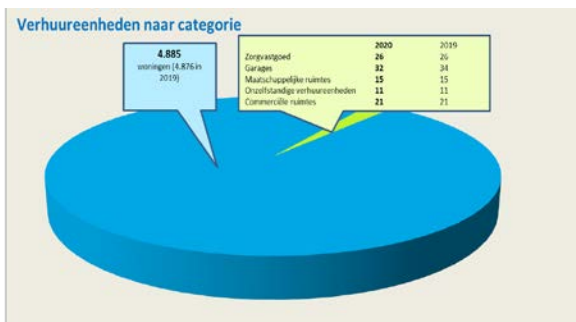
## Inhoudsopgave

|       |                                               |    |
|-------|-----------------------------------------------|----|
| 1     | Feiten en cijfers 2020 .....                  | 6  |
| 2     | Waar staat Oosterpoort voor? .....            | 8  |
| 2.1   | Over Oosterpoort .....                        | 8  |
| 2.2   | Onze bijdrage .....                           | 8  |
| 2.2.1 | Klant .....                                   | 8  |
| 2.2.2 | Vastgoed .....                                | 9  |
| 2.2.3 | Gezonde organisatie .....                     | 9  |
| 3     | Klant .....                                   | 10 |
| 3.1   | Aandacht voor klanten .....                   | 10 |
| 3.1.1 | Langer thuis .....                            | 10 |
| 3.1.2 | Statushouders .....                           | 10 |
| 3.1.3 | Klanten begeleid door zorgorganisaties .....  | 11 |
| 3.1.4 | Klantonderzoek .....                          | 11 |
| 3.2   | In de wijken .....                            | 12 |
| 3.2.1 | Participatie .....                            | 12 |
| 3.2.2 | In gesprek met onze huurders .....            | 12 |
| 3.2.3 | Overlast en zorg .....                        | 12 |
| 3.3   | Samenwerken met partners .....                | 14 |
| 3.3.1 | Prestatieafspraken .....                      | 14 |
| 3.3.2 | Ketensamenwerking .....                       | 14 |
| 3.3.3 | Huurders Vereniging Woonbelang .....          | 14 |
| 3.3.4 | 'Wij leven samen' gemeente Heumen .....       | 14 |
| 3.3.5 | Beheer maatschappelijk vastgoed .....         | 15 |
| 3.3.6 | VvE's .....                                   | 15 |
| 3.4   | Beschikbaarheid van woningen .....            | 15 |
| 3.4.1 | EU-regelgeving voor woningtoewijzing .....    | 15 |
| 3.4.2 | Passend toewijzen .....                       | 16 |
| 3.5   | Betaalbaarheid .....                          | 16 |
| 3.5.1 | Jaarlijkse huurverhoging .....                | 16 |
| 3.5.2 | Mensen met (kans op) huurachterstand .....    | 17 |
| 4     | Vastgoed .....                                | 18 |
| 4.1   | Portefeuillestrategie en LCA-programma .....  | 18 |
| 4.1.1 | Route CO <sub>2</sub> -neutraal .....         | 18 |
| 4.1.2 | Energielabels .....                           | 19 |
| 4.1.3 | Warmte Koude Opslag-installaties (WKO) .....  | 19 |
| 4.1.4 | Asbest .....                                  | 19 |
| 4.2   | Uitgaven aan onderhoud en investeringen ..... | 20 |
| 4.3   | Conditie meting .....                         | 21 |
| 4.4   | Nieuwbouw in voorbereiding .....              | 21 |
| 4.5   | Verkoop .....                                 | 22 |

|       |                                                       |    |
|-------|-------------------------------------------------------|----|
| 5     | Gezonde organisatie .....                             | 23 |
| 5.1   | Administratieve scheiding .....                       | 23 |
| 5.2   | Financiën .....                                       | 23 |
| 5.2.1 | Financiële positie .....                              | 23 |
| 5.2.2 | Financiële terugblik .....                            | 24 |
| 5.2.3 | Financiële vooruitblik .....                          | 25 |
| 5.2.4 | Planning- en controlcyclus .....                      | 27 |
| 5.2.5 | Waardering van het vastgoed .....                     | 27 |
| 5.2.6 | Treasury .....                                        | 30 |
| 5.2.7 | Fiscaal beleid .....                                  | 32 |
| 5.2.8 | Oordeel externe toezichthouders .....                 | 32 |
| 5.3   | Organisatie .....                                     | 32 |
| 5.3.1 | Organisatiestructuur .....                            | 32 |
| 5.3.2 | Personeel .....                                       | 33 |
| 5.3.3 | Doorontwikkeling .....                                | 33 |
| 5.3.4 | Ziekteverzuim/arbodienst .....                        | 33 |
| 5.3.5 | Bedrijfshulpverlening .....                           | 34 |
| 5.4   | Ondernemingsraad .....                                | 34 |
| 5.5   | Klachtencommissie .....                               | 34 |
| 5.6   | Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) .....  | 34 |
| 5.6.1 | Meldingen datalekken .....                            | 35 |
| 5.7   | Governance .....                                      | 35 |
| 5.7.1 | Interne beheersing .....                              | 36 |
| 5.7.2 | Risicomanagement .....                                | 37 |
| 5.7.3 | Integriteit .....                                     | 40 |
| 5.7.4 | Visite .....                                          | 40 |
| 6     | Verslag van de Raad van Commissarissen .....          | 41 |
| 6.1   | Inleiding .....                                       | 41 |
| 6.2   | De Raad van Commissarissen .....                      | 41 |
| 6.2.1 | Samenstelling van de Raad van Commissarissen .....    | 41 |
| 6.2.2 | Nevenfuncties .....                                   | 42 |
| 6.2.3 | Commissies .....                                      | 42 |
| 6.2.4 | Visie op toezicht .....                               | 43 |
| 6.2.5 | Het toezichts- en toetsingskader .....                | 43 |
| 6.2.6 | De vergoedingen van de Raad van Commissarissen .....  | 45 |
| 6.2.7 | Permanente Educatie .....                             | 45 |
| 6.2.8 | Zelfevaluatie .....                                   | 45 |
| 6.3   | Verslag vanuit de werkgeversrol .....                 | 46 |
| 6.3.1 | Bestuur .....                                         | 46 |
| 6.3.2 | Arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder ..... | 46 |
| 6.3.3 | Bezoldiging .....                                     | 46 |
| 6.3.4 | Permanente Educatie (PE) .....                        | 46 |

|       |                                                                |    |
|-------|----------------------------------------------------------------|----|
| 6.3.5 | Lidmaatschap bestuur Op de Heuvel .....                        | 47 |
| 6.3.6 | Werving nieuwe directeur-bestuurder.....                       | 47 |
| 6.3.7 | Verslag van de Remuneratiecommissie .....                      | 47 |
| 6.4   | Verslag vanuit de toezichthoudende en klankbordrol.....        | 49 |
| 6.4.1 | Vergaderingen .....                                            | 49 |
| 6.4.2 | Overige activiteiten .....                                     | 50 |
| 6.4.3 | Governance .....                                               | 51 |
| 6.4.4 | Verslag Auditcommissie .....                                   | 51 |
| 6.4.5 | Slotwoord.....                                                 | 53 |
| 7     | Nawoord directeur-bestuurder .....                             | 54 |
|       | Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen ..... | 55 |
| 8     | Bijlage 1: VVE's.....                                          | 56 |

# 1 Feiten en cijfers 2020



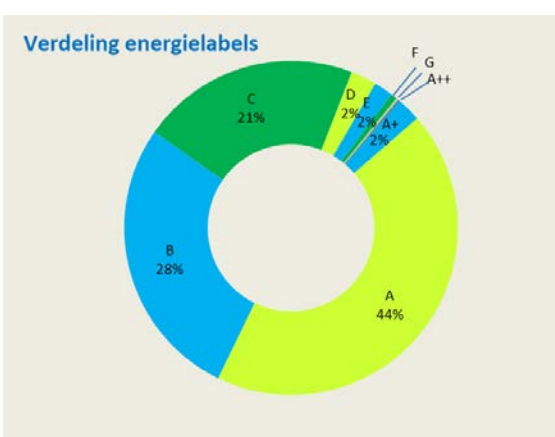
Peildatum 31 december 2020



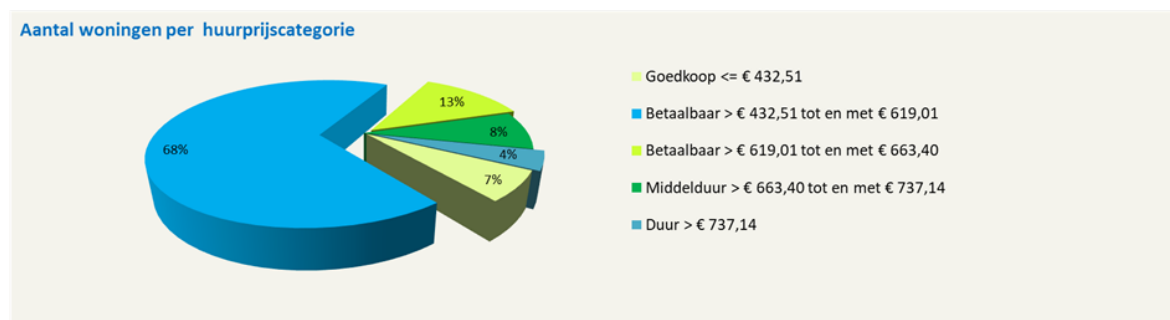
Peildatum 31 december 2020



Peildatum 31 december 2020



Peildatum 31 december 2020



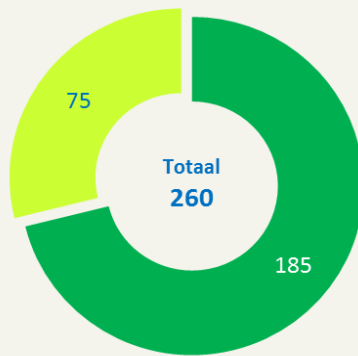
Peildatum 31 december 2020

| Klanttevredenheid 2020 |                   |         |         |         |                   |
|------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------------------|
|                        | 2020<br>gemiddeld | 2020 T3 | 2020 T2 | 2020 T1 | 2019<br>gemiddeld |
| Reparatieverzoeken     | 7,6               | 7,4     | 7,9     | 7,7     | 7,7               |
| Nieuwe huurders        | 7,8               | 7,8     | 7,9     | 7,7     | 7,9               |
| Vertrokken huurders    | 7,6               | 7,4     | 7,8     | 7,7     | 7,8               |
| Pluspakket             | 7,9               | 7,7     | 8,0     | 8,0     | 7,6               |

Cijfers over 2020

## Verhuringen

| Gemeente Heumen              |  |    |
|------------------------------|--|----|
| huurprijs hoger dan € 737,14 |  | 0  |
| huurprijs lager dan € 737,14 |  | 75 |



| Gemeente Berg en Dal         |  |     |
|------------------------------|--|-----|
| huurprijs hoger dan € 737,14 |  | 8   |
| huurprijs lager dan € 737,14 |  | 177 |

Cijfers over 2020

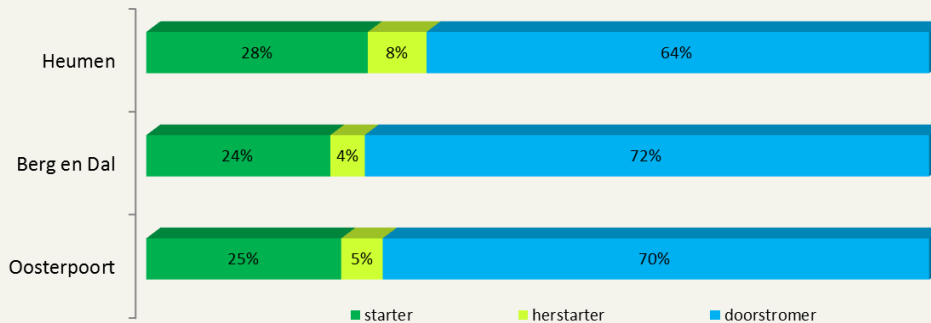
| Huurprijzen < € 737,14 verhuurd zonder advertentie in Entree | Totaal | Berg en Dal | Heumen |
|--------------------------------------------------------------|--------|-------------|--------|
| Aan urgente groep statushouders                              | 10     | 7           | 3      |
| Woningruil                                                   | 17     | 12          | 5      |
| Bijzondere Bemiddeling en overig maatwerk                    | 19     | 13          | 6      |

Cijfers over 2020

| Huurprijzen < € 737,14 verhuurd via advertentie in Entree | Totaal | Berg en Dal | Heumen |
|-----------------------------------------------------------|--------|-------------|--------|
| Via loting                                                | 35     | 26          | 9      |
| Via meettijd                                              | 92     | 67          | 25     |
| Urgenten                                                  | 42     | 28          | 14     |
| Maatwerk 55+ en grote gezinnen                            | 10     | 8           | 2      |
| Mensen met indicatie                                      | 27     | 16          | 11     |

Cijfers over 2020

## Verhuur per gemeente aan starter, herstarter en doorstromer



Cijfers over 2020

## Taakstelling en realisatie huisvesting statushouders

| Gemeente    | Taakstelling in personen |                                           | Verhuurde woningen                          |
|-------------|--------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|
|             | Taakstelling gemeente    | Bijdrage van Oosterpoort aan taakstelling | Aantal woningen toegewezen door Oosterpoort |
| Berg en Dal | 29                       | 21                                        | 7                                           |
| Heumen      | 13                       | 10                                        | 3                                           |
| Totaal      | 42                       | 31                                        | 10                                          |

Cijfers over 2020

## 2 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, een thuis maak je zelf. 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.”**

### 2.1 Over Oosterpoort

Oosterpoort verhuurt 4.885 woningen in de gemeenten Heumen en Berg en Dal. We zijn onderdeel van een grotere woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen en hebben daarom oog voor de regionale klanten. We zorgen voor woningen die passen bij de levensfase van de huurder, bijvoorbeeld voor ouderen en mensen die zorg nodig hebben. Ook zorgen we voor betaalbare woningen, waarbij we breder kijken naar woonlasten.

### 2.2 Onze bijdrage

Dagelijks zijn onze medewerkers bezig met het zorgen voor een basis waarmee een fijn thuis gemaakt kan worden. Dit doen we vanuit drie thema's: Klant, Vastgoed en Gezonde organisatie.

#### 2.2.1 Klant

We vinden het belangrijk om te luisteren naar onze klanten. Zodat we zicht krijgen 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.

Door de coronacrisis kwam dit in 2020 in een ander daglicht te staan. De door de overheid opgelegde maatregelen zorgden ervoor dat we onze klantcontacten moesten aanpassen. We konden hierdoor niet in overleg met bijvoorbeeld ons klantenpanel. We deden alleen de hoognodige huisbezoeken voor technische opnames, reparaties of als we ons zorgen maakten over huurders. Op ons kantoor ontvingen we huurders alleen op afspraak als we het niet anders konden regelen. We vonden andere manieren om contact te houden met onze klanten. We waren bijvoorbeeld benieuwd hoe het met onze oudere huurders ging. We belden hen om dit te vragen en waar nodig ondersteuning te organiseren.

Met name voor deze ondersteuning waren we in overleg met onze partners. Echter, voor hen had de coronacrisis ook intensieve gevolgen. Veel gezamenlijke activiteiten, die gericht zijn op de langere termijn, werden op een lager pitje gezet. Terecht richtten zorg- en welzijnsorganisaties zich primair op de zorg voor hun cliënten. Huurders Vereniging Woonbelang kampte naast de beperkingen die de coronacrisis meebracht ook nog met een capaciteitsvraagstuk. Ondanks dat is het toch gelukt om met elkaar de jaarlijkse prestatieafspraken te maken. Hiermee richten we ons in 2021 met Huurders Vereniging Woonbelang en de gemeenten weer op een fijn thuis voor onze huurders.

Betaalbaarheid was voor Oosterpoort in 2020 een van de onderwerpen waar we ons samen met onze partners op bleven richten. Met dit thema houden we aandacht voor de betaalbaarheid van de huren en andere woonlasten. Bijvoorbeeld energielasten, die drukken op het huishoudboekje van klanten. Met het plaatsen van zonnepanelen gaat het voordeel deels naar de huurders. En omdat we geen huurverhoging vroegen bij het verduurzamen van de buitenkant van woningen, kwamen de voordelen van de lagere energierekening direct bij de huurders terecht. Dit vinden wij belangrijk want een fijn thuis betekent ook geen geldzorgen.

Lees in hoofdstuk 3 welke resultaten wij in 2020 behaalden op het thema Klant.

### **2.2.2 Vastgoed**

Een goed onderhouden en behaaglijke woning maakt dat huurders fijn kunnen wonen. Hier zorgen we voor met onze ketenpartners KlokGroep en De Variabele. Oosterpoort stelt de kaders en de ketenpartners voeren (dagelijks) onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw uit. Waarbij ze, onder toezicht van Oosterpoort, zelf het hoe en wanneer bepalen. Dit levert meer efficiency op. Samen bieden wij een goede dienstverlening en zorgen we voor de producten en diensten die ze nodig hebben.

De maatregelen ten gevolge van de coronacrisis hebben ook hier invloed op gehad. We moesten onze processen aanpassen en dit zorgde voor een wat lagere klanttevredenheid dan we gewend zijn. We bleven echter 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.

In 2020 stelden we onze nieuwe portefeuillestrategie en het huurbeleid vanaf 2021 vast. Met onze portefeuillestrategie sturen wij op het maatschappelijk rendement, dat wij met ons vastgoed willen behalen, binnen gezonde financiële kaders. Het is onze ambitie om duurzaamheid structureel te integreren, waarbij we de betaalbaarheid in het oog houden. Het nieuwe huurbeleid sluit hierbij aan met een balans tussen voldoende betaalbare woningen, een goede kwaliteit van de woningen en de huurinkomsten die we hiervoor nodig hebben. Het doel is om te zorgen voor voldoende woningen waarmee we een fijn thuis bieden voor huishoudens met lage inkomens, maar ook huishoudens met middeninkomens.

Lees in hoofdstuk 4 welke resultaten wij in 2020 behaalden op het thema Vastgoed.

### **2.2.3 Gezonde organisatie**

Dagelijks werken de medewerkers van Oosterpoort aan het bieden van een fijn thuis voor onze klanten. We zijn ervan overtuigd dat zij 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.

We zijn financieel gezond en willen dit ook blijven. We zorgen dat betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit altijd in balans zijn. In 2020 zette Oosterpoort flink stappen voorwaarts in procesmatiger werken. Door de coronacrisis zorgden we dat het thuiswerken voor elke medewerker mogelijk werd en zetten we de overgang naar Microsoft 365 versneld in gang. Tevens maakten we keuzes waarmee we het vernieuwen van onze website kunnen opstarten. Zo zorgden we samen voor een fijn thuis voor onze klanten, nu en voor later.

Lees in hoofdstuk 5 hoe wij in 2020 werkten aan een gezonde organisatie.

### 3 Klant

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 hen een passende (woon)oplossing. In dit hoofdstuk laten we zien dat we dit onder andere doen door aandacht te geven aan onze klanten, participatie en overlast. Op onderdelen werken we samen met partners. Ook gaan we in op beschikbaarheid en betaalbaarheid van onze woningen.

#### 3.1 Aandacht voor klanten

##### 3.1.1 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 ze niet meer kunnen verhuizen naar een verzorgingshuis. In 2020 hebben we onze strategische hoofdlijn Langer Thuis verder uitgewerkt. Zo zijn de maatschappelijke urgentie, de relevantie voor Oosterpoort en onze ambitie in samenhang in beeld gebracht.



Dit resulteerde in een overzicht met mogelijke oplossingen waarvan al een deel is opgepakt. Hiermee kunnen we vanaf 2021 nog beter, samen met onze partners, aan de slag om langer thuis te realiseren. Een van de oplossingen waar we al aan werken is het aanbieden van relatief kleine woningaanpassingen. Dit is bijvoorbeeld een eenhendelmengkraan, antislip douchevloer of een toilet boven. In 2020 deden 71 huurders een aanvraag voor kleine aanpassingen. Hiervan zijn 62 aanpassingen in 2020 uitgevoerd; sommige aanpassingen blijken technisch niet mogelijk of alsnog niet gewenst door de huurder. Al met al een mooi resultaat dat aangeeft dat dit product aansluit bij de wens en noodzaak voor langer zelfstandig wonen.

Extra aandacht aan ouderen geven is een andere oplossing met het oog op langer thuis wonen. Dit kreeg een versnelling door de coronacrisis. We belden veel van onze oudere huurders om te vragen of het goed met ze ging, of het lukte met boodschappen doen, maar ook om te checken of er eenzaamheid op de loer lag. Het was goed te horen dat het grootste gedeelte van de mensen het goed had geregeld. Dit lukte omdat ze nog samen waren of omdat kinderen, burens, vrienden en soms het sociaal team waren betrokken. Eén huurder is een tijd lang elke week gebeld voor een praatje. De telefoontjes werden heel goed ontvangen door de huurders.

##### 3.1.2 Statushouders

Statushouders horen voor ons tot de primaire doelgroep. We verhuurden in 2020 4% (10 woningen) van alle vrijkomende woningen aan deze doelgroep. Daarvan staan 7 woningen in gemeente Berg en Dal en 3 woningen in gemeente Heumen. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de taakstelling, waarvan de realisatie in 2020 volgens verwachting verliep. Deze werd enerzijds ingevuld door toewijzing van woningen. Anderzijds vervulden we deze door gezinshereniging waarbij nareizigers bij hun familie intrekken.

### **3.1.3 Klanten begeleid door zorgorganisaties**

In 2020 verhuurde Oosterpoort 12% van haar woningen via maatwerk. Bijna een derde 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.

Maatwerk gaat buiten het reguliere toewijzingssysteem om. In de huisvestingsverordening is vastgelegd dat maximaal 20% van de vrijgekomen woningen mag worden gebruikt voor maatwerk. We blijven al jaren onder dit percentage, zo ook in 2020.

We spraken begin 2020 met zorgorganisatie 'Onder de Bomen' af dat wij hen vijf extra woningen in een bepaalde wijk toewijzen, naast de toewijzingen via de WBB. Er zijn in 2020 twee woningen toegewezen en twee nieuwe kandidaten aangemeld. Hiervoor zoeken we in 2021 een passende woning. We verhuren aan deze cliënten onder dezelfde voorwaarden als verhuringen via de WBB. Deze afspraak komt voort uit intensief overleg in 2019 met drie zorgorganisaties: Pluryn, Dichterbij en Onder de Bomen. Aanleiding was de visitatie in 2018 waardoor het onze opgave werd om meer te doen voor bijzondere doelgroepen. Alleen met 'Onder de Bomen' kwamen we tot concrete afspraken.

### **3.1.4 Klantonderzoek**

De ervaring en mening van onze klanten is voor ons belangrijk. Hiermee verbeteren wij onze dienstverlening en dragen we bij aan een fijn thuis voor onze huurders.

#### ***Klantmeting***

We streven naar een klanttevredenheid van een 8 of hoger. Wij meten de ervaringen van onze huurders met onze dienstverlening bij vier processen:

- reparatieverzoeken;
- nieuwe huurders;
- vertrokken huurders;
- Pluspakket.

Klanten beoordeelden de algemene dienstverlening rondom 'reparatieverzoeken' in 2020 gemiddeld met een 7,6 (in 2019: 7,7). Zij beoordeelden de dienstverlening rondom 'nieuwe huurders' in 2020 met een gemiddelde van 7,8 (in 2019: 7,9). Klanten gaven voor 'vertrokken huurders' in 2020 een 7,6 (in 2019: 7,8). Het 'Pluspakket' waardeerde de huurder met een gemiddelde van 7,9 (in 2019: 7,6).

We hebben op klanttevredenheid iets ingeleverd ten opzichte van 2019. Dit kan te maken hebben met de beperkingen die de richtlijnen rondom corona met zich meebrengen. Mogelijk ervaren huurders hierdoor minder persoonlijke aandacht en zijn er beperktere mogelijkheden voor bijvoorbeeld bezichtiging van de woning. Het Pluspakket werd hoger gewaardeerd in 2020; het voldoet beter aan de verwachtingen van de huurders.

Een overzicht van de klanttevredenheidscijfers is terug te vinden in de factsheet in hoofdstuk 1. We zijn ondanks de lichte daling nog steeds goed op weg naar ons doel, een beoordeling van een 8.

## **3.2 In de wijken**

### **3.2.1 Participatie**

We zijn in 2020 regelmatig in de wijken geweest. Bewoners van onze wijken weten als geen ander hoe ze willen wonen. We hebben regelmatig contact met bewoners van onze woongebouwen of met de bewonerscommissies of contactpersonen ervan. 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 zijn er ook soms digitale overleggen geweest, zoals via Microsoft Teams. Tussentijds vond vaak informatie-uitwisseling plaats per e-mail, telefoon en/of WhatsApp.

We wilden samen met politie, sociaal team en Forte Welzijn meer zichtbaar zijn in met name de Stekkenberg. De opbouwwerker van Forte Welzijn heeft veel mensen gesproken in de wijk en was vooral veel aanwezig in het wijkcentrum Op de Heuvel. Oosterpoort heeft vaak contact met deze opbouwwerker. Dat leidde onder andere tot een bijeenkomst met bewoners van twee straten waarin we spraken over parkeeroverlast, de speeltuintjes en het onderhoud van de achterpaden. Met de gemeente is afgesproken dat zij verdere actie gaan ondernemen.

In de aanloop naar de kerstperiode hebben we onze bewonerscommissies of contactpersonen van de woongebouwen gevraagd om na te denken over iets wat zij konden doen voor alle bewoners in het complex. Ze kregen daar dan een bijdrage voor van Oosterpoort. Het enige wat wij ervoor terug wilden was een foto. Zo werden er onder andere kerstbomen opgezet, lampjes opgehangen en kregen bewoners een kerstpakketje. We hebben hier veel positieve reacties op gekregen en veel leuke foto's.



### **3.2.2 In gesprek met onze huurders**

We voerden gesprekken met onze huurders om inzicht te krijgen in het wonen en hun leven. Zo kunnen we ondersteuning bieden als dat nodig is en participatie stimuleren. We doen dit al jaren door onze 'trouwe huurders', die al 50 jaar in dezelfde woning wonen, een bezoekje te brengen. We zijn heel benieuwd hoe het met ze gaat of ze nog steeds fijn wonen of dat ze bijvoorbeeld liever willen verhuizen. Omdat een bezoek in 2020 niet kon, stuurden we hen bloemen en een cadeaubon. En omdat het oudere huurders betreft, zijn ze ook gebeld voor een gesprek (zie paragraaf 3.1.1).

In de Papaverstraat in Groesbeek voerden we veel van de ideeën uit, die kwamen uit het 'achter de voordeur project' van 2019. Zo zijn er samen met een kleine groep bewoners in de algemene tuin veel vlinderstruiken geplaatst en is er veel gesnoeid zodat het meer open werd. Vanuit dit project zijn er contacten tussen bewoners en medewerkers gebleven. Ook het 'achter de voordeur project' uit 2019 aan de Muldershof heeft veel opgeleverd. Zo lijkt het afvalprobleem bijvoorbeeld opgelost te zijn. En we hebben, samen met het sociaal team, de minder zelfredzame mensen beter in beeld. Door regelmatig aanwezig te zijn in het woongebouw hoorden we meer en zochten mensen ons makkelijker op.

### **3.2.3 Overlast en zorg**

We merken aan overlastmeldingen dat situaties rondom huurders steeds ingewikkelder worden. Er wonen steeds meer kwetsbare personen in de wijken en er ontstaan vaker concentraties van leefbaarheidsproblemen. Dit komt onder andere door de extramuralisering, de wetgeving over het passend toewijzen en de instroom van statushouders en andere urgenten. Door onbegrip en onbekendheid met gedrag dat anders is dan men gewend is, of door weinig geduld, kunnen situaties ontstaan die mensen als ongemakkelijk of als overlast ervaren.

### **Eigen verantwoordelijkheid**

Wij wijzen bewoners in eerste instantie altijd op hun eigen verantwoordelijkheid: zelf in gesprek gaan met de burens. Omdat dit vaak lastig voor hen is, verwijzen we door naar Buurtbemiddeling. Dit past bij de regiefunctie die wij als organisatie voor ogen hebben: niet alles zelf doen, maar samenwerken met andere partijen. Wij zorgen dat de juiste mensen aan tafel zitten, zodat huurders de juiste hulp ontvangen.

### **Buurtbemiddeling**

Bij Buurtbemiddeling proberen goed opgeleide vrijwillige buurtbemiddelaars ruziende 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.

In 2020 kwamen er bij Buurtbemiddeling in totaal 94 meldingen. Na een 'normaal' begin van 2020 kregen we in maart te maken met het coronavirus. Er kwamen meer meldingen die gerelateerd waren aan geluids- en woonoverlast, doordat veel mensen thuis moesten werken en kinderen niet naar school mochten. Vanaf april is er achterstand bij Buurtbemiddeling ontstaan waardoor mensen niet meteen geholpen konden worden. In de zomermaanden is met medewerking van de betrokken vrijwilligers de achterstand ingelopen.

Huisbezoeken door vrijwilligers waren vanaf maart 2020 niet meer aan de orde. Voor een deel liepen de intakes telefonisch. De coördinator van Buurtbemiddeling hielp veel mensen telefonisch verder door bijvoorbeeld het geven van tips of het nog eens nabellen. De bemiddelingsgesprekken met de vrijwilligers vonden wel altijd fysiek plaats. Zij ontmoetten de melders in wijkcentra en dorpshuizen; veilige locaties waar afstand mogelijk was.

Ook nieuwe meldingen bleven komen en door de nieuwe coronamaatregelen in december waren er nog twaalf meldingen bij Buurtbemiddeling in behandeling. Deze meldingen worden in 2021 direct opgepakt wanneer de maatregelen weer worden versoepeld.

### **Casussen in behandeling bij Oosterpoort**

Een casus beschrijft een probleemsituatie van of tussen huurders. Op 31 december 2020 waren er in totaal 62 casussen in behandeling (zie tabel hieronder).

| Soort casussen          | Aantal actief op 31 december 2020 | Percentage van totaal |
|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Multiprobleem situaties | 35                                | 56%                   |
| Overlast situaties      | 24                                | 39%                   |
| Woonfraude              | 3                                 | 5%                    |
| <b>Totaal</b>           | <b>62</b>                         | <b>100%</b>           |

Tabel 1 Actieve casussen

We hebben in 2020 gemerkt dat er meer speelde in de wijken. Mensen waren meer thuis en letten meer op elkaar. De meldingen gingen niet alleen over overlast, maar bijvoorbeeld ook over zorg voor een buurman die zich anders gedraagt. Of over bomen die het uitzicht belemmeren en slecht onderhoud van groen. Waar we normaal deze melders kunnen helpen met wat tips, zoals hoe je kleine irritaties oplost door met je buurman in gesprek te gaan, is er nu vaak meer aan de hand.

Ook voor mensen met een verstandelijke beperking of psychische kwetsbaarheid was het een zware tijd. Zij konden niet naar de dagbesteding en hadden ook minder contact met hun begeleiders. Zo zagen we bijvoorbeeld meer vervuiling. Casussen worden zwaarder en arbeidsintensiever, er is meer contact met sociale teams, politie, en hulpverlenende instanties.

### **3.3 Samenwerken met partners**

#### **3.3.1 Prestatieafspraken**

In 2020 werkten we aan de prestatieafspraken die we eind 2019 met beide gemeenten en Huurders Vereniging Woonbelang maakten. De afspraak die we maakten over bereikbaarheid en betaalbaarheid werd nageleefd; we kwamen niet onder de norm van 80% verhuringen onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens. We gingen volgens afspraak ook meer aan middeninkomens verhuren.

Daarnaast maakten we een plan voor een pilot waarin we doorstroming van ouderen gaan bevorderen. De afspraak om voorrang hiervoor te verlenen legden we vast in de prestatieafspraken voor 2021. Deze maakten we met Huurders Vereniging Woonbelang en de twee gemeenten in het najaar van 2020. De basis hiervoor waren de meerjarige doelstellingen die gelden tot en met 2021.

#### **3.3.2 Ketensamenwerking**

In 2020 werkten we voor het derde jaar samen met KlokGroep en de Variabele aan de voorbereiding en uitvoering van nieuwbouw en de aanpak van het bestaande bezit. Juist in coronatijd hebben we gemerkt hoe fijn het is dat we al jarenlang met elkaar samenwerken. Hoe moeilijk het ook was door de beperkingen van de contactmomenten, hebben we voortdurend met elkaar afgestemd hoe we zaken op een verantwoorde manier wel konden laten doorgaan. Voor de concrete resultaten wordt verwezen naar hoofdstuk 4.4.

Ook zijn we in 2020 bezig geweest met product- en procesvernieuwingen. De belangrijkste zijn:

1. De implementatie van het verleggen van de intake voor reparatieverzoeken van ons KlantContactCentrum naar de Variabele en naar KlokGroep vond plaats.
2. De pilot met het Pluspakket is afgerond, de conclusies voor het vervolg in 2021 zijn getrokken.
3. We zijn doorgegaan met de verbetering van het MeerjarenOnderhoudsprogramma en het MeerjarenInvesteringsProgramma.
4. Er is nog een extra pilotwoning 'de snelle badkamer' gemaakt met een nieuw soort panelen. We hebben in januari 2021 het besluit genomen om hiermee verder te gaan werken. Het grootste voordeel is dat het werk in vijf dagen uitgevoerd wordt en dus beperkte overlast voor huurders.

In de tweede helft van 2020 zijn we gestart met het traject 'naar een Samenwerkingsovereenkomst 2022-2026'. Op basis van een rapportage van adviesbureau Rijnconsult is het besluit genomen verder te gaan met KlokGroep en de Variabele. De verdere uitwerking van die nieuwe vierjarige overeenkomst vindt in 2021 plaats.

#### **3.3.3 Huurders Vereniging Woonbelang**

Huurders Vereniging Woonbelang heeft afgelopen jaar advies uitgebracht over de nieuwe portefeuillestrategie, het huurbeleid vanaf 2021, het basis Sociaal Plan, het reglement sloop, renovatie en (groot) onderhoud en de herbenoeming van een huurderscommissaris. Verder zijn zij betrokken geweest bij de prestatieafspraken en hebben zij met ons meegedacht over het profiel van de nieuwe directeur-bestuurder. De Huurders Vereniging heeft zitting genomen in een adviescommissie en advies gegeven over beoogde kandidaten voor de positie van directeur-bestuurder. De werving loopt door in 2021.

#### **3.3.4 'Wij leven samen' gemeente Heumen**

In het programma 'Wij leven samen' werken zorgpartijen, de gemeente Heumen en Oosterpoort samen. Er zijn verschillende programmaonderdelen, waarbij altijd wordt gekeken naar woningen, voorzieningen en de omgeving. In 2019 is opnieuw gekeken naar de manier van samenwerken. Dit leidde ertoe dat we meer netwerkgericht willen werken met elkaar. Er is in 2020 nauwelijks overleg geweest omdat de coronacrisis zorgde voor andere prioriteiten. In 2021 willen we de contacten weer intensiveren en het netwerkgericht werken verder vorm geven.

### **3.3.5 Beheer maatschappelijk vastgoed**

Accommodation Management (AM) beheert ons maatschappelijk vastgoed. Voor 2020 zijn de volgende opmerkelijke punten te melden.

#### **Heumense Hof**

- Het complex Heumense Hof heeft een winkelplint met vier winkelruimtes. Een grote ruimte staat al enkele jaren leeg. Twee ruimtes zijn in 2020 leeg gekomen en opnieuw verhuurd en een ruimte komt begin 2021 leeg. Ook deze wordt weer verhuurd.
- Daarnaast staat de gemeenschappelijke ruime al lang leeg. Hiervoor heeft een startend huisarts zich gemeld. De vergunning is aangevraagd en begin 2021 zal zij starten met de verbouwing.

#### **Brede School Malden**

- Stichting Primair Onderwijs Condor huurt een groot deel van de Brede School in Malden. Ondanks diverse overleggen zijn zij het nog steeds niet eens met de afrekening van de energiekosten. Er is een meningsverschil over de interpretatie van het contract. Begin 2021 moet hierover duidelijkheid komen.
- Een deel van de Brede School dat al enkele jaren leeg staat is in 2020 omgebouwd tot acht appartementen.

### **3.3.6 VvE's**

Oosterpoort is lid van negen VvE's. Het beheer van deze VvE's besteden we uit aan drie 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. In 2020 zijn er geen bijzonderheden te melden met betrekking tot de VvE's.

## **3.4 Beschikbaarheid van woningen**

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

### **3.4.1 EU-regelgeving voor woningtoewijzing**

In 2020 hebben wij 92,1% van de nieuw verhuurde woningen aan huishoudens met een verzamelinkomen tot € 39.055 per jaar verhuurd. De EU-regels voor woningtoewijzing zijn in de woningwet opgenomen en verplichten ons om minimaal 80% van de vrijgekomen huurwoningen met een huurprijs onder € 737,14 toe te wijzen binnen deze grens. Hier zaten wij dus ruim boven.

In 2020 wezen we 7,9% (20 woningen) toe aan middeninkomens (> € 39.055), tegenover 3,4% in 2019 en 0,7% in 2018. In Berg en Dal verhuurden we in 2020 7,3% van de vrijgekomen woningen aan mensen met een middeninkomen. In Heumen was dit 9,3%. Oosterpoort ontwikkelde in 2020 beleid om een grotere groep middeninkomens ook kansen te geven op een huurwoning van Oosterpoort.

Maximaal 20% van de vrijgekomen huurwoningen mag worden toegewezen aan middeninkomens. In de regio is afstemming geweest en zijn er nu ook mogelijkheden voor middeninkomens om via advertenties te reageren op huurwoningen. We zijn blij dat we deze groep nu beter kunnen helpen omdat ze in het verleden moeilijk voor sociale huur in aanmerking kwamen en koop en particuliere huur vaak te duur waren.

### **3.4.2 Passend toewijzen**

De verhuringen van Oosterpoort waren in 2020 in 97,6% van de gevallen passend. De wettelijke norm is dat minimaal 95% van de verhuringen passend moet zijn; hier voldoen wij aan. Er is vier keer niet passend verhuurd; dit betrof woningruilsituaties. Oosterpoort wil ook voor deze groep uitzonderingen maken en telt het inkomen niet mee als woningzoekenden zelf iemand vinden om mee te ruilen. Zo kunnen ook zij een fijn thuis realiseren.

Passend toewijzen is een norm in de Woningwet waar woningcorporaties aan moeten voldoen. Zij moeten bij het toewijzen van woningen rekening houden met het verzamelinkomen van de nieuwe huurder in relatie tot de grootte van het huishouden. Woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens komen alleen in aanmerking voor woningen met een huur tot en met de aftoppingsgrenzen € 619,01 (een- of tweepersoonshuishoudens) of tot en met € 663,40 (drie- of meerpersoonshuishoudens).

## **3.5 Betaalbaarheid**

Oosterpoort biedt mensen met lage inkomens betaalbare en kwalitatief goede woningen. Zeker voor de laagste inkomensgroepen is een betaalbare huur erg belangrijk. Hiermee houden we rekening bij de jaarlijkse huurverhoging en de mogelijkheden voor huurverlaging en huurbevriezing. Ook bieden we maatwerk voor huurders met financiële problemen door te kijken naar hun persoonlijke situatie. Daarnaast verduurzamen we onze huurwoningen, waardoor de energiekosten en daarmee de woonlasten voor de huurder omlaag gaan.

### **3.5.1 Jaarlijkse huurverhoging**

We lieten in 2020, volgens de meerjarige prestatieafspraken met de gemeenten en Huurders Vereniging Woonbelang, de totale huursom inflatievolgend stijgen met 2,6%. We maakten geen gebruik van de wettelijke mogelijkheid 1% extra te vragen. In tegenstelling tot 2019 bestaat de huursom voor zittende huurders in 2020 alleen uit de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli. De huuraanpassing van woningen die een nieuwe huurder krijgt is niet meer opgenomen in de huursom.

#### ***Bezwaarschriften huurverhoging***

In 2020 ontvingen we twaalf bezwaarschriften naar aanleiding van de huurverhoging.

- We ontvingen zeven bezwaren tegen de huurverhoging. Twee huurders hadden geen geldige reden om bezwaar te maken, aan twee huurders is het bezwaar toegekend en voor drie huurders is het bezwaar ongegrond verklaard. Uiteindelijk heeft één huurder bezwaar gemaakt bij de Huurcommissie. Dit bezwaar is afgewezen door de Huurcommissie.
- Daarnaast ontvingen we vijf bezwaren die geen betrekking op de huur maar op onderhoudsklachten hadden. Deze zijn afgehandeld in het reguliere klachtenproces.

#### ***Huurverlaging (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 vijf verzoeken om huurverlaging binnen en deze zijn 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 2020 ontvingen wij 32 verzoeken om huurbevriezing toe te passen. We hebben 22 verzoeken toegekend en tien verzoeken afgewezen omdat deze huurders niet voldeden aan de voorwaarden.

### **3.5.2 Mensen met (kans op) huurachterstand**

#### ***Huurachterstanden***

Het ingezette incassoproces van 2019 hebben we in 2020 geïntensiveerd. In de eerste maand van het ontstaan van een huurachterstand namen we telefonisch, per e-mail of via WhatsApp contact op met huurders die in de problemen dreigden te raken.

In maart 2020 kregen we te maken met de coronacrisis. Vanaf dat moment zagen we een toename in het aantal klantencontacten en liepen de huurachterstanden op tot een piek eind april 2020. Vanaf mei 2020 kwam de uitbetaling van de steunmaatregelen op gang en zagen we de huurachterstanden gelukkig weer dalen. Ook de betalingsregelingen namen in de eerste helft van 2020 toe. In de tweede helft van het jaar werden de huurachterstanden stabiel. Eind december 2020 was de huurachterstand bij de zittende huurders bijna € 13.000 lager dan eind december 2019.

#### ***Overdracht deurwaarder en ontruiming***

In 2020 zijn we erin geslaagd om geen zittende huurders met een achterstand over te dragen aan de deurwaarder waardoor er geen woningontruiming hebben plaatsgevonden. We hebben één vertrokken huurder overgedragen aan de deurwaarder; dit dossier is nog in behandeling.

#### ***Samenwerking gemeente***

Via het convenant 'Vroegsignalering' zijn vijf huurders bij de gemeente Heumen en negen huurders bij de gemeente Berg en Dal door ons aangemeld voor schuldhulpverlening.

In 2020 hebben we tien huurders voor hulp doorverwezen naar de Schuldhulpbuddy's. Het betrof vier huurders in de gemeente Heumen en zes huurders in de gemeente Berg en Dal. De Schuldhulpbuddy's ondersteunen mensen met het op orde krijgen van de administratie en financiën. Omdat dit voor de huurder op vrijwillige basis is, ligt de drempel laag om deze hulp te accepteren.

## 4 Vastgoed

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

### 4.1 Portefeuillestrategie en LCA-programma

Op basis van het in 2019 uitgevoerde woningmarktonderzoek heeft Oosterpoort haar portefeuillestrategie herijkt en de nieuwe portefeuillestrategie in 2020 vastgesteld. Deze kent een hoog ambitieniveau wat betreft het verjongen, uitbreiden en verduurzamen van de portefeuille. Zie onderstaande figuur. De portefeuillestrategie is vertaald in strategieën op woningniveau.

- Nieuwbouw ca. 800 woningen = toevoegen 400 woningen nieuwbouw + toevoeging 400 nieuwbouw voor vervanging sloop (ca. 200) en verkoop (ca. 200)
- Behoud deel Koopgarantportefeuille 148x 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 ca. 200 in 15 jaar.
- Sloop verouderde woningen biedt fysiek ruimte voor vervanging en toevoeging in wenselijke segmenten. Sloop 189 woningen, nieuwbouw ca. 350 woningen.
- 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 CO<sub>2</sub> uitstoot en energievraag zoveel mogelijk te verminderen
- Na 2035 inzet op vervanging installaties naar duurzame energie

Figuur 1 Strategieën

De komende jaren staan in het teken van uitvoering geven aan alle ambities. De portefeuillestrategie is nu een kadergevend en toetsend instrument voor de uit te voeren projecten. We verwachten met het ons woningbezit in 2022 over de grens van 5.000 verhuureenheden te stijgen, zodat Oosterpoort twee boekjaren later per 1-1-2024 de OOB status bereikt.

We hebben de portefeuillestrategie verwerkt in ons 15-jarige LCA-programma (LevensCyclusAanpak). Bij de plannen van aanpak van onze complexen zochten we meer aansluiting bij de meerjarenonderhoudsbegroting.

#### 4.1.1 Route CO<sub>2</sub>-neutraal

##### **Zonnepanelen**

De eerste pilot zonnepanelen is in het voorjaar van 2020 afgerond. Deze startten we in 2019. We gaven opdracht aan Wocozon om een aanbod te doen aan de bewoners die zich spontaan hebben gemeld voor zonnepanelen (10 stuks). Ook bewoners van een aantal geselecteerde complexen kregen een aanbod. Inmiddels heeft Wocozon bij 90 woningen van deze tweede tranche PV-panelen geplaatst en zijn er nog zeven woningen waar begin 2021 PV-panelen geplaatst worden. In totaal zijn er in 2020 door Wocozon op 178 woningen panelen geplaatst. Onderdeel van deze aanpak is dat ook de meterkasten aangepast worden.

##### **Warmtepompen**

De eerste pilot met zes warmtepompen wordt, zoals afgesproken met de leverancier, nog doorgezet tot maart 2021 en daarna geëvalueerd. Ditzelfde geldt voor de tweede pilot met vijf nieuwe systemen. Met andere corporaties binnen Woonkr8 wordt ervaring gedeeld, gemonitord en afgestemd.

### **PVT-systemen**

Het was de bedoeling om in november te starten met een pilot met PVT-systemen: een combinatie van zonnepanelen met een warmtepomp. Omdat het lastig was om hiervoor bewoners te vinden die er aan mee wilden doen, is de uitvoering ervan verschoven naar januari 2021.

#### **4.1.2 Energielabels**

In de bedrijfsvoering binnen Oosterpoort hanteren we afgemelde energielabels / energie-indexen. Deze zijn alleen voor eengezinswoningen en appartementen en zijn 10 jaar geldig.

Vanwege een nieuwe berekeningsmethode per 1 januari 2021 (NTA 8800) heeft Oosterpoort in juni 2020 alle labels op basis van ramingen (Nader Voorschrift) geactualiseerd naar indexen. Vanaf september zijn deze in Vabi Assets (landelijk systeem energielabels) geïmplementeerd en vastgelegd. Teruggekochte verkoop onder voorwaarden (VOV) woningen die in exploitatie werden genomen, zijn nog niet verwerkt in Vabi Assets. Voor deze woningen zijn de aangeleverde afgemelde energie-indexen gehanteerd in AX (systeem van Oosterpoort).

Eind 2020 hebben zij 122 woningen (van diverse uitgevoerde projecten) afgemeld en deze zijn eind 2020 geactualiseerd in (AX). Hierdoor ontstonden positieve verschuivingen tussen de indexen waarbij we op een gemiddelde index van 1,27 uitkomen. Dit is een verschuiving van 0,03 indexpunt ten opzichte van eind 2019.

Een overzicht van de energielabels van onze woningen staat in de factsheet in hoofdstuk 1.

#### **4.1.3 Warmte Koude Opslag-installaties (WKO)**

Oosterpoort heeft vijf WKO-installaties. Deze installaties zijn te vinden op plekken waar we de afgelopen jaren nieuwe woningen bouwden. Hiermee zette Oosterpoort destijds al stappen in het verduurzamen van het vastgoed.

De WKO-installatie op de Stekkenberg functioneert al lang niet goed. Hierover voerde Oosterpoort een rechtszaak met de aannemer. Oosterpoort is in deze zaak niet ontvankelijk verklaard.

In 2020 heeft de tijdelijke warmtevoorziening gewoon gefunctioneerd. En we zijn gestart met de voorbereiding voor een nieuw systeem.

#### **4.1.4 Asbest**

In de loop van 2020 is het bestaande asbestbeleid bijgesteld. Besloten is meer asbestinventarisaties uit te voeren. Met name bij mutatie. Dit om het gevaar van asbestbesmettingen te beperken en sneller een goed overzicht te krijgen van het nog aanwezige asbest. Ook is in 2020 een systeem opgezet waarmee de actuele stand van zaken van het nog aanwezige asbest steeds beter in kaart komt.

In onderstaande tabel is te zien dat bij dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken en mutaties) € 135.000 aan asbestverwijdering is uitgegeven.

| <b>Asbest 2020</b>  | <b>Budget</b>    | <b>Realisatie</b> |
|---------------------|------------------|-------------------|
| Mutatie / Reparatie | € 218.000        | € 134.722         |
| POEA                | € 140.000        | € 46.618          |
| Projecten / EPO     | € 100.000        | € 180.568         |
| Software            | € 6.000          | € 2.360           |
| <b>Totaal</b>       | <b>€ 464.000</b> | <b>€ 364.268</b>  |

Tabel 2 Overzicht asbest 2020

Verder is in 2020 ingezet om projectmatig asbest te verwijderen. Met name het verwijderen van asbest op daken (golfplaten). Hiermee wordt de komende jaren doorgegaan. Waarbij ook gekeken wordt naar het projectmatig verwijderen van asbest in de woning. In totaal gaat het in 2020 om een bedrag van € 180.000,- dat hieraan uitgegeven is.

Bovendien is bij de POEA- ingrepen asbest voor een bedrag van € 47.000 verwijderd. POEA staat voor Planmatig Onderhoud met Energie en Asbest.

## 4.2 Uitgaven aan onderhoud en investeringen

Het hele jaar door pleegt Oosterpoort onderhoud aan de woningen. Hieronder splitsen we de verschillende soorten onderhoud en de kosten daarvan uit.

### **Operationele en tactische samenwerking**

Voor dit jaar was er voor onderhoud en verduurzaming bijna € 13 miljoen gebudgetteerd. Hiervan hebben we € 12,9 miljoen in opdracht gegeven waarvan ruim € 12,1 miljoen aan het KIC. Een belangrijk onderdeel van de werkzaamheden en kosten 'route naar CO<sub>2</sub>-neutraal' zijn gedaan door stichting Wocozon. Hieronder de toelichting hierop.

| <b>Budgetten versus opdrachtverlening</b> |                           |                         |                   |                     |
|-------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------|---------------------|
| <b>Onderdeel</b>                          | <b>Beschikbaar budget</b> | <b>Opdracht aan KIC</b> | <b>Wocozon ea</b> | <b>Totaal</b>       |
| Onderhoud en verduurzaming                | € 11.602.601              | € 11.035.252            | € -               | € 10.593.030        |
| Route naar CO <sub>2</sub>                | € 879.907                 | € 107.000               | € 772.907         | € 865.870           |
| subtotaal                                 | € 12.482.508              | € 11.142.252            | € 772.907         | € 11.458.900        |
| Extra budget tbv Hollands Klooster        | € 316.135                 | € 772.135               | € -               | € 772.136           |
| Extra budget Brede School                 | € 193.000                 | € 193.000               | € -               | € 196.350           |
| subtotaal                                 | € 509.135                 | € 965.135               | € -               | € 968.486           |
| <b>totaal</b>                             | <b>€ 12.991.643</b>       | <b>€ 12.107.387</b>     | <b>€ 772.907</b>  | <b>€ 12.880.294</b> |

Tabel 3 Budgetten versus opdrachtverlening

### **Realisatie 2020**

Hieronder een aantal hoofdpunten:

- Verzoeken voor een reparatie of service-abonnement: 4.827 waarvan er 4.453 gereed gemeld zijn (2019: 4.843 verzoeken versus 3.899 gereed).
- Tijdelijke stop bouwkundig deel van het Pluspakket door de coronacrisis. Hierdoor vertraging van de evaluatie (in januari '21 afgerond). Afspraak: vanaf 2021 doorgaan met Pluspakket, met een aantal verbeteringen.
- Mutatieonderhoud: uitgegeven bedrag van € 885.000 is besteed aan 257 door het KIC afgerekende mutaties. Gemiddelde bedrag is € 3.444 per woning (kosten 2019: € 3.412 ) terwijl de norm waarmee gerekend is € 2.881 is.
- Vanaf juli geen honorering verzoeken van huurders om (delen van) BTK's te vernieuwen om budgettaire redenen. In totaal uitvoering van 233 BTK-renovaties waarvan 66 deelrenovaties.
- Enkelvoudig planmatig (bijvoorbeeld schilderwerk en cv-onderhoud): uitgave € 1.708.000. Contractonderhoud: uitgave € 613.000.
- Verduurzamingsingrepen (onderhoud en investeringen): opdracht voor 197 woningen en een budget van € 3,6 mio. Hiervan is € 2,6 mio gerealiseerd in 2020. Overloop naar 2021 vanwege opdrachtverstrekking aan het KIC laat in het najaar.
- Brandveiligheid aangepakt bij 24 appartementen in het gebouw Hollands Klooster te Groesbeek: € 0,8 mio.
- Afronding opdracht aan het KIC in voorjaar 2020 voor de ombouw van een deel van de Brede School de Komeet te Malden naar 8 appartementen.

### **Onderhoudskosten VvE's**

In 2020 is € 314.000 uitgegeven aan bijdragen voor beheer- en onderhoudswerkzaamheden voor huurwoningen die in VvE's betrokken zijn.

### **4.3 Conditiemeting**

Met een conditiemeting meten we de onderhoudsstaat van gebouwen en delen van gebouwen conform de NEN-norm (NEderlandse norm). Na drie jaar conditiemetingen hebben we er in 2020 geen uitgevoerd. Er is voor dit jaar een aanname gedaan. Van de 4.937 verhuureenheden valt 75% in de categorie goed tot uitstekend. De overige 25% valt in de categorie redelijk tot matig. Er zijn geen verhuureenheden die in de categorie slecht of zeer slecht vallen.

### **4.4 Nieuwbouw in voorbereiding**

We leverden acht nieuwbouw woningen op. De woningen zijn gerealiseerd in voormalige klaslokalen van de Brede School 'de Komeet' in Malden. Ook troffen we voorbereidingen voor nieuwbouwprojecten die in 2021 kunnen worden gestart. Dit betreft ook projecten die een langere looptijd vragen. Dit komt vaak door omstandigheden waar wij geen invloed op hebben.

We werkten aan de voorbereiding van de volgende projecten:

1. Afhankelijk van de uitkomsten van de procedure van de bestemmingsplanwijziging zal er begin 2021 of eind 2021 gestart kunnen worden met de bouw van elf kleine geprefabriceerde huurwoningen voor starters en kleine huishoudens in de Bosbesstraat – Korenbloemstraat in Groesbeek.
2. Het bestemmingsplan voor de twaalf woningen naast de Buurderij in Overasselt is definitief. Vier woningen komen in de sociale huur, acht in de koop (door partner KlokGroep). Het goedkeuringsproces door de RvC vond in februari 2021 plaats.
3. Tussen de bewoners in de directe omgeving van de Veldschuur en de gemeente is in 2020 een dispuut ontstaan. De bewoners willen kost wat kost niet dat de 15 appartementen gerealiseerd gaan worden. We zijn met de gemeente tot een oplossing gekomen door in plaats van vijftien appartementen acht grondgebonden levensloopbestendige woningen te realiseren. Over acht vergelijkbare woningen was er al overeenstemming. Besluitvorming door de RvC van het bijgestelde plan van zestien woningen vond in februari 2021 plaats. De uitvoering start in de loop van het jaar 2021.
4. De afronding van de voorbereiding van de verbouw van zeven reguliere woningen tot veertien kleinere eenheden op de Broeksingel in Malden staat in 2021 gepland. Het investeringsvoorstel voor dit project is in februari 2021 door de RvC goedgekeurd. De uitvoering start in de loop van dit jaar.
5. Met de gemeente en KlokGroep zijn er diverse gesprekken geweest over het Zuidplein als onderdeel van vitaal centrum Malden. In de loop van 2021 komt er een principebesluit. Niet doorgaan hoort ook tot de mogelijkheden.
6. Steenhuys Malden: we hebben een plan ingediend om op de plek van het voormalige klooster Steenhuys 28 woningen te gaan bouwen. In de loop van 2020 heeft de gemeenteraad van Heumen hierover gesproken. In de loop van 2021 neemt de gemeenteraad van Heumen hier een besluit over.
7. Dries 25-35 Groesbeek: we zitten in de fase van voorbereiding om te komen tot de bouw van achttien appartementen op de plek waar nu nog zes vooroorlogse woningen van ons staan.
8. Vijverhof in Berg en Dal: KlokGroep is bezig met de herontwikkeling van een voormalig zorgcomplex van ZZG zorggroep aan de Kwakkenbergweg in Berg en Dal. Afhankelijk van de haalbaarheid doet KlokGroep aan Oosterpoort een aanbieding voor de overname van sociale huurappartementen in het appartementencomplex. De voorbereiding zit nog in de initiatieffase, de bedoeling is om in het voorjaar 2021 een startdocument in de besluitvorming te brengen.

Oosterpoort bouwde in 2020 haar grondposities verder af. We verkochten alle grond met bouwbestemming met uitzondering van het perceel J. Arntzstraat in Kekerdom. Hierop rust een bestemming voor zeventien grondgebonden woningen. Wat nog rest zijn nog drie grondposities in Leuth en Kekerdom die geen bouwbestemming hebben.

#### **4.5 Verkoop**

##### ***Verkoop DAEB-huurwoningen***

In 2020 verkochten we vier DAEB-huurwoningen. Twee in de gemeente Berg en Dal (Groesbeek en Leuth) en twee in de gemeente Heumen (beiden in Malden). In de prestatieafspraken voor 2020 zijn voor beide gemeenten geen verkoopaantallen opgenomen.

##### ***Van Koopgarant naar sociale huurwoning***

We voegden vijf woningen toe aan ons DAEB-huurbestand door terugkoop uit Koopgarant. Het betrof drie woningen in de gemeente Berg en Dal (alle drie Groesbeek) en twee woningen in de gemeente Heumen (beiden Malden).

##### ***Verkoop niet-DAEB huurwoningen***

Er zijn in 2020 geen niet-DAEB huurwoningen verkocht. Uit ons niet-DAEB bezit hebben we twee garageboxen verkocht.

##### ***Nieuwe portefeuillestrategie***

Er zijn meer woningen voor verkoop gelabeld nadat de nieuwe portefeuillestrategie per 1 november 2020 definitief in onze systemen is opgenomen. Er is voor gekozen om versnipperd bezit te verkopen bij mutatie.

We verkopen tot 2023 daarentegen niet aan zittende huurders. De woningverkoop wordt beperkt totdat de stroom nieuwbouwwoningen op gang komt. Dit om te voorkomen dat het totale bezit aan sociale huurwoningen te sterk zou afnemen. Met de gemeenten is dit in de prestatieafspraken voor 2021-2022 afgesproken.

##### ***Verkoop Koopgarant***

In 2020 nam onze Koopgarantportefeuille met zeventien woningen af naar een totaal van 333 woningen. We kochten zeventien Koopgarantwoningen terug én er zijn drie Koopgarantcontracten beëindigd. Van de zeventien teruggekochte woningen zijn er drie opnieuw doorverkocht met Koopgarant, vier woningen zijn doorverkocht zonder Koopgarant, vijf woningen gingen naar de sociale verhuur en vijf woningen staan eind 2020 (zonder Koopgarant) te koop.

Eind 2020 zijn we opnieuw gestart met het verkopen van Koopgarant. Om de starters met een middeninkomen op de verhitte woningmarkt te helpen hebben we drie teruggekochte Koopgarantwoningen opnieuw via Koopgarant verkocht. We hanteren hierbij de regels dat de koper niet eerder een koopwoning gehad mag hebben én dat het jaarinkomen maximaal € 54.000,- is. Het doorstromen blijft voor de Koopgaranteigenaren lastig door de overspannen woningmarkt.

## 5 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.**

### 5.1 Administratieve scheiding

Oosterpoort past de administratieve scheiding toe tussen haar DAEB en niet-DAEB-bezit. 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 de DAEB-tak. De geliberaliseerde huurwoningen, het commerciële vastgoed, de grondposities en het maatschappelijk vastgoed zijn ingedeeld onder de niet-DAEB-tak. Beide administratieve takken zijn financieel gezond.

### 5.2 Financiën

We willen een financieel gezonde organisatie zijn en blijven. En zo de mogelijkheden behouden om flexibel in te spelen op veranderingen in de omgeving. Hierbij zijn helderheid over ons financieel speelveld en transparantie naar stakeholders over de inzet van onze middelen van belang. Welke middelen hebben wij en waaraan worden deze middelen besteed?

#### 5.2.1 Financiële positie

Veel externe factoren zetten onze financiële positie onder druk. Zoals diverse belastingmaatregelen (verhuurderheffing en de fiscale renteaftrek door ATAD<sup>1</sup>-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. En 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 2020 maakten we een start met de doorontwikkeling van het financieel beleidsplan (op weg naar Financieel beleid 2.0). Het plan 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. Het financieel beleidsplan wordt in 2021 verder vormgegeven samen met de actualisatie van het treasurystatuut en het investeringsstatuut.

In 2020 is de financieringsstrategie vastgesteld. De financieringsstrategie heeft als doel om, binnen de interne en externe kaders, de financieringsportefeuille (bestaande uit leningen- en derivatenportefeuille) zo in te richten dat er aansluiting ontstaat tussen de vastgoedportefeuille en de financieringsportefeuille van Oosterpoort.

---

<sup>1</sup> ATAD staat voor Anti Tax Avoidance Directive. De ATAD beperkt de fiscale renteaftrek, waardoor woningcorporaties vanwege de relatief hoge schuldpositie extra vennootschapsbelasting gaan betalen.

Deze financieringsstrategie dient daarom als leidraad voor de transformatie van de huidige financieringsportefeuille naar een gewenste financieringsportefeuille.

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 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 2019 en 2020.

| Financiële ratio's                                 |              |        |        |
|----------------------------------------------------|--------------|--------|--------|
|                                                    | Norm         | 2020   | 2019   |
| <b>DAEB</b>                                        |              |        |        |
| ICR                                                | > = 1,4      | 1,83   | 1,99   |
| Solvabiliteit op basis van beleidswaarde           | minimaal 15% | 48%    | 37%    |
| Loan to value in % van de beleidswaarde            | < 85%        | 46%    | 59%    |
| Dekkingsratio leningen in % van de marktwaarde     | < 70%        | 36%    | 36%    |
| <b>Niet-DAEB</b>                                   |              |        |        |
| ICR                                                | > = 1,8      | n.v.t. | n.v.t. |
| Solvabiliteit op basis van beleidswaarde           | minimaal 40% | 42%    | 43%    |
| Onderpandratio op basis van geborgde schuldpositie | < 70%        | 42%    | 43%    |

Tabel 4 Financiële ratio's 2020

Tabel 4

### 5.2.2 Financiële terugblik

Oosterpoort sluit het boekjaar 2020 af met een positief jaarresultaat van circa € 30 miljoen (2019: positief € 52 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.

De waardeveranderingen betreffen € 21 miljoen. Dit betreft voor 25 miljoen de toename van de marktwaarde in verhuurde staat, voor € 1 miljoen de waardering van de VOV-woningen, voor -/- € 2 miljoen de waardering van de embedded derivaten en voor € 2,9 miljoen de mutatie in belastinglatenties. Het restant € 9 miljoen (resultaat van € 30 miljoen minus waardeverandering € 21 miljoen) is resultaat ofwel het verschil tussen opbrengsten en uitgaven.

In de begroting 2020 was een resultaat begroot van € 4,8 miljoen. Het gerealiseerde resultaat 2020 is daarmee € 25 miljoen hoger. Dit wordt weer grotendeels veroorzaakt door 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 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, verzekeringen, automatisering en de lonen en sociale lasten van onze medewerkers. Per saldo is in 2020 sprake van een positieve operationele kasstroom van € 5,2 miljoen (2019: € 7,1 miljoen).

Jaarlijks verkopen we een aantal huurwoningen uit ons bezit. In 2020 betrof dit alleen DAEB-huurwoningen. Voor niet-DAEB verkochten we in 2020 gronden en garages. De verkoopopbrengst was in 2020 € 3,5 miljoen. De totale kasstroom die beschikbaar is voor investeringen en aflossing van leningen bedraagt hiermee € 8,7 miljoen. Van dit bedrag is € 5,7 miljoen besteed aan investeringen. Daarnaast hebben we € 5,6 miljoen afgelost aan leningen. Aan het eind van 2020 zijn de liquide middelen € 2,5 miljoen lager dan eind 2019.

### **Kasstromen 2020**

|                                                                        |               |   |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|---|
| <b>Operationele kasstromen</b>                                         |               |   |
| Huren en bijdragen servicekosten                                       | 32.225        |   |
| Rente                                                                  | 5.063         |   |
| Onderhoud                                                              | 9.391         |   |
| Heffingen en belastingen                                               | 5.724         |   |
| Andere kosten                                                          | 3.031         |   |
| Lonen, sociale lasten en pensioenen                                    | 3.802         | - |
| <b>Saldo operationele kasstroom</b>                                    | <b>5.214</b>  |   |
| Verkopen (waarvan grond 0,55 mln)                                      | 3.477         | + |
| <b>Totaal beschikbaar voor investeringen en aflossing van leningen</b> | <b>8.691</b>  |   |
| Per saldo geïnvesteerd (opbrengsten -/- kosten)                        | 5.668         |   |
| Per saldo schulden afgelost (nieuwe leningen -/- aflossingen)          | 5.557         | - |
| <b>Minder liquide middelen</b>                                         | <b>2.534-</b> |   |

Tabel 5 Kasstromen 2020 \* € 1.000,-

### **5.2.3 Financiële vooruitblik**

De financiële meerjarenbegroting vormt de basis voor onze financiële prognoses (voor 2021 en 2022). Deze 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 (2021-2030).

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 2021-2030 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 2021-2025, gebaseerd op de vastgestelde begroting (november 2020). 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.

## Kasstromen 2021-2025

| DAEB                                | 2021          | 2022         | 2023          | 2024          | 2025          |
|-------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Operationeel                        | 4.046         | 5.562        | 5.727         | 5.650         | 5.713         |
| Verkoop                             | 976           | 996          | 4.319         | 4.229         | 3.952         |
| Investerings                        | -11.968       | -12.597      | -22.070       | -28.060       | -30.123       |
| Financiering                        | 6.045         | 4.873        | 10.859        | 17.026        | 19.309        |
| Dividend van niet-DAEB              | 2.412         | 1.166        | 1.166         | 1.155         | 1.149         |
| <b>Mutatie liquide middelen</b>     | <b>1.512</b>  | <b>0</b>     | <b>-</b>      | <b>-0</b>     | <b>-0</b>     |
| <i>Mutatie leningenportefeuille</i> | <i>6.045</i>  | <i>4.873</i> | <i>10.859</i> | <i>17.026</i> | <i>19.309</i> |
| Niet-DAEB                           | 2021          | 2022         | 2023          | 2024          | 2025          |
| Operationeel                        | 721           | 716          | 749           | 731           | 770           |
| Verkoop                             | 441           | 450          | 416           | 425           | 379           |
| Investerings                        | -             | -            | -             | -             | -             |
| Financiering                        | -             | -            | -             | -             | -             |
| Dividend van niet-DAEB              | -2.412        | -1.166       | -1.166        | -1.155        | -1.149        |
| <b>Mutatie liquide middelen</b>     | <b>-1.250</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <i>Mutatie leningenportefeuille</i> | <i>0</i>      | <i>0</i>     | <i>0</i>      | <i>0</i>      | <i>0</i>      |
|                                     |               |              |               |               |               |
| Totaal                              | 2021          | 2022         | 2023          | 2024          | 2025          |
| Operationeel                        | 4.767         | 6.278        | 6.476         | 6.380         | 6.483         |
| Verkoop                             | 1.417         | 1.446        | 4.735         | 4.654         | 4.331         |
| Investerings                        | -11.968       | -12.597      | -22.070       | -28.060       | -30.123       |
| Financiering                        | 6.045         | 4.873        | 10.859        | 17.026        | 19.309        |
| Dividend van niet-DAEB              |               |              |               |               |               |
| <b>Mutatie liquide middelen</b>     | <b>262</b>    | <b>0</b>     | <b>0</b>      | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <i>Mutatie leningenportefeuille</i> | <i>6.045</i>  | <i>4.873</i> | <i>10.859</i> | <i>17.026</i> | <i>19.309</i> |

Tabel 6 Kasstromen 2021-2025 (\* € 1.000, -)

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 de onderstaande tabel.

## Financiële ratio's 2021-2025

|                                                        | Norm         | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | 2025   |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| DAEB                                                   |              |        |        |        |        |        |
| ICR                                                    | >= 1,4       | 2,02   | 2,14   | 2,15   | 2,14   | 2,16   |
| Solvabiliteit op basis van beleidswaarde               | minimaal 15% | 37%    | 36%    | 33%    | 29%    | 24%    |
| Loan to value in % van de beleidswaarde                | < 85%        | 55%    | 56%    | 60%    | 64%    | 69%    |
| Dekkingsratio leningen in % van de marktwaarde verhuur | < 70%        | 26%    | 26%    | 27%    | 29%    | 31%    |
| Niet-DAEB                                              |              |        |        |        |        |        |
| ICR                                                    | >= 1,8       | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |
| Solvabiliteit op basis van beleidswaarde               | minimaal 40% | 42%    | 43%    | 44%    | 45%    | 47%    |

Tabel 7 Financiële ratio's 2021-2025

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), wat van belang is om onze ondernemingsdoelstellingen en ambities te kunnen realiseren.

#### **5.2.4 Planning- en controlcyclus**

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

Het vertrekpunt van waaruit wij handelen is te vinden in 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.

#### **5.2.5 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 2020 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. Een verandering in de waarderingswijze maakt Oosterpoort dan ook niet rijker of armer.

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 2020 € 520,0 miljoen (2019: € 489,0 miljoen) en de solvabiliteit 68% (2019: 66%). Als het vastgoed gewaardeerd zou worden op basis van de beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen € 197 miljoen (2019: € 129 miljoen) en de solvabiliteit 44% (2019: 34%).

### **Marktwaaarde in verhuurde staat**

De marktwaaarde 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 marktwaaarde is gebaseerd op kasstromen. De scope bij de marktwaaarde is 15 jaar met aan het einde van die periode een restwaarde gebaseerd op een exit yield. De discontovoeten die gehanteerd worden bij de marktwaaarde zijn afhankelijk van het risicoprofiel van het woningcomplex. Bij de marktwaaarde wordt uitgegaan van kasstromen gebaseerd op marktgegevens zoals markthuurlen en objectieve normen voor onderhoud en beheer.

Net zoals in 2019 is de woningmarkt in 2020 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 marktwaaarde. De totale omvang van de portefeuille is (inclusief geringe voorraadmutaties) met € 30,2 miljoen (2019: € 55,6 miljoen) gegroeid naar een waarde van € 691,4 miljoen (2019: 661,2 miljoen). Dit is een waardestijging van 4,57% (2019: 9,2%). 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 (bijvoorbeeld verhoging van de minimale mutatiekansen) geven een verhoogde marktwaaarde.

### **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 marktwaaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht. Dit is omdat de beleidswaarde de marktwaaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde 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 marktwaaarde, 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 2020 € 369,0 miljoen (2019: € 300,5 miljoen) ofwel 53% van de marktwaarde.

De ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden vastgesteld door de beleidswaarde eind 2020 te vergelijken met de beleidswaarde eind 2019. De beleidswaarde stijgt met 22,8% van 301 miljoen in 2019 naar € 369 miljoen in 2020. Hierin zit de stijging van de marktwaarde van 4,57% procent verwerkt. Per saldo resteert er een stijging (sec in de beleidswaarde) van 18,2%. Dit wordt voor 14,7% verklaard door de wijzigingen in beleidswaarde-normen. De wijzigingen in beleidswaarde-normen van € 44,2 miljoen betreffen de streefhuur (€ 47,7 miljoen), onderhoudskosten (€ -5.9 miljoen) en beheerkosten (€ 2,4 miljoen).

De streefhuren zijn conform de Meerjarenbegroting 2021 (inclusief het nieuwe streefhuurbeleid dat in juni 2020 is goedgekeurd). De stijging van de beleidswaarde 2020 (ten opzichte van 2019) is vooral het gevolg van de stijging van de streefhuren.

#### ***Toelichting verschil marktwaarde en beleidswaarde***

Per 31 december 2020 is in totaal € 330,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen (lees: waardestijging) in de overige reserves opgenomen (2019: € 291,0 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 2020 circa € 322,4 miljoen (2019: € 360,7 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde eind 2020 bestaat uit de volgende onderdelen (\* € 1.000,-):

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| <b>Marktwaarde verhuurde staat</b> | <b>691.448</b> |
| Beschikbaarheid (doorexploiteren)  | 21.141         |
| Betaalbaarheid (huren)             | -255.502       |
| Kwaliteit (onderhoud)              | -30.515        |
| Beheer (beheerkosten)              | -57.529        |
| <b>Beleidswaarde</b>               | <b>369.043</b> |

Tabel 8 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.

### 5.2.6 Treasury

De basis voor het treasurybeleid ligt in het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB), het treasurystatuut en het treasuryjaarplan. In 2020 is hieraan de financieringsstrategie toegevoegd.

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 evenals het financierings- en beleggingsbeleid. Dit statuut wordt in 2021 geactualiseerd. De financieringsstrategie dient als leidraad voor de transformatie van de huidige financieringsportefeuille naar een gewenste financieringsportefeuille. Alle treasuryactiviteiten baseerden we vervolgens op het treasuryjaarplan dat we jaarlijks opstellen. Daarin leggen we op basis van de bestaande leningportefeuille en de meest recente meerjarenramingen het treasurybeleid voor het nieuwe begrotingsjaar vast.

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 niet passen binnen het treasurystatuut en het treasury-jaarplan leggen we vooraf ter goedkeuring aan de RvC voor. Besluiten worden uitsluitend genomen op basis van schriftelijke transactievoorstellen die besproken worden in de Treasurycommissie. Een extern adviseur ondersteunt de Treasurycommissie. In 2020 is de Treasurycommissie vier keer samengekomen.

#### Treasuryactiviteiten 2020

- De marktwaarde van de derivaten en de leningenportefeuille werd becijferd door de externe Treasuryadviseur. De accountant toetste deze waarden.
- Met een voortgangsrapportage gaven we 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 RvC.
- Er is een, door het WSW geborgde, lening van € 5 miljoen euro afgelost. Deze lening is niet geherfinancierd.
- Er waren in 2020 twee spreadherzieningen en één renteconversie.
- Er is een financieringsstrategie geformuleerd en vastgesteld.

- Er is in kaart gebracht welke acties er voor Oosterpoort volgen uit het Strategische Programma van het WSW.

### 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 2020 af met € 5 miljoen. Eind 2020 bedraagt de totale leningenportefeuille circa € 162 miljoen (2019 € 167 miljoen).

Het merendeel van de leningenportefeuille bestaat uit gewone leningen met een vaste rente en een vaste looptijd. De huidige rentestand, van eind 2020, is 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                                                              | 4.293          | 4.648          |               | 4.648              |
| Lineair                                                                | 43.472         | 54.220         |               | 54.220             |
| Fixe                                                                   | 29.000         | 53.103         |               | 53.103             |
| Variabele hoofdsom                                                     | 5.000          | 4.998          |               | 4.998              |
| Basisrente                                                             | 38.000         | 75.387         |               | 75.387             |
| Extendible                                                             | 36.000         | 39.507         | 22.041        | 61.549             |
| Roll-over                                                              | 6.000          | 6.004          | 294           | 6.298              |
| <b>Totaal</b>                                                          | <b>161.765</b> | <b>237.867</b> | <b>22.336</b> | <b>260.203</b>     |
| Als schuld in jaarrekening verwerkt onder langlopende schulden         |                |                | <b>22.041</b> |                    |
| Niet als verlies in jaarrekening verwerkt (kostprijs hedge accounting) |                |                | <b>294</b>    |                    |

Tabel 9 Financiële instrumenten (\* € 1.000, -)

### Extendible leningen

Omdat de rente in 2020 wederom sterk is gedaald, is de negatieve marktwaarde van de embedded derivaten gestegen. Het verlies bedraagt in 2020 € 5 miljoen. Bij één van de vier contracten met embedded derivaten is de laatste renteperiode ingegaan, waardoor het opgebouwde verlies van € 3 miljoen op dit contract is vrijgefallen; per saldo is er een verlies van € 2,0 miljoen verwerkt. Eind 2020 bedraagt de marktwaarde van de drie embedded derivaten € 22 miljoen negatief (2019: € 20 miljoen negatief).

### Roll-overlening en swap

We sloten in 2014 een lening af met een vaste hoofdsom van € 6 miljoen op basis van een variabele rente op basis van de 3-maands Euribor met een opslag van 0,61%. Het renterisico van deze lening is afgedekt door een renteswap, omdat de rente elke drie maanden wordt aangepast. Op deze swap ontvangen we rente op basis van de driemaands Euribor en betaalt zij 4,785%. De swap en de leningen lopen allebei af op 1 maart 2021. Per saldo betalen we 4,785% plus 0,61% is totaal 5,395%. De negatieve marktwaarde van de swap (de waarde is negatief omdat de rente momenteel lager is), is niet

verwerkt in het jaarresultaat door toepassing van hedge accounting; de swap is aangetrokken voor risicobeheersing (niet voor speculatie) en de lening en het derivaat zijn aan elkaar gelijk (effectief).

### 5.2.7 Fiscaal beleid

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. De fiscale afwaarderingen over de jaren 2012 tot en met 2014 zijn goedgekeurd door de Belastingdienst.

Externe fiscalisten staan ons bij in de uitvoering van het fiscaal beleid.

### 5.2.8 Oordeel externe toezichthouders

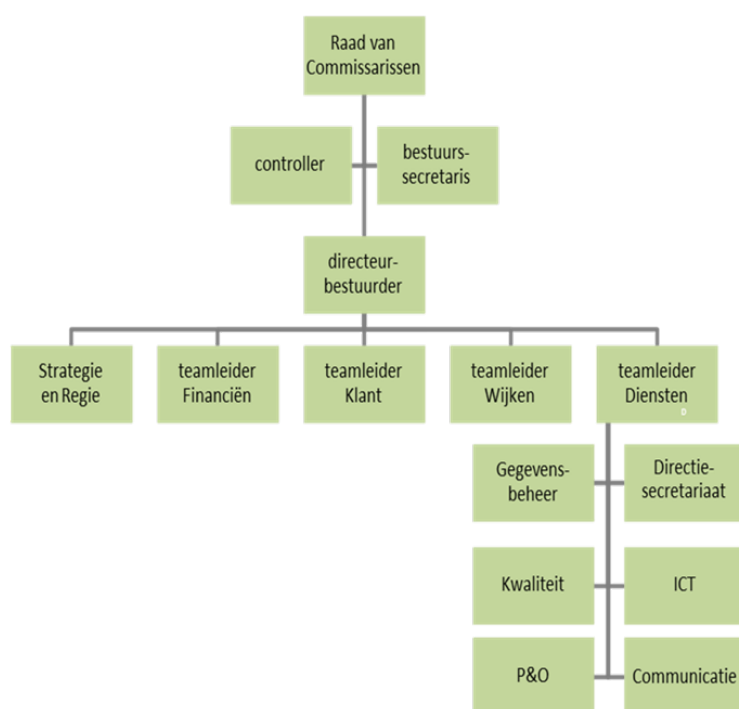
In 2020 ontvingen we de jaarlijkse oordeelsbrief over de rechtmatigheid. De beoordeling over de staatsteun, passend toewijzen, huursom, WNT en naleving van specifieke wettelijke bepalingen leidde tot een positief oordeel: Oosterpoort voldoet aan de wet- en regelgeving. In 2020 vond geen integrale beoordeling plaats. De geplande governance-inspectie in 2020 kon niet doorgaan door het coronavirus en is ververschoven naar volgend jaar.

Van het WSW ontvingen we een brief over het borgingsplafond van 2020-2022. Onze financiële positie is goed. Dat betekent dat wij leningen kunnen aangaan met borgstelling van het WSW. Het jaarlijks gesprek met de integrale beoordeling kon dit jaar niet doorgaan door het coronavirus. WSW paste in 2020 de risicoklasse voor Oosterpoort aan en verlaagde het risicoprofiel naar 'midden'.

## 5.3 Organisatie

### 5.3.1 Organisatiestructuur

De organisatiestructuur zag er in 2020 als volgt uit:



Figuur 2 Organogram Oosterpoort 2020

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

### 5.3.2 Personeel

Per 31 december 2020 hadden 43 medewerkers een arbeidsovereenkomst bij Oosterpoort. De samenstelling van het personeelsbestand is als volgt:

| Onderwerp                                    | 31-12-2020 | 31-12-2019 | 31-12-2018 |
|----------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Aantal medewerkers                           | 43         | 45         | 45         |
| Aantal fte's                                 | 36,2       | 38,3       | 37,6       |
| Aantal fte's ingehuurd                       | 3,9        | 3,3        | 3,7        |
| Percentage mannen                            | 30%        | 31%        | 38%        |
| Percentage vrouwen                           | 70%        | 69%        | 62%        |
| Gemiddelde leeftijd                          | 50,9       | 49,6       | 49         |
| Gemiddeld aantal dienstjaren                 | 14,8       | 14,1       | 14         |
| Gemiddeld dienstverband aantal uren per week | 30         | 31         | 30         |
| Vast contract                                | 86%        | 84%        | 93%        |
| Tijdelijk contract                           | 14%        | 16%        | 7%         |

Tabel 10 Samenstelling personeelsbestand

#### **Mutaties**

In 2020 stroomden drie nieuwe medewerkers met een arbeidsovereenkomst in en verlieten vijf medewerkers de organisatie.

### 5.3.3 Doorontwikkeling

In 2020 gaven we € 129.430,45 uit aan studie- en opleidingskosten voor onze medewerkers. Als werkgever vinden we het belangrijk dat medewerkers op de hoogte blijven van de maatschappelijke ontwikkelen zodat ze hier adequaat op in kunnen spelen in hun dagelijkse werk. Ook vinden we het belangrijk dat onze werknemers aan hun employability blijven werken. Dit hebben we in 2020 gestimuleerd en dit zal in 2021 ook gebeuren.

### 5.3.4 Ziekteverzuim/arbodienst

Ondanks de uitbraak van het coronavirus in 2020 zien we geen stijging in het ziekteverzuim. Door veel persoonlijke aandacht en maatwerk te leveren hebben onze medewerkers laten zien dat ze over een flinke doses veerkracht beschikken.

Door het op de juiste manier uitvoering geven aan de Wet Verbetering Poortwachter en de ziekteverzuimbegeleiding is het ziekteverzuimpercentage drastisch verlaagd. Het percentage ziekteverzuim (het aantal ziektedagen ten opzichte van het totaal aantal werkbare dagen), exclusief zwangerschaps- en bevallingsverlof, bedroeg 3,3% over 2020. De langdurig zieke medewerkers zijn met succes gere-integreerd binnen de organisatie. In voorgaande jaren was het ziekteverzuimpercentage: 10,5% (2019), 6,8% (2018), 6,8% (2017), 4,2% (2016). De meldingsfrequentie in 2020 was 0,45.

In 2021 zetten we de samenwerking met betrekking tot de ziekteverzuimbegeleiding met Arbo Unie voort.

#### **Vertrouwenspersoon**

In 2020 zijn er geen meldingen van ongewenste omgangsvormen bij de vertrouwenspersoon van de Arbodienst binnengekomen.

### **5.3.5 Bedrijfshulpverlening**

In 2020 volgde onze bedrijfshulpverleners twee algemene bijscholingstrainingen voor BHV met reanimatie en AED.

## **5.4 Ondernemingsraad**

De ondernemingsraad (OR) bestaat uit 4 medewerkers. De OR werd ondersteund door OR-coach.nl, een bedrijf dat de OR helpt in het meer helder krijgen van speerpunten. En wat daarbij efficiënte instrumenten kunnen zijn voor de ondernemingsraad om dit verder te brengen.

Zij heeft zich in 2020 gericht op de volgende speerpunten:

1. structuur van de (toekomstige) organisatie;
2. doorontwikkeling personeel en organisatie;
3. vitaliteit van medewerkers en thuiswerken.

De OR maakte zich zorgen over de balans en stabiliteit binnen Oosterpoort. Ze stelde daarom een memo op en voerde hierover diverse gesprekken met de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen. Ze beoogt hiermee het neerzetten van een toekomstbestendige organisatie.

De OR is blij met het vitaliteitstraject van Adaptics dat in 2020 heeft plaats gevonden en het beleid dat hierop is gemaakt. Door een gezonde leefstijl en het werken aan belangrijke vitaliteitsthema's blijven onze medewerkers vitaal, bevlogen en werken ze met plezier. De OR vindt het belangrijk dit te blijven volgen en dat Oosterpoort periodiek meet en evalueert.

Daarnaast hebben OR-leden diverse gesprekken gevoerd in 2020:

- met de personeelsadviseur over het vitaliteitsonderzoek en andere vragen;
- met de arbo-arts over ziekteverzuim en ontwikkelingen;
- binnen Oosterpoort over optimalisatie van het proces intake reparatieverzoeken, van KCC naar ketenpartners;
- met bureaus die Oosterpoort helpen bij de opvolging van de directeur-bestuurder over het profiel;
- en uiteraard de formele en informele overleggen met de directeur-bestuurder en P&O.

## **5.5 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 en zaken die al bij de rechter liggen.

In 2020 ontving de Klachtencommissie Woningcorporaties regio Nijmegen twee klachten over Oosterpoort. Eén klacht bleek ongegrond. De andere klacht is in 2021 nog in behandeling.

## **5.6 Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)**

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

Belangrijke acties in 2020 waren:

- evaluatie van het AVG-beleidsplan;
- AVG-verplichtingen bij nieuw aan te stellen medewerkers borgen bij P&O;
- AVG check uitgevoerd bij implementatie aanname reparatieverzoeken bij de ketenpartners;

- blijvend aandacht aan bewustwording AVG door onder andere publicaties op intranet over gemelde datalekken;
- stimuleren van beveiligd e-mailen;
- jaarlijkse check op de verwerkersovereenkomsten en het verwerkersregister;
- afsluiten van verwerkersovereenkomsten met nieuwe partijen die persoonsgegevens verwerken.

### 5.6.1 Meldingen datalekken

In 2020 kreeg het privacy meldpunt van Oosterpoort acht meldingen van datalekken (in 2019 zes). Bij elke melding beoordelen we of we het datalek ook moeten melden bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). In één geval was een melding naar de autoriteit nodig.

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

#### Overzicht datalekken 2020

| aantal | type datalek                                                                                            | melding AP | consequenties | ondernomen actie                                                                                                                                 |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7      | Uitgaande mail naar verkeerd mailadres verzonden                                                        | 1 geval    | geen          | contact opgenomen met betrokkenen, verzoek gedaan tot verwijderen van de mail. Mail is door betrokkenen verwijderd en bevestigd naar Oosterpoort |
| 1      | Een verkeerde brief over huurzaken naar een bewindvoerder per mail verstuurd (verwisseling van huurder) | nee        | geen          | contact opgenomen met de bewindvoerder en verzoek gedaan tot vernietigen van de verkeerde brief                                                  |

Tabel 11 Overzicht datalekken 2020

## 5.7 Governance

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

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

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 2020 pasten we de vernieuwde 'Governancecode woningcorporaties 2020' toe bij onze bedrijfsvoering. We bepaalden de impact van de wijzigingen in de nieuwe code ten opzichte van de oude versie en maakten een actielijst met aandachtspunten. Veel wijzigingen behoeften geen actie omdat we die al toepassen. Aan een paar gewijzigde punten besteedden we extra aandacht in 2020.

Zoals de gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden, dat we bespraken in verband met de herijking van ons toezicht- en toetsingskader mede vanwege de vernieuwde code. Of enkele aanscherpingen in de code over de zelfevaluatie van de RvC, dat de raad direct toepaste in haar zelfevaluatie dit jaar. We monitorden de voortgang van de actiepunten in de RvC-vergadering, zodat we blijvend voldoen aan de code.

Oosterpoort onderschrijft de Aedescode. De bepalingen in de code passen heel goed bij de missie, het beleid en de activiteiten van Oosterpoort zoals geformuleerd in onze strategische koersnota 2020-2021.

### **5.7.1 Interne beheersing**

In 2020 werkten we met een governance-agenda. Deze agenda bevat alle activiteiten die we in een jaar moeten uitvoeren vanuit:

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

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

#### ***Interne audits***

In 2020 voerden we als onderdeel van het interne beheersingssysteem opnieuw interne audits uit op kritische processen zoals woningtoewijzing, ketensamenwerking, VvE-beheer, IT-controls, proces van vastgoedsturing en prestatieafspraken en crediteurenbeheer. Het managementteam en de Auditcommissie bespraken de bevindingen en de aanbevelingen. De RvC werd in kennis gesteld van de eindrapportage. Eén van de bevindingen was dat in de geauditeerde processen de wet- en regelgeving wordt nageleefd. Eén van de aanbevelingen was dat we de interne beheersing van processen op onderdelen kunnen verbeteren door het optimaliseren van de interne controle en beheersingsmaatregelen in de lijn.

#### ***Soft controls***

Naast de harde controls hadden we in 2020 ook aandacht voor soft controls. In navolging van de uitgevoerde metingen in de afgelopen twee jaar hield de controller een vervolgmeting op de werking van soft controls binnen Oosterpoort. Daarbij werd input gegeven door enkele medewerkers binnen de organisatie. Deze vervolgmeting gaf een goed beeld van het management control systeem (gedragsbeïnvloeding bij medewerkers) binnen Oosterpoort.

We bespraken in het managementteam, het coördinatorenoverleg, Auditcommissie en RvC de belangrijkste signalen die uit de meting naar voren kwamen. We concludeerden dat op alle onderdelen uit de scan van vorig jaar vooruitgang is geboekt. De scan gaf een positief beeld. Het managementteam en coördinatoren pakten verbeterpunten uit de scan van 2019 voortvarend op, ondanks de beperkingen door corona. De belangrijkste resultaten waren:

- er is grote betrokkenheid van de leiding bij medewerkers, juist nu ook in deze coronatijd;
- er wordt veel informatie in de organisatie en met elkaar gedeeld in overleggen; maar soms wordt het doel en structuur van het overleg gemist;
- voor nieuwe medewerkers is informatie soms lastig te vinden;
- de flexibiliteit en spankracht van de medewerkers is groot tijdens de coronatijd;
- de beschikbare tijd en het werkvermogen om de (complexere wordende) organisatiedoelen te realiseren is geen vanzelfsprekendheid;
- het werk wordt gewaardeerd; er is veel vrijheid en verantwoordelijkheid om het werk uit voeren;
- de sfeer op de werkvloer en tussen collega's wordt als prettig ervaren.

Het management en de coördinatoren werkten de ontwikkelpunten uit de meting verder uit. Volgend jaar monitoren we de voortgang.

### **5.7.2 Risicomanagement**

In 2020 werkten we 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 bepaalden de belangrijkste risico's uit de strategische koersnota 2020-2021 en namen beheersingsmaatregelen op in het risicomodel. We bespraken de belangrijkste financiële risico's met de accountant, de Auditcommissie en de RvC.

#### ***Voornaamste risico's en onzekerheden***

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

Strategisch:

- S1 Het risico van het niet realiseren van het strategisch beleid in nieuwe 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 regeldruk 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 toenemende druk op de financiële positie door stijgende vennootschapsbelasting.

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***

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus. Dit had ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We pasten onze bedrijfsprocessen aan en stemden deze af 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 er nog dagelijks volop coronabesmettingen en zijn we gelukkig aan een groot vaccinatieprogramma begonnen. 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 financiering begin 2021 wel. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Oosterpoort.

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

Bij de impactanalyse die we dit voorjaar 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 2020 konden we concluderen dat deze risico's zich niet hebben voorgedaan.

### **Risicobereidheid**

De risicobereidheid wijzigde in 2020 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 op de beheersing van de risico's. Dit kenmerkt zich met name bij bedrijfsprocessen rondom ketensamenwerking, de Koopgarantportefeuille en processen met compliance-eisen.

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, voeren een pilot uit met het aanbrengen van zonnepanelen en betrekken de bewoners bij de energietransitie. Deze initiatieven vragen om een hogere risicobereidheid van onze organisatie.

### **Risicobeheersing**

In 2020 besteedden we veel aandacht aan risicobeheersing. Een korte opsomming van belangrijke beheersmaatregelen die we in 2020 namen (nummering beheersmaatregel sluit aan op nummering risico zoals hiervoor beschreven):

Strategische risico's:

- S1 Door beheersmaatregelen als (langjarige) prestatieafspraken en de bestuurlijke overleggen met het college van B&W is de kans en impact van het risico sterk verminderd. De financiële grenzen van Oosterpoort zijn gesteld met de meerjarenbegroting en gedeeld met de betrokken wethouders.
- S2 Het treffen van beheersmaatregelen op de belangrijkste, in gezamenlijkheid geformuleerde risico's bij ketensamenwerking, namelijk:
  - o 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.
  - o verbeteren van de datakwaliteit met de ketenpartners om fouten te voorkomen in stuur- en verantwoordingsinformatie. Met de laatste opnames van de NEN-scores hebben we

- o 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.
  - o het verbeteren van de efficiëntie en effectiviteit van de bedrijfsprocessen in de ketensamenwerking. De belangrijkste processen in dit verband vallen binnen het domein van het Dagelijks Onderhoud. Bij de reparatieverzoeken en het serviceabonnement is de intake per 1 september over gegaan naar de ketenpartners. Bij het mutatieonderhoud is het zogenaamde DO-team bezig met een verbeteringsslag. Het borgen van de resultaten gaan we bewaken, mede aan de hand van de procesbeschrijvingen.
  - o en te komen tot kwalitatief goede vastgoeddata om de juiste keuze te maken voor de verduurzamingsopgave.
- S3 We hebben de portefeuillestrategie en de wensportefeuille in 2020 geactualiseerd en financieel doorgerekend in de MJB 2021-2030. De transitie-opgave is redelijk hoog maar wel financieel uitvoerbaar. We naderen eind 2030 de grenzen van de solvabiliteit en LTV. 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 Er is tegendruk georganiseerd naar beide gemeenten: we doen maximaal 62% aan CO<sub>2</sub>-reductie voor 2050. Beide gemeenten hebben nog geen lokale energiestrategie ontwikkeld. In de prestatieafspraken 2021 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 2021-2030 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 startten dit jaar met het traject Procesmatiger werken. In divers samengestelde groepen medewerkers en teamleiders definieerden we de verschillende onderdelen die een grote rol spelen bij procesmatiger werken. Diverse processen zijn beschreven en in het aangeschafte softwarepakket AO-online opgenomen. Ook belegden we het eigenaarschap per proces.
- 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.
- F2 We deden scenarioanalyses bij de meerjarenbegroting. Er zijn vier negatieve scenario's doorgerekend (halvering van de inflatie, snellere rentestijging dan verwacht, hogere bouwkostenstijging dan verwacht en een combinatie van de scenario's).
- F3 We namen de financiële gevolgen van de invoering van de ATAD-wet op in de meerjarenbegroting.

#### 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 2020 diverse gesprekken met de accountant en de ketenpartners over de risicobeheersing op bedrijfsvoering, bij ketensamenwerking en bij de portefeuillestrategie.

### 5.7.3 Integriteit

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

#### ***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 2020 ontvingen we geen meldingen.

### 5.7.4 Visitatie

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 verbeteruggesties, 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 2020 gaven wij opvolging aan de adviezen van de commissie. Ze staan hieronder.

- o Samenwerking en participatie: we hadden het idee om in 2020 meer in de wijken te gaan doen, meer met klantenpanels te gaan overleggen en met Huurders Vereniging Woonbelang op specifieke onderdelen te gaan samenwerken. De pandemie heeft er voor gezorgd dat dit alles niet tot z'n recht is gekomen.
- o Transparantie in beleidskeuzes: We hebben gesprekken met RIBW, Pluryn en Onder de Bomen over hun vraag en ons aanbod afgerond. Met de organisatie Onder de Bomen hebben we specifieke afspraken gemaakt.  
We hebben nieuw beleid ontwikkeld ten aanzien van de portefeuille strategie en huurbeleid. Hierover heeft Woonbelang positief geadviseerd. We hebben nieuwe beleidsbesluiten ook gedeeld met de leden van de klantpanels.
- o Maatwerk in dienstverlening: met de introductie van het Pluspakket bij dagelijks onderhoud hebben we in 2020 de eerste cyclus bij alle woningen volbracht. We hebben gemerkt dat we aan een behoefte voldoen, klanttevredenheid is met 7,9 hoog. Met de ketenpartners komen we hiermee ook op een systematische manier achter de voordeur. Signalen zijn zo nodig door gegeven aan het sociaal team.
- o De nieuwe besturingsfilosofie 'Van richten naar verrichten en daarna pas het inrichten' vraagt doorontwikkeling: we zijn dit op een zo systematisch mogelijke manier aan het verrichten, het doen op basis van de richting die we gekozen hebben. In dat 'doen' betrekken we medewerkers zo veel als mogelijk is.

## 6 Verslag van de Raad van Commissarissen

### 6.1 Inleiding

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 2020 zijn taken uitvoerde.

### 6.2 De Raad van Commissarissen

#### 6.2.1 Samenstelling van de Raad van Commissarissen

Het is de bedoeling dat de Raad van Commissarissen uit generalisten bestaat, met ieder een eigen specialisme. Samen vormen zij een multidisciplinair team. Van de leden wordt verwacht dat zij op collegiale wijze een scherpe dialoog kunnen voeren. Zij moeten weten waarop ze 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 2020 uit de volgende personen:

| Naam                               | Geboren | Beroep                                  | Datum (her) benoeming | Datum einde termijn ** | Deskundigheid                                    |
|------------------------------------|---------|-----------------------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------------------------|
| Dhr. M.B.J.M. Kniest (voorzitter)  | 1962    | Forensisch accountant                   | 1 januari 2017        | 31 december 2020 (A)   | Financieel-economisch / Fiscaal                  |
| Mevr. F.M. Aarts (vicevoorzitter)* | 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*   | 1959    | Zelfstandig ondernemer                  | 1 oktober 2019        | 30 september 2023 (H)  | Wonen                                            |
| Dhr. J.A.J. Lenssen                | 1961    | Directeur Omgevingsdienst Brabant-Noord | 11 november 2019      | 9 november 2021 (H)    | Financieel-economisch, Portefeuillestrategie     |

Tabel 12 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, voorzitter van de Raad van Commissarissen, afgetreden omdat zijn benoemingstermijn is afgelopen.

In de statuten van Oosterpoort is bepaald dat de Raad van Commissarissen uit zijn midden een voorzitter aanwijst. In verband met de opvolging van Ries Kniest heeft de raad eerst een "Proces nieuwe voorzitter RvC" opgesteld waarin is beschreven hoe tot de keuze voor een nieuwe voorzitter zal worden gekomen. 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.

In verband met het aftreden van de heer Kniest dient tevens een nieuw lid voor de Raad van Commissarissen te worden geworven. Aangezien de Raad van Commissarissen zich eerst wilde focussen op de werving van de nieuwe directeur-bestuurder, is besloten de werving van een nieuw lid

uit te stellen. Op grond van de statuten kan de raad uit vier personen bestaan. De Raad van Commissarissen meent zelf echter dat die periode niet te lang moet duren. Met name omdat de inhoudelijke inbreng van een vijfde lid waardevol en gewenst is. Ook wordt voorkeur gegeven aan een oneven aantal om een eventueel staken van stemmen te voorkomen. De werving van een nieuw lid voor de Raad van Commissarissen zal om die reden gelijk aan het begin van 2021 gestart worden.

### 6.2.2 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                              |
|---------------------------------|------------------------------------------------------|
| Dhr. M.B.J.M. Kniest            | Geen                                                 |
| Mevr. F.M. Aarts                | Bestuurslid VTW                                      |
| 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          |

Tabel 13 Nevenfuncties leden Raad van Commissarissen

### 6.2.3 Commissies

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van een commissie: de Auditcommissie of de Remuneratiecommissie. Deze commissies bereiden besluiten van de Raad van Commissarissen voor en voeren deze, indien nodig, uit. Hun taken zijn vastgelegd in een reglement. De commissies rapporteren over hun adviezen en bevindingen aan de Raad van Commissarissen. Besluitvorming hierover vindt 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 september 2020 hebben deelgenomen.

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

Tabel 14 Deelname aan commissies binnen de Raad van Commissarissen

In de periode 1 januari tot 1 september 2020 was de heer Kniest lid van de Remuneratiecommissie en de heer Lenssen lid van de Auditcommissie.

#### 6.2.4 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;
- 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 vijf principes van de Governancecode:

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

#### 6.2.5 Het toezichts- en toetsingskader

Oosterpoort heeft sinds 2014 een 'Toezichts- en toetsingskader'. Omdat er door de Woningwet veel is veranderd wat betreft het toezicht op woningcorporaties, is in 2018 een nieuw Toezichts- en toetsingskader vastgesteld en goedgekeurd. Dit 'Toezicht- en toetsingskader' is in 2020 geactualiseerd. De Raad van Commissarissen hecht veel waarde aan een goed en actueel 'Toezicht- en toetsingskader', daarom zal dit document ook in 2021 aandacht krijgen. 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 omvat 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 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 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 andere actoren. 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. Maar 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.

### ***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.

De Raad van Commissarissen maakt in het toetsingskader onderscheid tussen drie invalshoeken:

- *Wij toetsen het beleid zelf:* is het inhoudelijk goed beleid?  
Getoetst wordt of het beleid verstandig is, consistent en in overeenstemming met afgesproken of voorgeschreven criteria. Hierbij wordt gekeken naar eerdere strategische keuzes en afspraken, ontwikkelingen in de omgeving, wetgeving, de wensen van stakeholders en dergelijke. Bestaand en nieuw beleid wordt uiteraard grotendeels vastgelegd in beleidsdocumenten.
- *Wij toetsen de beleidsuitvoering:* wordt bereikt wat beoogd was?  
De kaders voor het toetsen van de beleidsuitvoering zijn op de eerste plaats de hierboven genoemde beleidsdocumenten. Maar bij het vaststellen van beleid zijn niet alle omstandigheden en gebeurtenissen te voorzien die bij de beleidsuitvoering van belang zijn. Daarom kan de beleidsuitvoering anders lopen dan aanvankelijk gedacht en beoogd. Dit wordt door de Raad van Commissarissen met aandacht bekeken en besproken. Periodieke rapportages en voortgangsrapportages zijn daarbij de belangrijkste bron van informatie.
- *Wij toetsen de beheersing.*  
Enerzijds gaat het hier om de deugdelijkheid van de systemen die nodig zijn om de beleidsuitvoering te kunnen monitoren en beoordelen. Anderzijds gaat het om het werken met deze systemen en de uitkomsten daarvan. Deze systemen moeten het bestuur en de werkorganisatie in staat stellen de voortgang van hun eigen werk te zien en desgewenst bij te sturen. En de toezichthouders in staat stellen toezicht te houden en uiteindelijk verantwoording te kunnen afleggen aan externe stakeholders.

De monitoring van de kerntaken is inmiddels goed ontwikkeld. De link tussen wat de omgeving van de raad vraagt, de portefeuillestrategie, de investerings- en onderhoudsplannen en de financiering van dit alles is in grote lijnen goed uitgewerkt. Ook de financiële processen zijn goed in beeld. Er worden risicoanalyses uitgevoerd volgens een helder risicomanagementsysteem. En veranderingen in de risicobeoordeling worden vastgelegd en besproken in de werkorganisatie, in de Auditcommissie en in de voltallige Raad van Commissarissen.

Zoals hierboven is beschreven, ziet het toezichtskader toe op de formele kant van het toezichthouden. En het toetsingskader op de inhoudelijke criteria en de procedurele en administratieve eisen waaraan het beleid en de beleidsuitvoering worden getoetst. Voor de Raad van Commissarissen is dit een handvat om op een goede manier toezicht te houden. Binnen dat toezichthouden hoort ook zicht op de gedragskant van de besluitvorming binnen de organisatie, dus de wijze waarop de beslissingen tot stand komen. Zoals welke afwegingen gemaakt zijn, op welke wijze deze afwegingen gemaakt zijn, welke scenario's overwogen zijn en welke risico's daarbij onderkend zijn.

#### 6.2.6 De vergoedingen van de Raad van Commissarissen

De vergoedingen van 2020 sluiten aan op het maximum dat volgens de VTW-beroepsregels passend is voor corporaties in honoreringsklasse E. De Raad van Commissarissen besloot eind 2018 de vergoedingen voor drie 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 2020 in € (excl. btw) |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Dhr. M.B.J.M. Kniest            | 16.350                              |
| Mevr. F.M. Aarts                | 10.900                              |
| Dhr. J.G.B.J. Hooge Venterink   | 10.900                              |
| Mevr. A.T.M. Bouwmeister-Wegdam | 10.900                              |
| Dhr. J.A.J. Lenssen             | 10.900                              |

Tabel 15 Vergoedingen leden Raad van Commissarissen

#### 6.2.7 Permanente Educatie

De Woningwet verplicht bestuurders en commissarissen hun kennis en kunde op peil te houden door middel van Permanente Educatie (PE). Elke commissaris moet elk jaar 5 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 2020 behaalde punten.

| Lid Raad van Commissarissen     | Punten uit 2019 mee te nemen naar 2020 | PE-verplichting in 2020 | Punten behaald in 2020 | Punten uit 2020 mee te nemen naar 2021 |
|---------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------------------|
| Dhr. M.B.J.M. Kniest            | 5                                      | 0                       | 2                      | nvt                                    |
| Mevr. F.M. Aarts                | 5                                      | 0                       | 13                     | 5                                      |
| Dhr. J.G.B.J. Hooge Venterink   | 4                                      | 1                       | 1                      | 0                                      |
| Mevr. A.T.M. Bouwmeister-Wegdam | 0                                      | 5                       | 6                      | 1                                      |
| Dhr. J.A.J. Lenssen             | 0                                      | 5                       | 6                      | 1                                      |

Tabel 16 Aantal punten voor Permanente Educatie van de RvC-leden

#### 6.2.8 Zelfevaluatie

Ieder jaar houdt de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie. Dit jaar vond de zelfevaluatie plaats op 8 april 2020. Vanwege de restricties door de coronacrisis was het een digitale bijeenkomst. In 2019/2020 zijn drie van de vijf leden van de Raad van Commissarissen nieuw toegetreden. Door deze wisselingen waren de volgende onderwerpen actueel en zijn deze kritisch besproken in de bijeenkomst:

1. Hoe wordt tegen de eigen rol binnen de RvC aangekeken?
2. Hoe ervaart men het onderlinge samenspel nu?
3. Hoe ervaart men de samenwerking met de bestuurder?

Naar aanleiding hiervan is een aantal afspraken gemaakt over onder andere het afstemmen van ieders periodieke opleiding, over het thema duurzaamheid, het onderlinge samenspel binnen de Raad van Commissarissen en het herijken van het 'Toezicht- en toetsingskader'.

## 6.3 Verslag vanuit de werkgeversrol

### 6.3.1 Bestuur

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

### 6.3.2 Arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder

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

|                                        |                                                       |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Naam directeur-bestuurder:</b>      | Eugène Janssen                                        |
| <b>Geboortejaar</b>                    | 1954                                                  |
| <b>Werkzaam bij Oosterpoort:</b>       |                                                       |
| - in functie directeur Bedrijfsvoering | 1-8-2008                                              |
| - in functie directeur-bestuurder      | 1-11-2009                                             |
| <b>Duur van benoeming</b>              | Onbepaald                                             |
| <b>Nevenfuncties</b>                   | Bestuurslid Beheerstichting Op de Heuvel te Groesbeek |

Tabel 17 Gegevens arbeidsovereenkomst directeur-bestuurder

### 6.3.3 Bezoldiging

In 2020 is de volgende WNT-bezoldiging voor de directeur-bestuurder van toepassing:

| <b>Bezoldigingscomponent</b>                      | <b>Totaal 2020 in €</b> | <b>Totaal 2019 in €</b> |
|---------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen     | 124.495                 | 124.825                 |
| Beloningen betaalbaar op termijn (pensioenkosten) | 22.505                  | 21.017                  |
| <b>Totaal bezoldiging</b>                         | <b>147.000</b>          | <b>145.842</b>          |

Tabel 18 Bezoldiging directeur-bestuurder

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

De bezoldiging voldoet aan de 'Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector' (WNT). Met ingang van 1 januari 2014 is de 'Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014' van kracht. In 2020 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 2020 is vastgesteld op: € 147.000,-.

### 6.3.4 Permanente Educatie (PE)

In de Woningwet staat dat bestuurders en toezichthouders hun kennis en kunde op peil moeten houden. Bestuurders moesten in de jaren 2018-2020 108 PE-punten behalen bij daarvoor geaccrediteerde opleiders binnen een aantal met name genoemde aandachtsgebieden. In totaal behaalde de directeur-bestuurder in de periode 2018-2020 26,5 PE-punten. Door corona zijn verschillende cursussen komen te vervallen, waardoor het benodigde aantal PE-punten niet is behaald. Dit heeft geen gevolgen aangezien de directeur-bestuurder per 31 mei 2021 met pensioen gaat.

### **6.3.5 Lidmaatschap bestuur 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 2020 was de directeur-bestuurder nog steeds voorzitter van deze Beheerstichting.

### **6.3.6 Werving nieuwe directeur-bestuurder**

In verband met het aanstaande 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. De raad gaf voor zomer opdracht aan een wervings- en selectiebureau om hem hierbij te ondersteunen. Er is een selectiecommissie samengesteld bestaande uit enkele leden van de raad met ondersteuning van de bestuurssecretaris. Er werd een profiel voor de nieuwe directeur-bestuurder opgesteld in samenspraak met verschillende stakeholders, waaronder de OR, Huurdersvereniging Woonbelang en de ketenpartner. Er werd tevens een helder procesplan opgesteld zodat gelijk na de zomer de werving gestart kon worden,

Na sluiting van de termijn maakte het wervings- en selectiebureau uit de schriftelijke sollicitaties een voorselectie van de brieven. De selectiecommissie heeft de geselecteerde kandidaten aan de hand van de motivatiebrief en cv besproken. Naar aanleiding hiervan zijn twee kandidaten uitgenodigd voor eerste gespreksronde met de voltallige raad. Daarna hebben twee adviescommissies, waarin ook de controller, de bestuurssecretaris, huidige directeur bestuurder, een afvaardiging van de OR en een afvaardiging van Huurdersvereniging Woonbelang deelnamen, in een volgende gespreksronde met de kandidaten gesproken. De raad concludeerde na de gespreksrondes dat geen van de kandidaten voldoende voldeed aan het profiel.

De raad besloot de vacature opnieuw uit te zetten met behulp van een ander wervings- en selectiebureau. Op 24 december is de vacature opnieuw extern gepubliceerd. De briefselectie en gesprekken met kandidaten vonden begin 2021 plaats. Hierbij werden opnieuw de adviescommissies 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 kan worden. Bij het schrijven van dit verslag is deze fit- en propertest inmiddels doorlopen en begint de nieuwe directeur-bestuurder per 14 juni 2021 bij Oosterpoort.

### **6.3.7 Verslag van de Remuneratiecommissie**

De remuneratiecommissie (RC) vergaderde in 2020 vier keer in aanwezigheid van de directeur-bestuurder: op 27 januari, 5 maart, 29 juni en op 16 november (via Teams). Het beoordelingsgesprek van de directeur-bestuurder vond plaats op 7 december 2020. De voorzitter van de remuneratiecommissie en de bestuurssecretaris bereidden de vergaderingen voor en de verslaglegging is door een professioneel bureau verzorgd.

Op 27 januari 2020 vond de jaarlijkse beoordeling over 2019 van de directeur-bestuurder plaats. Dit gebeurde op basis van het Persoonlijk Plan 2019. Vooraf werden ook de overige leden van de Raad van Commissarissen geconsulteerd en heeft de RC '360 graden feedbackgesprekken' gevoerd met de wethouders van beide gemeenten, een bestuurder van een zorgpartij en een afvaardiging van de OR. Uit deze gesprekken kwam een zeer positief beeld naar voren. Eugène Janssen wordt gezien als een bekwame en ervaren bestuurder. In de RC-vergadering van december 2019 was al vastgesteld dat vrijwel alle doelen uit het Persoonlijk Plan voor 2019 zijn gerealiseerd. De remuneratiecommissie concludeert dat de directeur-bestuurder goed heeft gefunctioneerd.

In de vergadering van 5 maart 2020 heeft de remuneratiecommissie gesproken over de voortgang van het eigen beoordelings- en bezoldigingsbeleid. Verder besprak de remuneratiecommissie de

voorbereiding van de zelfevaluatie 2020. Op de agenda stond verder het functieprofiel voor de nieuwe directeur-bestuurder en de stand van zaken rondom de werving van de nieuwe directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie heeft ook gesproken over het Persoonlijk Plan 2020 van de directeur-bestuurder. In verband met het aanstaande pensioen is afgesproken dat er extra aandacht zal zijn voor borging in de organisatie.

In de vergadering van 29 juni 2020 besprak de remuneratiecommissie de reactie van de directeur-bestuurder op het verslag van de zelfevaluatie van de RvC. Doordat in 2019 drie van de vijf leden nieuw in de RvC zijn benoemd is er een andere dynamiek gekomen. Men heeft moeten zoeken naar de nieuwe rollen. Dit in combinatie met het onderzoek ketensamenwerking (zie paragraaf 6.4.1) en het feit dat de RvC en directeur-bestuurder elkaar vanwege de coronamaatregelen enkele maanden niet meer fysiek hebben gezien, heeft gemaakt dat er in de 2<sup>e</sup> helft van het jaar bewust meer aandacht aan de relatie is gegeven. Verder besprak de remuneratiecommissie het vervolg van het Persoonlijk Plan 2020, kwam het beoordelingskader van de directeur-bestuurder ter sprake en is gesproken over de planning voor de werving van een nieuw RvC-lid na verstrijken van de termijn van de heer Kniest.

Op 16 november werd de terugblik op het Persoonlijk Plan 2020 van de directeur-bestuurder besproken. De remuneratiecommissie stelde vast dat Oosterpoort zich na de zomerperiode beter een weg heeft kunnen vinden in de situatie en dat er meer rust is gekomen in de samenwerking tussen de RvC en de directeur-bestuurder. Er is constructief open gesproken over het belang van het 'Toezichts- en toetsingskader'. Vóór het vertrek van de directeur-bestuurder zal het gesprek over het 'Toezichts- en toetsingskader' nog een keer gevoerd worden met alle leden van de RvC. De remuneratiecommissie stelt vast dat er veel is bereikt, ondanks dat het een jaar was met veel uitdagingen die veel van de directeur-bestuurder en de organisatie hebben gevraagd. De afspraak is gemaakt dat de remuneratiecommissie de voorlopige beoordeling vaststelt en bespreekt met de RvC. De definitieve beoordeling over 2020 wordt vervolgens in een apart beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder besproken. De remuneratiecommissie sprak verder over de WNT-verantwoording van de directeur-bestuurder 2020, het maken van procesafspraken rondom de afronding van de werkzaamheden directeur-bestuurder 2021, duurzame inzetbaarheid, de voorbereiding zelfevaluatie 2021 en het afscheid van de voorzitter van de RvC in december 2020.

Op 7 december 2020 heeft het beoordelingsgesprek plaatsgevonden met de RC en de directeur-bestuurder. Die vond plaats op grond van het Persoonlijk Plan 2020 en input van de leden van de RvC. De remuneratiecommissie heeft een concept beoordeling opgesteld, waarna deze is besproken en goedgekeurd in de RvC. De remuneratiecommissie stelde vast dat, ondanks de uitdagende omstandigheden van 2020, de directeur-bestuurder een grote veerkracht heeft laten zien en dat vrijwel alle doelen uit het Persoonlijk Plan 2020 behaald zijn. Waar doelen niet zijn behaald, is dat te wijten aan externe factoren. Het onderzoek ketensamenwerking heeft veel gevraagd, maar is mede dankzij de inspanningen van de directeur-bestuurder goed verlopen. De directeur-bestuurder en organisatie hebben hard gewerkt en veel bereikt met Oosterpoort. Dit blijkt onder andere uit de grote tevredenheid onder de huurders in coronatijd. De conclusie van de remuneratiecommissie is dat de directeur-bestuurder in 2020 (opnieuw) goed heeft gefunctioneerd.

### ***Honorering directeur-bestuurder***

De remuneratiecommissie sprak in de vergadering van november over de honorering 2021. Vanzelfsprekend moet die voldoen aan de eisen van de WNT. Na jaren van (vrijwillige) afbouw was er binnen het kader van de WNT in 2020 voor het eerst ruimte voor een beperkte verhoging. Ook in 2021 is er ruimte voor een beperkte verhoging. Gezien de consequent goede beoordelingen van de directeur-bestuurder besloot de remuneratiecommissie voor de periode tot aan het afscheid in 2021 aan te sluiten bij het maximum van de WNT.

## **6.4 Verslag vanuit de toezichthoudende en klankbordrol**

### **6.4.1 Vergaderingen**

De voltallige Raad van Commissarissen hield in 2020 in totaal zeven gewone vergaderingen. Het meest dominante thema is de ketensamenwerking.

#### ***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.

De eerste fase van de ketensamenwerking liep van 2012 tot en met 2017, de periode die gold voor de eerste samenwerkingsovereenkomst. De tweede samenwerkingsovereenkomst is afgesloten voor de periode 2018 tot en met 2021. In 2021 zal een nieuwe samenwerkingsovereenkomst worden gesloten met de twee strategische ketenpartners. De voorbereiding is al in 2020 gestart met de evaluatie tussen Oosterpoort en de twee strategische partners.

Daarnaast is er in opdracht van de Raad van Commissarissen een onderzoek naar de ketensamenwerking door KPMG uitgevoerd. Gezien het strategische belang van het onderwerp vond de Raad van Commissarissen het belangrijk om een onafhankelijk oordeel te hebben om zo de toezichthoudende rol goed te kunnen invullen en een bijdrage te leveren aan de verdere professionalisering van de organisatie op dit onderwerp. De raad is tevreden met de resultaten van dit onafhankelijke onderzoek van KPMG. Het voldoet aan de verwachtingen in die zin dat door een onafhankelijke deskundige bevestigd is dat Oosterpoort in control is en dat de onderzoekers expliciet hebben uitgesproken dat de raad kan vertrouwen op de ketensamenwerking. KPMG heeft een aantal aanbevelingen gedaan die helpen om de ketensamenwerking verder door te ontwikkelen. Het is voor de raad belangrijk dat de ketensamenwerking goed verankerd is in afspraken en procedures, zodat de raad op een juiste wijze toezicht kan houden.

De conclusie van KPMG is dat de ketensamenwerking in control is en de Raad van Commissarissen hecht eraan te benadrukken dat hij vertrouwen heeft in de ketensamenwerking alsmede in de ketenpartners. De meerwaarde van de ketensamenwerking wordt door de raad onderschreven en ze hebben de aanbevelingen van KPMG overgenomen zodat de organisatie hiermee aan de slag kan.

#### ***Overige onderwerpen***

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

- het risicomanagement: ieder trimester werd de risicomonitor bijgewerkt en besproken. In deze risicomonitor staan alle bekende risico's en de te nemen maatregelen. Ook is de voortgang van de maatregelen weergegeven;
- de voortgang van diverse projecten, zoals Zuidplein Malden, de Vijverhof, Veldschuur en de Broeksingel;
- actualisatie van het investeringsstatuut, het treasurystatuut en het financieel beleidsplan;
- het vaststellen van het proces voor werving en selectie en de benoeming van een nieuwe directeur-bestuurder;

- Toezichts- en toetsingskader: de Raad van Commissarissen heeft in 2018 een nieuw Toezichts- en toetsingskader vastgesteld en in 2020 is deze geactualiseerd;
- de samenstelling van de commissies, welke om pragmatische redenen is gewijzigd per 1 september 2020;
- verder besteedde de Raad van Commissarissen tijd en aandacht aan onderwerpen zoals het jaarplan 2020, de jaarrekening, het bestuursverslag, de begroting en meerjarenbegroting, de managementletter van de accountant, het treasuryjaarplan, voorgenomen investeringsprojecten, de managementrapportages en de vernieuwde Governancecode Woningcorporaties 2020 met actiepunten voor 2020.

#### **6.4.2 Overige activiteiten**

Naast de formele vergaderingen zijn de volgende activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2020 het vermelden waard:

- In de periode februari/mei 2020 heeft de Raad van Commissarissen interviews gehouden met een aantal medewerkers van Oosterpoort in verband met het vertrek van de manager bedrijfsvoering. Besloten is om de functie nog niet in te vullen in 2020.
- Op 27 maart 2020 vond een digitale bijeenkomst plaats tussen de voltallige Raad van Commissarissen en de ketenpartners. Zij spraken op deze projectendag onder andere over:
  - o het proces van ketensamenwerking;
  - o het afwegingskader (in combinatie met de portefeuillestrategie en de financiële toetsing);
  - o van portefeuillebeleid naar uitvoering met de keten;
  - o de route naar CO<sub>2</sub>-neutraal en
  - o de meerwaarde van de strategische partners.
- Op 8 april 2020 vond de zelfevaluatie plaats. Zie paragraaf 6.2.8.
- Op 29 juni en 22 september 2020 sprak een afvaardiging van de Raad van Commissarissen met de ondernemingsraad in aanwezigheid van de directeur-bestuurder.
- Na de zomervakantie is de Raad van Commissarissen begonnen met de uitvoering van het proces voor de benoeming van een nieuwe directeur-bestuurder.
- Op 28 september en 1 oktober 2020 hebben de leden van de Raad van Commissarissen ieder met een groep medewerkers digitaal gesproken. Tijdens dit overleg konden de medewerkers zelf allerlei onderwerpen ter sprake brengen.
- In december 2020 heeft de Raad van Commissarissen uit haar midden een nieuwe voorzitter benoemd.
- De jaarlijkse rondrit van de Raad van Commissarissen langs een aantal interessante projecten van Oosterpoort kon vanwege de restricties van het RIVM helaas niet doorgaan.
- Vanwege deze restricties kon het jaarlijkse overleg tussen een afvaardiging van de Raad van Commissarissen en het WSW helaas niet doorgaan. Het WSW heeft aangegeven dat het niet nodig was om een digitaal overleg op houden.
- Op 21 september 2020 hield de voltallige Raad van Commissarissen in eigen kring een 'Benen-op-tafel-overleg': een informeel overleg. Tijdens dit overleg is voornamelijk gesproken over de dynamiek binnen de Raad van Commissarissen en is gesproken over de invulling van het voorzitterschap en de vacature welke ontstaat door vertrek van M.B.J.M. Kniest.
- Op 2 november had de voltallige Raad van Commissarissen (digitaal) een gesprek met KMPG in aanwezigheid van de bestuurder en de ketenpartners. Tijdens dit gesprek zijn de uitkomsten van het onderzoek KSW besproken en konden de leden van de RvC aanvullende vragen en opmerkingen maken.
- Op 26 november 2020 had een afvaardiging van de Raad van Commissarissen het jaarlijkse gesprek met een afvaardiging het bestuur van Huurders Vereniging Woonbelang en de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris. Bij het overleg waren zes personen en met inachtneming van de coronamaatregelen heeft dit fysiek plaats kunnen vinden. Gesproken is over de samenstelling van het bestuur van Huurders Vereniging Woonbelang en de

samenstelling van de Raad van Commissarissen. Verder is terug- en vooruitgekeken en is gesproken over de wijze van communicatie.

- Op 30 november had een afvaardiging van de Raad van Commissarissen een informeel gesprek met de ketenpartners. Het onderzoek KSW kwam ter sprake en er is terug- en vooruitgekeken.
- Op 14 december 2020 had de voltallige Raad van Commissarissen het jaarlijkse gesprek met de accountant in afwezigheid van de bestuurder. Tijdens dit overleg is de concept managementletter besproken, waarin EY heeft gerapporteerd over de voortgang van de controle.

#### **6.4.3 Governance**

Oosterpoort voldoet aan de Governancecode, met uitzondering van de (her)benoemingsbepalingen voor de directeur-bestuurder. Hierin staat dat een (her)benoeming geldt voor een periode van maximaal vier jaar. Dit geldt niet voor de heer Janssen, omdat hij een benoeming voor onbepaalde tijd heeft. Daarbij ziet de Raad van Commissarissen in de herbenoemingsbepaling geen meerwaarde voor de continuïteit van de organisatie en het bereiken van de organisatiedoelen.

##### ***Integriteitscode***

Oosterpoort heeft een integriteitscode. Hierin zijn gedragsregels beschreven om bestuur, management en medewerkers houvast te bieden. Deze code is in 2017 opnieuw vastgesteld. Iedere medewerker ontvangt deze integriteitscode en de code is onderdeel van de regels waaraan men zich 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 2020 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.

#### **6.4.4 Verslag Auditcommissie**

De Auditcommissie heeft in 2020 acht keer vergaderd waarbij de onderstaande onderwerpen zijn besproken:

- de (meerjaren-)begroting;
- de jaarstukken en concept dVi;
- de portefeuillestrategie
- het controlplan;
- het auditplan, de voorgenomen audits en de resultaten van de audits;
- het treasury jaarplan en de acties uit de treasury scan;
- de ketensamenwerking, strategische KPI's en rapportages KIC;
- de financiële risico rapportages;
- de managementletters van de accountant en de interne review hierop.

Naast bovengenoemde werkzaamheden is in 2020 ook de informatievoorziening en de planning & control cyclus besproken. Als onderdeel van de actualisering van het investeringsstatuut zijn de projectfase documenten besproken, deels herzien en is het rekenmodel verbeterd. Van de geactualiseerde portefeuillestrategie zijn de financiële scenario's getoetst. Om de marktconformiteit

van de prijsvorming binnen de ketensamenwerking te toetsen heeft de Auditcommissie zich laten informeren door een externe deskundige. Ook werd een aanzet gemaakt om het financieel beleidsplan, het investeringsstatuut en het treasury statuut te herijken onder andere om te komen tot een betere samenhang. Gedurende het jaar zijn meerdere investeringsvoorstellen besproken ter voorbereiding van de besluitvorming in de RvC . Bij de bespreking van de jaarstukken 2019 en de managementletter was de accountant EY aanwezig.

Voorafgaande aan de nieuwe controleopdracht aan de accountant heeft de auditcommissie samen met de bestuurder, de werkorganisatie en de accountant een grondige 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 EY als accountant.

Vanaf september 2020 heeft de heer Kniest in de Auditcommissie de plaats ingenomen van de heer Lenssen.

#### **6.4.5 Slotwoord**

In dit jaarverslag treft u het bestuursverslag en de jaarrekening 2020 aan, zoals deze zijn opgesteld door het bestuur en gecontroleerd door EY. De Raad van Commissarissen besprak het jaarverslag en de jaarrekening vervolgens in een gezamenlijke vergadering met de Auditcommissie op 31 mei 2021 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 2020.

Namens de Raad van Commissarissen,

F.M. Aarts, voorzitter

## 7 Nawoord directeur-bestuurder

We hebben een bizar jaar achter de rug. De hele samenleving werd vanaf het voorjaar van 2020 geconfronteerd met de coronacrisis. Ondanks dat zijn we blijven werken aan een fijn thuis, vanuit het principe 'Wat kan er wel?'. Ik ben trots op wat we toch voor onze huurders bereikt hebben. Werken aan een basis voor een fijn thuis doen we tenslotte voor hen.

Er wonen veel ouderen in onze woningen. Over hen maakten we ons zorgen, bijvoorbeeld omdat eenzaamheid op de loer ligt. We belden met hen om te vragen of het goed met ze ging. Eventueel verwezen we hen door naar het sociaal team of de welzijnsorganisaties. Ook merkten we aan het aantal meldingen dat mensen zich meer ergerden aan hun burens of zich zorgen over hen maakten. We ondernamen snel actie door zelf contact te leggen of te verwijzen naar Buurtbemiddeling.

Betaalbaarheid was een belangrijk thema voor ons in 2020. Alleen al omdat we verwachtten dat het inkomen van een aantal huurders zou dalen door corona. We belden met mensen zodra ze achterliepen met de huur, wat eerder dan we normaal doen. En we nodigden huurders uit preventief contact op te nemen. We boden maatwerkoplossingen door gepaste, haalbare betalingsregelingen. Daarnaast vroegen we voor duurzaamheidsingrepen aan de buitenkant van onze woningen wederom geen huurverhoging. Zo kwam het voordeel van energiebesparing bij onze huurders terecht. Tot slot werkten we in 2020 nieuw huurbeleid uit waarin we zorgen dat er een goede balans was tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. In dit huurbeleid zorgden we ook voor meer kansen voor middeninkomens, die moeilijk op de koopmarkt of particuliere huurmarkt terecht kunnen.

We hadden afgelopen jaar veel voordeel aan de duurzame samenwerking met onze ketenpartners. Samen zorgden we ervoor dat we het dagelijks onderhoud toch zo goed mogelijk gedaan kregen. De mutaties gingen gewoon door, alleen op een andere manier. Reparatieverzoeken bleven we zoveel mogelijk afhandelen. Verduurzamingsprojecten voerden we aangepast uit in overleg met de bewoners. Hierdoor kwamen we op een gemiddelde energie-index van 1,27, wat bijna overeen komt met label A. En we bleven met onze partners in overleg over het extra bouwen van woningen die de komende jaren hard nodig zijn.

Het steeds aanpassen van onze richtlijnen aan de hand van het advies van de RIVM vroeg ook veel van onze medewerkers. Op andere manieren dan gewend werkten we door. Een belangrijk aandachtspunt vanuit 2019 was het op orde krijgen van onze organisatie. Hier hebben we met de Arbo hard aan gewerkt. Het ziekteverzuim is inmiddels weer op een gemiddeld niveau. Daarnaast werkten we verder aan procesmatig werken. We gaven processen vorm en stemden de verschillende onderdelen ervan goed af met elkaar. Zo zorgen we dat werkzaamheden goed op elkaar aansluiten, ook al betreft het verschillende afdelingen. Dit gaat niet alleen beter ons werk ondersteunen, maar gaat ook zorgen voor betere dienstverlening aan onze klanten.

En financieel klopt het bij ons ook, we voldoen ruimschoots aan de eisen van de externe toezichthouders. Bovendien had de accountant geen bijzondere opmerkingen in zijn eindrapportage, reden waarom wij ook op dit aspect tevreden terug kijken.

Kortom: we hielden de winkel draaiend om te blijven zorgen voor een fijn thuis. We hebben veel bereikt maar ook nog veel te doen. Zodat mensen langer thuis kunnen wonen, het huis comfortabel en warm is en het wonen betaalbaar is. Een basis waarmee ze zelf een fijn thuis kunnen maken! Daar staan we voor en daar zijn we trots op!

Eugène Janssen

directeur-bestuurder

## **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 2020 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 31 mei 2021 vast.

31 mei 2021

De directeur-bestuurder:

E.M. Janssen

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

## 8 Bijlage 1: VVE's

| Naam VvE                      | Aard van de verbinding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Zekerheden                     | Beleid t.a.v. risicobeheersing                                                                                                  |          |        |             |       |                                |                                                                                                                    |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------|-------------|-------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WE De Bats                    | Woonwinkcomplex 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.   |          |        |             |       |                                |                                                                                                                    |
| WE De Meent                   | <div>De Meent is een woon-zorgcomplex waarin drie partijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid participeren:</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Oosterpoort is eigenaar van 53 driekamerhuurwoningen (eigendomsverhouding van de hoofdsplitsing 474/1000e deel).</li><li>ZZG zorggroep is eigenaar van 22 intramurale verzorgingseenheden en diverse ruimten met ondersteunende functies ( eigendomsverhouding van de hoofdsplitsing 316/1000e deel).</li><li>De Stichting Bedrijfs-pensioenfonds voor de Landbouw is eigenaar van 20 vrije sector driekamer-appartementen ( eigendoms-verhouding van de hoofdsplitsing 210/1000e deel).</li></ul></div> <div>Hestia verzorgt de administratie van deze VvE.</div>                                                                                               | Geen leningen en/of garanties. | De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuursaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.   |          |        |             |       |                                |                                                                                                                    |
| WE Kulturhus Beek             | <div>De drie 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 muziekruimte, een buurthuis, het kinderdagverblijf, de buitenschoolse opvang, een kantoor van Thuiszorg, dagactiviteiten voor doofblinde cliënten van Kalorama, de bibliotheek, een consultatiebureau en de GGD.</div> <div>De eigendomsverhouding is:</div> <div><table><tr><td>Gemeente Berg en Dal</td><td>77,15%</td></tr><tr><td>Kalorama</td><td>12,99%</td></tr><tr><td>Oosterpoort</td><td>9,86%</td></tr></table></div> <div>Een beheerstichting voert het (dagelijks) beheer van het Kulturhus uit. In het bestuur van de stichting heeft Oosterpoort een bindende voordracht voor een kwaliteitszetel.</div> | Gemeente Berg en Dal           | 77,15%                                                                                                                          | Kalorama | 12,99% | Oosterpoort | 9,86% | Geen leningen en/of garanties. | Er is een bestuurs-aansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor de bestuursleden in de VvE en de Beheerstichting. |
| Gemeente Berg en Dal          | 77,15%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                |                                                                                                                                 |          |        |             |       |                                |                                                                                                                    |
| Kalorama                      | 12,99%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                |                                                                                                                                 |          |        |             |       |                                |                                                                                                                    |
| Oosterpoort                   | 9,86%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |                                                                                                                                 |          |        |             |       |                                |                                                                                                                    |
| WE 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-aansprakelijkheids-verzekering afgesloten. |          |        |             |       |                                |                                                                                                                    |
| WE 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-aansprakelijkheids-verzekering afgesloten. |          |        |             |       |                                |                                                                                                                    |
| WE 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-aansprakelijkheids-verzekering afgesloten. |          |        |             |       |                                |                                                                                                                    |

Tabel 19 Overzicht VVE's

## Overzicht VvE's (vervolg)

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                |                                                                                                                                 |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| WE Antoniusshof                        | 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-aansprakelijkheids-verzekering afgesloten. |
| WE Bellewue                            | <p>Het complex bestaat uit 1 hoofdsplitsing met 4 ondersplitsingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een parkeergarage die eigendom is van gemeente Berg en Dal</li> <li>• 53 huurappartementen van Oosterpoort en een commerciële winkelplint</li> <li>• 24 koopappartementen met een commerciële winkelplint</li> <li>• 24 koopappartementen met een commerciële winkelplint</li> </ul> <p>JS Vastgoedmanagement verzorgt de administratie van deze VvE.</p> | Geen leningen en/of garanties. | De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuurs-aansprakelijkheids-verzekering afgesloten. |
| WE Raadhuisstraat en Kerkweg te Malden | Het complex bestaat uit 16 huurappartementen (Oosterpoort) en 9 huurappartementen (Fit vastgoedbeheer). Fit vastgoedbeheer 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-aansprakelijkheids-verzekering afgesloten. |

Tabel 19 Overzicht VvE's (vervolg)



## Jaarrekening 2020

Deel II



## Inhoudsopgave

|       |                                                                   |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Balans per 31-12-2020 (voor resultaatbestemming).....             | 63 |
| 2     | Winst- en verliesrekening over 2020.....                          | 65 |
| 3     | Kasstroomoverzicht 2020.....                                      | 66 |
| 4     | Grondslagen van waardering in de jaarrekening .....               | 67 |
| 4.1   | Algemeen.....                                                     | 67 |
| 4.2   | Activiteiten .....                                                | 67 |
| 4.3   | Continuïteit.....                                                 | 67 |
| 4.4   | Regelgeving.....                                                  | 67 |
| 4.5   | Grondslagen voor consolidatie .....                               | 68 |
| 4.6   | Onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB .....                        | 68 |
| 4.7   | Stelselwijziging .....                                            | 68 |
| 4.7.1 | Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie .....   | 68 |
| 4.7.2 | Toekomstige investeringen in bestaande complexen .....            | 68 |
| 4.7.3 | Voorzieningen contante waarde .....                               | 69 |
| 4.8   | Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden .....   | 69 |
| 4.8.1 | Presentatiewijziging .....                                        | 71 |
| 4.9   | Salderen .....                                                    | 71 |
| 4.10  | Financiële instrumenten .....                                     | 71 |
| 5     | Grondslagen voor waardering van activa en passiva .....           | 72 |
| 5.1   | Vastgoedbeleggingen.....                                          | 72 |
| 5.1.1 | DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.....           | 72 |
| 5.1.2 | Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden .....                 | 76 |
| 5.1.3 | Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie .....     | 77 |
| 5.2   | Materiële vaste activa.....                                       | 79 |
| 5.2.1 | Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie ..... | 79 |
| 5.3   | Financiële vaste activa .....                                     | 80 |
| 5.3.1 | Latente vordering vennootschapsbelasting .....                    | 80 |
| 5.4   | Vorraden .....                                                    | 80 |
| 5.4.1 | Vastgoed bestemd voor verkoop.....                                | 80 |
| 5.4.2 | Overige voorraden .....                                           | 80 |
| 5.5   | Vorderingen en effecten .....                                     | 80 |
| 5.6   | Liquide middelen.....                                             | 80 |
| 5.7   | Voorzieningen.....                                                | 81 |
| 5.7.1 | Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.....  | 81 |
| 5.7.2 | Pensioenvoorziening .....                                         | 81 |
| 5.8   | Langlopende schulden .....                                        | 82 |
| 5.9   | Kortlopende schulden.....                                         | 82 |
| 6     | Grondslagen voor bepaling van het resultaat .....                 | 85 |
| 6.1   | Algemeen.....                                                     | 85 |
| 6.2   | Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille.....             | 85 |
| 6.2.1 | Huuropbrengsten .....                                             | 85 |

|        |                                                                                                    |     |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 6.2.2  | Opbrengsten en lasten servicecontracten .....                                                      | 85  |
| 6.3    | Lasten verhuur- en beheeractiviteiten .....                                                        | 85  |
| 6.4    | Personeel.....                                                                                     | 85  |
| 6.5    | Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie .....                            | 86  |
| 6.6    | Lasten onderhoudsactiviteiten.....                                                                 | 86  |
| 6.7    | Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....                                         | 86  |
| 6.8    | Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling .....                                                      | 86  |
| 6.9    | Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten ..... | 86  |
| 6.10   | Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille .....                                    | 86  |
| 6.11   | Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....                                                      | 87  |
| 6.12   | Netto resultaat overige activiteiten .....                                                         | 87  |
| 6.13   | Overige organisatiekosten .....                                                                    | 87  |
| 6.14   | Leefbaarheid.....                                                                                  | 87  |
| 6.15   | Rentebaten en rentelasten .....                                                                    | 87  |
| 6.16   | Belastingen .....                                                                                  | 88  |
| 6.16.1 | Acute belastingen .....                                                                            | 88  |
| 6.16.2 | Latente belastingen .....                                                                          | 88  |
| 7      | Grondslagen voor kasstroomoverzicht.....                                                           | 89  |
| 8      | Gebeurtenissen na balansdatum .....                                                                | 89  |
| 9      | Toelichting op de balans per 31-12-2020.....                                                       | 90  |
| 9.1    | Financiële instrumenten en risico's .....                                                          | 108 |
| 9.2    | Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen .....                                         | 110 |
| 10     | Toelichting winst- en verliesrekening over 2020 .....                                              | 112 |
| 11     | Bezoldiging .....                                                                                  | 119 |
| 11.1   | Bezoldiging van de directie en de commissarissen.....                                              | 119 |
| 11.2   | Wet Normering Topinkomens.....                                                                     | 119 |
| 12     | Toelichting op het kasstroomoverzicht .....                                                        | 121 |
| 13     | Gebeurtenissen na balansdatum.....                                                                 | 122 |
| 14     | Kengetallen .....                                                                                  | 123 |
| 15     | Afzonderlijke primaire overzichten.....                                                            | 124 |
| 16     | DAEB en NIET-DAEB .....                                                                            | 126 |
| 16.1   | Balans DAEB-tak per 31-12-2020 .....                                                               | 126 |
| 16.2   | Winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2020 .....                                                 | 128 |
| 16.3   | Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2020 .....                                                             | 129 |
| 16.4   | Balans niet-DAEB-tak per 31-12-2020 .....                                                          | 130 |
| 16.5   | Winst- en verliesrekening niet-DAEB-tak over 2020 .....                                            | 132 |
| 16.6   | Kasstroomoverzicht niet-DAEB-tak 2020 .....                                                        | 133 |
| 17     | Overige gegevens.....                                                                              | 134 |
| 17.1   | Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat.....                               | 134 |
| 17.2   | Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....                                           | 135 |



# 1 Balans per 31-12-2020 (voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

|                                                             | Ref        | 31-12-2020     | 31-12-2019     |
|-------------------------------------------------------------|------------|----------------|----------------|
| <b>Activa</b>                                               |            |                |                |
| <b>Vaste activa</b>                                         |            |                |                |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  | <b>1.1</b> |                |                |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | 1.1.1      | 670.124        | 640.215        |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | 1.1.2      | 21.324         | 21.010         |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 1.1.3      | 63.244         | 60.614         |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 1.1.4      | 388            | 1.350          |
|                                                             |            | <b>755.080</b> | <b>723.189</b> |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               | <b>1.2</b> |                |                |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 1.2.1      | <b>900</b>     | <b>1.052</b>   |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              | <b>1.3</b> |                |                |
| Latente belastingvordering                                  | 1.3.1      | <b>7.275</b>   | <b>10.216</b>  |
| <b>Totaal vaste activa</b>                                  |            | <b>763.255</b> | <b>734.457</b> |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |            |                |                |
| <b>Voorraden</b>                                            | <b>1.4</b> |                |                |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                            | 1.4.1      | 935            | 0              |
| Overige voorraden                                           | 1.4.2      | 248            | 155            |
|                                                             |            | <b>1.183</b>   | <b>155</b>     |
| <b>Vorderingen</b>                                          | <b>1.5</b> |                |                |
| Huurdebiteuren                                              | 1.5.1      | 142            | 166            |
| Overheid                                                    | 1.5.2      | 0              | 11             |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                | 1.5.3      | 83             | 121            |
| Overige vorderingen                                         | 1.5.4      | 57             | 344            |
| Overlopende activa                                          | 1.5.5      | 734            | 870            |
|                                                             |            | <b>1.016</b>   | <b>1.512</b>   |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | <b>1.6</b> | <b>2.002</b>   | <b>4.536</b>   |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                              |            | <b>4.201</b>   | <b>6.203</b>   |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                                        |            | <b>767.456</b> | <b>740.660</b> |

|                                                                           | Ref        | 31-12-2020     | 31-12-2019     |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|----------------|
| <b>Passiva</b>                                                            |            |                |                |
| <b>Eigen vermogen</b>                                                     | <b>2.1</b> |                |                |
| Herwaarderingsreserve                                                     | 2.1.1      | 362.199        | 332.756        |
| Overige reserves                                                          | 2.1.2      | 127.551        | 105.028        |
| Resultaat boekjaar                                                        | 2.1.3      | 29.603         | 51.966         |
|                                                                           |            | <b>519.353</b> | <b>489.750</b> |
| <b>Voorzieningen</b>                                                      | <b>2.2</b> |                |                |
| Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering               | 2.2.1      | 1.215          | 0              |
|                                                                           |            | <b>1.215</b>   | <b>0</b>       |
| <b>Langlopende schulden</b>                                               | <b>2.3</b> |                |                |
| Schulden / leningen overheid                                              | 2.3.1      | 6.020          | 6.235          |
| Schulden / leningen kredietinstellingen                                   | 2.3.2      | 146.595        | 152.884        |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 2.3.3      | 60.093         | 58.376         |
| Embedded derivaten extendible leningen                                    | 2.3.4      | 22.041         | 20.011         |
| Waarborgsommen                                                            | 2.3.5      | 3              | 3              |
|                                                                           |            | <b>234.752</b> | <b>237.509</b> |
| <b>Kortlopende schulden</b>                                               | <b>2.4</b> |                |                |
| Schulden aan overheid                                                     | 2.4.1      | 215            | 215            |
| Schulden aan kredietinstellingen                                          | 2.4.2      | 8.364          | 7.342          |
| Schulden aan leveranciers                                                 | 2.4.3      | 845            | 343            |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                              | 2.4.4      | 77             | 82             |
| Schulden ter zake van pensioenen                                          | 2.4.5      | 42             | 41             |
| Overlopende passiva                                                       | 2.4.6      | 2.593          | 5.378          |
|                                                                           |            | <b>12.136</b>  | <b>13.401</b>  |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>                                                     |            | <b>767.456</b> | <b>740.660</b> |

## 2 Winst- en verliesrekening over 2020

(x € 1.000,-)

|                                                                                        | Ref. | 2020          | 2019           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------|----------------|
| Huuropbrengsten                                                                        | 3.1  | 33.710        | 33.097         |
| Opbrengsten servicecontracten                                                          | 3.2  | 677           | 618            |
| Lasten servicecontracten                                                               | 3.3  | 731           | 710            |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                                  | 3.4  | 3.713         | 3.842          |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | 3.5  | 8.543         | 9.559          |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | 3.6  | 5.832         | 5.501          |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                |      | <b>15.568</b> | <b>14.103</b>  |
| Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling                                                | 3.7  | 341           | 583            |
| Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling                                               | 3.8  | 264           | 583            |
| <b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                               |      | <b>77</b>     | <b>0</b>       |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                  | 3.9  | 2.046         | 5.184          |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | 3.10 | 132           | 200            |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                              | 3.11 | 1.402         | 3.940          |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                       |      | <b>512</b>    | <b>1.044</b>   |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | 3.12 | -4.358        | -202           |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 3.13 | 28.905        | 53.257         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 3.14 | 966           | 393            |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                        |      | <b>25.513</b> | <b>53.448</b>  |
| Opbrengsten overige activiteiten                                                       | 3.15 | 328           | 248            |
| Kosten overige activiteiten                                                            | 3.16 | 535           | 357            |
| <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>                                             |      | <b>-207</b>   | <b>-109</b>    |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                                       | 3.17 | <b>811</b>    | <b>654</b>     |
| <b>Leefbaarheid</b>                                                                    | 3.18 | <b>582</b>    | <b>631</b>     |
| Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten                                | 3.19 | -2.030        | -5.423         |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                     | 3.20 | 5.496         | 5.788          |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                                |      | <b>-7.526</b> | <b>-11.211</b> |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                                      |      | <b>32.544</b> | <b>55.990</b>  |
| Belastingen                                                                            | 3.21 | 2.941         | 4.024          |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                                        |      | <b>29.603</b> | <b>51.966</b>  |

### 3 Kasstroomoverzicht

(x € 1.000,-)

|                                                                    |               |               |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Operationele activiteiten</b>                                   | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
| <b>Ontvangsten:</b>                                                |               |               |
| Huren                                                              | 31.440        | 33.030        |
| Vergoedingen                                                       | 725           | 636           |
| Overige bedrijfsontvangsten                                        | 60            | 265           |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                                   | <i>32.225</i> | <i>33.931</i> |
| <b>Uitgaven:</b>                                                   |               |               |
| <i>Personeelsuitgaven:</i>                                         | <i>3.802</i>  | <i>4.224</i>  |
| Lonen en salarissen                                                | 2.374         | 2.689         |
| Sociale lasten                                                     | 921           | 1.032         |
| Pensioenlasten                                                     | 506           | 503           |
| Onderhoudsuitgaven                                                 | 9.391         | 8.584         |
| Overige bedrijfsuitgaven                                           | 4.465         | 4.160         |
| Renteuitgaven                                                      | 5.063         | 5.829         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat               | 27            | 28            |
| Verhuurderheffing                                                  | 4.155         | 3.894         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden            | 109           | 41            |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                                  | <i>27.011</i> | <i>26.760</i> |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                     | <b>5.214</b>  | <b>7.171</b>  |
| <b>(Des)investeringsactiviteiten</b>                               |               |               |
| <b>MVA ingaande kasstroom DAEB en niet DAEB activiteiten</b>       |               |               |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden  | 864           | 1.581         |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | 2.063         | 3.372         |
| Verkoopontvangsten grond                                           | 550           | 329           |
| <i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>                        | <i>3.477</i>  | <i>5.282</i>  |
| <b>MVA uitgaande kasstroom DAEB en niet DAEB activiteiten</b>      |               |               |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden                     | 155           | 27            |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden                  | 1.883         | 3.579         |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden                            | 767           | 349           |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop                    | 2.180         | 1.835         |
| Investeringsoverig                                                 | 554           | 1.286         |
| Externe kosten bij verkoop                                         | 130           | 140           |
| <i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>                       | <i>5.668</i>  | <i>7.216</i>  |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>                        | <i>-2.190</i> | <i>-1.934</i> |
| Ontvangsten overig                                                 | 0             | 0             |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>                        | <i>0</i>      | <i>0</i>      |
| <b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>                 | <b>-2.190</b> | <b>-1.934</b> |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>                                   |               |               |
| <b>Ingaand</b>                                                     |               |               |
| Nieuwe te borgen leningen                                          | 2.000         | 5.000         |
| <b>Uitgaand</b>                                                    |               |               |
| Aflossing geborgde leningen                                        | 7.320         | 9.879         |
| Aflossing ongeborgde leningen                                      | 237           | 237           |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                     | <b>-5.557</b> | <b>-5.116</b> |
| Mutatie liquide middelen                                           | -2.534        | 121           |
| Wijziging kortgeldmutaties                                         |               |               |
| Liquide middelen per 1-1                                           | 4.536         | 4.415         |
| Liquide middelen per 31-12                                         | 2.002         | 4.536         |
| <b>Mutatie geldmiddelen</b>                                        | <b>-2.534</b> | <b>121</b>    |

## **4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening**

### **4.1 Algemeen**

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. 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 31 mei 2021.

## **4.5 Grondslagen voor consolidatie**

Oosterpoort heeft geen deelnemingen. De jaarrekening over 2020 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**

### **4.7.1 Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie**

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. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen onder ‘onderhoud’ respectievelijk ‘verbetering’ dient te worden verstaan.

Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Conform RJ Uiting 2019-18 heeft Oosterpoort deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast. Deze stelselwijziging heeft impact op de jaarrekeningposten DAEB vastgoed in exploitatie, niet-DAEB vastgoed in exploitatie, lasten onderhoudsactiviteiten en niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De stelselwijziging heeft per saldo geen effect op het vermogen per 31 december 2020 en het resultaat over 2020. Wel treedt er een verschuiving op van € 221.000,- tussen de posten lasten onderhoudsactiviteiten (negatief effect) en niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille (positief effect). Er is geen sprake van impact op de beleidswaarde 2020, aangezien de nieuwe definities van onderhoud en verbetering al zijn toegepast in de beleidswaarde 2019 zoals opgenomen in de definitieve jaarrekening 2019.

### **4.7.2 Toekomstige investeringen in bestaande complexen**

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), 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.

Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde is met ingang van boekjaar 2020 een voorziening gevormd, indien en

voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. Aangezien de impact op de vergelijkende cijfers niet materieel is, is een prospectieve verwerkingswijze toegepast en zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast.

#### **4.7.3 Voorzieningen contante waarde**

"De herziene RJ 252 is van toepassing op de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen van Oosterpoort. Voor deze voorziening is het tijdseffect niet materieel en/of de looptijd niet langer dan één jaar. De voorziening is overeenkomstig voorgaand jaar gewaardeerd tegen nominale waarde. De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast.

#### **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 – 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 van 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 2020, 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 2019 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 2019 tot 31 december 2020. 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) Investeringsen 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.

#### **4.8.1 Presentatiewijziging**

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve aan het einde van het boekjaar is de mutatie van de ongerealiseerde herwaardering van het vastgoed in exploitatie en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden verwerkt ongeacht of de balans is opgesteld vóór of ná resultaatbestemming. Dit betekent dat deze mutatie direct in de herwaarderingsreserve is opgenomen en niet, zoals dit tot boekjaar 2020 gebruikelijk was, pas bij de verwerking van de resultaatbestemming over het boekjaar. Hierbij treedt een verschuiving op binnen het eigen vermogen tussen de posten herwaarderingsreserve en overige reserves. Deze presentatiewijziging heeft derhalve geen invloed op vermogen en resultaat. Ook in de vergelijkende cijfers 2019 is deze wijziging doorgevoerd.

#### **4.9 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.

#### **4.10 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.

##### **Classificatie lease overeenkomsten vastgoedbeleggingen - Oosterpoort als lessor**

Oosterpoort is operationele lease overeenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurt 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 lease overeenkomsten 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 lease overeenkomsten als operationele leases geclassificeerd.

## **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.

##### ***Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat***

Zoals hierna verder is uitgewerkt en toegelicht maakt Oosterpoort voor de waardering van woningen en parkeergelegenheden gebruik van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De basisversie betreft een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering mogelijk zijn. Daarnaast leidt de basisversie tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. Tenslotte kent de waardering volgens de basisversie geen betrokkenheid van een taxateur. Hierdoor kan de marktwaarde in verhuurde staat afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

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

##### ***Eerste verwerking***

##### ***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.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

### **Marktwaaarde (vervolgwaardering)**

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 marktwaaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaaarde").

Oosterpoort past met uitzondering van bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk vastgoed (MOG) en zorgvastgoed (ZOG), voor het bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde toe. Voor BOG, MOG en ZOG wordt de fullversie van het handboek toegepast omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB-tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaaarde is de hoogste van beide waarden. 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 waarden marktwaaarde 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 marktwaaarde 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 marktwaaarde 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.

Alle overige onderhoudskosten werden tot en met boekjaar 2019 direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Oosterpoort "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikel 14a) en is als volgt.

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 beginstel 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 het reguliere onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen.

Dit is verwerkt als een stelselwijziging in de jaarrekening 2020, zie de toelichting in paragraaf 4.6.1 van dit jaarverslag.

### ***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 2020 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 terugkoopprijs 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 gerede 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 woonegelegenheden) 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 uitpandscenari 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 woonegelegenheden. 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 marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Oosterpoort heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

|                                                 | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur | 69%         | 69%         |
| Norm onderhoud                                  | € 1.764,30  | € 1.656,42  |
| Norm beheerlasten                               | € 1.146,20  | € 1.134,80  |

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, 10 en 11 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**

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 tijdswaarde 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 2020 (en 2019) 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 vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

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

De waarborgsommen worden nominaal gewaardeerd.

## **5.9 Kortlopende schulden**

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

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 renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de renteschommelingen.

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 verantwoord in de

winst- en verliesrekening in dezelfde periode(n) als waarin het verworven actief of de aangegane verplichting het resultaat beïnvloedt. Tot het moment van verantwoording in de winst- en verliesrekening worden eventueel gerealiseerde winsten of verliezen van hedge-instrumenten als overlopende posten op de balans opgenomen.

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 geprognoseerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

### **6.12 Netto resultaat overige activiteiten**

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

### **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.

### **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 31-12-2020

(x € 1.000,-)

|                                                         | Ref.       | 31-12-2020     | 31-12-2019     |
|---------------------------------------------------------|------------|----------------|----------------|
| <b>Activa</b>                                           |            |                |                |
| <b>Vaste Activa</b>                                     |            |                |                |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                              | <b>1.1</b> |                |                |
| DAEB vastgoed in exploitatie                            | 1.1.1      | 670.124        | 640.215        |
| Niet DAEB vastgoed in exploitatie                       | 1.1.2      | 21.324         | 21.010         |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden             | 1.1.3      | 63.244         | 60.614         |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 1.1.4      | 388            | 1.350          |
|                                                         |            | <b>755.080</b> | <b>723.189</b> |

|                                                                              | Ref. | 1.1.1<br>DAEB vastgoed<br>in exploitatie | 1.1.2<br>Niet DAEB<br>vastgoed<br>in exploitatie |
|------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Boekwaarde per 1 januari 2020                                                |      | <b>640.215</b>                           | <b>21.010</b>                                    |
| Mutaties in het boekjaar:                                                    |      |                                          |                                                  |
| - Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling                               |      | 1.175                                    | 0                                                |
| - Herclassificaties van/naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden     |      | 766                                      | 0                                                |
| - Desinvesteringen                                                           |      | -604                                     | -19                                              |
| - Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                |      | 28.572                                   | 333                                              |
| Totaal van de mutaties                                                       |      | <b>29.909</b>                            | <b>314</b>                                       |
| Boekwaarde per 31 december 2020                                              |      | <b>670.124</b>                           | <b>21.324</b>                                    |
| In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2020 |      | 328.967                                  | 1.751                                            |

|                                                                                        | Ref. | 1.1.3<br>Onroerende<br>zaken verkocht<br>onder<br>voorwaarden | 1.1.4<br>Vastgoed in<br>ontwikkeling<br>bestemd voor<br>eigen exploitatie |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Stand per 1 januari 2020:                                                              |      |                                                               |                                                                           |
| Aanschaffingswaarde                                                                    |      | 49.946                                                        | 1.800                                                                     |
| Cumulatieve herwaarderingen                                                            |      | 10.668                                                        | 0                                                                         |
| Cumulatieve waardeverminderingen                                                       |      |                                                               | -450                                                                      |
| Boekwaarde per 1 januari 2020                                                          |      | <b>60.614</b>                                                 | <b>1.350</b>                                                              |
| Investeringen                                                                          |      | 0                                                             | 349                                                                       |
| Verkochte woningen                                                                     |      | 650                                                           | 0                                                                         |
| Beëindiging terugkooprecht koopgarant                                                  |      | -441                                                          | 0                                                                         |
| Herclassificatie naar voorraad                                                         |      | -696                                                          | 0                                                                         |
| Herclassificatie naar vastgoed in exploitatie (aanschafwaarde)                         |      | -603                                                          | -1.625                                                                    |
| Herclassificatie naar vastgoed in exploitatie (waardeverandering)                      |      | 0                                                             | 450                                                                       |
| Teruggekocht voor doorverkoop                                                          |      | -986                                                          | 0                                                                         |
| Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden |      | 4.706                                                         | 0                                                                         |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       |      | 0                                                             | -136                                                                      |
| Totaal van de mutaties                                                                 |      | <b>2.630</b>                                                  | <b>-962</b>                                                               |
| Boekwaarde per 31 december 2020                                                        |      | <b>63.244</b>                                                 | <b>388</b>                                                                |
| Stand per 31 december 2020:                                                            |      |                                                               |                                                                           |
| Aanschaffingswaarde                                                                    |      | 47.870                                                        | 524                                                                       |
| Cumulatieve herwaarderingen                                                            |      | 15.374                                                        | 0                                                                         |
| Cumulatieve waardeverminderingen                                                       |      |                                                               | -136                                                                      |
| Boekwaarde per 31 december 2020                                                        |      | <b>63.244</b>                                                 | <b>388</b>                                                                |

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 | 2020           | 2019           |
|------------------------------------|--------------------|----------------|----------------|
| Eengezinswoningen                  | basis              | 465.955        | 444.862        |
| Meergezinswoningen (appartementen) | basis              | 213.228        | 204.323        |
| Bedrijfsmatig onroerend goed       | full               | 4.058          | 5.563          |
| Maatschappelijk onroerend goed     | full               | 5.193          | 5.725          |
| Zorgvastgoed                       | full               | 2.786          | 2.526          |
| Parkeergelegenheden                | basis              | 228            | 226            |
| Totaal                             |                    | <b>691.448</b> | <b>661.225</b> |

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 doorexploitatie- en een uitpandscenari.

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 doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpandscenari 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 doorexploitatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur 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 markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Onderstaande macro-economische 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 2019 eveneens toegelicht.

| Parameters woongelegenheden 2020                                          | 2020        | 2021        | 2022        | 2023                 | 2024             | 2025 e.v. |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------------|------------------|-----------|
| Prijsinflatie                                                             | 1,40%       | 1,40%       | 1,60%       | 1,80%                | 2,00%            | 2,00%     |
| Looninflatie                                                              | 2,50%       | 1,40%       | 1,95%       | 2,50%                | 2,50%            | 2,50%     |
| Bouwkostenstijging                                                        | 3,50%       | 3,00%       | 2,50%       | 2,50%                | 2,50%            | 2,50%     |
| Leegwaardestijging                                                        | 7,50%       | 4,80%       | 2,00%       | 2,00%                | 2,00%            | 2,00%     |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW                                    | 1.025       | 1.032       | 1.039       | 1.046                | 1.055            | 1.066     |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW                                    | 851         | 867         | 884         | 901                  | 918              | 938       |
| 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                                                | 452         | 449         | 450         | 452                  | 455              | 459       |
| Beheerkosten per vhe – MGW                                                | 450         | 453         | 459         | 467                  | 476              | 485       |
| 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)                                          | 0,11%       | 0,11%       | 0,11%       | 0,11%                | 0,11%            | 0,11%     |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)     | 0,08%       | 0,08%       | 0,08%       | 0,08%                | 0,08%            | 0,08%     |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden   | 0,00%       | 1,2%        | 1,2%        | 1,0%                 | 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)                                            | 1,00%       | 1,00%       | 1,00%       | 1,00%                | 1,00%            | 1,00%     |
| Mutatiekans bij doorexploiteren                                           | 5,88%       | 5,41%       | 5,41%       | 5,41%                | 5,41%            | 5,41%     |
| Mutatiekans bij uitpanden                                                 | 9,92%       | 8,64%       | 8,64%       | 8,64%                | 8,64%            | 8,64%     |
| Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)                         | 0,06%       | 0,04%       | 0,04%       | 0,04%                | 0,04%            | 0,03%     |
| Disconteringsvoet                                                         | 6,45%       | 6,45%       | 6,45%       | 6,45%                | 6,45%            | 6,45%     |
|                                                                           | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024 t/m 2036</b> | <b>2037 e.v.</b> |           |
| Verhuurderheffing (% van de WOZ)                                          | 0,54%       | 0,55%       | 0,52%       | 0,50%                | 0,50%            |           |

| <b>Parameters woonegelegenheden 2019</b>                                  | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022 ev</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------------|
| Prijsinflatie                                                             | 2,60%       | 1,30%       | 1,50%       | 1,80%          |
| Looninflatie                                                              | 2,50%       | 2,50%       | 2,50%       | 2,50%          |
| Bouwkostenstijging                                                        | 4,40%       | 3,50%       | 2,50%       | 2,50%          |
| Leegwaardestijging                                                        | 7,20%       | 4,60%       | 2,00%       | 2,00%          |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW                                    | 1.043       | 1.062       | 1.079       | 1.095          |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW                                    | 807         | 828         | 847         | 866            |
| Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)              | n.v.t.      | n.v.t.      | n.v.t.      | n.v.t.         |
| Beheerkosten per vhe – EGW                                                | 447         | 451         | 455         | 459            |
| Beheerkosten per vhe – MGW                                                | 443         | 452         | 462         | 472            |
| Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)                          | n.v.t.      | n.v.t.      | n.v.t.      | n.v.t.         |
| Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)                                          | 3,53%       | 3,52%       | 3,52%       | 3,53%          |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)     | 2,76%       | 2,75%       | 2,75%       | 2,76%          |
| Verhuurderheffing (% van de WOZ)                                          | 0,57%       | 17,80%      | 17,69%      | 16,44%         |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden   | 1,00%       | 1,20%       | 1,30%       | 0,50%          |
| Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden | 0,00%       | 0,00%       | 0,00%       | 0,00%          |
| Huurderving (% van de huursom)                                            | 1,00%       | 1,00%       | 1,00%       | 1,00%          |
| Mutatiekans bij doorexpluiten                                             | 8,07%       | 7,05%       | 7,05%       | 7,05%          |
| Mutatiekans bij uitpanden                                                 | 2,45%       | 2,00%       | 2,00%       | 2,00%          |
| Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)                         | 0,03%       | 0,02%       | 0,02%       | 0,02%          |
| Disconteringsvoet                                                         | 6,68%       | 6,68%       | 6,68%       | 6,68%          |

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544,- (2019: € 531,-) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3,0% (2019: 3,01%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

| <b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 2020</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023 e.v.</b> |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo - BOG                  | 7           | 7           | 8           | 8                |
| Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo - MOG                  | 6           | 6           | 6           | 7                |
| Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo - BOG                          | 0           | 0           | 0           | 0                |
| Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo - MOG                          | 0           | 0           | 0           | 0                |
| Beheerkosten % van de markthuurlast – BOG                              | 3%          | 3%          | 3%          | 3%               |
| Beheerkosten % van de markthuurlast – 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%            |

| <b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 2019</b> | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022 e.v.</b> |
|------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo - BOG                  | 7           | 7           | 7           | 8                |
| Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo - MOG                  | 6           | 6           | 6           | 6                |
| Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo - BOG                          | 0           | 0           | 0           | 0                |
| Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo - MOG                          | 0           | 0           | 0           | 0                |
| Beheerkosten % van de markthuurlast – BOG                              | 3%          | 3%          | 3%          | 3%               |
| Beheerkosten % van de markthuurlast – MOG                              | 2%          | 3%          | 3%          | 3%               |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)  | 0,35%       | 0,35%       | 0,36%       | 0,36%            |
| Disconteringsvoet                                                      | 8,54%       | 8,54%       | 8,54%       | 8,54%            |

| <b>Parameters parkeerplaatsen 2020</b>                                | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>2025 e.v.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| Instandhoudingsonderhoud – per parkeerplaats                          | nvt         | nvt         | nvt         | nvt         | nvt         | nvt              |
| Instandhoudingsonderhoud – per garagebox                              | 172         | 170         | 168         | 167         | 167         | 167              |
| Beheerkosten – per parkeerplaats                                      | nvt         | nvt         | nvt         | nvt         | nvt         | nvt              |
| Beheerkosten – per garagebox                                          | -37         | -36         | -36         | -36         | -36         | -36              |
| Splitsingskosten per vhe                                              | 544         | -           | -           | -           | -           | -                |
| Verkoopkosten per vhe                                                 | 48          | 23          | 19          | 17          | 15          | 14               |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,22%       | 0,21%       | 0,21%       | 0,21%       | 0,21%       | 0,20%            |
| Disconteringsvoet                                                     | 7,02%       | 7,02%       | 7,02%       | 7,02%       | 7,02%       | 7,02%            |
| Overdrachtskosten (% van de MW)                                       | 6,80%       | 6,80%       | 6,80%       | 6,80%       | 6,80%       | 6,80%            |

| <b>Parameters parkeerplaatsen 2019</b>                                | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022 e.v.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| Instandhoudingsonderhoud – per parkeerplaats                          | nvt         | nvt         | nvt         | nvt              |
| Instandhoudingsonderhoud – per garagebox                              | 168         | 167         | 166         | 165              |
| Beheerkosten – per parkeerplaats                                      | nvt         | nvt         | nvt         | nvt              |
| Beheerkosten – per garagebox                                          | 37          | 36          | 36          | 36               |
| Splitsingskosten per vhe                                              | 531         | -           | -           | -                |
| Verkoopkosten per vhe                                                 | 40          | 19          | 17          | 16               |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 1%          | 1%          | 1%          | 1%               |
| Disconteringsvoet                                                     | 6,62%       | 6,62%       | 6,62%       | 6,62%            |
| Overdrachtskosten (% van de MW)                                       | 6,64%       | 6,64%       | 6,64%       | 6,64%            |

| <b>Parameters intramuraal zorgvastgoed 2020</b>                       | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> | <b>2023 e.v.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo                       | 11          | 11          | 11          | 12               |
| Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> 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%           |

| <b>Parameters intramuraal zorgvastgoed 2019</b>                       | <b>2019</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022 e.v.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------------|
| Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo                       | 10          | 11          | 11          | 11               |
| Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo                               | 0           | 0           | 0           | 0                |
| Beheerkosten                                                          | 243         | 247         | 251         | 255              |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) | 0,37%       | 0,37%       | 0,38%       | 0,39%            |
| Disconteringsvoet                                                     | 8,25%       | 8,25%       | 8,25%       | 8,25%            |
| Overdrachtskosten (% van de MW)                                       | 4,11%       | 4,11%       | 4,11%       | 4,11%            |

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

Voor de waardering van het bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed en het zorgvastgoed is een externe taxateur ingeschakeld. Hierbij heeft voor één complex een update plaatsgevonden van de 100% taxatie zoals uitgevoerd voor de waardering in de jaarrekening 2019. Voor de 9 andere complexen heeft in 2020 een volledige taxatie plaats gevonden (na 2 jaren van updates).

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 indien toegepast, beargumenteerd.

#### Huurinkomsten

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De huurinkomsten zijn gebaseerd op de contracthuren. De huurprijsstijging is voor de komende jaren gematigd tot 0,5% respectievelijk 1%.

#### Markthuur(stijging)

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

#### Exit yield

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

#### Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### 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.

#### Mutatie- en verkoopkans

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

#### Onderhoud

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

#### Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### Ertpacht

Deze vrijheidsgraad is indien van toepassing beargumenteerd toegepast.

#### Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

#### 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.

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        | Gehanteerd in |             | Stel mogelijke | waarde      |      |
|-------------------|---------------|-------------|----------------|-------------|------|
|                   | reële waarde  | in scenario |                | x €         | in % |
| Huurverhoging     | 1,92%         | 0,92%       | minus 1%       | -54.669.322 | -8%  |
| Exit Yield        | 6,09%         | 5,03%       | minus 1%       | 63.029.947  | 9%   |
| Disconteringsvoet | 6,45%         | 5,49%       | minus 1%       | 196.180.508 | 28%  |

2019

| Parameters        | Gehanteerd in |             | Stel mogelijke | waarde      |      |
|-------------------|---------------|-------------|----------------|-------------|------|
|                   | reële waarde  | in scenario |                | x €         | in % |
| Huurverhoging     | 1,91%         | 0,91%       | minus 1%       | -65.820.000 | -10% |
| Exit Yield        | 5,70%         | 4,58%       | minus 1%       | 86.604.000  | 13%  |
| Disconteringsvoet | 6,71%         | 5,88%       | minus 1%       | 181.426.000 | 27%  |

#### **Beleidswaarde**

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

|                                                                               | 2020            | 2019            |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Eengezinswoningen                                                             | 251.663         | 198.363         |
| Meergezinswoningen                                                            | 105.115         | 90.114          |
| Bedrijfsmatig onroerend goed *1)                                              | 4.058           | 3.563           |
| Maatschappelijk onroerend goed *1)                                            | 5.193           | 5.725           |
| Zorgvastgoed (intramuraal) *1)                                                | 2.786           | 2.526           |
| Parkeergelegenheden *1)                                                       | 228             | 226             |
| Totaal                                                                        | <b>369.043</b>  | <b>300.517</b>  |
| Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie | 691.448         | 661.225         |
| Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)                          | <b>-322.405</b> | <b>-360.708</b> |

\*1) Is gelijk aan de marktwaaarde in verhuurde staat

De beleidswaarde 2020 is € 68,5 mio gestegen ten opzichte van 2019. De stijging van de beleidswaarde wordt vooral veroorzaakt door aanpassing van de streefhuur, wat de beleidswaarde doet stijgen.

#### ***Uitgangspunten beleidswaarde***

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF-berekening van de marktwaaarde voor woongelegenheden aangepast op 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 marktwaaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in de paragraaf 'Waardering van het Vastgoed'.

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

| Stap                                | 2020                               |            | 2019                               |            |
|-------------------------------------|------------------------------------|------------|------------------------------------|------------|
|                                     | Effect op marktwaarde<br>x € 1.000 | In %       | Effect op marktwaarde<br>x € 1.000 | In %       |
| Stap 0: marktwaarde verhuurde staat | 691.448                            | 100%       | 661.225                            | 100%       |
| Stap 1: beschikbaarheid             | 21.141                             | 3%         | 1.551                              | 0%         |
| Stap 2: betaalbaarheid              | -255.502                           | -37%       | -282.795                           | -43%       |
| Stap 3: kwaliteit                   | -30.515                            | -4%        | -28.142                            | -4%        |
| Stap 4: beheer                      | -57.529                            | -8%        | -51.322                            | -8%        |
| <b>Beleidswaarde</b>                | <b>369.043</b>                     | <b>53%</b> | <b>300.517</b>                     | <b>45%</b> |

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

- voor eensgezinswoningen: € 610,- per mnd, zijnde 67% van max red. huur (2019 € 593,-, zijnde 67% van max red. huur)
- voor meergezinswoningen: € 564,- per mnd, zijnde 75% van max red. huur (2019 € 552,-, zijnde 75% van max red. huur)

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

- voor eensgezinswoningen: € 1839,40,- per verhuureenheid per jaar (2019: € 1706,70)
- voor meergezinswoningen: € 1704,10,- per verhuureenheid per jaar (2019: € 1581,20)

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

- voor eensgezinswoningen: € 1146,20,- per verhuureenheid per jaar (2019: € 1134,80)
- voor meergezinswoningen: € 1146,20,- per verhuureenheid per jaar (2019: € 1134,80)

#### 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,-):

#### 2020

| Effect op beleidswaarde   | Mutatie t.o.v. uitgangspunt | Effect op beleidswaarde |
|---------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Disconteringsvoet         | 0,25% hoger                 | € 13.107.000,- lager    |
| Streefhuur per maand      | € 25 hoger                  | € 19.805.000,- hoger    |
| Lasten onderhoud per jaar | € 200 hoger                 | € 29.060.000,- lager    |

#### 2019

| Effect op beleidswaarde   | Mutatie t.o.v. uitgangspunt | Effect op beleidswaarde |
|---------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Disconteringsvoet         | 0,25% hoger                 | € 25.500.000,- lager    |
| Streefhuur per maand      | € 25 hoger                  | € 28.590.000,- hoger    |
| Lasten onderhoud per jaar | € 200 hoger                 | € 22.330.000,- lager    |

#### WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2020 € 849 miljoen (2019: € 793 miljoen).

#### Zekerheden en beperkingen

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

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa'.

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

#### **Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop**

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

##### **Aantallen eenheden verkocht onder voorwaarden**

|                                                                          | 2020       | 2019       |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Aantal eenheden per 1 januari                                            | 350        | 371        |
| Terugkopen (levering van de woning aan Oosterpoort)                      | -17        | -12        |
| Beëindiging terugkooprecht (geen levering van de woning aan Oosterpoort) | -3         | -9         |
| Verkopen                                                                 | 3          | 0          |
|                                                                          | <b>333</b> | <b>350</b> |

Van de teruggekochte woningen zijn 5 woningen in verhuur genomen (2019: 2), 3 woningen weer verkocht onder voorwaarden (2019: 0), 4 woningen verkocht zonder voorwaarden (2019: 10) en 5 woningen zijn per 31 december 2020 nog aanwezig als voorraad nog te verkopen (2019: 0).

##### **Vastgoed verkocht onder voorwaarden**

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. Deze woningen zijn 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.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2020 333 (2019: 350).

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 2019 onder aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting en onder toevoeging van een waardestijging van 15,9%. Deze waardestijging is gebaseerd op CBS indexcijfers inzake de prijsstijging van bestaande koopwoningen in Gelderland over de periode van 1 januari 2019 tot 31 december 2020 (de waardestijging 1 januari 2018 tot en met 31 december 2019 was 14,5%). De kortingspercentages variëren van 10% tot en met 33%.

De 3 teruggekochte en weer onder voorwaarden verkochte woningen zijn gewaardeerd op de verkoopprijs onder aftrek van de korting. De kortingspercentages zijn 16,5%, 18% en 20%.

De niet gerealiseerde waardeverandering over 2020 (€ 4.706.000) valt hoger uit dan over 2019 (€ 1.661.000,-) enerzijds als gevolg van hogere prijsstijging in 2020 en anderzijds als gevolg van lagere ontwikkeling van de WOZ-waarde voor de bepaling van de waarde VOV in 2019. In het verloopoverzicht wordt voor de niet gerealiseerde waardeverandering uit gegaan van de oorspronkelijke koopsom.

#### 1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

| Deze post bestaat ultimo 2020 uit de volgende projecten (bedragen * € 1.000): | 31-12-2020 | 31-12-2019  |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| Nieuwbouw Vijverhof (Berg en Dal)                                             | 50         | 42          |
| Nieuwbouw Veldschuur (Malden)                                                 | 0          | 26          |
| Nieuwbouw Hofje Buurderij (Overasselt)                                        | 0          | 9           |
| Nieuwbouw De Horst (Malden)                                                   | 16         | 14          |
| Nieuwbouw Steenhuys Malden                                                    | 6          | 0           |
| Nieuwbouw Zuidplein Malden                                                    | 12         | 0           |
| Sloop + nieuwbouw De Dries                                                    | 43         | 0           |
| Sloop + nieuwbouw Kloosterstraat                                              | 3          | 0           |
| Sloop + nieuwbouw Kruksebaan                                                  | 3          | 0           |
| Herontwikkeling bouwkavels Bosbesstraat Stekkenberg (Groesbeek)               | 231        | 299         |
| Appartementen Brede School (Malden)                                           | 0          | 944         |
| Verbouw algemene ruimte Heumense Hof (Heumen)                                 | 3          | 3           |
| Verbouw Broeksingel 17-29 Malden                                              | 21         | 13          |
|                                                                               | <b>388</b> | <b>1350</b> |

Bovenstaande bedragen betreffen de uitgaven voor de genoemde projecten in 2020 en/of eerdere jaren. Voor de projecten Veldschuur, Hofje Buurderij en Bosbesstraat zijn onrendabele toppen berekend van respectievelijk € 422.127,-, € 123.877,- en € 81.405,-. Deze bedragen zijn als dotatie aan de voorziening onrendabele investeringen toegevoegd. De projectuitgaven tot maximaal de berekende onrendabele toppen worden vervolgens ten laste gebracht van de voorziening. Voor project Veldschuur is dit in 2020 € 40.658,- (alle uitgaven t/m eindejaar, dus saldo project is nu nihil), voor project Hofje Buurderij € 14.407,- (alle uitgaven t/m eindejaar, dus saldo project is nu nihil) en voor project Bosbesstraat € 81.405,- (uitgaven ter hoogte Het project appartementen Brede School is in 2020 opgeleverd. De stichtingskosten ad € 1.625.000 minus het als onrendabel afgeboekte deel ad € 450.000,- zijn overgeboekt naar DAEB vastgoed in exploitatie.

#### Materiële vaste activa

| Ref.                                                              | 1.2.1<br>Onroerende en<br>roerende zaken<br>ten dienste van<br>de exploitatie |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Stand per 1 januari 2020:                                         |                                                                               |
| Aanschaffingswaarde                                               | 3.109                                                                         |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen                | -2.057                                                                        |
| <b>Boekwaarde per 1 januari 2020</b>                              | <b>1.052</b>                                                                  |
| Investeringen                                                     | 97                                                                            |
| Desinvesteringen                                                  | -581                                                                          |
| Afschrijvingen                                                    | -249                                                                          |
| Correctie afschrijvingen desinvesteringen/buitengebruikstellingen | 581                                                                           |
| Totaal van de mutaties                                            | -152                                                                          |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2020</b>                            | <b>900</b>                                                                    |
| Stand per 31 december 2020:                                       |                                                                               |
| Aanschaffingswaarde                                               | 2.625                                                                         |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen                | -1.725                                                                        |
| <b>Boekwaarde per 31 december 2020</b>                            | <b>900</b>                                                                    |

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 2020

10.216

Dotaties

816

Onttrekkingen

-3.757

Totaal van de mutaties

-2.941

## Boekwaarde per 31 december 2020

7.275

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 zal in 2021 geheel aangewend zijn, 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 waarderen van tijdelijke verschillen op woongelegenheden die in de komende vijf jaar, naar verwachting, worden verkocht (78 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.

Grondposities

Bij de waardering van grondposities kan de fiscale waardering afwijken van de commerciële waardering vanwege voor de sector geldende fiscale waarderingsvoorschriften volgens de VSO 1 en 2. Voor het waarderingsverschil is in de jaarrekening een actieve latentie gevormd en tegen contante waarde verantwoord. Het saldo van deze latente belastingvordering bedraagt eind 2020 nihil.

De disconteringsvoet van het vreemd vermogen bedraagt 3,05% (2019: 3,06%). Omdat de afwikkeling van de latenties grotendeels plaats vindt tegen het Vpb tarief van 25%, bedraagt de netto gehanteerde gemiddelde disconteringsvoet 2,2852%. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is 1 tot 28 jaar. Van de vordering wordt een bedrag van € 0,9 miljoen (2019: € 3,5 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 |              |
|-----------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------------------|--------------|
|                                                     | 2020         | 2019          | 2020                      | 2019         |
| Verrekenbare verliezen                              | 62           | 2.809         | 2.747                     | 5.027        |
| Tijdelijk verschil waardering embedded derivaten    | 4.484        | 3.685         | -799                      | -1.188       |
| Tijdelijk verschil waardering verkoopwoningen       | 104          | 300           | 196                       | 222          |
| Tijdelijk verschil waardering disagio leningen      | 162          | 145           | -17                       | -5           |
| Tijdelijk verschil waardering afschrijvingspotentie | 2.463        | 2.869         | 406                       | -106         |
| Tijdelijk verschil waardering grondposities         | 0            | 408           | 408                       | 74           |
|                                                     | <b>7.275</b> | <b>10.216</b> | <b>2.941</b>              | <b>4.024</b> |

|                               | Ref.       | 31-12-2020   | 31-12-2019 |
|-------------------------------|------------|--------------|------------|
| <b>Vlottende activa</b>       |            |              |            |
| <b>Vorraden</b>               | <b>1.4</b> |              |            |
| Vastgoed bestemd voor verkoop | 1.4.1      | 935          | 0          |
| Overige voorraden             | 1.4.2      | 248          | 155        |
|                               |            | <b>1.183</b> | <b>155</b> |

#### 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 2020 bestaat deze post uit 5 woningen (2019: 0 woningen).

Terzake van het vastgoed in exploitatie (gerubriceerd onder Vastgoedbeleggingen) dat op basis van een door Oosterpoort opgesteld verkoopplan in de komende vijf jaar bestemd is voor verkoop, wordt hierna een toelichting gegeven op de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde conform de begroting 2021 gesplitst naar het komend jaar en daaropvolgende vier jaar.

| Verwachte verkopen      | Aantal | Boekwaarde<br>31-12-2020 | Verwachte<br>opbrengstwaarde |
|-------------------------|--------|--------------------------|------------------------------|
| DAEB vastgoed: woningen |        |                          |                              |
| 2021                    | 5      | 650                      | 860                          |
| 2022 tot en met 2025    | 73     | 9.490                    | 12.556                       |
| Totaal                  |        | <b>10.140</b>            | <b>13.416</b>                |

| Verwachte verkopen    | Aantal | Boekwaarde<br>31-12-2020 | Verwachte<br>opbrengstwaarde |
|-----------------------|--------|--------------------------|------------------------------|
| Niet-DAEB vastgoed    |        |                          |                              |
| - woningen            | 0      | 0                        | 0                            |
| - commerciële ruimten | 0      | 0                        | 0                            |
| Totaal                |        | <b>0</b>                 | <b>0</b>                     |

#### 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.       | 31-12-2020   | 31-12-2019   |
|--------------------------------------|------------|--------------|--------------|
| <b>Vorderingen</b>                   | <b>1.5</b> |              |              |
| Huurdebiteuren                       | 1.5.1      | 142          | 166          |
| Overheid                             | 1.5.2      | 0            | 11           |
| Belastingen en sociale verzekeringen | 1.5.3      | 83           | 121          |
| Overige vorderingen                  | 1.5.4      | 57           | 344          |
| Overlopende activa                   | 1.5.5      | 734          | 870          |
|                                      |            | <b>1.016</b> | <b>1.512</b> |

|                                     | Ref.         | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|-------------------------------------|--------------|------------|------------|
| <b>Huurdebiteuren</b>               | <b>1.5.1</b> |            |            |
| Huurdebiteuren                      |              | 189        | 213        |
| Af: voorziening wegens oninbaarheid |              | 47         | 47         |
|                                     |              | <b>142</b> | <b>166</b> |

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

In de huurdebiteuren is € 63.000,- (2019: € 67.000,-) begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Het bedrag aan huurdebiteuren is 0,56% (2019: 0,64%) van het totaal aan huuropbrengsten 2020.

Naast de huurachterstand van de door Stichting Oosterpoort verhuurde woningen betreft de achterstand door derden (Accommodation Management) verhuurde (Bedrijfs- maatschappelijk) bezit.

Het verloop van de post voorziening dubieuze huurdebiteuren is als volgt:

|                            | 2020      | 2019      |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Boekwaarde per 1 januari   | 47        | 23        |
| Dotaties                   | 40        | 42        |
| Onttrekkingen              | -40       | -18       |
| Boekwaarde per 31 december | <b>47</b> | <b>47</b> |

|                                                          | Ref.         | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|----------------------------------------------------------|--------------|------------|------------|
| <b>Overheid</b>                                          | <b>1.5.2</b> |            |            |
| Berg en Dal                                              |              | 0          | 0          |
| Heumen                                                   |              | 0          | 11         |
| Af: voorziening wegens oninbaarheid vorderingen gemeente |              | 0          | 0          |
| Totaal Overheid                                          |              | <b>0</b>   | <b>11</b>  |

Het verloop van de post voorziening dubieuze vorderingen gemeente is als volgt:

|                            | 2020     | 2019     |
|----------------------------|----------|----------|
| Boekwaarde per 1 januari   | 0        | 11       |
| Dotaties                   | 0        | 0        |
| Onttrekkingen              | 0        | -11      |
| Boekwaarde per 31 december | <b>0</b> | <b>0</b> |

|                                             | Ref.         | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---------------------------------------------|--------------|------------|------------|
| <b>Belastingen en sociale verzekeringen</b> | <b>1.5.3</b> |            |            |
| Te vorderen omzetbelasting                  |              | <b>83</b>  | <b>121</b> |

|                                                         | Ref.         | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---------------------------------------------------------|--------------|------------|------------|
| <b>Overige Vorderingen</b>                              | <b>1.5.4</b> |            |            |
| Diverse vorderingen                                     |              | 96         | 344        |
| Af: voorziening wegens oninbaarheid overige vorderingen |              | -39        | 0          |
| Totaal                                                  |              | <b>57</b>  | <b>344</b> |

Het verloop van de post voorziening dubieuze overige vorderingen is als volgt:

|                            | 2020      | 2019     |
|----------------------------|-----------|----------|
| Boekwaarde per 1 januari   | 0         | 0        |
| Dotaties                   | 39        | 0        |
| Onttrekkingen              | 0         | 0        |
| Boekwaarde per 31 december | <b>39</b> | <b>0</b> |

Er is eind 2020, evenals eind 2019, geen bedrag opgenomen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

|                                            |              | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|--------------------------------------------|--------------|------------|------------|
| <b>Overlopende Activa</b>                  | <b>1.5.5</b> |            |            |
| Nog te ontvangen energiesubsidie           |              | 118        | 280        |
| Afrekening onderhoud KIC                   |              | 253        | 0          |
| Te ontvangen afrekeningen energie en water |              | 39         | 39         |
| Gedeclareerde brandschade                  |              | 0          | 11         |
| Vooruitbetaalde facturen                   |              | 323        | 526        |
| Diversen posten                            |              | 1          | 14         |
|                                            |              | <b>734</b> | <b>870</b> |

In de overlopende activa is, evenals eind 2019, geen bedrag begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

|                         | Ref.       | 31-12-2020   | 31-12-2019   |
|-------------------------|------------|--------------|--------------|
| <b>Liquide middelen</b> | <b>1.6</b> |              |              |
| Bedrijfsspaarrekening   |            | 500          | 17           |
| Bedrijfsbonusrekening   |            | 1.000        | 2            |
| Rekening courant banken |            | 502          | 4.517        |
| Totaal                  |            | <b>2.002</b> | <b>4.536</b> |

De bedrijfsspaarrekening kent een variabele rente van 0,01% over het saldo tot € 100.000,-. Over het meerdere boven € 100.000,- bedraagt de rente tot en met een saldo van € 250.000,- nihil en boven € 250.000,- 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 tot en met een saldo van € 250.000,- nihil en boven € 250.000,- 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.       | 31-12-2020     | 31-12-2019     |
|-----------------------|------------|----------------|----------------|
| <b>Eigen vermogen</b> | <b>2.1</b> |                |                |
| Herwaarderingsreserve | 2.1.1      | 362.199        | 332.756        |
| Overige reserves      | 2.1.2      | 127.551        | 105.028        |
| Resultaat boekjaar    | 2.1.3      | 29.603         | 51.966         |
|                       |            | <b>519.353</b> | <b>489.750</b> |

### 2.1.1 Herwaarderingsreserve

|                                                                    | DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | niet DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | onr. zaken<br>verkocht<br>onder voorw. | Totaal         |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|----------------|
| Stand per 1 januari 2019                                           | <b>263.719</b>                     | <b>1.324</b>                            | <b>27.210</b>                          | <b>292.253</b> |
| Realisatie herwaardering a.g.v. verkopen                           | -660                               | -21                                     | 0                                      | -681           |
| Realisatie herwaardering a.g.v. terugkopen/beëindiging koopgaranti | 0                                  | 0                                       | -902                                   | -902           |
| Mutatie herwaardering                                              | 40.086                             | 36                                      | 1.964                                  | 42.086         |
| Stand per 31 december 2019                                         | <b>303.145</b>                     | <b>1.339</b>                            | <b>28.272</b>                          | <b>332.756</b> |
| Stand per 1 januari 2020                                           | <b>303.145</b>                     | <b>1.339</b>                            | <b>28.272</b>                          | <b>332.756</b> |
| Realisatie herwaardering a.g.v. verkopen                           | -462                               | -17                                     | 0                                      | -479           |
| Realisatie herwaardering a.g.v. terugkopen/beëindiging koopgaranti | 0                                  | 0                                       | -1.866                                 | -1.866         |
| Mutatie herwaardering                                              | 26.284                             | 429                                     | 5.075                                  | 31.788         |
| Stand per 31 december 2020                                         | <b>328.967</b>                     | <b>1.751</b>                            | <b>31.481</b>                          | <b>362.199</b> |
| Totale ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2020          | 328.967                            | 1.751                                   | 31.481                                 | 362.199        |
| Af: effect belastinglatenties                                      | 0                                  | 0                                       | 0                                      | 0              |
| Stand per 31 december 2020                                         | <b>328.967</b>                     | <b>1.751</b>                            | <b>31.481</b>                          | <b>362.199</b> |

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 waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten.

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 € 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:

|                                      | 2020           | 2019           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Stand 1 januari                      | 105.028        | 60.658         |
| Toebedeeld resultaat vorig boekjaar  | 51.966         | 84.873         |
| Realisatie uit herwaarderingsreserve | 2.345          | 1.583          |
| Mutatie herwaardering boekjaar       | -31.788        | -42.086        |
| Stand 31 december                    | <b>127.551</b> | <b>105.028</b> |

#### Voorstel winstbestemming 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 29.603.000,- 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.       | 31-12-2020   | 31-12-2019 |
|-------------------------------------------------------------|------------|--------------|------------|
| <b>Voorzieningen</b>                                        | <b>2.2</b> |              |            |
| Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering | 2.2.1      | 1.215        | 0          |
|                                                             |            | <b>1.215</b> | <b>0</b>   |

### 2.2.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

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

|                                                   | DAEB vastgoed<br>in ontwikkeling | DAEB vastgoed<br>in exploitatie | Totaal       |
|---------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------|
| Stand 1 januari 2020                              | 0                                | 0                               | <b>0</b>     |
| Toevoegingen (vanuit overige waardeveranderingen) | 627                              | 3.677                           | 4.304        |
| Onttrekking voor onrendabele investeringen        | -136                             | -2.953                          | -3.089       |
| Vrijval (overige waardeveranderingen)             | 0                                | 0                               | 0            |
| Stand 31 december 2020                            | 491                              | 724                             | <b>1.215</b> |

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Waarvan:                 |       |
| looptijd <= 1 jaar       | 1.215 |
| looptijd > 1 en < 5 jaar | 0     |
| looptijd > 5 jaar        | 0     |

Het eindsaldo van de voorziening DAEB vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op de projecten Veldschuur en Hofje Buurderij. De voorziening DAEB vastgoed in exploitatie betreft ultimo 2020 in opdracht gegeven maar nog niet uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen met investeringen. Uitvoering vindt begin 2021 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/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 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 2020 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2021 niet te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was geen ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2020 lager was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,60% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2019 tot en met juli 2020). Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2019 tot en met 31 juli 2020).

## Langlopende schulden

|                                                    | 2.3   | 31-12-2020     | 31-12-2019     |
|----------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| Schulden / leningen overheid                       | 2.3.1 | 6.020          | 6.235          |
| Schulden / leningen kredietinstellingen            | 2.3.2 | 146.595        | 152.884        |
| Verplichtingen woningen verkocht onder voorwaarden | 2.3.3 | 60.093         | 58.376         |
| Embedded derivaten extendible leningen             | 2.3.4 | 22.041         | 20.011         |
| Waarborgsommen                                     | 2.3.5 | 3              | 3              |
|                                                    |       | <b>234.752</b> | <b>237.509</b> |

|                                                                             | Ref.  | 31-12-2020   | 31-12-2019   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| <b>Leningen overheid</b>                                                    | 2.3.1 |              |              |
| Beginsaldo                                                                  |       | 6.450        | 6.665        |
| Bij: nieuwe leningen                                                        |       | 0            | 0            |
| Af: Aflossingen                                                             |       | 215          | 215          |
| Eindsaldo                                                                   |       | 6.235        | 6.450        |
| Af: onder kortlopende schulden opgenomen aflossingsverplichting komend jaar |       | 215          | 215          |
| Eindtotaal na aftrek aflossingsverplichting komend jaar                     |       | <b>6.020</b> | <b>6.235</b> |

|                                                                             | 2.3.2 | 31-12-2020     | 31-12-2019     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| <b>Leningen kredietinstellingen</b>                                         |       |                |                |
| Beginsaldo                                                                  |       | 160.872        | 165.773        |
| Bij: nieuwe leningen                                                        |       | 0              | 5.000          |
| Bij: opgenomen van variabele leningen                                       |       | 2.000          | 0              |
| Af: Eindaflossingen                                                         |       | 5.000          | 5.000          |
| Af: Aflossingen                                                             |       | 2.342          | 4.901          |
| Eindsaldo                                                                   |       | 155.530        | 160.872        |
| Af: onder kortlopende schulden opgenomen aflossingsverplichting komend jaar |       | 8.364          | 7.342          |
| Eindtotaal na aftrek aflossingsverplichting komend jaar                     |       | <b>147.166</b> | <b>153.530</b> |

|                                                                   | 2.3.2 | 31-12-2020     | 31-12-2019     |
|-------------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| <b>Geamortiseerde rente embedded derivaten (kr. instellingen)</b> |       |                |                |
| Beginsaldo                                                        |       | -646           | -739           |
| Af: mutatie ten laste van de winst- en verliesrekening            |       | 75             | 93             |
| Eindsaldo                                                         |       | -571           | -646           |
| Totaal eindsaldo schulden/leningen kredietinstellingen            |       | <b>146.595</b> | <b>152.884</b> |

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

|                            |                |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Vastrentende leningen      | 76.765         | 84.322         |
| Variabel rentende leningen | 11.000         | 9.000          |
| Extended leningen          | 36.000         | 36.000         |
| Basisrenteleningen         | 38.000         | 38.000         |
|                            | <b>161.765</b> | <b>167.322</b> |

Er heeft in 2020 een eindaflossing plaats gevonden van € 5 miljoen (2019: € 5 miljoen). De normale aflossing bedroeg € 2.342 miljoen (2019: € 2.901 miljoen) en er is € 2 miljoen opgenomen van de variabele hoofdsomlening in 2020 (per saldo € 342.000,-) (2019: € 2 miljoen afgelost).

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 rentepercentage op de leningenportefeuille eind 2020 is 3,05% (2019 3,06%). De effectieve rentevoet eind 2020 is 3,08% (2019 3,32%).

Het totale schuldrestant van de leningenportefeuille is € 162 miljoen. In 2021 is de normale aflossingsverplichting € 2,6 miljoen en de extra aflossing € 6 miljoen.

Van de leningen is 97,17% geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dit is voor een bedrag van € 155 miljoen (2019: € 162 miljoen).

In de borgingsbrief van het WSW, gebaseerd op de meerjarenraming 2020-2029 werd een borgingsplafond afgegeven voor eind 2020 van € 161 miljoen. Het borgingsplafond voor eind 2021 is € 168 miljoen en voor 2022 € 165 miljoen.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 237,9 miljoen (2019: 231,6 miljoen). De marktwaarde van de leningen is bepaald op de Euribor- curve per 31 december 2020. Bij de bepaling van de marktwaarden is een opslag op de rentecurve van 0,28% (2019: 0,30%) toegepast. De opslag geldt voor de gemiddelde restant looptijd voor de gehele leningenportefeuille van Oosterpoort (geborgd en ongeborgd).

De duration van de leningenportefeuille is 15,5 jaar (eind 2019 was dat 14,6 jaar). De modified duration is eind 2020 15,5 jaar (eind 2019 was dat 14,5 jaar).

De variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) dragen een variabel rentepercentage op de 3-maands Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag. Het gaat hierbij om 2 leningen:

NWB € 5.000.000; opslag 0,14%; tot einde looptijd lening per 2-5-2022 (gedurende het jaar 2020 hebben opnames en een aflossing plaats gevonden, per einde van het jaar bedraagt de lening € 5.000.000,-.

BNG € 6.000.000; opslag 0,61% tot einde looptijd lening per 1-3-2021

Voor laatstgenoemde lening is een swap afgesloten waardoor feitelijk sprake is van een vaste rente.

De basisrenteleningen hebben een 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. 15-7-2021

BNG € 10.000.000; basisrente 3,05%; opslag 0,285%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 1-12-2021

BNG € 8.000.000; basisrente 3,84%; opslag 0,23%; 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                                          | 11.181  | 6,9%                       |
| > 5 en < 10 jaar                                  | 1.792   | 1,1%                       |
| > 10 en < dan 15 jaar                             | 21.570  | 13,3%                      |
| > 15 en < dan 20 jaar                             | 19.000  | 11,7%                      |
| > 20 en < dan 25 jaar                             | 42.320  | 26,2%                      |
| > 25 jaar                                         | 65.902  | 40,7%                      |
| Totaal                                            | 161.765 | 100,0%                     |

De gemiddelde restant looptijd is 18 jaar.

| De renteverplichting voor de lopende leningenportefeuille is | Bedrag  | In % van het schuldrestant |
|--------------------------------------------------------------|---------|----------------------------|
| < 1%                                                         | 12.001  | 7,4%                       |
| > 1% en < 2%                                                 | 31.787  | 19,6%                      |
| > 2% en < 3%                                                 | 21.951  | 13,6%                      |
| > 3% en < 4%                                                 | 35.819  | 22,1%                      |
| > 4% en < 5%                                                 | 60.026  | 37,1%                      |
| > 5% en < 6%                                                 | 0       | 0,0%                       |
| > 6%                                                         | 181     | 0,1%                       |
| Totaal                                                       | 161.765 | 100,0%                     |

| De vervalkalender van de leningen is | Jaaraflossingen | Eindaflossingen |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 2021                                 | 2.579           | 6.000           |
| 2022                                 | 2.409           | 5.000           |
| 2023                                 | 2.436           |                 |
| 2024                                 | 2.445           |                 |
| 2025                                 | 2.455           |                 |
| 2026                                 | 2.465           |                 |
| 2027                                 | 2.320           |                 |
| 2028                                 | 2.323           |                 |
| 2029                                 | 2.327           |                 |
| 2030                                 | 2.186           |                 |

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

|      | Renteconversies | Herzieningen rente-opslag (spread) |
|------|-----------------|------------------------------------|
| 2021 | 6.000           | 20.000                             |
| 2022 | 6.622           | 8.000                              |
| 2023 |                 | 10.000                             |

Tot en met 2022 is in bovenstaand overzicht de renteaanpassing van een variabele lening van € 5 miljoen opgenomen (stand 31 december 2020 € 5 miljoen) waarvan de rente eens per drie maanden wordt aangepast aan de 3-maands Euribor. Feitelijk geldt hetzelfde voor een fixe lening van € 6 miljoen tot en met begin 2021. Deze renteconversie is echter niet opgenomen omdat hiervoor een swap is afgesloten waardoor er feitelijk sprake is van een vaste rente.

De volgende zekerheden zijn gesteld:

Ter grootte van € 8,6 miljoen (2019 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 van € 373 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

#### Verplichtingen woningen verkocht onder voorwaarden

|                                                               | Ref.  | 2020          | 2019          |
|---------------------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| Stand 1 januari:                                              | 2.3.3 |               |               |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden  |       | 49.946        | 53.371        |
| Waardeverminderingen/-vermeerderingen                         |       | 8.430         | 7.162         |
| Boekwaarde per 1 januari                                      |       | <b>58.376</b> | <b>60.533</b> |
| Mutaties:                                                     |       |               |               |
| Verkochte woningen                                            |       | 650           | 0             |
| Teruggekochte woningen voor doorverkoop                       |       | -986          | -1.642        |
| Afkoop Koopgarantformule                                      |       | -441          | -1.498        |
| Herclassificatie naar voorraad                                |       | -696          | 0             |
| Herclassificatie naar exploitatie                             |       | -603          | -281          |
| Correctie verplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden |       | 0             | -4            |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen                        |       | 3.793         | 1.268         |
| Totaal mutaties                                               |       | 1.717         | -2.157        |
| Stand 31 december:                                            |       |               |               |
| Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden  |       | 47.870        | 49.946        |
| Waardeverminderingen/-vermeerderingen                         |       | 12.223        | 8.430         |
| Boekwaarde per 31 december                                    |       | <b>60.093</b> | <b>58.376</b> |

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 333 woningen (2019: 350), waarvan 179 huurwoningen uit bestaand bezit (2019: 194) en 154 nieuwbouwkooptoningen (2019: 156).

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 2019 onder toevoeging van een waardestijging van 15,9% (stijging van 1 januari 2019 tot 31 december 2020).

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

De 3 teruggekochte en weer onder voorwaarden verkochte woningen zijn gewaardeerd op de verkoopprijs onder aftrek van de korting.

De niet gerealiseerde waardeverandering over 2020 (€ 3.793.000) valt hoger uit dan over 2019 (€ 1.268.000,-) enerzijds als gevolg van hogere prijsstijging in 2020 en anderzijds als gevolg van lagere ontwikkeling van de WOZ-waarde voor de bepaling van de waarde VOV in 2019. In het verloopoverzicht wordt voor de niet gerealiseerde waardeverandering uit gegaan van de oorspronkelijke koopsom.

|                                                  | Ref.  | 31-12-2020    | 31-12-2019    |
|--------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| <b>Embedded derivaten in extendible leningen</b> | 2.3.4 |               |               |
| Beginsaldo                                       |       | 20.011        | 14.588        |
| Waardemutatie boekjaar                           |       | 2.030         | 5.423         |
| Eindsaldo                                        |       | <b>22.041</b> | <b>20.011</b> |

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 2020. 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 2020, 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 2020 wederom sterk is gedaald, is de negatieve marktwaarde van de embedded derivaten gestegen. Het verlies bedraagt in 2020 € 5 mln, maar omdat bij één van de vier contracten met embedded derivaten de laatste renteperiode is ingegaan is € 3 mln op dit contract vrijgevalen; per saldo een waardemutatie (verlies) van € 2,0 mln.

|                         | Ref.         | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|-------------------------|--------------|------------|------------|
| <b>Waarborgsommen</b>   | <b>2.3.5</b> |            |            |
| Beginsaldo              |              | 3          | 3          |
| Bij: nieuwe huurders    |              | 2          | 0          |
| Af: vertrokken huurders |              | -2         | 0          |
| Eindsaldo               |              | <b>3</b>   | <b>3</b>   |

Het saldo per 31 december 2020 betreft voorschotten van 3 huurders via Accomodation Management (2019 ook 3) die zijn betaald bij aangaan van het huurcontract. Aan deze waarborgsommen is geen rente toegevoegd.

|                                              | Ref.       | 31-12-2020    | 31-12-2019    |
|----------------------------------------------|------------|---------------|---------------|
| <b>Kortlopende schulden</b>                  | <b>2.4</b> |               |               |
| Schulden aan overheid                        | 2.4.1      | 215           | 215           |
| Schulden aan kredietinstellingen             | 2.4.2      | 8.364         | 7.342         |
| Schulden aan leveranciers                    | 2.4.3      | 845           | 343           |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 2.4.4      | 77            | 82            |
| Schulden ter zake van pensioenen             | 2.4.5      | 42            | 41            |
| Overlopende passiva                          | 2.4.6      | 2.593         | 5.378         |
|                                              |            | <b>12.136</b> | <b>13.401</b> |

|                                             | Ref.         | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---------------------------------------------|--------------|------------|------------|
| <b>Schulden aan overheid</b>                | <b>2.4.1</b> |            |            |
| Aflossingsverplichting leningen komend jaar |              | <b>215</b> | <b>215</b> |

|                                             | Ref.         | 31-12-2020   | 31-12-2019   |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Schulden aan kredietinstellingen</b>     | <b>2.4.2</b> |              |              |
| Aflossingsverplichting leningen komend jaar |              | <b>8.364</b> | <b>7.342</b> |

|                     | Ref.         | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|---------------------|--------------|------------|------------|
| <b>Leveranciers</b> | <b>2.4.3</b> | <b>845</b> | <b>343</b> |

De toename van de schulden aan leveranciers is met name terug te vinden bij 2 leveranciers. Bij deze leveranciers zijn de nog te betalen facturen € 457.000,- hoger dan ultimo 2019.

|                                                     | Ref.         | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|-----------------------------------------------------|--------------|------------|------------|
| <b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b> | <b>2.4.4</b> |            |            |
| Belastingdienst, af te dragen loonheffing december  |              | 77         | 82         |
|                                                     |              | <b>77</b>  | <b>82</b>  |

|                                          | Ref.         | 31-12-2020 | 31-12-2019 |
|------------------------------------------|--------------|------------|------------|
| <b>Schulden ter zaken van pensioenen</b> | <b>2.4.5</b> |            |            |
| Af te dragen pensioenpremies december    |              | <b>42</b>  | <b>41</b>  |

|                                           | Ref.         | 31-12-2020   | 31-12-2019   |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Overlopende passiva</b>                | <b>2.4.6</b> |              |              |
| Nog niet vervallen rente geldleningen o/g |              | 2.000        | 1.879        |
| Vooruitontvangen huren                    |              | 371          | 2.609        |
| Afrekening servicekosten                  |              | 30           | 37           |
| Onderhoudsfonds Buurderij                 |              | 60           | 50           |
| Afrekening onderhoud KIC                  |              | 0            | 652          |
| Te betalen accountantskosten              |              | 86           | 83           |
| Overige overlopende passiva               |              | 46           | 68           |
|                                           |              | <b>2.593</b> | <b>5.378</b> |

Onder de overlopende passiva is een bedrag begrepen van € 72.000,- (2019: € 50.000,-) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

**Transacties met verbonden partijen****31-12-2020****31-12-2019**

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

In 2020 hebben de volgende transacties plaatsgevonden met de Verenigingen van Eigenaren:

|                                                                                  |     |     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| Jaarlijkse bijdrage aan VvE De Bats voor onderhoud en beheer                     | 7   | 5   |
| Jaarlijkse bijdrage aan VvE De Meent voor onderhoud en beheer                    | 165 | 87  |
| Jaarlijkse bijdrage aan VvE Kulturhus Beek voor onderhoud en beheer              | 8   | 6   |
| Jaarlijkse bijdrage aan VvE Kerkplein Leuth voor onderhoud en beheer             | 20  | 21  |
| Jaarlijkse bijdrage aan VvE Karel Doormanstr. Groesbeek voor onderhoud en beheer | 29  | 32  |
| Jaarlijkse bijdrage aan VvE Antoniushof voor onderhoud en beheer                 | 4   | 5   |
| Jaarlijkse bijdrage aan VvE Bellevue voor onderhoud en beheer                    | 67  | 73  |
| Jaarlijkse bijdrage aan VvE Jozefhof voor onderhoud en beheer                    | 14  | 13  |
| Totaal                                                                           | 314 | 242 |

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 maximeren op 15% van de leningenportefeuille. Binnen dat kader wordt ook gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit financiering. Dit soort instrumenten wordt alleen gebruikt als er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing van het instrument tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij wordt kostprijshedge-accounting toegepast. Er wordt niet gehandeld in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

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

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

**Liquiditeitsrisico:** Oosterpoort houdt een liquiditeitsbuffer aan voor de situatie dat 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.

### Extendible leningen

| Geldgever | Bedrag<br>* € 1.000,- | Ingangsdatum | 2e periode               |                            | 3e periode               |                                                           | Marktwaaarde<br>31-12-2020 | Marktwaaarde<br>31-12-2019 |
|-----------|-----------------------|--------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|           |                       |              | Looptijd                 | Rente                      | Looptijd                 | Rente                                                     | € 1.000,-                  | € 1.000,-                  |
| BNG       | 6.000                 | 1-8-2007     | 1-2-2008 tot<br>1-2-2020 | vast 4,21% per<br>kwartaal | 1-2-2020 tot<br>1-2-2032 | 4,35% per kwartaal                                        | 0                          | 2.960-                     |
| BNG       | 10.000                | 5-5-2008     | 5-5-2011 tot<br>5-5-2025 | vast 4,44% per<br>kwartaal | 5-5-2025 tot<br>5-5-2038 | 3 mnds Euribor zonder<br>opslag, of 4,70% per<br>kwartaal | 6.185-                     | 4.946-                     |
| BNG       | 10.000                | 5-5-2008     | 5-5-2011 tot<br>5-5-2027 | vast 4,44% per<br>kwartaal | 5-5-2027 tot<br>5-5-2043 | 3 mnds Euribor zonder<br>opslag, of 4,70% per<br>kwartaal | 7.452-                     | 5.779-                     |
| BNG       | 10.000                | 5-5-2008     | 5-5-2011 tot<br>6-5-2030 | vast 4,45% per<br>kwartaal | 6-5-2030 tot<br>5-5-2048 | 3 mnds Euribor zonder<br>opslag, of 4,70% per<br>kwartaal | 8.404-                     | 6.326-                     |
|           | <b>36.000</b>         |              |                          |                            |                          |                                                           | <b>22.041-</b>             | <b>20.011-</b>             |

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 maands Euribor zonder opslag. Als de bank kiest voor 3 maands Euribor kan Oosterpoort de lening boetevrij aflossen.

De marktwaaarde van leningen wordt elk jaar op 31 december herrekend op basis van de rente zoals die zou gelden als op 31 december soortgelijke leningen zouden worden afgesloten. De marktwaaarde van de leningen per de ingangsdatum van de derde periode moet voldoende zijn om het renteverskil tussen de rente in de markt en de contractueel afgesproken rente te kunnen overbruggen gedurende de derde renteperiode. Dit betekent dat het verschil tussen de huidige lage rente en de relatief hoge rente die contractueel voor de derde periode is afgesproken nu al ten laste van het resultaat is genomen om zodoende straks vanaf 2025 tot 2038, respectievelijk 2027 tot 2043 etc. lagere rentelasten in de exploitatie te kunnen verwerken. Een en ander betekent dat het jaarresultaat hierdoor jaarlijks fluctueert tot het moment dat de derde periode is gestart. 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<br>* € 1.000,- | Saldo geamortiseerde rente per eind van het jaar<br>* € 1.000,- |
|------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 2020 | 75                                                   | 571-                                                            |
| 2021 | 76                                                   | 495-                                                            |
| 2022 | 80                                                   | 415-                                                            |
| 2023 | 84                                                   | 331-                                                            |
| 2024 | 88                                                   | 243-                                                            |
| 2025 | 69                                                   | 173-                                                            |
| 2026 | 61                                                   | 112-                                                            |
| 2027 | 40                                                   | 72-                                                             |
| 2028 | 30                                                   | 42-                                                             |
| 2029 | 31                                                   | 11-                                                             |
| 2030 | 11                                                   | 0                                                               |

## Roll-over lening en een daaraan gekoppelde renteswap

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

Het bovenstaande betekent dat Oosterpoort op de roll-over lening een variabele rente betaalt op basis van 3-maands Euribor met een opslag van 61 basispunten. Op basis van de renteswap betaalt Oosterpoort 4,785% en ontvangt een variabele rente op basis van de 3-maands Euribor. Per saldo betaalt Oosterpoort daardoor 4,785% plus 0,61% oftewel 5,395%. In het contract voor de renteswap is verrekening van de marktwaarde van de swap afgesproken. De bank heeft daarmee het recht om op grond van de marktwaarde aanvullende dekking te laten bijstorten als de negatieve marktwaarde de afgesproken drempelwaarde van 9,1 miljoen euro overstijgt. De negatieve marktwaarde van de swap bedraagt per 31-12-2020 € 294.497,- (2019 € 605.082,-). De lening loopt per 1 maart 2021 af.

Bij een verdere rentedaling met 2% zal de negatieve marktwaarde verder dalen met € 800,- tot € 295.297,-.

De marktwaarde van de renteswap is bepaald door een contante waardeberekening met als disconteringsvoet de Eonia, die op 31 december 2020 gelijk is aan -0,498% (2019 -0,446%).

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

## 9.2 Niet in de balans opgenomen activa, regelingen en verplichtingen

### Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (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. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een oblige aan te houden ter grootte van een bepaald percentage 2020 3,85% (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Oosterpoort een aangegane obligoverplichting van € 5,9 miljoen (2019: € 6,2 miljoen). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar 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.

Om in de toekomst een voldoende robuust borgstelsel te kunnen garanderen en mogelijk te blijven maken dat corporaties tegen zo laag mogelijke kosten financierbaar zijn, presenteerde het WSW het strategisch programma. Met het strategisch programma focust het WSW op de volgende thema's:

1. goed geregelde zekerheden bij (dreigende) discontinuïteit van deelnemende corporaties. Het WSW wil in het geval van faillissement preferent schuldeiser zijn;
2. versterking van het benodigd risicokapitaal in de sector en het risicovermogen van het WSW;
3. een goede balans in zeggenschap van de deelnemers en andere belanghebbenden.

Voor het tweede thema wordt de deelnemers gevraagd om dat te betalen, maar het WSW wil meer zekerheid over de nakoming van die betalingsverplichting. Het WSW werkt dit uit via een variabele hoofdsomlening voor een deel van de obligoverplichting, het andere deel wordt jaarlijks geïnd middels de obligoheffing (in 2020 heeft de heffing niet plaats gevonden). Concreet betekent dit dat elke deelnemer bij een bank een variabele hoofdsomlening aantrekt. Die lening is alleen maar bedoeld voor de obligoverplichting, voor andere doelen mag die lening niet gebruikt worden. Volgens de laatste voorstellen zal deze lening voor Oosterpoort circa € 4,2 miljoen bedragen. De percentages obligoheffing over het geborgd schuldrestant zijn voor de jaren 2021 tot en met 2025 achtereenvolgens: 0,041%, 0,036%, 0,027%, 0,021% en 0,035%.

### Bijdrage voor Vestia

Woningcorporaties bespreken een voorstel om de Rotterdamse corporatie Vestia te helpen. Vestia kan haar taken voor huurders en gemeenten pas weer waarmaken, als haar financiële probleem structureel opgelost wordt. Er ligt nu een voorstel op tafel om Vestia uit de problemen te halen. Het voorstel bestaat in hoofdlijn uit drie elementen: (1) een bijdrage van andere corporaties, (2) splitsing van Vestia in drie corporaties en (3) bijdragen van het ministerie van BZK, toezichthouder Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De leningruil met Vestia bedraagt voor Oosterpoort naar verwachting € 12-14 euro per vhe per jaar voor de looptijd van de Vestia leningen (40 jaar). Dit komt neer op een bedrag van € 60.000 tot € 70.000,- per jaar.

### 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 woongelegenheden en circa € 0,02 per € 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de corporatie.

### Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd (in 2020 is de heffing niet geïnd). Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2021-2025 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021 tot en met 2025 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren

- 2021: € 333.000,-
- 2022: € 339.000,-
- 2023: € 343.000,-
- 2024: € 349.000,-
- 2025: € 359.000,-

### Aanvullende verplichting terugkoop 5 woningen verkocht onder MGE

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

**Swap-overeenkomst**

Oosterpoort heeft eind 2020 1 swap-overeenkomst (zie hiervoor paragraaf Financiële instrumenten en risico's). De negatieve marktwaarde ad € 294.000,- is niet in de balans opgenomen omdat een effectieve hedge is gedocumenteerd. De effectieve hedge betreft een volledige koppeling aan een bestaande lening met variabele rente. De kasstromen worden op grond van matching toegerekend aan de jaren van de looptijd.

Bij de swap-overeenkomst is afgesproken dat de bank het recht heeft om op grond van de marktwaarde aanvullende dekking te laten bijstorten bij de bank. De bijstorting kan door de bank worden geëist als de marktwaarde lager wordt dan € 9,1 miljoen negatief en bestaat dan uit het verschil met de € 9,1 miljoen. De Swap-overeenkomst (en lening) lopen per 1 maart 2021 af.

**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 2020 betreft het saldo aan individuele loopbaanbudgetten bij Oosterpoort € 106.245,-.

**Verplichting verlofdagen**

Stichting Oosterpoort heeft per 31 december 2020 een verplichting aan haar medewerkers met betrekking tot opgebouwde verlofuren. Deze verplichting bedraagt € 83.520,-.

**Investeringsverplichtingen**

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor de aankoop van grondposities voor de projecten Veldschuur (€ 487.000) en Hofje Buurderij (€ 90.000). Het betreft voor beide posities een koopovereenkomst met de gemeente. Voor balansdatum was voor beide posities de intentie uitgesproken en kenbaar gemaakt dat Oosterpoort tot aankoop zou overgaan. Met als voorwaarde dat de RvC de projectplannen zou goedkeuren. Dit is na balansdatum gebeurd waarna Oosterpoort de koopovereenkomsten heeft getekend. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

## 10 Toelichting winst- en verliesrekening over 2020

(x € 1.000,-)

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

|                                                  | Ref        | 2020          | 2019          |
|--------------------------------------------------|------------|---------------|---------------|
| <b>Huuropbrengsten</b>                           | <b>3.1</b> |               |               |
| Woningen en woongebouwen                         |            | 32.407        | 31.630        |
| Woningen en woongebouwen niet-DAEB               |            | 539           | 521           |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB  |            | 987           | 1.128         |
| Subtotaal                                        |            | 33.933        | 33.279        |
| Af: Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid |            | 143           | 158           |
| Af: Dotatie voorziening dubieuze debiteuren      |            | 80            | 24            |
|                                                  |            | <b>33.710</b> | <b>33.097</b> |

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 2,6% (1 juli 2019: 1,6%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 2,6% en voor het niet-DAEB-bezit 2,6%.

In het kader van de huursombenadering is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,57% (2019: 1,67%).

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 2020 € 80.000,-. Zie ook de toelichting op de balans onder huurdebiteuren en overige vorderingen.

|                                                                         | Ref        | 2020       | 2019       |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Opbrengsten servicecontracten</b>                                    | <b>3.2</b> |            |            |
| Te ontvangen vergoedingen voor overige goederen, leveringen en diensten |            | 454        | 424        |
| Opbrengsten serviceabonnement                                           |            | 259        | 258        |
| bij: te verrekenen met huurders                                         |            | -29        | -37        |
| af: derving wegens leegstand en oninbaarheid                            |            | 7          | 27         |
|                                                                         |            | <b>677</b> | <b>618</b> |

De vergoedingen voor leveringen en diensten zijn hoger dan 2019 als gevolg van:

- hogere opbrengst verrekenbare servicekosten ad € 9.000,-.
- hogere voorschotten maatschappelijk vastgoed ad € 21.000,-.
- hogere opbrengst serviceabonnement ad € 1.000,-.

|                                               | Ref        | 2020       | 2019       |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Lasten servicecontracten</b>               | <b>3.3</b> |            |            |
| Kosten voor levering van goederen en diensten |            | 510        | 486        |
| Kosten serviceabonnement                      |            | 221        | 224        |
| Totaal servicecontracten                      |            | <b>731</b> | <b>710</b> |

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de 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.

In 2020 is er een tekort op (opbrengsten en lasten) servicecontracten van € 54.000,-. Dit bestaat uit een tekort op servicecontracten voor BOG, MOG, ZOG-bezit van € 15.000,-, een tekort van € 77.000,- op servicekosten en een overschot op het serviceabonnement van € 38.000,-. Van het tekort van € 77.000,- heeft € 41.000,- betrekking op niet-afrekenbare servicekosten (een procentueel gedeelte van de afrekenbare servicelasten, schoonmaak en ramen wassen, komt bewust voor rekening van Oosterpoort), € 32.000,- betreft de afrekening (terug te betalen) servicekosten en € 4.000,- kon niet worden geïnd.

|                                                              | Ref        | 2020         | 2019         |
|--------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|
| <b>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>                 | <b>3.4</b> |              |              |
| Lonen en salarissen exploitatie vastgoedportefeuille         |            | 1.868        | 1.982        |
| Uitzend- / inleenkrachten                                    |            | 274          | 314          |
| Overige personeelskosten                                     |            | 232          | 157          |
| Huisvestingskosten                                           |            | 52           | 51           |
| Afschrijving onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik |            | 161          | 267          |
| Kosten automatisering                                        |            | 291          | 287          |
| Overige algemene lasten                                      |            | 835          | 784          |
|                                                              |            | <b>3.713</b> | <b>3.842</b> |

### 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, netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling, kosten overige activiteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid.

| <b>Toerekening organisatiekosten</b>                             | <b>2020</b>  | <b>2019</b>  |
|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Lonen en salarissen exploitatie vastgoedportefeuille             | 2.898        | 2.919        |
| Uitzend- / inleenkrachten                                        | 893          | 634          |
| Overige personeelskosten                                         | 360          | 231          |
| Huisvestingskosten                                               | 80           | 76           |
| Afschrijving onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik     | 249          | 394          |
| Kosten automatisering                                            | 451          | 423          |
| Overige algemene lasten                                          | 1.202        | 1.082        |
| <b>Toe te rekenen organisatiekosten</b>                          | <b>6.133</b> | <b>5.759</b> |
| Organisatiekosten toegerekend aan:                               |              |              |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                            | 3.713        | 3.842        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | 1.029        | 485          |
| Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 132          | 200          |
| Kosten overige activiteiten                                      | 111          | 103          |
| Overige organisatiekosten                                        | 619          | 528          |
| Leefbaarheid                                                     | 529          | 601          |
| <b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>                     | <b>6.133</b> | <b>5.759</b> |

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2019: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

|                                                                  | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                            | 60,5%         | 66,7%         |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | 16,8%         | 8,4%          |
| Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille | 2,2%          | 3,5%          |
| Kosten overige activiteiten                                      | 1,8%          | 1,8%          |
| Overige organisatiekosten                                        | 10,1%         | 9,2%          |
| Leefbaarheid                                                     | 8,6%          | 10,4%         |
| <b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>                     | <b>100,0%</b> | <b>100,0%</b> |

Door de verschillen tussen fte's en inleen van 2020 en 2019 veranderd de verdeelsleutel voor doorbelasting (en op onderdelen). Bij onderhoud is bijvoorbeeld een verhoging in de verdeelsleutel zichtbaar op basis van de verschuiving van inleen in 2019 naar fte's in loondienst in 2020.

|                            | <b>2020</b>  | <b>2019</b>  |
|----------------------------|--------------|--------------|
| <b>Lonen en Salarissen</b> |              |              |
| Salarissen                 | 2.175        | 2.298        |
| Uitzend- / inleenkrachten  | 893          | 634          |
| Subtotaal                  | 3.068        | 2.932        |
| Af: ontvangen ziekengeld   | -26          | -207         |
|                            | <b>3.042</b> | <b>2.725</b> |

|                       | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------|-------------|-------------|
| <b>Sociale Lasten</b> |             |             |
| Sociale lasten        | 329         | 381         |
| Ziektewetverzekering  | 56          | 79          |
|                       | <b>385</b>  | <b>460</b>  |

|                                  | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Pensioenlasten</b>            |             |             |
| Pensioen- en vroegpensioenpremie | <b>364</b>  | <b>368</b>  |

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

**Personeelsbestand**

Gedurende het boekjaar 2020 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Oosterpoort omgerekend naar volledige mensjaren 35,9 (2019: 39,6).

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

|                               | 2020        | 2019        |
|-------------------------------|-------------|-------------|
| Bedrijfsvoering               | 10,8        | 12,2        |
| Klant en Wijken               | 17,4        | 19,3        |
| Strategie en Regie            | 4,9         | 5,3         |
| Control en bestuurssecretaris | 1,8         | 1,8         |
| Directie                      | 1,0         | 1,0         |
|                               | <b>35,9</b> | <b>39,6</b> |

**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<br>Accountants LLP<br>2020 | Overig EY<br>2020 | EY Totaal<br>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                 |
|                                   | <b>172</b>                               | <b>31</b>         | <b>203</b>        |

|                                   | Ernst & Young<br>Accountants LLP<br>2019 | Overig EY<br>2019 | EY Totaal<br>2019 |
|-----------------------------------|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Onderzoek van de jaarrekening     | 187                                      | 0                 | 187               |
| Andere controleopdrachten         | 19                                       | 0                 | 19                |
| Adviesdiensten op fiscaal terrein | 0                                        | 31                | 31                |
| Andere niet controlediensten      | 0                                        | 0                 | 0                 |
|                                   | <b>206</b>                               | <b>31</b>         | <b>237</b>        |

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2020 zijn verricht.

|                                                               | Ref        | 2020         | 2019         |
|---------------------------------------------------------------|------------|--------------|--------------|
| <b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>                          | <b>3.5</b> |              |              |
| Reparatieverzoeken                                            |            | 1.269        | 1.420        |
| Mutatieonderhoud                                              |            | 799          | 944          |
| Planmatig onderhoud (inclusief onderhoudsdeel energie)        |            | 3.212        | 3.249        |
| Asbest verwijderen                                            |            | 0            | 471          |
| Badkamer-, toilet- en keukenrenovaties (BTK)                  |            | 995          | 1.400        |
| Woningaanpassing op verzoek of mutatie                        |            | 0            | 233          |
| Contractonderhoud                                             |            | 613          | 755          |
| Overig onderhoud                                              |            | 626          | 602          |
| Aan onderhoud toegerekende organisatiekosten                  |            | 1.029        | 485          |
|                                                               |            | <b>8.543</b> | <b>9.559</b> |
| <b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>  | <b>3.6</b> |              |              |
| Verhuurderheffing                                             |            | 4.146        | 3.894        |
| Onroerendezaakbelasting, waterschapsbelasting en rioolheffing |            | 1.542        | 1.471        |
| Verzekeringen                                                 |            | 144          | 136          |
|                                                               |            | <b>5.832</b> | <b>5.501</b> |

## Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

|                                                         | Ref        | 2020       | 2019       |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>      | <b>3.7</b> |            |            |
| Opbrengst verkoop kavels project Kekerdorm              |            | 98         | 0          |
| Overige opbrengsten m.b.t. kavels project Ooijse Graaf  |            | 14         | 292        |
| Opbrengst verkoop kavels project Pastoor van Tielstraat |            | 229        | 291        |
|                                                         |            | <b>341</b> | <b>583</b> |

|                                                      | Ref        | 2020       | 2019       |
|------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>      | <b>3.8</b> |            |            |
| Lasten verkoop kavels project Kekerdorm              |            | 21         | 0          |
| Lasten verkoop kavels project Ooijse Graaf           |            | 14         | 292        |
| Lasten verkoop kavels project Pastoor van Tielstraat |            | 229        | 291        |
|                                                      |            | <b>264</b> | <b>583</b> |

## 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. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

|                                      | 2020       | 2019       |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Verkoop huurwoningen</b>          |            |            |
| Verkoopopbrengst huurwoningen        | 825        | 1.540      |
| Verkoopkosten huurwoningen           | -23        | -44        |
| Toegerekende organisatiekosten       | -53        | -59        |
| Marktwaarde verkochte huurwoningen   | -604       | -1.258     |
| Totaal verkoopresultaat huurwoningen | <b>145</b> | <b>179</b> |

De verkoopopbrengst betreft 4 verkochte woningen (2019: 9 woningen). De door verkoop in 2020 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 462.000,-.

|                                 |           |           |
|---------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Verkoop garages</b>          |           |           |
| Verkoopopbrengst garages        | 39        | 41        |
| Verkoopkosten garages           | 0         | -2        |
| Toegerekende organisatiekosten  | -3        | 0         |
| Marktwaarde verkochte garages   | -19       | -24       |
| Totaal verkoopresultaat garages | <b>17</b> | <b>15</b> |

De verkoopopbrengst betreft 2 verkochte garages (2019: 3 garage). De door verkoop in 2020 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 17.000,-.

|                                                                              |            |            |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Verkoop teruggekochte woningen VOV</b>                                    |            |            |
| Verkoopopbrengst voormalig Koopgarant                                        | 1.182      | 3.603      |
| Verkoopkosten voormalig Koopgarant                                           | -109       | -90        |
| Toegerekende organisatiekosten                                               | -76        | -141       |
| Boekwaarde voormalig koopgarant (marktwaarde op terugkoopmoment min korting) | -647       | -2.522     |
| Totaal verkoopresultaat teruggekochte woningen VOV                           | <b>350</b> | <b>850</b> |

De verkoopopbrengst betreft 4 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2019: 14 woningen) en 3 door de eigenaar afgekochte Koopgarantformules (2019: 9 afkopen).

|                                                                         |            |              |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| <b>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | <b>512</b> | <b>1.044</b> |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

|                                                           | Ref         | 2020          | 2019        |
|-----------------------------------------------------------|-------------|---------------|-------------|
| <b>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>   | <b>3.12</b> |               |             |
| Nagekomen baten/lasten afgesloten projecten               |             | -1            | -14         |
| Sloop woonwag                                             |             | 0             | -137        |
| Dotatie voorziening onrendabele investeringen             |             | -4.304        | -83         |
| Bijstelling afboeking grondpositie Ooijse Graaf           |             | -24           | 21          |
| Bijstelling afboeking grondpositie Pastoor van Tielstraat |             | -29           | 11          |
|                                                           |             | <b>-4.358</b> | <b>-202</b> |

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

|                                                                         |              |           |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|
| Onrendabele top project Veldschuur                                      | 422          | 0         |
| Onrendabele top project Hofje Buurderij                                 | 124          | 0         |
| Onrendabele top project Bosbesstraat                                    | 81           | 0         |
| Onrendabele top project Brede School                                    | 0            | 83        |
| In opdracht gegeven maar nog niet uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen | 724          | 0         |
| Uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen (minus ontvangen subsidies)       | 528          | 0         |
| Uitgaven voor asbest                                                    | 364          | 0         |
| Uitgaven "optrekken bij mutatie"                                        | 8            | 0         |
| Uitgaven POEA                                                           | 971          | 0         |
| Uitgaven woningaanpassing op verzoek of bij mutatie                     | 170          | 0         |
| Uitgaven EPO                                                            | 98           | 0         |
| Uitgaven brandveiligheid Hollands Klooster                              | 814          | 0         |
|                                                                         | <b>4.304</b> | <b>83</b> |

|                                                                    | Ref         | 2020          | 2019          |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| <b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b> | <b>3.13</b> |               |               |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB vastgoed                 |             | 28.572        | 53.347        |
| Niet-gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed            |             | 333           | -90           |
|                                                                    |             | <b>28.905</b> | <b>53.257</b> |

|                                                                                               | Ref         | 2020       | 2019       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|------------|
| <b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b> | <b>3.14</b> |            |            |
| Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden                                       |             | 4.706      | 1.661      |
| Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden               |             | -3.793     | -1.268     |
| Waardeverandering bij 1e waardering nieuwe verkopen onder voorwaarden                         |             | 53         | 0          |
|                                                                                               |             | <b>966</b> | <b>393</b> |

## Nettoresultaat overige activiteiten

|                                          | Ref         | 2020       | 2019       |
|------------------------------------------|-------------|------------|------------|
| <b>Opbrengsten overige activiteiten</b>  | <b>3.15</b> |            |            |
| Verkoop energie en vastrecht             |             | 222        | 199        |
| Opbrengsten zonnepanelen                 |             | 15         | 0          |
| Opbrengsten rekening vertrekende huurder |             | 49         | 0          |
| Overige opbrengsten overige activiteiten |             | 42         | 49         |
|                                          |             | <b>328</b> | <b>248</b> |

|                                                             | Ref         | 2020       | 2019       |
|-------------------------------------------------------------|-------------|------------|------------|
| <b>Kosten overige activiteiten</b>                          | <b>3.16</b> |            |            |
| Exploitatiekosten energie                                   |             | 338        | 254        |
| Kosten zonnepanelen                                         |             | 4          | 0          |
| Kosten rekening vertrekende huurder                         |             | 82         | 0          |
| Toegerekend vanuit kostenverdeling aan overige activiteiten |             | 111        | 103        |
|                                                             |             | <b>535</b> | <b>357</b> |

De exploitatiekosten energie bestaan in 2020 voor € 155.000,- (2019 € 109.000,-) uit onderhoudslasten WKO.

|                                                                  | Ref         | 2020       | 2019       |
|------------------------------------------------------------------|-------------|------------|------------|
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                 | <b>3.17</b> |            |            |
| Kosten treasury                                                  |             | 14         | 24         |
| (Taxatie) kosten waardering bezit                                |             | 14         | 0          |
| Kosten Raad van Commissarissen                                   |             | 136        | 73         |
| Kosten OR                                                        |             | 2          | 1          |
| Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties                     |             | 26         | 28         |
| Toegerekend vanuit kostenverdeling aan overige organisatiekosten |             | 619        | 528        |
|                                                                  |             | <b>811</b> | <b>654</b> |

|                                                     | Ref         | 2020       | 2019       |
|-----------------------------------------------------|-------------|------------|------------|
| <b>Leefbaarheid</b>                                 | <b>3.18</b> |            |            |
| Bijdrage maatschappelijke activiteiten              |             | 53         | 30         |
| Toegerekend vanuit kostenverdeling aan leefbaarheid |             | 529        | 601        |
|                                                     |             | <b>582</b> | <b>631</b> |

## Saldo financiële baten en lasten

|                                                                | Ref         | 2020          | 2019          |
|----------------------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| <b>Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten</b> | <b>3.19</b> |               |               |
| Mutatie waardering embedded derivaten                          |             | -2.030        | -5.423        |
|                                                                |             | <b>-2.030</b> | <b>-5.423</b> |

Omdat de rente in 2020 wederom sterk is gedaald, is de negatieve marktwaarde van de embedded derivaten gestegen. Het verlies bedraagt in 2020 € 5 mln, maar omdat bij één van de vier contracten met embedded derivaten de laatste renteperiode is ingegaan is € 3 mln op dit contract vrijgevallen; per saldo een mutatie in de waardering van € 2,0 mln.

|                                               | Ref         | 2020         | 2019         |
|-----------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| <b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>     | <b>3.20</b> |              |              |
| Rente leningen overheid / kredietinstellingen |             | 5.377        | 5.652        |
| Amortisatieresultaat disagio leningen         |             | 75           | 93           |
| Borgstellingsvergoeding WSW                   |             | 36           | 43           |
| Rente banken en overige schulden              |             | 8            | 0            |
|                                               |             | <b>5.496</b> | <b>5.788</b> |

Vanaf 1 mei 2020 wordt er creditrente geheven op positieve saldo's liquide middelen (boven € 250.000,-). In 2020 is een bedrag van € 8.297,- aan negatieve rente betaald (onder rente banken en overige schulden).

|                                                             | Ref         | 2020         | 2019         |
|-------------------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|
| <b>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b> | <b>3.21</b> |              |              |
| Latentie Vpb betrekking hebbend op disagio leningen o/g     |             | -17          | -5           |
| Latentie Vpb betrekking hebbend op verrekenbare verliezen   |             | 2.747        | 5.027        |
| Latentie Vpb betrekking hebbend op embedded derivaten       |             | -799         | -1.188       |
| Latentie Vpb betrekking hebbend op verkoopwoningen          |             | 196          | 222          |
| Latentie Vpb betrekking hebbend op afschrijvingspotentieel  |             | 406          | -106         |
| Latentie Vpb betrekking hebbend op grondposities            |             | 408          | 74           |
|                                                             |             | <b>2.941</b> | <b>4.024</b> |

## Vennootschapsbelasting

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

|                                           | 2020        | 2019        |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                           | %           | %           |
| Toepasselijk tarief                       | 25,0%       | 25,0%       |
| Gewaardeerde tijdelijke verschillen       | -16,4%      | -24,1%      |
| Nieuw opgenomen latenties ultimo boekjaar | 0,0%        | 0,0%        |
| Niet aftrekbare kosten                    | 0,0%        | 0,0%        |
| Niet aftrekbare rentelasten (ATAD)        | 1,2%        | 1,2%        |
| Overige effecten                          | -0,7%       | 5,1%        |
| Effectief tarief                          | <b>9,1%</b> | <b>7,2%</b> |

De post verschuldigde vennootschapsbelasting over het boekjaar 2020 (nihil) en 2019 (nihil) betreft de naar verwachting berekende belastingdruk over beide boekjaren, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (2e VSO). De fiscaal belastbare winst bedraagt € 11,6 miljoen positief (2019: € 8,7 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 2020 is verlaagd met € 11,6 miljoen vanwege verrekening van verliezen uit eerdere jaren (verliescompensatie), waardoor er per saldo aan fiscaal belastbare winst een bedrag van € 0 resteert over 2020 (vorig jaar eveneens € 0). De definitieve fiscale positie wordt opgemaakt bij de aangifte vennootschapsbelasting 2020.

### **Latenties**

In 2020 zijn de belastinglatenties herrekend naar de contante waarde ultimo 2020. Er zijn ultimo 2020 vorderingen opgenomen voor latente belastingen bij:

- verrekenbare verliezen: nominale waarde € 63.591,-, contante waarde € 62.170,-;
- embedded derivaten: nominale waarde € 5.510.272,-, contante waarde € 4.483.918,-;
- verkoop huurwoningen: nominale waarde € 113.215,-, contante waarde € 104.309,-;
- disagio leningenportefeuille: nominale waarde € 194.166,-, contante waarde € 162.149,-.
- afschrijvingspotentieel: nominale waarde € 2.739.840,-, contante waarde € 2.463.015,-.

De belastinglatentie voor grondposities is ultimo 2020 nihil gewaardeerd. De afname van de belastinglatentie verrekenbare verliezen in 2020 wordt geheel veroorzaakt door verrekening van de fiscale verliezen met de fiscale belastbare winst over 2020. De afname van de belastinglatentie grondposities naar nihil eind 2020 wordt veroorzaakt door de afwikkeling van enkele grondposities eind 2020.

Zie ook de toelichting op de balanspost "Latente belastingvordering".

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

- a. Nog verrekenbare rente ATAD (nominale waarde € 1.030.003,-): omdat een verrekening in de nabije toekomst niet mogelijk lijkt, is deze latentie niet gewaardeerd.
- b. Restant MVA in exploitatie/VOV (nominale waarde € 6.551.747,-): omdat het verschil op enig moment (bij einde exploitatie) wel gerealiseerd zal worden, maar ervan uit wordt gegaan dat Oosterpoort 'oneindig' door exploiteert, tendeert de contante waarde van deze latentie naar nihil.
- c. MVA in ontwikkeling/voorraden/grondposities (nominale waarde € 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 Oosterpoort zijn gekomen, bedragen € 147.000,- (2019: € 145.842,-) respectievelijk € 59.950,- (2019: € 65.352,-).

### 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 2020 € 147.000,- (Woningcorporaties, klasse E ). Het toepasselijk bezoldigingsmaximum was in 2019 € 142.000,- (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 2020

###### Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2020

Omvang dienstverband (in fte)

Dienstbetrekking?

**E.M. Janssen**

directeur-bestuurder

1/1-31/12

1,0

ja

###### Bezoldiging 2020

Beloning plus belastbare onkostenvergoeding

124.494,96

Beloningen betaalbaar op termijn

22.505,02

*Subtotaal*

146.999,98

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum

147.000,00

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet

terugontvangen bedrag

0

**Bezoldiging 2020**

146.999,98

Bedrag van de overschrijding

0

Motivering indien overschrijding

nvt

###### Gegevens 2019

###### Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2019

1/1-31/12

Omvang dienstverband (in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

###### Bezoldiging 2019

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

124.824,83

Beloningen betaalbaar op termijn

21.016,68

*Subtotaal*

145.841,51

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum

142.000,00

**Bezoldiging 2019**

145.841,51

Bedrag van de overschrijding

3.841,51

Motivering indien overschrijding:

Bij indiensttreding van de heer E.M. Jansen als directeur-bestuurder (1-11-2009) is met hem een beloning overeengekomen die destijds onder de maximale normering lag. Met de invoering van de WNT is de overgangsregeling van toepassing. Vooruitlopend hierop heeft de heer Janssen vrijwillig afstand gedaan van een deel van zijn beloning. Door de vrijwillige afbouw in voorgaande jaren is voor de afbouw gebruik gemaakt van artikel 11a van de beleidsregels. In gelijke stappen van drie jaar wordt de bezoldiging teruggebracht naar het dan geldende normniveau.

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

Niet van toepassing

**1c. Toezichthoudende topfunctionarissen**

| <b>Gegevens 2020</b>                                     | <b>M. Kniest</b> | <b>F. Aarts</b> | <b>H. Hooge</b>  | <b>A. Bouwmeister</b> | <b>J. Lenssen</b> |
|----------------------------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                   | Voorzitter       | Vice-voorz      | Venterink        | Lid                   | Lid               |
| Aanvang en einde functievervulling in 2020               | 1/1-31/12        | 1/1-31/12       | Lid<br>1/1-31/12 | Lid<br>1/1-31/12      | Lid<br>1/1-31/12  |
| <b>Bezoldiging</b>                                       |                  |                 |                  |                       |                   |
| Bezoldiging                                              | 16.350           | 10.900          | 10.900           | 10.900                | 10.900            |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum             | 22.050           | 14.700          | 14.700           | 14.700                | 14.700            |
| Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag | 0                | 0               | 0                | 0                     | 0                 |
| <b>Bezoldiging</b>                                       | <b>16.350</b>    | <b>10.900</b>   | <b>10.900</b>    | <b>10.900</b>         | <b>10.900</b>     |
| Bedrag van de overschrijding                             | 0                | 0               | 0                | 0                     | 0                 |

**Gegevens 2019**

| <b>Functiegegevens</b>                       | <b>M. Kniest</b>        | <b>F. Aarts</b>          | <b>H. Hooge</b> | <b>A. Bouwmeister</b> | <b>J. Lenssen</b> |
|----------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------|
| Aanvang en einde functievervulling in 2019   | 1/1-31/12 <sup>*)</sup> | 1/1-31/12 <sup>**)</sup> | 18/2-31/12      | 1/10-31/12            | 11/11-31/12       |
| <b>Bezoldiging</b>                           |                         |                          |                 |                       |                   |
| Bezoldiging                                  | 15.896                  | 10.900                   | 9.525           | 2.725                 | 1.817             |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 20.366                  | 14.200                   | 12.333          | 3.579                 | 1.984             |

<sup>\*)</sup> t/m 17-2-2019 vice-voorzitter, vanaf 18-2-2019 voorzitter

<sup>\*\*)</sup> t/m 17-2-2019 lid, vanaf 18-2-2019 vice-voorzitter

In de loop van 2019 vertrokken toezichthouders

| <b>Gegevens 2019</b>                         | <b>A. Godfroij</b> | <b>R. Stevens</b> | <b>L. Roefs</b> |
|----------------------------------------------|--------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Functiegegevens</b>                       | Voorzitter         | Lid               | Lid             |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019   | 1/1-11/2           | 1/1-9/11          | 1/1-21/9        |
| <b>Bezoldiging</b>                           |                    |                   |                 |
| Bezoldiging                                  | 1.771              | 9.433             | 7.915           |
| Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum | 2.451              | 12.177            | 10.271          |

**1d. Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700,- of minder**

Niet van toepassing

**1e. Topfunctionarissen die vanwege voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris wordt aangemerkt**

Niet van toepassing

**1f. Topfunctionarissen tevens in dienstbetrekking bij andere WNT-instellingen**

Niet van toepassing

**2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking**

Niet van toepassing

**3. Overige rapportage op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Verder zijn er in 2020 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

## 12. Toelichting op het kasstroomoverzicht

De kasstromen uit operationele activiteiten zijn ten opzichte van 2019 met € 2 miljoen gedaald. De belangrijkste posten hierin zijn:

- € 1,6 miljoen lagere huurontvangsten a.g.v. huuropbrengsten januari 2020 in december 2019 ontvangen;
- een toename van de betalingen aan leveranciers met € 1,3 miljoen waarvan € 0,8 miljoen onderhoud;
- een afname van de rentelasten met € 0,8 miljoen;
- een afname van de personeelsuitgaven van € 0,6 miljoen.
- een toename van de verhuurderheffing van € 0,3 miljoen.
- een afname van de overige bedrijfsontvangsten met € 0,2 miljoen.

Het saldo van in- en uitgaande kasstromen t.a.v. (des)investeringsactiviteiten kent t.o.v. 2019 € 0,3 miljoen meer uitstroom. Tegenover lagere verkoopontvangsten uit zowel woningen als grondposities (totaal € 1,8 miljoen lager) staan ook lagere investeringen in woningen en grondposities (totaal € 1,5 miljoen lager).

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is € 0,4 miljoen negatiever (meer uitstroom) dan voorgaand jaar. Dit wordt veroorzaakt door het niet herfinancieren van een aflossing van € 5 miljoen (negatief), opname van € 2 miljoen variabele lening terwijl er in 2019 juist € 2 miljoen was afgelost (mutatie t.o.v. 2019 € 4 miljoen positief) en afloop van een aantal annuïtaire leningen in 2019 (aflossing 2019 was € 0,6 miljoen, dus geeft nu minder uitstroom; positief).

## 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 ingrijpende 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 2021, net zoals voor 2020 het geval was, beperkt is.

## 14 Kengetallen

|                                                                                           | 2020      | 2019      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Gegevens woningbezit</b>                                                               |           |           |
| Aantal verhuureenheden in exploitatie                                                     |           |           |
| - Woningen/woongebouwen                                                                   | 4.885     | 4.876     |
| - Zorgvastgoed (eenheden)                                                                 | 26        | 26        |
| - Garages                                                                                 | 32        | 34        |
| - Maatschappelijke ruimtes                                                                | 15        | 15        |
| - Onzelfstandige verhuureenheden *1)                                                      | 11        | 11        |
| - Commerciele ruimtes *2)                                                                 | 21        | 21        |
| Totaal                                                                                    | 4.990     | 4.983     |
| *1) Inclusief 6 woonwagens                                                                |           |           |
| *2) Inclusief 5 WKO's                                                                     |           |           |
| <b>Onderhoud woningbezit</b>                                                              |           |           |
| Kosten planmatig onderhoud per verhuureenheid *                                           | 648       | 656       |
| Kosten reparatieverzoeken per verhuureenheid *                                            | 256       | 287       |
| Kosten mutatieonderhoud per verhuureenheid *                                              | 161       | 191       |
| Kosten asbest per verhuureenheid (2020 onder investering woningverbetering) *             | 0         | 95        |
| Kosten badkamer-, toilet en keukenrenovatie per verhuureenheid *                          | 201       | 283       |
| Kosten woningaanpassing op verzoek/mutatie per vhe (2020 onder invest. woningverbetering) | 0         | 47        |
| Kosten contractonderhoud per verhuureenheid *                                             | 124       | 153       |
| Kosten overig onderhoud per verhuureenheid *                                              | 126       | 122       |
| <b>Investerings woningbezit (totaal in euro's)</b>                                        |           |           |
| Investering woningverbetering                                                             | 2.953.000 | 4.133.000 |
| Investering nieuwbouwprojecten                                                            | 349.000   | 637.000   |
| <b>Rendement</b>                                                                          |           |           |
| Rentabiliteit Eigen Vermogen Daeb                                                         | 18%       | 44%       |
| Rentabiliteit Eigen Vermogen niet-Daeb                                                    | 7%        | 11%       |
| Rentabiliteit Vreemd Vermogen Daeb                                                        | 3,60%     | 3,64%     |
| <b>Financiële continuïteit</b>                                                            |           |           |
| ICR DAEB                                                                                  | 1,83      | 1,99      |
| ICR niet DAEB                                                                             | 0,00      | 0,00      |
| Loan to Value (LTV) o.b.v. beleidswaarde DAEB                                             | 46,2%     | 59,2%     |
| Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde DAEB                                                   | 47,6%     | 36,9%     |
| Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde niet-DAEB                                              | 41,9%     | 43,1%     |
| Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde DAEB                                                     | 35,5%     | 36,5%     |
| Onderpandratio                                                                            | 41,6%     | 43,4%     |
| <b>Overige</b>                                                                            |           |           |
| Eigen vermogen per vhe *                                                                  | 104.751   | 98.959    |
| Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille per vhe *                                | 3.140     | 2.850     |
| Jaarresultaat per vhe *                                                                   | 5.971     | 10.500    |
| Operationele kasstroom per vhe *                                                          | 1.052     | 1.449     |
| Totaalopbrengsten per vhe (incl verkoopresultaat) *                                       | 7.121     | 7.074     |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten per vhe *                                            | 749       | 776       |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten per vhe (voor doorbelasting) *                       | 1.237     | 1.153     |
| Personeelslasten per vhe *                                                                | 765       | 718       |
| Kosten onderhoud per vhe *                                                                | 1.723     | 1.932     |

\* verhuureenheden (vhe) = totaal aantal verhuureenheden minus 32 garages (2019: 34).

## 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:

| <b>Niet-Daeb activiteiten</b>    | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Aantal verhuureenheden           |             |             |
| - Woningen/woongebouwen          | 52          | 52          |
| - Zorgvastgoed (eenheden)        | 0           | 0           |
| - Garages                        | 31          | 33          |
| - Maatschappelijke ruimtes       | 10          | 10          |
| - Onzelfstandige verhuureenheden | 1           | 1           |
| - Commerciële ruimtes            | 16          | 16          |
| Totaal                           | <b>110</b>  | <b>112</b>  |
|                                  |             |             |
| Projecten                        | 0           | 0           |
| Gronden                          | 4           | 4           |
| Verkoop onder voorwaarden        | 154         | 156         |

### 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 latentie m.b.t. grondposities is conform de grondposities zelf volledig niet-Daeb. De overige latenties (disagio leningen, verrekenbare verliezen, embedded derivaten) 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 2020.
- 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 31-12-2020

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

|                                                             | 31-12-2020     | 31-12-2019     |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Activa</b>                                               |                |                |
| <b>Vaste activa</b>                                         |                |                |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |                |                |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | 670.124        | 640.215        |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden                 | 31.003         | 30.441         |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 388            | 1.350          |
|                                                             | <b>701.515</b> | <b>672.006</b> |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |                |                |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | <b>900</b>     | <b>1.052</b>   |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |                |                |
| Latente belastingvordering                                  | 6.690          | 9.183          |
| Netto vermogenswaarde niet-DAEB                             | 23.934         | 24.831         |
|                                                             | <b>30.624</b>  | <b>34.014</b>  |
| <b>Totaal vaste activa</b>                                  | <b>733.039</b> | <b>707.072</b> |
| <b>Vlottende activa</b>                                     |                |                |
| <b>Voorraden</b>                                            |                |                |
| Vastgoed bestemd voor de verkoop                            | 707            | 0              |
| Overige voorraden                                           | 1              | 0              |
|                                                             | <b>708</b>     | <b>0</b>       |
| <b>Vorderingen</b>                                          |                |                |
| Huurdebiteuren                                              | 137            | 139            |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                | 83             | 121            |
| Overige vorderingen                                         | 17             | 30             |
| Overlopende activa                                          | 704            | 867            |
|                                                             | <b>941</b>     | <b>1.157</b>   |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | <b>1.252</b>   | <b>2.536</b>   |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                              | <b>2.901</b>   | <b>3.693</b>   |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                                        | <b>735.940</b> | <b>710.765</b> |

|                                                                          | 31-12-2020     | 31-12-2019     |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Passiva</b>                                                           |                |                |
| <b>Eigen vermogen</b>                                                    |                |                |
| Herwaarderingsreserve                                                    | 352.631        | 325.624        |
| Overige reserves                                                         | 137.119        | 112.160        |
| Resultaat boekjaar                                                       | 29.603         | 51.966         |
|                                                                          | <b>519.353</b> | <b>489.750</b> |
| <b>Voorzieningen</b>                                                     |                |                |
| Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering              | 1.215          | 0              |
|                                                                          | <b>1.215</b>   | <b>0</b>       |
| <b>Langlopende schulden</b>                                              |                |                |
| Schulden / leningen overheid                                             | 6.020          | 6.235          |
| Schulden / leningen kredietinstellingen                                  | 146.595        | 152.884        |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde | 28.719         | 28.751         |
| Embedded derivaten extendible leningen                                   | 22.041         | 20.011         |
|                                                                          | <b>203.375</b> | <b>207.881</b> |
| <b>Kortlopende schulden</b>                                              |                |                |
| Schulden aan overheid                                                    | 215            | 215            |
| Schulden aan kredietinstellingen                                         | 8.364          | 7.342          |
| Schulden aan leveranciers                                                | 808            | 270            |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                             | 74             | 80             |
| Schulden ter zake van pensioenen                                         | 40             | 40             |
| Overlopende passiva                                                      | 2.496          | 5.187          |
|                                                                          | <b>11.997</b>  | <b>13.134</b>  |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>                                                    | <b>735.940</b> | <b>710.765</b> |

## 16.2 Winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2020

(x € 1.000,-)

|                                                                                        | 2020          | 2019           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Huuropbrengsten                                                                        | 32.237        | 31.460         |
| Opbrengsten servicecontracten                                                          | 529           | 480            |
| Lasten servicecontracten                                                               | 555           | 539            |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                                  | 3.647         | 3.685          |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | 8.435         | 9.380          |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | 5.784         | 5.467          |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                | <b>14.345</b> | <b>12.869</b>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                  | 1.958         | 1.793          |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | 126           | 196            |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                              | 1.356         | 1.451          |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                       | <b>476</b>    | <b>146</b>     |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | -4.306        | -220           |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 28.572        | 53.347         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 594           | 285            |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                        | <b>24.860</b> | <b>53.412</b>  |
| Opbrengsten overige activiteiten                                                       | 326           | 238            |
| Kosten overige activiteiten                                                            | 534           | 357            |
| <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>                                             | <b>-208</b>   | <b>-119</b>    |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                                       | <b>780</b>    | <b>641</b>     |
| <b>Leefbaarheid</b>                                                                    | <b>582</b>    | <b>631</b>     |
| Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten                                | -2.030        | -5.423         |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                                                     | 5.496         | 5.788          |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                                | <b>-7.526</b> | <b>-11.211</b> |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                                      | <b>30.585</b> | <b>53.825</b>  |
| Belastingen                                                                            | 2.494         | 4.185          |
| Resultaat niet-DAEB-tak                                                                | 1.512         | 2.326          |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                                        | <b>29.603</b> | <b>51.966</b>  |

## 16.3 Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2020

(x € 1.000,-)

|                                                                    |               |               |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Operationele activiteiten</b>                                   | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
| <b>Ontvangsten:</b>                                                |               |               |
| Huren                                                              | 29.967        | 31.529        |
| Vergoedingen                                                       | 653           | 498           |
| Overige bedrijfsontvangsten                                        | 58            | 255           |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                                   | <i>30.678</i> | <i>32.282</i> |
| <b>Uitgaven:</b>                                                   |               |               |
| Personeelsuitgaven:                                                | 3.648         | 4.110         |
| Lonen en salarissen                                                | 2.278         | 2.626         |
| Sociale lasten                                                     | 884           | 997           |
| Pensioenlasten                                                     | 486           | 487           |
| Onderhoudsuitgaven                                                 | 9.264         | 8.424         |
| Overige bedrijfsuitgaven                                           | 4.196         | 4.158         |
| Renteuitgaven                                                      | 5.063         | 5.829         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat               | 26            | 27            |
| Verhuurdersheffing                                                 | 4.155         | 3.894         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden            | 108           | 41            |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                                  | <i>26.460</i> | <i>26.483</i> |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                     | <b>4.218</b>  | <b>5.799</b>  |
| <b>(Des)investeringsactiviteiten</b>                               |               |               |
| <b>MVA ingaande kasstroom DAEB activiteiten</b>                    |               |               |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden  | 825           | 1.540         |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | 1.132         | 253           |
| <i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>                        | <i>1.957</i>  | <i>1.793</i>  |
| <b>MVA uitgaande kasstroom DAEB activiteiten</b>                   |               |               |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden                     | 104           | 27            |
| Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden                  | 1.883         | 3.579         |
| Aankoop, woon- en niet woongelegenheden                            | 767           | 349           |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop                    | 1.354         | 0             |
| Investerings overig                                                | 96            | 847           |
| Externe kosten bij verkoop                                         | 108           | 48            |
| <i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>                       | <i>4.311</i>  | <i>4.850</i>  |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>                        | <i>-2.354</i> | <i>-3.057</i> |
| <b>FVA</b>                                                         |               |               |
| Ontvangsten verbindingen                                           | 2.409         | 2.495         |
| Ontvangsten overig                                                 | 0             | 0             |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>                        | <i>2.409</i>  | <i>2.495</i>  |
| <b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>                 | <b>55</b>     | <b>-562</b>   |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>                                   |               |               |
| <b>Ingaand</b>                                                     |               |               |
| Nieuwe te borgen leningen                                          | 2.000         | 5.000         |
| <b>Uitgaand</b>                                                    |               |               |
| Aflossing geborgde leningen                                        | 7.320         | 9.879         |
| Aflossing ongeborgde leningen                                      | 237           | 237           |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                     | <b>-5.557</b> | <b>-5.116</b> |
| Mutatie liquide middelen                                           | -1.284        | 121           |
| Wijziging kortgeldmutaties                                         |               |               |
| Liquide middelen per 1-1                                           | 2.536         | 2.415         |
| Liquide middelen per 31-12                                         | 1.252         | 2.536         |
| <b>Mutatie geldmiddelen</b>                                        | <b>-1.284</b> | <b>121</b>    |

## 16.4 Balans niet-DAEB-tak per 31-12-2020

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

31-12-2020

31-12-2019

### Activa

#### Vaste activa

##### Vastgoedbeleggingen

|                                                         |               |               |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                       | 21.324        | 21.010        |
| Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden             | 32.241        | 30.173        |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 0             | 0             |
|                                                         | <b>53.565</b> | <b>51.183</b> |

##### Materiële vaste activa

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

##### Financiële vaste activa

|                            |     |       |
|----------------------------|-----|-------|
| Latente belastingvordering | 585 | 1.033 |
|----------------------------|-----|-------|

#### Totaal vaste activa

**54.150**      **52.216**

#### Vlottende activa

##### Voorraden

|                                  |            |            |
|----------------------------------|------------|------------|
| Vastgoed bestemd voor de verkoop | 228        | 0          |
| Overige voorraden                | 247        | 155        |
|                                  | <b>475</b> | <b>155</b> |

##### Vorderingen

|                                              |           |            |
|----------------------------------------------|-----------|------------|
| Huurdebiteuren                               | 5         | 27         |
| Overheid                                     | 0         | 11         |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 0         | 0          |
| Overige vorderingen                          | 40        | 314        |
| Overlopende activa                           | 30        | 3          |
| Vorderingen op de DAEB-tak                   | 0         | 0          |
|                                              | <b>75</b> | <b>355</b> |

#### Liquide middelen

**750**      **2.000**

#### Totaal vlottende activa

**1.300**      **2.510**

#### TOTAAL ACTIVA

**55.450**      **54.726**

|                                                                          | 31-12-2020    | 31-12-2019    |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Passiva</b>                                                           |               |               |
| <b>Eigen vermogen</b>                                                    |               |               |
| Herwaarderingsreserve                                                    | 9.568         | 7.132         |
| Overige reserves                                                         | 12.854        | 15.373        |
| Resultaat boekjaar                                                       | 1.512         | 2.326         |
|                                                                          | <b>23.934</b> | <b>24.831</b> |
| <b>Voorzieningen</b>                                                     |               |               |
| Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering              | 0             | 0             |
|                                                                          | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| <b>Langlopende schulden</b>                                              |               |               |
| Schulden / leningen overheid                                             | 0             | 0             |
| Schulden / leningen kredietinstellingen                                  | 0             | 0             |
| Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde | 31.374        | 29.625        |
| Embedded derivaten extendible leningen                                   | 0             | 0             |
| Waarborgsommen                                                           | 3             | 3             |
| Interne lening                                                           | 0             | 0             |
|                                                                          | <b>31.377</b> | <b>29.628</b> |
| <b>Kortlopende schulden</b>                                              |               |               |
| Schulden aan overheid                                                    | 0             | 0             |
| Schulden aan kredietinstellingen                                         | 0             | 0             |
| Schulden aan leveranciers                                                | 37            | 73            |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                             | 3             | 2             |
| Schulden ter zake van pensioenen                                         | 2             | 1             |
| Overige schulden                                                         | 0             | 0             |
| Overlopende passiva                                                      | 97            | 191           |
| Schulden aan DAEB-tak                                                    | 0             | 0             |
|                                                                          | <b>139</b>    | <b>267</b>    |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>                                                    | <b>55.450</b> | <b>54.726</b> |

## 16.5 Winst- en verliesrekening niet-DAEB-tak over 2020

(x € 1.000,-)

|                                                                                        | 2020         | 2019         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Huuropbrengsten                                                                        | 1.473        | 1.637        |
| Opbrengsten servicecontracten                                                          | 148          | 138          |
| Lasten servicecontracten                                                               | 176          | 171          |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                                                  | 66           | 157          |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                                          | 108          | 179          |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit                                  | 48           | 34           |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>                                | <b>1.223</b> | <b>1.234</b> |
| Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling                                            | 341          | 583          |
| Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling                                             | 264          | 583          |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | 0            | 0            |
| Toegerekende financieringskosten                                                       | 0            | 0            |
| <b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>                               | <b>77</b>    | <b>0</b>     |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                                                  | 196          | 3.644        |
| Toegerekende organisatiekosten                                                         | 6            | 4            |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                                              | 154          | 2.742        |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>                       | <b>36</b>    | <b>898</b>   |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                                       | -52          | 18           |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille                            | 333          | -90          |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 372          | 108          |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop       | 0            | 0            |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                                        | <b>653</b>   | <b>36</b>    |
| Opbrengsten overige activiteiten                                                       | 2            | 10           |
| Kosten overige activiteiten                                                            | 1            | 0            |
| <b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>                                             | <b>1</b>     | <b>10</b>    |
| <b>Overige organisatiekosten</b>                                                       | <b>31</b>    | <b>13</b>    |
| <b>Leefbaarheid</b>                                                                    | <b>0</b>     | <b>0</b>     |
| 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            |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                                                | <b>0</b>     | <b>0</b>     |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                                      | <b>1.959</b> | <b>2.165</b> |
| Belastingen                                                                            | 447          | -161         |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                                        | <b>1.512</b> | <b>2.326</b> |

## 16.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB-tak 2020

(x € 1.000,-)

|                                                                    | 2020          | 2019          |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Operationele activiteiten</b>                                   |               |               |
| <b>Ontvangsten:</b>                                                |               |               |
| Huren                                                              | 1.473         | 1.501         |
| Vergoedingen                                                       | 71            | 138           |
| Overige bedrijfsontvangsten                                        | 2             | 10            |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>                                   | <i>1.547</i>  | <i>1.649</i>  |
| <b>Uitgaven:</b>                                                   |               |               |
| Personeelsuitgaven:                                                | 153           | 114           |
| Lonen en salarissen                                                | 96            | 63            |
| Sociale lasten                                                     | 37            | 35            |
| Pensioenlasten                                                     | 20            | 16            |
| Onderhoudsuitgaven                                                 | 128           | 160           |
| Overige bedrijfsuitgaven                                           | 269           | 2             |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat               | 1             | 1             |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden            | 1             | 0             |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>                                  | <i>551</i>    | <i>277</i>    |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>                     | <b>996</b>    | <b>1.372</b>  |
| <b>(Des)investeringsactiviteiten</b>                               |               |               |
| <b>MVA ingaande kasstroom niet-DAEB activiteiten</b>               |               |               |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden  | 39            | 41            |
| Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode | 931           | 3.372         |
| Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden       | 0             | 0             |
| Verkoopontvangsten grond                                           | 550           | 329           |
| <i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>                        | <i>1.520</i>  | <i>3.742</i>  |
| <b>MVA uitgaande kasstroom niet-DAEB activiteiten</b>              |               |               |
| Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden                     | 51            | 0             |
| Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop                    | 826           | 2.088         |
| Investerings overig                                                | 458           | 439           |
| Externe kosten bij verkoop                                         | 22            | 92            |
| <i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>                       | <i>1.356</i>  | <i>2.619</i>  |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>                        | <i>163</i>    | <i>1.123</i>  |
| <b>FVA</b>                                                         |               |               |
| Uitgaven verbindingen                                              | 2.409         | 2.495         |
| <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>                        | <i>-2.409</i> | <i>-2.495</i> |
| <b>Kasstroom uit (des)investerings</b>                             | <b>-2.246</b> | <b>-1.372</b> |
| <b>Financieringsactiviteiten</b>                                   |               |               |
| <b>Ingaand</b>                                                     |               |               |
| Nieuwe ongeborgde leningen                                         | 0             | 0             |
| <b>Uitgaand</b>                                                    |               |               |
| Aflossing ongeborgde leningen                                      | 0             | 0             |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                     | <b>0</b>      | <b>0</b>      |
| Mutatie liquide middelen                                           | -1.250        | 0             |
| Wijziging kortgeldmutaties                                         |               |               |
| Liquide middelen per 1-1                                           | 2.000         | 2.000         |
| Liquide middelen per 31-12                                         | 750           | 2.000         |
| <b>Mutatie geldmiddelen</b>                                        | <b>-1.250</b> | <b>0</b>      |

## **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 het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Oosterpoort Wonen te Groesbeek gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen Stichting Oosterpoort Wonen op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 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 2020;
- ▶ de winst-en-verliesrekening over 2020;
- ▶ 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 2020 vallen.

Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Oosterpoort Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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. Hierin staat beschreven dat Stichting Oosterpoort Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. 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 2020 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 het jaarverslag 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 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

## Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

#### Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en 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 tevens 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.

Tijdens onze controle hebben wij vanwege Covid-19 maatregelen noodgedwongen meer werkzaamheden op afstand uitgevoerd. Deze manier van werken heeft het moeilijker voor ons gemaakt om bepaalde waarnemingen te doen wat er toe kan leiden dat bepaalde signalen worden gemist. Bij het plannen van onze werkzaamheden hebben wij aandacht besteed aan de risico's hiervan en hebben waar nodig aanvullende werkzaamheden gepland en uitgevoerd

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, 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 inadequaaf zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Groningen, 31 mei 2021

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. D.E. Engwerda RA