

Jaarverslag 2023



Fijn Thuis

Oosterpoort 

Jaarverslag 2023

Bestuursverslag 2023

Stichting Oosterpoort Wonen
Atelierweg 12
6562 AS GROESBEEK

Inschrijving KvK voor Centraal Gelderland:
Inschrijving Nationaal Register Volkshuisvestinginstellingen:

nr.10016860
nr. 15874

E-mail
Website

info@oosterpoortwoon.nl
www.oosterpoortwoon.nl

Inhoud

Voorwoord directeur-bestuurder	5
Feiten en cijfers 2023	8
1 Een fijn thuis voor ons allemaal	11
1.1 Oosterpoort verhuurt 4.945 woningen in de gemeenten Heumen en Berg en Dal	11
1.2 Onze prioriteit ligt bij het uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen	11
1.3 Wij zetten ons in om buurten te laten ontstaan waar mensen fijn wonen	11
2 Samenwerking met HV Woonbelang en gemeenten vinden we belangrijk	12
2.1 Gezamenlijke doelen zijn vastgelegd in meerjarige prestatieafspraken	12
2.2 HV Woonbelang behartigt de belangen van onze huurders	12
3 Onze ondernemingsplandoelen ordenen we in 6 thema's.....	14
3.1 We breidden de sociale voorraad uit.....	14
3.1.1 We leverden 43 nieuwe sociale huurwoningen op	14
3.1.2 Op diverse locaties bereidden we vervangende projecten voor	14
3.1.3 We waren terughoudend met de verkoop van woningen.....	15
3.2 We zorgden voor passende woningen in een passende omgeving.....	15
3.2.1 We transformeerden woningen bij mutatie.....	15
3.2.2 We onderzochten de mogelijkheden voor nieuwe woonvormen.....	15
3.3 We zorgden dat onze woningen betaalbaar zijn	16
3.3.1 Voor een aantal huurders verlaagden wij de huur.....	16
3.3.2 We sloten dit jaar met de gemeenten het NVVK/Aedes-convenant.....	16
3.4 We zorgden dat onze woningen duurzaam zijn	17
3.4.1 We realiseerden op 536 daken zonnepanelen.....	17
3.4.2 We voerden een extra project vervanging enkel glas voor dubbel glas uit	17
3.4.3 We voerden EPO en POEA projecten uit.	17
3.4.4 We zetten een integraal duurzaamheidsbeleid op	17
3.5 We zorgden voor een fijne werkplek voor onze medewerkers.....	18
3.5.1 Organisatiestructuur in één blik.....	18
3.5.2 We hanteren een planning- & controlcyclus	18
3.5.3 Wij hebben 49 medewerkers	19
3.5.4 Kennis is de basis bij het goed uitvoeren van werkzaamheden.....	19
3.5.5 Het ziekteverzuim is in 2023 gedaald.....	20
3.5.6 Onze bedrijfshulpverleners blijven bij.....	20
3.5.7 Medezeggenschap met de Ondernemingsraad in 2023	20
3.5.8 We werkten aan een strategisch ICT-plan	21
3.6 We werkten samen met onze (keten)partners aan onze doelen.....	21
3.6.1 Implementeren 'werken als 1 team' in de ketensamenwerking.....	21
3.6.2 Verdere afspraken om onderhoudsprestaties verder op orde te krijgen	22
3.6.3 We werkten samen met zorg- en welzijnspartijen aan gemeenschapsvorming.....	22
3.6.4 We zijn lid van een aantal VvE's	23
4 Oosterpoort en haar financiële positie	24
4.1 Oosterpoort sluit het boekjaar 2023 af met een negatief jaarresultaat	24

4.2	Waardering van het vastgoed.....	26
4.3	Onze financiële positie is ook richting de toekomst gezond.....	27
4.4	Een meerjarenperspectief vormt de basis voor financiële sturing.....	28
4.5	Treasuryactiviteiten in 2023.....	30
4.6	Ons fiscaal beleid voldoet aan de wettelijke eisen	31
4.7	De AW heeft een positief oordeel over Oosterpoort.....	31
5	Risicomanagement is een belangrijk onderdeel van onze bedrijfsvoering	32
5.1	We werkten verder aan de inbedding van risicomanagement	32
6	Integriteit en naleving zijn belangrijke aspecten van onze bedrijfsvoering	36
6.1	7 kwaliteiten van integriteit	36
6.2	Verbeteringen uit de visitatie	36
6.3	Oosterpoort blijft actief aandacht schenken aan privacy.....	36
6.3.1	Het privacymeldpunt kreeg 1 melding van datalekken.....	37
6.4	Huurders kunnen naar de onafhankelijke Klachtencommissie	37
7	De raad van commissarissen houdt toezicht en geeft advies.....	38
7.1	De governancestructuur van Oosterpoort	38
7.1.1	Met de governance-agenda houden wij grip	38
7.2	De basisgegevens van de Raad van Commissarissen	39
7.2.1	Samenstelling van de Raad van Commissarissen	39
7.2.2	De commissarissen hebben nevenfuncties	40
7.2.3	De commissies van de Raad van Commissarissen	41
7.2.4	Toezicht door de Raad van Commissarissen.....	41
7.2.5	De Raad van Commissarissen hanteert een Toezicht- en toetsingskader	42
7.2.6	De vergoeding van de Raad van Commissarissen is passend	42
7.2.7	De commissarissen houden hun kennis en kunde op peil	42
7.2.8	Ieder jaar houdt de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie	42
7.3	Verslag vanuit de werkgeversrol	43
7.3.1	De arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder	43
7.3.2	De bezoldiging van de directeur-bestuurder	43
7.3.3	De directeur-bestuurder houdt zijn kennis en kunde op peil	43
7.3.4	De directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties	44
7.3.5	Het verslag van de Remuneratiecommissie	44
7.4	Verslag vanuit de toezichthoudende en klankbordrol.....	44
7.4.1	De Raad van Commissarissen vergaderde 7 keer in 2023.....	44
7.4.2	Het verslag van de Auditcommissie	45
7.4.3	Overige activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2023	46
7.4.4	Slotwoord.....	47
7.5	Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen	48

Voorwoord directeur-bestuurder

Dit uitgebreide voorwoord geeft een beeld van de belangrijkste prestaties en opgaven die Oosterpoort het afgelopen jaar realiseerde. De belangrijkste volkshuisvestelijke thema's worden daarin benoemd waarbij per thema ook de uitdagingen en dilemma's aan bod komen. En dat die er zijn, is duidelijk.

Beschikbaarheid

Oosterpoort gaf de beschikbaarheid van (meer) woningen ook in 2023 conform onze koers de hoogste prioriteit. In 2023 leverden we 43 nieuwe woningen op. Daarnaast stonden er 24 woningen klaar maar als gevolg van de netcongestie kunnen deze pas halverwege 2024 verhuurd worden. Onze projecten portefeuille zit goed vol en de ambitie om de aankomende 10 jaar met minimaal 500 woningen te groeien, lijkt haalbaar. We stelden onze verkoopdoelstellingen naar beneden bij zo lang de nieuwbouw niet gerealiseerd is en we beperkten het slopen van woningen tot complexen waar dit technisch en financieel noodzakelijk was. Maar ook andere manieren van bijdragen aan beschikbaarheid en meer gebruik maken van de bestaande woningvoorraad (zoals woning delen, Hoekplus etc.) onderzochten we en voeren we waar mogelijk uit in 2024.

De beschikbaarheid kreeg niet voor niets de hoogste prioriteit. Het woningtekort is ongekend groot en leidt tot (lokale en nationale) polarisatie. Waar grote schaarste heerst, wijzen (doel)groepen naar elkaar als de oorzaak waar de feitelijke oorzaak gewoonweg het woningtekort is. Woonruimteverdeling is geen oplossing maar enkel een manier om de schaarste te verdelen en dat betekent dat we continu uiterst schrijnende keuzes tussen alle (urgente) doelgroepen van beleid moeten maken. Of dat nu over (minder valide) ouderen, starters, daklozen, jongeren/ mensen uit zorginstellingen, statushouders/ mensen uit oorlogsgebieden, mantelzorgers of mensen met een "reguliere" verhuiswens betreft. Oftewel: allemaal gewone mensen die een dak boven hun hoofd verdienen. Gemiddeld reageren meer dan 250 mensen op een woning van Oosterpoort. Met alle nuances die over dit getal gemaakt kunnen worden, zegt dat helaas nog steeds genoeg.

En dan zijn er tal van uitdagingen om die nieuwbouw ook feitelijk te realiseren. Naast de enorm gestegen bouwkosten die sociale huur op termijn onmogelijk maakt, praten we dagelijks onder andere over de netcongestie, stikstofproblematiek, "Niet in mijn Achtertuin" (NIMBY, procedures en lokale weerstand), flora en fauna wetgeving, stapeling van ambities en te weinig personeel en materialen. Alleen met een (nationale en lokale) overheid die de ernst van de situatie als hoogste prioriteit blijft zien, bereid is over grenzen heen te kijken en ook (financieel) bij te dragen, kan dit worden opgelost. En anders blijft het schrijnende woningtekort helaas het beeld van de toekomst.

Duurzaamheid

Op basis van bovenstaande lijkt het dat Oosterpoort vooral aandacht heeft voor het woningtekort. Dit is echter gedeeltelijk het verhaal. In 2023 investeerden wij ook ruim 26 miljoen in het onderhouden, verbeteren en verduurzamen van onze woningen. Ook de aankomende jaren zetten we daar vol op in. In 2023 legden we op verzoek van huurders op 536 daken gemiddeld 7 zonnepanelen. De ambitie is dit de aankomende jaren vol te houden. Ook startten we met het vervangen van enkel glas in 220 woningen waar dit nog aanwezig is en begonnen we met het aanpakken van de nog aanwezige 160 woningen met een laag E, F en G label zodat deze in 2028 allemaal aangepakt zijn. Bij ruim 750 woningen voerden we regulier onderhoud uit en nog eens 74 woningen zijn grondig verduurzaamd naar een A label.

Ook hier staan we de aankomende jaren voor flinke uitdagingen en keuzes. Het isoleren tot de "standaard" en het gasloos maken van bestaande woningen, is een enorme opgave. Zowel procedureel als financieel. Van de gemeenten wordt gevraagd een warmtevisie te ontwikkelen op basis waarvan keuzes gemaakt moeten/ kunnen worden. Zolang deze visie er niet is, zijn onze mogelijkheden beperkt. Maar zelfs als die visie er wel is, is de vraag of de doelen naar de standaard, gasloos en CO2 neutraal, haalbaar zijn. In tal van gemeenten blijkt dat het aanleggen van warmtenetten zelfs met subsidies niet haalbaar is. Woningen naar All-Electric brengen is erg kostbaar,

ook niet altijd gunstig voor de portemonnee van de huurder en ook hier speelt de netcongestie een negatieve rol.

Betaalbaarheid

Boven alles moet het huren ook betaalbaar blijven voor onze doelgroepen van beleid. Corporaties hebben hier een belangrijke bijdrage aan te leveren. Dat doet ook Oosterpoort. Door te verduurzamen zonder huurverhoging, ligt het voordeel bij de huurder. En daar waar wel een vergoeding wordt afgesproken, zoals bij de zonnepanelen, heeft ook hier de huurder per saldo een netto voordeel op de woonlasten. De afgelopen jaren zijn de huren zeer gematigd verhoogd of bevroren. In 2023 zijn bij 1237 huurders de huren zelfs verlaagd met gemiddeld € 54,- per maand. En bij nog eens 153 huurders bevroren wij de huur. De overige huurders kregen een gemiddelde huurverhoging van 2,3%. Waar nodig hebben we maatwerk toegepast en dat blijven we doen. In de Nationale Prestatieafspraken is een huurverhogingsmethodiek afgesproken waarbij de laagste inkomens geen stijging (eerder een daling) van de huurquote kunnen verwachten waardoor de koopkracht op dit terrein gewaarborgd moet zijn. Door de verduurzaming en het beperken, bevroren en verlagen van de huurverhoging draagt Oosterpoort bij aan de betaalbaarheid.

Dat hadden ook wij liever anders gezien. De verduurzaming zonder huurverhoging en daarmee het beperken van het energieverbruik levert een direct voordeel op voor de huurder. Ook het (stook)gedrag van huurders zelf moet een belangrijke bijdrage leveren aan het beperken van de energielast. Maar als de energieprijzen verdubbelen of zelfs meer dan verdubbelen en de inflatie hoog is, komen veel huurders toch in de knel. Dat ligt niet primair aan de huurprijs maar vooral aan de beperkte inkomens, inkomensongelijkheid en de stijging van het levensonderhoud. Corporaties dragen substantieel bij aan de betaalbaarheid maar zijn geen sluitstuk van het huishoudboekje. Het afschaffen van de zeer onrechtvaardige (ver)huurdersheffing zorgde ervoor dat corporaties weer meer kunnen en moeten investeren. Maar ook wij hebben de afgelopen jaren te maken gehad met forse inflatie en daarmee prijsstijgingen in het onderhoud, de verduurzaming en de nieuwbouw. Het bevroren, verlagen en beperken van de huurverhogingen draagt deels bij aan de betaalbaarheid op de Maar ook dat kent zijn grenzen en heeft op onderdelen ook niet altijd de gewenste effecten. De huurverlaging van € 54,- per maand leverde de huurder netto slechts € 16,- netto op als gevolg van een lagere huurtoeslag in het voordeel van de Rijksoverheid. korte termijn maar beperkt de inkomsten van Oosterpoort in belangrijke mate hetgeen ten koste gaat van de investeringscapaciteit en daarmee de enorme maatschappelijke opgave die er ligt. We kunnen een euro immers maar 1 keer uitgeven.

Leefbaarheid

Oosterpoort draagt bij aan het huisvesten in een fijn huis in een passende omgeving. Steeds vaker zijn dit huurders in een (financieel) kwetsbare situatie. Mede door onze permanente inzet op het voorkomen van huurschulden zijn deze, ondanks de economische tegenwind, nagenoeg gelijk gebleven. Ook het aantal uithuiszettingen vanwege huurschuld en/of overlast is beperkt gebleven tot 2. Het aantal overlastsituaties is in 2023 niet toegenomen maar dit maakt onze inzet niet minder belangrijk en noodzakelijk. Samen met veel verschillende partners (waaronder zorgpartijen, welzijnsorganisaties, de gemeenten, buurtbemiddeling, politie etc.) dragen wij bij aan het oplossen en waar mogelijk voorkomen van escalaties. Helaas is dit niet altijd mogelijk en soms wordt veel gevraagd van onze medewerkers maar ook van de burens of een buurt. Het huurrecht maar ook het zelfbeschikkingsrecht zijn een groot goed maar soms ook een beperking en risico voor het woongenot van anderen. Procedures en bewijslast zijn ingewikkeld en de personele tekorten in vele (zorg)sectoren een gegeven. Dat neemt niet weg dat onze inzet, samen met onze partners, aan de leefbaarheid en het bijdragen aan sociale cohesie in onze wijken een belangrijk onderdeel is en blijft van onze inzet in Berg en Dal en Heumen.

Organisatie & Financiën

Het afgelopen jaar is verder gebouwd aan het versterken van onze eigen organisatie en het waar mogelijk beperken van de inzet van externen. Als gevolg van de hoge ambities en vele opgaven in de Nationale Prestatieafspraken, is ook dat noodzakelijk. Ook hebben wij gekozen voor meer eigen regie

binnen onze ketensamenwerking. Dat betekent dat sommige rollen die eerder bij onze ketenpartners lagen, vanaf 2024 weer door Oosterpoort worden uitgevoerd. Vooralsnog bleek het versterken van onze organisatie succesvol ondanks de krapte op de arbeidsmarkt. Een stevige uitdaging, dat wel. Ook de daling van ons ziekteverzuim is een positief signaal dat wij willen vasthouden.

Financieel is Oosterpoort nog steeds gezond ondanks het negatieve jaarresultaat van € 82 miljoen. Dit resultaat wordt vooral veroorzaakt door waardevermindering van de vastgoedportefeuille en heeft net als de stijgingen de afgelopen jaren, slecht beperkt invloed op de financiële positie. Belangrijk is dat Oosterpoort intrinsiek maximaal wil bijdragen aan de maatschappelijke opgave van beschikbaarheid, verduurzaming en betaalbaarheid. Daarom zoeken wij de randen op binnen onze financiële mogelijkheden. Dat blijkt onder andere uit de daling van onze operationele kasstroom, sturing op een ICR richting de (acceptabele) ondergrens van 1,4 en een stijging van onze LTV als gevolg van een substantiële stijging van onze lening portefeuille de aankomende 5 tot 10 jaar. Uiteraard gaat dit op de middellange lange termijn ten koste van ons duurzame bedrijfsmodel. Oosterpoort heeft voldoende vertrouwen dat de overheid dit tijdig in zal zien en bij gaat dragen door onder andere de belastingdruk te verlagen. En anders betekent dit dat Oosterpoort tijdig ingrijpt om ook de financiële continuïteit op de lange termijn te borgen. Die verantwoordelijkheid ligt bij ons en daarvoor zijn voldoende sturingsmogelijkheden aanwezig. Helaas zal dit dan wel ten koste gaan van de lokale maatschappelijke opgave die er ligt. Laten we hopen dat het niet zover gaat komen.

Als laatste dank ik al onze lokale samenwerkingspartners maar zeker mijn collega's van Oosterpoort voor hun inzet en betrokkenheid in deze boeiende en uitdagende tijd. Zonder hen zou het bijdragen aan de vele maatschappelijke opgaven waar wij voor staan, niet mogelijk zijn.

Kees van Kampen
directeur-bestuurder

Feiten en cijfers 2023

We kunnen onze dienstverlening in cijfers en figuren weergeven. Dit hebben we voor 2023 gedaan waarmee we een beeld geven van het functioneren en resultaten van het verzette werk. Het gaat over klant- en vastgoed cijfers zoals verhuringen, klanttevredenheid, energielabels en onderhoud. Hiermee leggen we verantwoording af over 2023 en laten we zien dat we voldoen aan de wet- en regelgeving. Hieronder ziet u de belangrijkste resultaten in één oogopslag.

We zijn gegroeid met 48 eenheden

Soort verhuureenheid	Aantal 2023		Aantal 2022	
Woningen/woongebouwen	4.945		4.899	
Eengezinswoningen		3.344		3.330
Appartementen		1.601		1.569
Overige	100		98	
Zorgvastgoed		26		26
Garages		27		28
Maatschappelijke ruimtes		15		15
Woonwagens en standplaatsen		7		7
Commerciële ruimtes en WKO-installaties		25		22
Totaal	5.045		4.997	

Tabel 1: Verhuureenheden 2023

De klanttevredenheid is gemiddeld licht gestegen

Klanttevredenheid	2023 gemiddeld	2022 gemiddeld
Nieuwe huurders	7,6	7,9
Vertrokken huurders	8,0	7,7
Reparatieverzoeken	7,2	7,4
Pluspakket	7,4	7,1
Planmatig onderhoud	7,5	7,1
Gemiddeld tevredenheidscijfer	7,5	7,4

Tabel 2: Klanttevredenheid 2023

De overlast en woonfraude is gestegen, multiprobleem-situaties gedaald

Casussen	31 december 2023	31 december 2022
Totaal	79	80
Multiprobleem- situaties	39	50
Overlast situaties	22	19
Woonfraude	18	11

Tabel 3: Actieve overlast- en zorgcasussen wijken eind 2023

Er zijn 350 woningen verhuurd

Aantal woningen verhuurd	Totaal	Gemeente Berg en Dal	Gemeente Heumen
Huurprijs t/m € 452,20	24	16	8
Huurprijs € 452,20 t/m € 647,19	211	149	62
Huurprijs € 647,19 t/m € 693,60	37	27	10
Huurprijs € 693,60 t/m € 808,06	36	26	10
Huurprijs > € 808,06	7	7	0
Totaal aantal verhuurde woningen Inclusief nieuwbouw, intermediaire verhuur	350	260	90
Verhuurd exclusief intermediaire verhuur	315	225	90
Waarvan verhuurd zonder advertentie op Entree:			
Verhuurd aan statushouders	32	23	9
Woningruil	16	14	2
Verhuurd via Bijzondere Bemiddeling en overig maatwerk	25	15	10
Totaal	73	52	21
Waarvan verhuurd via advertentie in Entree:			
Via loting	49	36	13
Via meettijd zonder voorrang of indicatie	99	68	31
Aan urgenten (mantelzorg, sociaal/medisch, tijdelijke opvang, stadsvernieuwing)	33	25	8
Maatwerk (55+, 28- en Van groot naar beter)	29	23	6
Aan mensen met indicatie (LLG of rolstoel)	27	16	11
Direct te huur (vrije sector)	5	5	0
Totaal	242	173	69

Tabel 4: Nieuwe verhuringen 2023

Oosterpoort heeft 76 statushouders en nareizigers gehuisvest

Verhuringen statushouders	Gemeente Heumen	Gemeente Berg en Dal	Totaal
<i>Vooruitgeplaatst in 2022</i>	3	4	7
<i>Taakstelling 2023</i>	48	61	109
<i>Te huisvesten in 2023</i>	45	57	102
Gehuisvest, inclusief nareizigers	27	49	76
<i>Nog te huisvesten</i>	18	8	26

Tabel 5: Taakstelling 2023

De verdeling (her)starters – doorstromers is 44 – 56%

Verhuringen naar klantsoort	Gemeente Berg en Dal	Gemeente Heumen	Totaal	Totaal
			2023	2022
Starter	40%	30%	37%	33%
Herstarter	4%	14%	7%	8%
Doorstromer	56%	56%	56%	59%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Tabel 6: Percentage verhuringen aan (her)starter en doorstromer 2023

De toewijzingen vallen binnen de norm

Inkomen naar doelgroep	Berg en Dal	Heumen	EU-Norm
Inkomen tot EU-inkomensgrens	96,80%	94,40%	minimaal 85%
Inkomen hoger dan EU-inkomensgrens	3,20%	5,60%	maximaal 15%
Een huur die past bij het inkomen			Passend toewijzen
Passend toegewezen	95,90%	96,60%	minimaal 95%
Niet passend toegewezen	4,10%	3,40%	maximaal 5 %

Tabel 7: Toegewezen woningen in sociale huur

72% van de woningen heeft een A- of B-label (in 2022 64%)

Energielabels geregistreerd	Gemiddelde Netto Warmtevraag Huidig [kWh/m²]	Gemiddelde van Isolatiestandaard=De Standaard [kWh/m²]	Aantal VHE	% VHE	%VHE
	2023				2022
A+++	48	80	31	0,6%	0,4%
A++	44	60	32	0,6%	0,0%
A+	65	66	187	3,8%	0,5%
A	81	67	2390	48,3%	34,4%
B	115	78	928	18,8%	28,3%
C	137	83	1081	21,9%	30,0%
D	180	89	147	3,0%	3,4%
E	213	94	111	2,2%	2,1%
F	230	91	30	0,6%	0,6%
G	239	96	8	0,2%	0,1%
Eindtotaal	106	74	4945	100,00%	100,0%

Tabel 8: Verdeling energielabels

De onderhoudsuitgaven van dagelijks-mutatie en planmatig onderhoud

Dagelijks-Mutatieonderhoud	Aantal Verzoeken	Aantal woningen	Woningen uitgevoerd	Begroting	Realisatie	Meer-minderwerk
Reparaties	2680			€ 1.017.422	€ 1.017.422	
Pluspakket		2442	2016	€ 321.123	€ 291.811	€ -29.312
Serviceabonnement	2007			€ 220.647	€ 125.751	€ - 94.896
Mutatieonderhoud		333		€ 1.064.186	€ 2.253.612	€ 1.189.426
KBT		647		€ 2.253.482	€ 3.286.568	€ 1.033.086
Contractonderhoud				€ 805.385	€ 1.089.950	€ 284.565
Planmatig-onderhoud			Woningen uitgevoerd	Begroting	Realisatie	Meer-minderwerk
POEA-onderhoud		74	72	€ 2.760.486	€ 2.752.248	€ - 8.238
POEA-investering				€ 2.163.368	€ 2.334.759	€ 171.391
EPO-onderhoud		753	753	€ 4.202.460	€ 4.073.067	€ - 129.393
Asbest				€ 935.207	€ 1.090.866	€ 155.658
Transformatie plattegrond				€ 801.468	€ 667.017	€ 134.451

Tabel 9: Realisatie onderhoud 2023

1 Een fijn thuis voor ons allemaal

Oosterpoort is een woningcorporatie die zich betrokken voelt bij huurders en woningzoekenden. Wij dragen bij aan een fijn thuis voor mensen die behoefte hebben aan een sociale huurwoning. Wij zorgen in eerste instantie voor een huis. Het huis moet passend, betaalbaar en duurzaam zijn voor onze huurders (zie Figuur 1). En we dragen bij aan de buurten en wijken waarin onze huurders wonen. Daarnaast bieden we ook een werkplek waar medewerkers van Oosterpoort fijn samenwerken, zich veilig en verbonden voelen. En waar anderen zich welkom voelen. Zo staan wij voor onze missie:

'Een Fijn Thuis voor ons allemaal'.

1.1 Oosterpoort verhuurt 4.945 woningen in de gemeenten Heumen en Berg en Dal

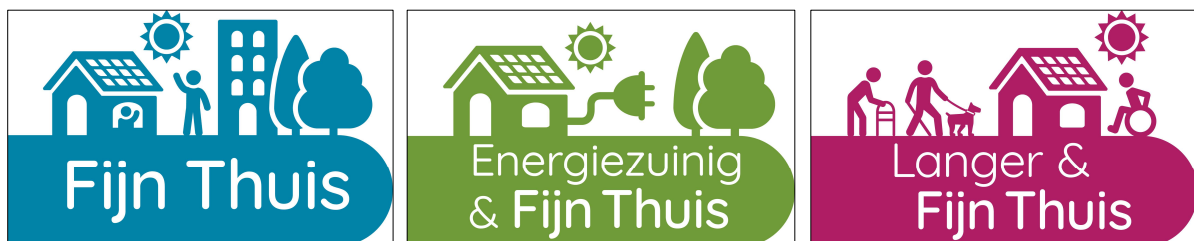
We zijn onderdeel van een grotere woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen. De groei van de bevolking en de toename van eenpersoonshuishoudens zorgen ervoor dat er een enorme schaarste is op de woningmarkt. Ook in de gemeenten Berg en Dal en Heumen is er druk op de woningmarkt. Daar waar onze gemeenten tot 2018 werden gezien als krimpregio, zal er naar de toekomst een inhaalslag gemaakt worden in het toevoegen van woningen in beide gemeenten.

1.2 Onze prioriteit ligt bij het uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen

Tot 2035 bouwen we 800 sociale woningen waarbij minimaal 50% van deze woningen een toevoeging is aan ons bezit. Daarbij kijken we steeds of onze woningvoorraad passend, betaalbaar en duurzaam is. We vinden het belangrijk om hier een goede balans in te vinden. Want passend betekent dat de woning en woonomgeving geschikt is, maar ook dat een woning betaalbaar is. En het kunnen betalen van woonlasten hangt samen met hoe energiezuinig de woning is. Zo wordt een veilige en comfortabele woning, waar huurders zorgeloos kunnen wonen, een fijn thuis.

1.3 Wij zetten ons in om buurten te laten ontstaan waar mensen fijn wonen

De mensen die bij ons (komen) huren zijn steeds vaker mensen in een kwetsbare situatie. Dit vraagt niet alleen een passende woning maar ook een passende omgeving. Een omgeving met verschillende woningen, zodat er voor iedereen woonmogelijkheden zijn. Waar mensen zichzelf kunnen zijn, naar elkaar omkijken, elkaar kunnen ontmoeten en problemen samen opgelost worden. Sociale samenhang en inclusie is belangrijk voor veerkrachtige buurten. We passen onze werkwijze aan op wat er nodig is in wijken en buurten. Samen met partners, soms trekkend soms volgend.



Figuur 1: Logo's Fijn Thuis Oosterpoort

2 Samenwerking met HV Woonbelang en gemeenten vinden we belangrijk

Mede daardoor kunnen we onze huurders een basis voor een fijn thuis bieden. Door samen te werken met Huurdersvereniging Woonbelang (verder: HV Woonbelang) en gemeente Berg en Dal en gemeente Heumen, kunnen we onze kennis en middelen bundelen om de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving te verbeteren. Dit leidt tot betere huisvesting, meer groenvoorzieningen en betere voorzieningen in de buurt.

2.1 Gezamenlijke doelen zijn vastgelegd in meerjarige prestatieafspraken

Oosterpoort heeft haar werkgebied in de gemeenten Berg en Dal en Heumen. Samen met gemeente Berg en Dal en gemeente Heumen staan we voor de opgave om te zorgen voor voldoende woningen, maar ook voor een prettige woonomgeving. Samen met de gemeenten en ook HV Woonbelang maken we prestatieafspraken om de volkshuisvestingsdoelen te bereiken. Het vraagt om wederkerigheid waarbij zowel de gemeenten als Oosterpoort zich inzetten om mensen een Fijn thuis te geven.

In december 2022 ondertekenden we de meerjarige prestatieafspraken 2023 – 2026. We focusten ons op 3 kerndoelen, mede ingegeven door de Nationale Prestatieafspraken (NPA) die bindend zijn voor ons als woningcorporatie:

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

We concretiseren deze afspraken samen met de 2 gemeenten expliciet in jaarlijkse uitvoeringsagenda's. In 2023 monitorden we deze met de gemeenten 2 keer om te bekijken hoe ze bijdragen aan het resultaat van de meerjarige afspraken. Aan het einde van het jaar evalueerden we de resultaten met de 2 gemeenten en HV Woonbelang. Een greep uit de concrete resultaten:

- We leverden 2 nieuwbouwprojecten op: aan de Bosbes- en Bremstraat in Groesbeek en op het terrein Vijverhof in Berg en Dal.
- Door de inzet van 2 verhuiscoaches verhuisden 9 huurders naar een meer geschikte woning.
- Er vond samen met Forte Welzijn een koffiemiddag plaats in een van onze wijken waarmee een pilot is gestart voor vergroening van voortuinen.
- Er vond een inventarisatie plaats van de mogelijkheden voor veilige stalling en het veilig opladen van scootmobielen in woongebouwen. Vervolgens stelden we prioritering voor de aanpassing van woongebouwen.
- We realiseerden in samenwerking met de betreffende bewoners, de gemeente Berg en Dal en Forte Welzijn een ontmoetingsplek op de Loeffenstraat in Ooij.

Naast het overleg over de prestatieafspraken, overlegden we regelmatig over onder meer vastgoedprojecten, de huisvesting van statushouders, de woonwagenlocaties en behoeftenonderzoek voor standplaatsen/ woonwagens. Daarnaast hebben we de gemeenteraad van de gemeente Berg en Dal geïnformeerd over (actuele) volkshuisvestelijke onderwerpen en haalden we bij hen op wat er speelt in de samenleving. Deze keer ging dit over de woonruimteverdeling.

2.2 HV Woonbelang behartigt de belangen van onze huurders

In 2022 ondertekenden HV Woonbelang en Oosterpoort de samenwerkingsovereenkomst. Hierin hebben we de intentie uitgesproken dat we verder gaan dan formaliteiten uit de 'Wet op het Overleg Huurders Verhuurder' (kortweg Overlegwet) en de Woningwet en dat we als volwaardige partners willen samenwerken. Ons gezamenlijke doel is om een prettig thuis te bieden aan mensen die niet of moeilijk zelf in huisvesting kunnen voorzien.

Volgens de samenwerkingsovereenkomst overleggen we minimaal 6 keer per jaar. In 2023 hebben we 10 keer samen overlegd. Onderwerpen die onder meer besproken zijn: duurzaamheidsbeleid, advies huurverhoging, bouwprojecten en de samenwerking met elkaar. Ook gaven we een bijdrage aan een ledenbijeenkomst van HV Woonbelang met het thema Leefbaarheid.

3 Onze ondernemingsplandoelen ordenen we in 6 thema's

Een fijn thuis voor ons allemaal bereiken we door te doen waar we voor zijn: zorgen voor (1) *genoeg woningen* die (2) *passend*, (3) *betaalbaar* en (4) *duurzaam* zijn. Dat noemen wij 'de goede dingen doen'. 'De dingen goed doen' kunnen we omdat we zorgen voor (5) *een fijne werkplek* en (6) *goede samenwerking* met onze partners.

3.1 We breidden de sociale voorraad uit

De toekomstverwachting wijst uit dat er woningen bij moeten komen. Een dak boven je hoofd is een van de basisbehoeften om een fijn thuis op te kunnen bouwen. Veel mensen die dat graag willen of nodig hebben, kunnen daar niet aan komen. In onze portefeuillestrategie is opgenomen dat onze woningvoorraad moet groeien in de komende jaren.

3.1.1 We leverden 43 nieuwe sociale huurwoningen op

Binnen de gemeente Heumen leverden we geen nieuwe sociale huurwoningen op. Hoewel de oplevering van het project 24 flexwoningen Rijksweg in Heumen wel gepland was, is dit doorgeschoven naar 2024. Het project liep vertraging op doordat de bezwaarprocedure tot uitstel van de start leidde. Binnen de gemeente Berg en Dal leverden we 43 sociale huurwoningen op.

Brem- (3) en Bosbesstraat (8) te Groesbeek

Deze grondgebonden (kleine) ééngezinswoningen leverden we voor de zomer van 2023 op en zijn in beginsel bedoeld voor jongeren. Oosterpoort koos hier voor modulaire woningen; hierbij worden grote delen van de woning vooraf met weinig stikstofproductie in een fabriek geproduceerd. Dit systeem heeft als voordeel dat de bouwtijd in het veld erg kort is. We realiseerden dit project op 2 locaties: 3 woningen midden in de bestaande wijk aan de Bremstraat en 2 blokken van elk 4 woningen aan de Bosbesstraat. De bewoners waren allen bijzonder tevreden met hun nieuwe woning.

Vijverhof (32) te Berg en Dal

In dit zeer duurzame project hergebruikten we het betonnen casco van een verouderd verzorgingshuis voor een nieuw project met in totaal 72 woningen. Oosterpoort is eigenaar van 32 sociale huurwoningen en Newomij uit Naarden is eigenaar van 40 middenhuur-woningen. Samen richtten we een Vereniging van Eigenaren (VVE) op voor het beheer.

In het deel van Oosterpoort zijn 20 appartementen in verhuur gegeven bij de Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG). Zij verhuren de 20 woningen door aan woongroep Babylon. Met de WBVG sloot Oosterpoort hiervoor een exploitatieovereenkomst waarbij de WBVG jaarlijks verantwoording over de toewijzing aflegt aan Oosterpoort middels een bestuursverklaring. Oosterpoort ziet de populariteit van woongroepen toenemen en staat hier positief tegen over.

3.1.2 Op diverse locaties bereidden we vervangende projecten voor

De 6 woningen aan de Dries in Groesbeek worden vervangen door 18 appartementen. Dit plan optimaliseerden we in 2023 in verdere samenwerking met Klaassen Groep BV, na een gecombineerde uitvraag van 3 projecten van totaal 40 woningen. De omgevingsvergunning is in september aangevraagd en de uitvoering volgt in 2024 en 2025.

Vanuit deze gecombineerde uitvraag werkten we 2 andere locaties uit tot een definitief ontwerp. Dit betreft de Patrijsweg in Berg en Dal waar we 8 woningen vervangen voor 8 beneden-boven woningen en 4 ééngezinswoningen. De andere locatie is aan de Kruksebaan in Groesbeek waar we 8 woningen vervangen door 10 beneden-boven woningen. In december zijn voor beide plannen de omgevingsvergunningen aangevraagd. We starten de uitvoering in het 3^e kwartaal van 2024.

Voor de 14 woningen aan de Chopinstraat in Groesbeek werkten we de plannen stedenbouwkundig uit om te komen tot 21 appartementen. In 2024 volgt de bestemmingsplanprocedure waarna naar het definitief ontwerp toegewerkt wordt.

We werkten in 2023 aan een grondige aanpak voor het vervangen van de 12 beneden-boven woningen aan de Kloosterstraat in Groesbeek. Hoewel het proces enige tijd in beslag neemt, zijn we vastberaden om een succesvol resultaat te bereiken. Op deze locatie moet historiserende architectuur toegepast worden. De ramingen van het schetsontwerp zijn erg hoog. Er wordt in 2024 een nieuwe strategie bedacht om dit plan voor 18 beneden-bovenwoningen met historiserende architectuur wel haalbaar te krijgen.

3.1.3 We waren terughoudend met de verkoop van woningen

Oosterpoort vindt het belangrijk dat er zoveel mogelijk sociale huurwoningen (DAEB) beschikbaar zijn. Woningen die op de verkooplijst stonden, maar ook nog steeds geschikt waren voor de verhuur zijn opnieuw in de verhuur aangeboden. Deze werkwijze houden we aan totdat de realisatie nieuwbouw voldoende nieuwe woningen heeft opgeleverd.

Zo is er in 2023 maar 1 DAEB-huurwoning verkocht in de gemeente Berg en Dal. Voor 2 woningen is de koopovereenkomst in 2023 getekend, maar deze zullen pas begin 2024 geleverd worden. Hierbij betrof het woningen waarvan we in hetzelfde blok al meerdere woningen hebben verkocht. Met de verkoop van dit "gespikkeld" bezit voorkomen we inefficiëntie en of hoge kosten bij bijvoorbeeld groot-onderhoud.

De Koopgarantportefeuille nam met 12 woningen af naar een totaal van 303 woningen eind 2023. Van deze woningen zijn er 4 in de verhuur genomen. Er zijn 3 woningen toegevoegd aan ons DAEB-huurbestand door terugkoop uit Koopgarant en 1 woning aan ons niet-DAEB-bestand. Hierbij betrof het in alle gevallen woningen in de gemeente Berg en Dal. De overige woningen zijn of worden verkocht.

In 2023 zijn er geen niet-DAEB huurwoningen verkocht. Wel zijn er 2 garageboxen verkocht.

3.2 We zorgden voor passende woningen in een passende omgeving

We kijken goed naar welke woonbehoefte er bij onze klant is en welke soort woningen we (her)bouwen. De toekomst laat zien dat de vraag naar woningen verandert. Er is meer behoefte aan andere, nieuwere woonvormen. Daarnaast zetten wij ons in om buurten te laten ontstaan waar mensen fijn wonen. Een passende woning in een passende woonomgeving zorgt voor een fijn thuis.

3.2.1 We transformeerden woningen bij mutatie

Ons doel is om 250 woningen te transformeren bij mutatie, gemiddeld 15 per jaar. In 2023 was hiervoor een budget gereserveerd van € 801.468,-. Binnen dit budget transformeerden we in 2023 10 woningen volledig en realiseerden we bij vier woningen een dakkapel. De realisatiekosten bedroegen € 633.910,-. De transformatie wordt toegepast op verouderde seniorenwoningen die gebouwd zijn voor 1990 waarbij een plattegrondwijziging noodzakelijk is om ze voor meerdere doelgroepen geschikt te maken (bijvoorbeeld kleine huishoudens). In 2024 vindt er een evaluatie plaats op dit concept transformatie waarbij we kijken we naar investering, resultaat, klanttevredenheid en of dit nog passend is binnen de nieuwe portefeuillestrategie.

3.2.2 We onderzochten de mogelijkheden voor nieuwe woonvormen

De vraag vanuit de overheid is te onderzoeken of we gebruik kunnen maken van ons bestaande bezit om meer woonruimtes toe te voegen. Hiermee willen we de druk op de woningmarkt verkleinen, naast

het bouwen van nieuwe woningen. Het initiatief hiervoor namen we in 2023 en we werken en voeren dit verder uit in 2024. Het betreft 'Woningdelen en splitsen' en 'Optoppen van woongebouwen'.

Woningdelen en splitsen

Dit onderzoek richtte zich op grondgebonden ruime ééngezinswoningen met bouwjaren tussen 1960 en 1970. Er zijn 2 variaties uitgekomen die passend zijn in onze wensportefeuille:

- Woning delen: bij een grote ééngezinswoning verbouwen we de bovenverdieping. We realiseren 2 slaapkamers met eigen badkamers. Deze 2 onzelfstandige woonruimtes worden apart verhuurd. Deze verbouwing is terug te draaien.
- Hoek wonen plus: We bouwen een ruime eindwoning aan de achterzijde en kopgevel uit. De woning verbouwen we tot 3 aparte zelfstandige woonunits. 2 Op de begane grond en 1 op de verdieping. Elke woning verhuren we apart. De tuin blijft hierbij gezamenlijk. Deze verbouwing is niet terug te draaien.

Beide variaties worden in 2024 verder uitgewerkt.

Optoppen van woongebouwen

Ook onderzochten we de mogelijkheden om bij woongebouwen één of meerdere woonlagen toe te voegen: het optoppen van woongebouwen. Binnen ons bezit hebben we aan de Rembrandtweg in Groesbeek een twee-laags woongebouw dat mogelijk een extra woonlaag kan dragen. We zijn hier de constructieve en stedenbouwkundige haalbaarheid voor het toevoegen van 1 woonlaag aan het uitwerken en toetsen. Dit zijn 10 extra woningen.

3.3 We zorgden dat onze woningen betaalbaar zijn

Een fijn thuis betekent dat je je woonlasten kunt betalen; het zorgt voor zekerheid en rust. Er wonen steeds meer mensen met een kwetsbare financiële situatie in onze woningen. Sommige huurders lopen een betaalrisico; we spannen ons in om deze mensen te helpen. Daarvoor blijven we goed met huurders en andere stakeholders afstemmen en samenwerken.

3.3.1 Voor een aantal huurders verlaagden wij de huur

Oosterpoort verlaagde in het kader van de 'Wet eenmalige huurverlaging' op 1 juli 2023 de huren voor 1.237 huishoudens naar € 575,-. Huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum kwamen hiervoor in aanmerking. Deze huurverlaging is gemiddeld € 53,97 per adres en in totaal is er voor € 66.762,20 per maand verlaagd. In 7 gevallen is de huur verlaagd na een verzoek van de huurder en in 1 situatie is de huur bevroren.

Ook kregen huurders van 153 woningen geen huurverhoging tijdens de jaarlijkse huuraanpassing op 1 juli. De reden hiervoor was dat zij een woning huren met een slecht energielabel (E/F/G label) of hun woning op de nominatie staat om gesloopt te worden.

3.3.2 We sloten dit jaar met de gemeenten het NVVK/Aedes-convenant

Oosterpoort had met beide gemeenten al een convenant Vroegsignalering uit 2019 over het melden van huurachterstanden bij de gemeente. In het aanvullende NVVK/Aedes convenant gaan we met elkaar een stap verder. Zo werken wij altijd mee aan schuldregelvormen. Daarnaast schorten we incassomaatregelen op en nemen gemeenten bij nieuwe huurschulden passende maatregelen. Dit versnelt het proces van schuldregelen bij huurachterstanden.

Het NVVK/Aedes convenant geeft duidelijkheid voor iedereen. Voor de gemeente is het fijn om te weten dat schuldeisers automatisch akkoord gaan. Oosterpoort kan erop vertrouwen dat de gemeenten alleen maar schulden gaan regelen als de situatie stabiel is. En misschien wel het belangrijkste: voor de huurder met schulden kan eerder rust gecreëerd worden. Zij kunnen in rust aan de schuldhulpverlening werken omdat er met de schuldeisers afspraken zijn.

3.4 We zorgden dat onze woningen duurzaam zijn

We verbeteren bestaande woningen energetisch en (her)bouwen duurzaam. Want een fijn thuis is ook een veilige en comfortabele woning om prettig en zorgeloos te kunnen wonen. Duurzame woningen zorgen voor lagere woonlasten en een beter binnenklimaat dat gezondheidsvoordelen oplevert.

3.4.1 We realiseerden op 536 daken zonnepanelen

In 2023 stelden we de ambitie om op minimaal 500 woningen zonnepanelen te plaatsen. We installeerden de 536 installaties in samenwerking met leveranciers van zonne-energie. Met deze installatie wordt indicatief 300.000 kg CO² per jaar bespaard. Voor de installatie van zonnepanelen was in 2023 € 2.684.917,- begroot. De realisatie kostte € 2.913.035,-.

3.4.2 We voerden een extra project vervanging enkel glas voor dubbel glas uit

Uit de opnames in 2023 met ketenpartner De Variabele zijn 220 woningen gekomen die nog enkele beglazing hebben. In augustus 2023 gaven we opdracht aan De Variabele om deze 220 woningen te voorzien van isolerende beglazing (HR++) inclusief alle bijkomende werkzaamheden. Het project loopt door in 2024 (apart begroot). We verwachten dat de laatste woningen in oktober 2024 voorzien zijn van isolerende beglazing.

Begroot 2023: € 1.000.000,- incl. BTW

Realisatie 2023: € 596.235,- incl. BTW

3.4.3 We voerden EPO en POEA projecten uit.

In 2023 zijn alle planmatige werkzaamheden EPO en POEA uitgevoerd

Per soort onderhoud	Begroting	Jaaropdracht	Realisatie	Vershil jaaropdracht
Planmatig onderhoud	€ 8.400.120	€ 6.962.946	€ 6.825.315	€ 137.631
Planmatig onderhoud, investering	€ 2.560.868	€ 2.163.368	€ 2.550.697	€ -387.329

Tabel 10: Planmatig onderhoud

Planmatig Onderhoud

Enkel Planmatig Onderhoud (EPO)

In 2023 zijn 753 woningen en 6 garages voorzien van enkel planmatig onderhoud (EPO). We zien dat de realisatie nagenoeg in lijn ligt met de begroting. Het enkel planmatig onderhoud is voornamelijk het instandhoudingsonderhoud, we hebben het dan over schilderwerk en klein en vervangingswerk aan de gevels zoals het vervangen van dakgoten, dakramen e.d.

Planmatig Onderhoud, Investering

Planmatig Onderhoud, Energie en Asbest (POEA)

In 2023 zijn 74 woningen aangepakt binnen POEA-projecten. De ambitie uitvraag voor de 74 woningen is gesteld op een Label A (110Kwh/m²). Bij het planmatig onderhoud (POEA) gaat het naast het instandhoudingsonderhoud ook het verduurzamen van de gevels en daken. Denk aan het isoleren van de spouwmuur, aanbrengen van HR++ glas en het isoleren van het dak.

In 2023 zijn er 4 woningen die een E, F of G label hadden verbeterd naar een A of A+ label.

3.4.4 We zetten een integraal duurzaamheidsbeleid op

In 2023 stelden we een duurzaamheidsbeleidsplan op. Het plan omvat niet alleen ambities op het gebied van CO²-reductie maar ook op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie en duurzaam

werken. Het plan sluit aan op de nationale prestatieafspraken. Bij de totstandkoming zijn diverse stakeholders betrokken geweest: medewerkers, het managementteam, de Raad van Commissarissen, HV Woonbelang en beide gemeenten.

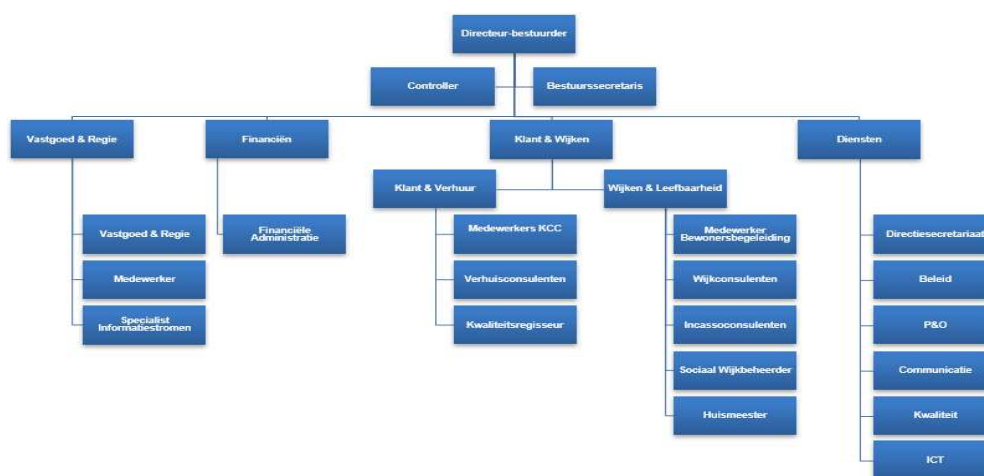
In 2024 worden de plannen verder uitgewerkt en gaan we kijken naar een populaire versie van het duurzaamheidsbeleidsplan. Denk hierbij aan een visual (praatplaat) die je middels een QR-code verder brengt in de diverse ambities van Oosterpoort.

Voor Oosterpoort is het als woningbouwcorporatie geen verplichting om te rapporteren volgens de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Bij de uitwerking van het duurzaamheidsbeleidsplan wordt eveneens nagedacht over de elementen van duurzaamheidsverslaggeving en niet-financiële prestatie indicatoren (KPI's)

3.5 We zorgden voor een fijne werkplek voor onze medewerkers

Invloed hebben op hoe je je werk doet, deskundig zijn en je verbonden voelen met huurders en de organisatie. Dat bepaalt of iemand elke dag weer de juiste dingen doet en gedreven is om die dingen goed te doen. Onze medewerkers zorgen er samen voor dat huurders een fijn huis in een fijne omgeving hebben. Daarom zorgen we ook voor een fijne werkplek.

3.5.1 Organisatiestructuur in één blik



Figuur 2: Organogram Oosterpoort

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

3.5.2 We hanteren een planning- & controlcyclus

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

Het vertrekpunt van waaruit wij handelen is te vinden in het ondernemingsplan en in de portefeuillestrategie (2020). In het ondernemingsplan vertalen we de visie en missie naar ambities en doelstellingen. Aan de hand van het ondernemingsplan 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 het ondernemingsplan. 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 planings-, 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 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.

3.5.3 Wij hebben 49 medewerkers

Op 31 december 2023 had Oosterpoort 49 medewerkers met een arbeidsovereenkomst. De samenstelling van het personeelsbestand is als volgt:

	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal medewerkers	49	47	46	43	45
Aantal FTE	42,51	40,61	37,68	36,2	38,3
Aantal FTE ingehuurd	6	5,4	7,4	3,9	3,3
Percentage mannen	43%	36%	28%	30%	31%
Percentage vrouwen	57%	64%	72%	70%	69%
Gemiddelde leeftijd	50,7	49,7	48,5	50,9	49,6
Gemiddeld aantal dienstjaren	11,4	12	13	14,8	14,1
Gemiddeld aantal uur per week	31,25	31	29,5	30	31
Onbepaalde tijd	88%	83%	82%	86%	84%
Bepaalde tijd	12%	17%	18%	14%	16%

Tabel 11: Samenstelling personeelsbestand

3.5.4 Kennis is de basis bij het goed uitvoeren van werkzaamheden

In 2023 gaven we ruim € 115.000,- uit aan studie- en opleidingskosten voor onze medewerkers. Wij vinden het hebben van de juiste kennis belangrijk. Het draagt bij aan meer efficiëntie en een hogere kwaliteit. Door middel van opleiden, bij- en omscholen maken we onze organisatie toekomstbestendig.

In november hebben we in nauwe samenwerking met de Corporatieacademie onze eigen Oosterpoort-Academie gelanceerd. Deze academie is een leermanagementsysteem dat ons in staat stelt om de planning, organisatie en registratie van opleidingen efficiënt te beheren. Onze medewerkers hebben allemaal hun eigen persoonlijke login, waarmee ze toegang krijgen tot een uitgebreid scala aan leermiddelen.

Met meer dan 400 specifieke klassikale en online trainingen, video's, podcasts, blogs en boeken biedt de Oosterpoort-Academie onze medewerkers een breed scala aan leerkansen. Ook hebben ze kosteloos toegang tot e-learning, waaronder onderwerpen als Asbest, Huurrecht en Oriëntatie

Volkshuisvesting. Het aanbod wordt voortdurend bijgewerkt, waardoor het altijd actueel en in lijn is met de laatste ontwikkelingen.

De Oosterpoort-Academie is een belangrijke stap voorwaarts in het bevorderen van de professionele ontwikkeling van onze medewerkers, waarmee we ervoor zorgen dat onze medewerkers altijd up-to-date blijven met de nieuwste kennis en vaardigheden in ons vakgebied.

3.5.5 Het ziekteverzuim is in 2023 gedaald

Wij geven de meldingsfrequentie en het ziekteverzuim percentage weer. Het ziekteverzuimpercentage en de meldingsfrequentie zijn 2 verschillende metingen met betrekking tot ziekteverzuim in een organisatie.

De meldingsfrequentie (het aantal ziekmeldingen per medewerker gedurende 2023) is 0,68. Dit betekent dat medewerkers zich iets meer dan 0,5 keer per jaar ziekmelden.

Het ziekteverzuimpercentage is een maatstaf die aangeeft welk percentage van de totale beschikbare werktijd binnen een organisatie verloren gaat als gevolg van ziekte van de medewerkers. In 2023 zijn een aantal langdurige verzuimperiodes afgesloten waardoor het ziekteverzuimpercentage weer op het niveau van 2021 terug is. Uiteraard blijven we, mede door het inzetten van preventieve interventies, actief op het voorkomen van ziekteverzuim.

	2023	2022	2021	2020	2019
Verzuimpercentage	4,8%	9,0%	4,8%	3,3%	6,8%

Tabel 12: verzuimpercentage 2023

In 2023 is de samenwerking met betrekking tot de ziekteverzuimbegeleiding met Arbo Unie voortgezet.

Vertrouwenspersoon

In 2023 heeft niemand van de medewerkers contact gehad met of een melding gedaan bij de vertrouwenspersoon van de Arbodienst over ongewenste omgangsvormen en/of integriteit. De vertrouwenspersoon heeft ook geen contact gehad met derden.

3.5.6 Onze bedrijfshulpverleners blijven bij

In 2023 volgden onze bedrijfshulpverleners 2 algemene bijscholingstrainingen voor BHV met reanimatie en AED. De training 'Brand in praktijk' en een ontruimingsoefening kwamen ook aan bod. In 2023 volgden 3 medewerkers de opleiding tot BHV'er en 13 medewerkers de basistraining reanimeren.

3.5.7 Medezeggenschap met de Ondernemingsraad in 2023

Speerpunten 2023

De Ondernemingsraad (OR) focuste zich in 2023 op de volgende speerpunten:

- Medewerkerstevredenheid;
- Ketensamenwerking en ontvlechting KetenIntegratieCentrum (KIC);
- Leeftijdsbeleid;
- Integraliteit/ vindbaarheid afdelingsplannen

Verkiezing 2023

De verkiezing in februari 2023 zorgde voor wisselingen in de OR. Van 2 leden is afscheid genomen en 2 nieuwe leden hebben plaatsgenomen in de OR. Daarmee is het ledenaantal van de OR gelijk gebleven op 4 personen.

Overleggen

De OR voerde frequent overleg met de directeur-bestuurder en had haar jaarlijkse overleg met de Raad van Commissarissen (RvC) en de Arboarts. Verder praatte de OR mee over een nieuw beoordelings- en beloningssysteem en het integriteitsbeleid.

Opleiding

De nieuwe leden volgden een OR-training. Ook volgde de hele OR een training over duurzame inzetbaarheid van medewerkers. Die mag wat de OR betreft in alle lagen van de organisatie worden meegenomen.

Adviezen/instemming

De OR heeft geadviseerd over de benoeming van een nieuw lid van de RvC, de invoering van een nieuw beoordelings- en beloningssysteem, de herziende Klokkenluiderregeling en het plan van aanpak van de Risico-Inventarisatie en Evaluatie (RIE).

Samenwerking

Het overleg tussen de OR en de bestuurder is prettig en constructief.

3.5.8 We werkten aan een strategisch ICT-plan

In het laatste kwartaal van 2023 begonnen we met de herziening van ons 'Strategisch ICT-beleidsplan'. Het doel is een richtlijn te bieden voor het effectieve en efficiënte gebruik van informatietechnologie binnen Oosterpoort. Het plan integreert essentiële principes uit het bestaande ICT-beleidsplan, passend bij onze overgang naar Microsoft 365. Ook richten we ons op verdere verbeteringen in de digitale dienstverlening aan onze klanten. Met speciale aandacht voor de ontwikkeling van een digitaal klantportaal en het versterken van cybersecurity-maatregelen.

Gelijktijdig zijn we het afgelopen jaar gestart met de implementatie van de VastgoedCloud van BataviaGroep. Deze softwareoplossing voor vastgoedsturing wordt momenteel ingezet om informatie te genereren voor de herijking van onze portefeuillestrategie.

Enkele behaalde resultaten in 2023 zijn:

- Digitalisering van uitgaande poststromen met behulp van de Postex-applicatie, inclusief automatische koppeling naar ons digitaal archief E-Content.
- Implementatie van de HRM-applicatie NMBRS.
- Aanvang gemaakt met de implementatie van de CRM-applicatie IRIS CRM.
- Herinrichting van de facilitering van de ketensamenwerking in de systemen van Oosterpoort.

3.6 We werkten samen met onze (keten)partners aan onze doelen

Dit doen we vanuit de overtuiging dat samenwerken leidt tot minder kwetsbaarheid, risicobeperking en betere resultaten dan op de traditionele wijze. Ook zijn we vaak de eerste die merken als het wat minder met mensen gaat. Dit signaal geven we dan door aan zorg- en welzijnspartners. Ieder levert dan vanuit eigen expertise de bijdrage die nodig is.

3.6.1 Implementeren 'werken als 1 team' in de ketensamenwerking

In 2023 zijn we aan de slag gegaan met de voorbereidingen om de werkzaamheden van het KIC naar Oosterpoort te verplaatsen, zowel procesmatig als op ICT-gebied. Daarnaast zijn we aan de slag gegaan om in de rol van Vastgoedmanager te komen. Deze rol van Vastgoedmanager is een meer realistische rol dan die van vastgoedregisseur waar Oosterpoort een aantal jaren geleden voor heeft gekozen. Bij 'Vastgoedregisseur' staat de corporatie op substantiële afstand van de operationele uitvoering. Bij 'Vastgoedmanager' staat de corporatie weliswaar wat verder van de operationele uitvoering, maar beschikt zij nog steeds over vastgoedprofessionals die in staat zijn om de kwaliteit

van vastgoedbedrijven te beoordelen. Zowel met betrekking tot ontwerp, planvorming, begroting als uitvoering. Hierdoor komt er meer verantwoordelijkheid bij de eigen organisatie te liggen.

Key Vision is het bureau dat het onderzoek heeft uitgevoerd naar de rollen van Oosterpoort, De Variabele en Van de Klok. In 2023 zijn er werkgroepen aangesteld om de rollen, verantwoordelijkheden en processen die behoren binnen de RGS-systematiek op orde te brengen. In de werkgroepen zijn zowel de mensen van De Variabele, Van de Klok en Oosterpoort vertegenwoordigd. Zo zorgen we ervoor dat de processen en verantwoordelijkheden bij de juiste partners en medewerkers geborgd worden. Begin 2024 zal het gehele programmaplan (RGS vastgoedmanager) zijn besluit krijgen voor het planmatige onderhoud, later in 2024 volgt de uitwerking voor het dagelijks onderhoud.

Het afgelopen jaar bleek dat de overgang van vastgoedregisseur naar vastgoedmanager ook noodzakelijk is om zelf meer grip te hebben op het tijdig (bij)sturen op onderhoudsuitgaven bij mutatie en vervanging van Badkamer-Keuken-Toilet (BTK) bij mutatie en op verzoek van de huurders. De overschrijding op mutatieonderhoud en BTK is onvoldoende gemonitord door het verantwoordelijke KIC waardoor een substantiële overschrijding van deze posten plaatsvond. Ondanks dat het verbeteringen aan ons woningbezit betrof waar technisch en beleidsmatig terechte werkzaamheden zijn uitgevoerd, had hier eerder op het budget en/of het technische beleid gestuurd moeten worden door het KIC. Na verschillende intensieve gesprekken met de 2 ketenpartners hebben zij, als eindverantwoordelijke voor het functioneren van het KIC, dit erkend en daarom circa 1/3 van deze overschrijding voor hun eigen rekening genomen. Vanaf 2024 worden deze taken van tijdige monitoring en sturing passend binnen de vastgoedmanagersrol weer overgenomen door Oosterpoort.

3.6.2 Verdere afspraken om onderhoudsprestaties verder op orde te krijgen

Het genomen besluit om de rol van vastgoedmanager binnen het RGS-model aan te nemen heeft ook invloed op verantwoordelijkheden. Een van die verantwoordelijkheden is het op orde brengen van onze vastgoeddata om daarop meer te kunnen sturen.

In 2022 startten we met het op orde brengen van onze vastgoeddata in het softwarepakket O-prognose. Het controleren en actualiseren in O-Prognose is in oktober 2023 afgerond. In 2024 zetten we verder in op de conditiemetingen conform de NEN2767 en het actualiseren van de woningplattegrond tekeningen conform NEN2580. De beide NEN-inventarisaties zijn eind 2024 gereed.

In 2023 zijn:

- 1.646 woningen voorzien van een conditiescore NEN2767 (1/3 deel van het bezit).
- 1.710 woningen voorzien van een plattegrond NEN2580 (fysieke meting in de woning).
- 1.837 woningen voorzien van een nieuw of geactualiseerd energielabel.

3.6.3 We werkten samen met zorg- en welzijnspartijen aan gemeenschapsvorming

Want een fijn thuis betekent ook wonen in een passende woonomgeving die aansluit bij de behoefte van onze huurders. De mensen die bij ons (komen) huren zijn steeds vaker mensen in een kwetsbare situatie. Daarnaast vinden wij sociale samenhang en inclusie belangrijk voor veerkrachtige buurten.

Een concreet voorbeeld hiervan is terrein Dekkerswald waar we samen met ZZG zorggroep en de gemeente Berg en Dal werken aan een zorgzame buurt. Het doel is dat er een zorgzame buurt ontstaat door regulier wonen toe te voegen aan bestaande woonvormen voor mensen met een zorgvraag. Voor de periode tot 2030 worden maximaal 200 woningen toegevoegd waarvan Oosterpoort er volgens de Woondeal 30% realiseert in de sociale sector. Als basis hiervoor is een concept ontwikkeld, het Wenkend Perspectief Zorgzame buurt, waarin waarden zijn benoemd die als uitgangspunt dienen voor alle ontwikkelingen op het terrein.

3.6.4 We zijn lid van een aantal VvE's

In 2023 is Oosterpoort lid geworden van 'Vereniging van Eigenaars De Vijverhof te Berg en Dal'. Dit is de 10^e VvE waarvan Oosterpoort lid is. De VvE wordt beheerd door particuliere vastgoedonderneming Newomij. Het gebouw is verdeeld in 2 appartementsrechten. Het deel van Oosterpoort omvat ongeveer 43%.

In 2023 werd duidelijk dat bij twee van de overige VvE's het onderhoudsfonds ontoereikend dreigt te worden. Er zal een aanzienlijk hogere bijdrage van de leden nodig zijn om ook in de toekomst voldoende geld in kas te hebben voor groot onderhoud. Oosterpoort heeft in beide VvE's het meerderheidsaandeel en drong aan op voldoende reservering. De bijdragen zijn in 2023 verhoogd. Dit jaar wordt gekeken of dit voldoende is. Zo niet, dan volgt een verdere verhoging.

4 Oosterpoort en haar financiële positie

De financiële resultaten van 2023 en de meerjarenprognose laten zien dat Oosterpoort aan haar ambities werkt en een goede financiële positie heeft. De financiële ratio's blijven de komende jaren binnen de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Daarmee blijven we in aanmerking komen voor borging, wat van belang is om onze ondernemingsdoelstellingen en ambities (woningbouw- en verduurzamingsopgave) te kunnen realiseren. Daarvoor maken we scherpe, heldere keuzes en sturen hierop. In dit hoofdstuk geven we een toelichting op de resultaten 2023, de waardering van het vastgoed, financiële continuïteit, meerjarenperspectief en daaraan verwante onderwerpen.

4.1 Oosterpoort sluit het boekjaar 2023 af met een negatief jaarresultaat

Jaarresultaat

We sloten het boekjaar 2023 af met een negatief jaarresultaat van circa € 82 miljoen (2022: positief € 55 miljoen). Het negatieve resultaat was voornamelijk het gevolg van de waardevermindering van de vastgoedportefeuille. Hiermee kwam tot uitdrukking dat de waardevermindering van het vastgoed weliswaar leidt tot een verlies, maar dat dit niet op die manier de kasstromen raakt. Wel is er een daling van de operationele kasstromen zichtbaar. De waardedaling kan pas tot uitdrukking komen bij verkoop, maar tot dat moment is het een verlies op papier. Zeker omdat Oosterpoort zo min mogelijk woningen uit de sociale voorraad verkoopt.

Het resultaat wordt voor een groot gedeelte bepaald door waardeveranderingen:

X € 1.000,-		2023	2022
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-84.710	40.170
Waardeverandering embedded derivaten		-2.131	11.895
Belastingen		-561	-5.333
Overig resultaat		5.452	7.950
Totaal resultaat		-81.950	54.682

Tabel 13: Jaarresultaat

In de begroting 2023 was een resultaat begroot van positief € 12,9 miljoen. Het gerealiseerde resultaat 2023 was daarmee € 95 miljoen lager (vooral door waardeveranderingen). Oosterpoort investeerde in nieuwbouw en verduurzaming (negatief € 26,3 miljoen) en het vastgoed kende een negatieve waardeontwikkeling van € 58,4 miljoen, per saldo € 84,7 miljoen negatief.

Kasstromen

De volgende tabel toont de kasstromen over 2023 en 2022. De basis hiervan was de operationele kasstroom die voortkomt uit de reguliere exploitatie van het vastgoed. De inkomende kasstroom bestond voornamelijk uit huurontvangsten. De uitgaande kasstroom kende als grote posten onderhoud, rente, heffingen, belastingen en overige kosten. Per saldo was in 2023 sprake van een positieve operationele kasstroom van € 3,7 miljoen (2022: € 5,7 miljoen).

Kasstromen		2023		2022	
Operationele kasstromen					
Huren en bijdragen servicekosten		36.955		35.906	
Rente		4.987	-	5.060	-
Onderhoud		16.943	-	10.610	-
Heffingen en belastingen		2.225	-	7.128	-
Andere kosten		5.189	-	3.347	-
Lonen, sociale lasten en pensioenen		3.928	-	4.026	-

Saldo operationele kasstroom	3.683	5.736	
Verkopen	2.343	3.752	+
Totaal beschikbaar voor investeringen en aflossing van leningen	6.026	9.488	
Per saldo geïnvesteerd (inkomsten -/-uitgaven)	26.112	13.028	-
Per saldo schulden afgelost (nieuwe leningen -/- aflossingen)	17.561-	6.702-	-
Minder (-)/ meer (+) liquide middelen	2.525-	3.163	

Tabel 14: Kasstromen 2023 en 2022

De investeringen van € 26,1 miljoen bestonden uit nieuwbouw (€ 11,9 miljoen), verbetering en verduurzaming (€ 8,6 miljoen) en aankoop van woningen en grond (€ 5,6 miljoen).

Ratio's

Financiële continuïteit is van belang om de ondernemingsdoelstellingen en ambities te kunnen realiseren. Aw en WSW hebben daarvoor een gezamenlijk beoordelingskader uitgewerkt. Het gezamenlijk beoordelingskader kijkt naar verschillende aspecten: de financiële positie, de portefeuillestrategie en governance. Bij de financiële continuïteit bestaat de beoordeling vooral uit een toets op de financiële ratio's die aan de normen moet voldoen. Zie hieronder de tabel met de financiële ratio's van 2023 en 2022.

Financiële ratio's

	Norm	2023	2022
DAEB			
ICR	> = 1,4	1,53	1,99
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	minimaal 15%	42%	58%
Loan to value in % van de beleidswaarde	< 85%	55%	38%
Dekkingsratio leningen in % van de marktwaarde	< 70%	26%	21%
Niet-DAEB			
ICR	> = 1,8	n.v.t.	n.v.t.
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	minimaal 40%	39%	39%
Loan to value in % van de beleidswaarde	< 75%	n.v.t.	n.v.t.
Dekkingsratio leningen in % van de marktwaarde	< 70%	n.v.t.	n.v.t.
Onderpandratio op basis van geborgde schuldpositie	< 70%	25%	20%

Tabel 15: Financiële ratio's 2023 en 2022

Uit de tabel komt naar voren dat de solvabiliteit van 2023 met 16% is gedaald naar 42% (2022:58%). De beleidswaarde is in 2023 behoorlijk gedaald en het Eigen Vermogen eveneens. De beleidswaarde daalde door hogere meerjarig ingerekende onderhoudslasten op basis van de meerjarenbegroting 2024 - 2033. Het Eigen Vermogen daalde door het negatieve jaarresultaat 2023 en het grotere aandeel in maatschappelijke bestemming (verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde). De loan to value is met 17% gestegen naar 55% (2022:38%). De leningenportefeuille nam toe en de beleidswaarde daalde.

Voor niet-Daeb blijft de solvabiliteit (cf 2022) met 39% net onder de norm van 40% en daarmee voldoet dit ratio niet. De neerwaartse ontwikkeling van de markt- en beleidswaarde zorgt ervoor dat dit ratio ten opzichte van 2022 niet verbeterd is. Aw en WSW hebben in het bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij Aw en WSW in deze periode niet direct leidt tot bijsturingsmaatregelen. Op basis van de prognose voor 2024 en verder is overigens de verwachting dat het ratio wel weer voldoet.

4.2 Waardering van het vastgoed

Marktwaarde

We hanteren de marktwaarde in verhuurde staat als basis voor de vastgoedwaardering. De waarde van de woningen is bepaald aan de hand van het 'Handboek modelmatig waarderen'. Bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorgvastgoed is gewaardeerd op basis van full-waardering (taxatie). De marktwaarde is gebaseerd op kasstromen. De scope bij de marktwaarde is 15 jaar met aan het einde van die periode een restwaarde gebaseerd op een exit yield.

Zowel voor de koop- als de huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan en is er sprake van woningtekorten. De totale omvang van de portefeuille daalde (inclusief € 5,0 miljoen euro nieuwbouw) met € 52 miljoen (2022: stijging € 48,9 miljoen) naar een waarde van € 795 miljoen (2022: € 847 miljoen). Dit is een waardedaling van 6,1% (2022: + 6,1%). De waardeontwikkeling was vooral het gevolg van aanpassing van de parameters van het handboek waaronder prijsinflatie, loonstijging en bouwkostenstijging en disconteringsvoet.

Beleidswaarde

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

De beleidswaarde bedroeg eind 2023 € 356,8 miljoen (2022: € 457,4 miljoen) ofwel 45% (2022: 54%) van de marktwaarde. De beleidswaarde daalde met 21,9% van € 457 miljoen in 2022 naar € 357 miljoen in 2023. Hierin zat de daling van de marktwaarde van 6,1% verwerkt. Per saldo resteerde er een daling (in de beleidswaarde) van 15,8%. Dit wordt verklaard vooral verklaard door een toename van de afslag kwaliteit (meer ingerekend onderhoud). De onderhoudsuitgaven zijn toegenomen door herijking (er worden meer woningen aangepakt, herijking van planmatig onderhoud en verduurzaming), algemene kostenstijgingen, de te hanteren definities onderhoud en investeringen waardoor het percentage onderhoud is gestegen en hogere ambities vanuit de NPA (waaronder aanpak van EFG-labels).

Toelichting verschil marktwaarde en beleidswaarde

Per 31 december 2023 was in totaal € 417 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen (lees: waardestijging) in de overige reserves opgenomen (2022: € 468 miljoen). Dit was de daling in de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Oosterpoort. De mogelijkheden voor Oosterpoort om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt. De doelstelling van Oosterpoort is het duurzaam voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Daardoor zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel verkocht worden. Daarnaast wordt bij mutatie van de woning alleen in uitzonderingssituaties de huur verhoogd tot de markthuurlaag. Ook zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie. Dit betekent dat nooit de volledige van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst wordt gerealiseerd.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Het bestuur van Oosterpoort maakte een inschatting van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting lag 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 bedroeg voor 2023 circa € 437,9 miljoen (2022: € 389,1 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde eind 2023 bestond uit de volgende onderdelen (* € 1.000,-):

Marktwaarde verhuurde staat	794.578
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	118.032
Betaalbaarheid (huren)	-352.244
Kwaliteit (onderhoud)	-168.638
Beheer (beheerkosten)	-34.881
Beleidswaarde	356.848

Tabel 16: Marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde

De gehanteerde waarderingsgrondslag (marktwaarde of beleidswaarde) is sterk bepalend voor de omvang van het eigen vermogen en daarmee de solvabiliteit. Zo bedroeg het eigen vermogen (DAEB en niet-DAEB) op basis van de marktwaarde in verhuurde staat per eind 2023 € 607,0 miljoen (2022: € 689,0 miljoen) en de solvabiliteit 69% (2022: 73%). Als het vastgoed gewaardeerd zou worden op basis van de beleidswaarde bedroeg het eigen vermogen € 169 miljoen (2022: € 300 miljoen) en de solvabiliteit 38% (2022: 54%).

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. 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.

Evaluatie markt- en beleidswaarde

In juli 2023 is er een kamerbrief over de evaluatie van de markt- en beleidswaarde en OOB-status (Organisatie van Openbaar Belang) van woningbouwcorporaties gepubliceerd. Uit de evaluatie kwamen positieve punten en verbetervoorstellen naar voren. Zo wil men vanaf verslagjaar 2024 1 methodiek gaan toepassen voor de bepaling van de marktwaarde en werden er verbeteringen voorgesteld voor de beleidswaarde ten aanzien van discontovoet, exploitatieperiode, onderhoudslasten en verbeteringen. Voor verslagjaar 2024 wordt de nieuwe beleidswaarde berekend voor de jaarrekening (en vermeld in de toelichting). Vanaf verslagjaar 2025 vervangt de nieuwe beleidswaarde de marktwaarde in de balans. Oosterpoort krijgt in 2024 de OOB-status. Voor de OOB-status is men voornemens dat deze pas gaat gelden voor corporaties vanaf 10.000 eenheden in plaats van 5.000 eenheden. Dat betekent voor Oosterpoort dat zij in dat geval geen OOB-status krijgt.

4.3 Onze financiële positie is ook richting de toekomst gezond

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

Met het investeringsstatuut borgen we welke (beoordelings)criteria, normen en procesgang wij hanteren bij (des)investeringsbeslissingen.

Onze jaarrekening is opgesteld op basis van het 'going concern principe'. In de continuïteitsbeoordeling analyseren en beoordelen we aspecten als kengetallen, ontwikkelingen, risico's, planning & control en interne beheersing in het licht van continuïteit. Daarbij zien we dat er geen materiele onzekerheid bestaat over de voortzetting van bedrijfsactiviteiten. Onze financiële positie is ook richting de toekomst gezond. Vanuit de Nationale Prestatieafspraken zijn de opgaven voor extra woningen en verduurzaming fors. Het onderzoek 'Opgaven en middelen corporatiesector' heeft al duidelijk gemaakt dat corporaties structureel geld tekortkomen om aan alle maatschappelijke opgaven te voldoen. Dit geldt ook voor ons. We moeten scherpe keuzes maken, strak sturen en we zoeken de randen op om door te kunnen blijven bouwen en verduurzamen.

4.4 Een meerjarenperspectief vormt de basis voor financiële sturing

In december 2023 stelden we de begroting voor 2024 vast. Hierin namen we tevens een meerjarenperspectief op voor de periode 2025 tot en met 2028. In de toekomst investeren we, net als in de voorgaande jaren, een aanzienlijk bedrag in het verbeteren van onze woningen, nieuwbouw en duurzaamheid. Uit de meerjarenprognose blijkt dat onze financiële positie gezond is. Onderstaande tabellen laten de toekomstige ontwikkeling zien van de kasstromen en de financiële ratio's over de jaren 2024-2028.

Kasstromen 2024-2028

DAEB	2024	2025	2026	2027	2028
Operationeel	2.674	3.213	2.965	4.859	6.036
Verkoop	2.976	4.054	3.857	7.379	9.125
Investering	-35.388	-33.974	-33.397	-37.173	-40.356
Financiering	26.807	26.706	26.575	24.935	25.195
Dividend van niet-DAEB	0	-	-	-	-
Mutatie liquide middelen	-2.931	0	-	0	0
<i>Mutatie leningenportefeuille</i>	<i>29.738</i>	<i>26.706</i>	<i>26.575</i>	<i>24.935</i>	<i>25.195</i>

Niet-DAEB	2024	2025	2026	2027	2028
Operationeel	814	913	945	992	1.021
Verkoop	1.986	700	659	672	616
Investering	-893	-214	-	-1.090	-3.624
Financiering	-	-	-	-	-
Dividend van niet-DAEB	-	-	-	-	-
Mutatie liquide middelen	1.907	1.399	1.604	574	-1.987
<i>Mutatie leningenportefeuille</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Totaal	2024	2025	2026	2027	2028
Operationeel	3.488	4.127	3.910	5.851	7.057
Verkoop	4.962	4.754	4.516	8.051	9.741
Investerings	-36.281	-34.188	-33.397	-38.263	-43.980
Financiering	26.807	26.706	26.575	24.935	25.195
Dividend van niet-DAEB					
Mutatie liquide middelen	-1.024	1.399	1.604	574	-1.987
Mutatie leningenportefeuille	27.831	25.307	24.970	24.361	27.182

Tabel 17: Kasstromen 2024-2028 (* € 1.000,-)

In de jaren 2024-2028 lenen we zo'n € 130 miljoen euro bij om de ambities (nieuwbouw en verduurzaming) waar te kunnen maken.

Financiële ratio's

	Norm	2023	2024	2025	2026	2027	2028
DAEB							
ICR	> = 1,4	1,53	1,5	1,5	1,4	1,7	1,8
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	min. 15%	42%	38%	34%	31%	28%	27%
Loan to value in % van de beleidswaarde	< 85%	55%	59%	63%	66%	70%	72%
Dekkingsratio leningen in % van de marktwaarde	< 70%	26%	28%	29%	31%	33%	34%
Niet-DAEB							
ICR	> = 1,8	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	min. 40%	39%	40%	44%	47%	47%	50%

Tabel 18: Financiële ratio's 2023-2028 - prognose

De bovenstaande tabel met ratio's laat zien dat Oosterpoort voldoet aan de financiële normen van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De ICR-norm wordt in de komende jaren doelbewust opgezocht. Dit zit vooral in de operationele kasstromen (onderhoud, rente en VPB). Het investeringsprogramma heeft grote impact op de andere ratio's (LTV, Solvabiliteit en dekkingsbijdrage). Deze bewegen meer richting de normen, maar blijven nog binnen de bandbreedte van de gestelde normen. We zien dat zowel de solvabiliteit als de Loan to value in 2023 harder gedaald respectievelijk gestegen is. Dit heeft eveneens impact op de jaren daarna (2024-2028) omdat de uitgangspositie (jaar 2023) negatiever is en de onderhoudsnormen van de beleidswaarde zijn bijgesteld. Daarmee wordt sturing op de ratio's de komende jaren nog belangrijker.

Voor niet-Daeb blijft de solvabiliteit (cf 2022) met 39% net onder de norm van 40% en daarmee voldoet dit ratio niet. De neerwaartse ontwikkeling van de markt- en beleidswaarde zorgt ervoor dat dit ratio ten opzichte van 2022 niet verbeterd is. Aw en WSW hebben in het bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij Aw en WSW in deze periode niet direct leidt tot bijsturingsmaatregelen. Op basis van de prognose voor 2024 en verder is overigens de verwachting dat het ratio wel weer voldoet.

4.5 Treasuryactiviteiten in 2023

Treasury is het sturen en beheersen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de financiële geldstromen, de financiële positie en de hieraan verbonden risico's. Onderdeel van het treasurybeleid is het managen van de financiële risico's, waaronder het renterisico. De basis voor het treasurybeleid ligt in het Reglement Financieel Beleid en Beheer, het treasurystatuut en het treasuryjaarplan. Het Reglement Financieel Beleid en Beheer betreft een overkoepelend reglement, waaruit de dienstbaarheid aan volkshuisvestelijke doelstellingen en de financiële borging blijkt. In ons treasurystatuut zijn alle taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot treasury vastgelegd. Alle treasuryactiviteiten zijn vervolgens gebaseerd op het treasuryjaarplan dat jaarlijks wordt opgesteld. Binnen onze organisatie is een treasurycommissie actief die als taak heeft om het bestuur gevraagd en ongevraagd te adviseren op het gebied van treasuryzaken. De treasurycommissie wordt ondersteund door een extern adviseur.

Leningen en marktwaarde

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 2023 toe met € 18 miljoen. Eind 2023 bedroeg onze totale leningenportefeuille circa € 186 miljoen (2022: € 168 miljoen). De leningen zijn aangetrokken vanwege de financiering van investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit.

Het merendeel van de leningenportefeuille bestaat uit gewone leningen met een vaste rente en een vaste looptijd. Eind 2023 was de rentestand lager dan de contractueel afgesproken rente van veel van onze leningen.

In het hypothetische geval dat we leningen voor het einde van de looptijd willen beëindigen, moeten we een boeterente betalen. Daardoor moeten we meer terugbetalen dan de nominale waarde van de lening. De marktwaarde zoals weergegeven in onderstaande tabel komt door de opgelopen rente meer in de buurt van de nominale waarde die wij opnemen in onze jaarrekening. Maar dit heeft geen resultaatconsequenties omdat we de leningen niet vervroegd aflossen.

Financiële instrumenten

	Marktwaarde			
	Schuldrest	Lening	Derivaat	Totale marktwaarde
Annuïtair	2.840	2.646		2.646
Lineair	42.497	38.476		38.476
Fixe	65.251	68.877		68.877
Variabele hoofdsom	1.000	1.011		1.011
Basisrente	38.000	44.278		44.278
Extendible	36.000	32.044	8.341	40.385
Totaal	185.588	187.331	8.341	195.672

Tabel 19: Financiële instrumenten

De rente was eind 2023 lager dan eind 2022 waardoor de negatieve marktwaarde van de embedded derivaten (extendibles) is toegenomen. Het ongerealiseerde resultaat was in 2023 € 2 miljoen negatief

(in 2022 was dit € 12 miljoen positief). Eind 2023 bedroeg de marktwaarde van de drie embedded derivaten € 8 miljoen negatief (in 2022 was dit € 6 miljoen negatief).

4.6 Ons fiscaal beleid voldoet aan de wettelijke eisen

Wij hebben bij de uitoefening van ons werk te maken met veel soorten belastingen, zoals omzetbelasting, vennootschapsbelasting, overdrachtsbelasting, loonheffing en onroerendezaakbelasting. We voldoen aan de wettelijke eisen. Binnen het wettelijk kader maken we zoveel mogelijk gebruik van de mogelijkheden om de belastingdruk te verlagen. Met de Belastingdienst voeren wij constructief overleg over fiscale issues, zoals fiscale vraagstukken bij vastgoedontwikkeling en belaste verhuur. Wij stemmen met hen vooraf onze standpunten af. Externe fiscalisten staan ons bij in de uitvoering van het fiscaal beleid. In 2023 maakten we, met de naderende OOB-status in 2024, een overstap naar een nieuwe fiscaal adviseur.

4.7 De AW heeft een positief oordeel over Oosterpoort

In 2023 maakten we kennis met onze nieuwe inspecteur van de Aw. Het gesprek was constructief en het oordeel in de toezichtsbrief die hieruit volgde positief. Ook ontvingen we de jaarlijkse oordeelsbrief over de rechtmatigheid van de Aw. De beoordeling over de staatsteun, passend toewijzen, huursom, WNT en naleving van specifieke wettelijke bepalingen leidde tot een positief oordeel. Dat betekent dat Oosterpoort voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Een klein aandachtspunt was de verbetering van incidentele intermediaire verhuur.

Van het WSW ontvingen we een brief over het borgingsplafond van 2023-2025. Onze financiële positie is goed. Dat betekent dat wij leningen kunnen aangaan met borgstelling van het WSW. Het jaarlijks gesprek met de integrale beoordeling was wederom een goed gesprek met een positieve beoordeling tot gevolg. Het WSW paste ook in 2023 de laagste risicoklasse voor Oosterpoort toe.

5 Risicomanagement is een belangrijk onderdeel van onze bedrijfsvoering

Het is een proces waarbij risico's worden geïdentificeerd, geanalyseerd en beheerst om de doelstellingen van de corporatie te bereiken. Het doel van risicomanagement is om de kans op negatieve gebeurtenissen te minimaliseren en de impact ervan te beperken. Dit hoofdstuk bevat een analyse van de belangrijkste risico's waarmee Oosterpoort wordt geconfronteerd en de maatregelen die zijn genomen om deze risico's te beheersen.

5.1 We werkten verder aan de inbedding van risicomanagement

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

Voornaamste risico's en onzekerheden

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

Strategisch:

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

Operationeel:

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

Financieel:

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

Wet- en regelgeving:

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

Risicobereidheid

De risicobereidheid wijzigde in 2023 niet ten opzichte van voorgaande jaren. We willen geen grotere strategische- en bedrijfsrisico's lopen dan nodig is. We beperken de risico's zoveel mogelijk en sturen actief op de beheersing van de risico's. Dit kenmerkt zich met name bij bedrijfsprocessen rondom ketensamenwerking, cybersecurity en processen met compliance-eisen.

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

Risicobeheersing

In 2023 besteedden we veel aandacht aan risicobeheersing. Een korte opsomming van belangrijke beheersmaatregelen die we in 2023 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 zijn de kans en impact van het risico sterk verminderd. De financiële grenzen van Oosterpoort zijn gesteld met de meerjarenbegroting en gedeeld met betrokken wethouders. Bij projecten geven we onze financiële grenzen aan. Met de nieuwe landelijke prestatieafspraken neemt de (politieke) druk vanuit de gemeente wel toe, omdat de gemeente (en provincie) een belangrijker speler is in de realisatie van de bouwopgave. In de Meerjarenbegroting 2024 - 2033 hebben we de grenzen bepaald.
- S2 Het treffen van beheersmaatregelen op de belangrijkste, in gezamenlijkheid geformuleerde risico's bij ketensamenwerking, namelijk:
 - Het onderhouden van een langjarige relatie en commitment met ketenpartners om ongunstige ontwikkelingen op de bouwmarkt te voorkomen. De afgelopen tijd was te zien dat de ketensamenwerking in een tijd van hoogconjunctuur ervoor zorgt dat wij geen problemen hebben om het werk in de markt weggezet te krijgen. Onze partners zorgden dat het jaarlijkse werk uitgevoerd wordt, alhoewel zij steeds meer afhankelijk worden van toeleveranciers. Met de SOK 2022-2025 (Samenwerkingsovereenkomst) en de daarin opgenomen (prijs)afspraken is het risico op schommelingen van de markt beheersbaar geworden. Wel zien we flinke prijsstijgingen als gevolg van schaarste aan bouwmaterialen en hogere grondstofprijzen door onder andere de oorlog in Oekraïne en oplopende olie- en gasprijzen.
 - Het verbeteren van de datakwaliteit met de ketenpartners zodat met kwalitatief goede vastgoeddata de juiste keuze gemaakt kan worden voor de verduurzamingsopgave. Het op orde krijgen van de data is een meerjarig proces. Dit hebben we vastgelegd in de ontwikkellijn 'meer sturen op data' en wordt de komende jaren nader uitgewerkt.
 - Het verbeteren van de efficiëntie en effectiviteit van de bedrijfsprocessen in de ketensamenwerking. En deze borgen en vastleggen in procesbeschrijvingen.
- S3 De portefeuillestrategie/wensportefeuille uit 2020 zijn we aan het herijken. De transitieopgave is redelijk hoog maar wel financieel uitvoerbaar. Echter door prijsstijgingen en onvoldoende beschikbaarheid van locaties komt de uitvoering (zowel in aantallen als in geld) in gevaar. Bijsturingmogelijkheden worden onderzocht. Het netto risico is daardoor een klasse hoger gesteld.
- S4 In de beleidsnota "Route naar CO²-neutraal in 2050" van 2019, verankerd in onze portefeuillestrategie van juni 2020, hebben we ons gecommitteerd aan maximaal 62% aan CO²-reductie voor 2050 door maximaal te isoleren en de aanleg van zonnepanelen. Gezien de ontwikkelingen in de markt hebben we de beleidsnotie herijkt in een nieuw

duurzaamheidsbeleidsplan. Verder hebben beide gemeente nog geen regionale en lokale energiestrategie ontwikkeld. In de meerjarenprestatieafspraken zijn nieuwe afspraken met elkaar vastgelegd. De impact van de verduurzamingsopgave (financieel, organisatorisch) blijft evenmin hoog.

Operationele risico's:

- O1 De afdeling Vastgoed en Regie is qua capaciteit en benodigde kennis inmiddels ingericht. Verdere doorontwikkeling is in gang gezet. De bestaande processen voor projectontwikkeling en RGS worden geactualiseerd. De voorbereidingen voor de invulling van de rol van vastgoedmanager in de ketensamenwerking zijn in volle gang.
- O2 Cyberweerbaarheid staat hoog op de agenda bij Oosterpoort. We hebben de 'lessons to learn' uit een werkelijke hack bij 8 woningcorporaties omgezet naar acties bij Oosterpoort, zoals aanscherping van ons calamiteitenplan Cyber, SLA-overleg met de IT-leveranciers, verdere maatregelen om (privacygevoelige) data op te schonen in onze IT-systemen etc. Op ons intranet brengen we cybersecurity continu onder de aandacht, onder andere over waargenomen fishing mails, datalekken etc. Bij onze IT-partner hebben we een extra service afgenomen als aanvulling op alle bestaande genomen maatregelen: 24-uursbewaking en monitoring van de IT-omgeving. Tot slot passen we mitigerende maatregelen toe uit de intern uitgevoerde cyber risico-inventarisatie en de aanbevelingen van de accountant n.a.v. beoordeling van de IT-omgeving (Standaard 315).
- O3 De meeste vacatures zijn inmiddels voor vast ingevuld. Een aantal posities blijven even extern ingevuld wegens vervanging en begeleiding van nieuwe medewerkers. We merkten de krapte op de arbeidsmarkt nu heel goed bij de invulling van vacatures door vertrek van de managementassistent en de bestuurssecretaris.

Financiële risico's:

- F1 De doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken(NPA) heeft plaatsgevonden in de Meerjarenbegroting (MJB) 2024 - 2033. Onzekerheid blijft bestaan op de daadwerkelijke realisatie van het nieuwbouwprogramma in verband met externe factoren (beschikbaarheid van locaties, gemeentelijke procedures etc.). Maar ook stijgende bouwkosten spelen nu een belangrijke rol in de financiële haalbaarheid (naast de aantallen).
- F2 We deden scenarioanalyses bij de meerjarenbegroting. Er zijn 7 scenario's doorgerekend: een drietal negatieve scenario's, een tweetal scenario's die inzicht verschaffen over de impact van ambities en een tweetal kans-scenario's.
- F3 Naast de landelijke maatregelen (prijsp plafond op gas- en elektra tarieven, eenmalige uitkering van € 1.300,- voor lage inkomens, subsidies op isolatiemaatregelen) zijn we extra alert en bewaken we de huurachterstanden. Met de gemeenten werken we samen en bieden we maatwerk. Daarnaast zetten we extra financiële middelen in voor het vervangen van enkel glas voor dubbel glas en verhogen we de aanleg van zonnepanelen de komende jaren om de energielasten van onze huurders te verminderen.

Wet- en regelgeving risico's:

- W1 We voerden interne controle op de juistheid van de woningtoewijzing uit.
- W2 We rapporteerden regelmatig intern over compliance- en privacyzaken. 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 2023 diverse gesprekken met de accountant, ketenpartners en de interne en externe toezichthouders over de risicobeheersing op de bedrijfsvoering, bij ketensamenwerking, bij realiseren van de NPA en bij de uitwerking van de portefeuillestrategie.

Risico's op fraude vormen een integraal onderdeel van ons risicomanagementproces. In 2023 actualiseerden we onze frauderisico-analyse. Deze analyse geeft inzicht in de frauderisico's die Oosterpoort loopt, de wijze waarop wij deze risico's analyseren, de keuzes die we maken ten aanzien van beheersmaatregelen en de wijze waarop wij de effectiviteit van beheersing daarvan toetsen. De frauderisico-analyse sluit aan op de risico's die de accountant onderkent en met hen zijn afgestemd.

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

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

6 Integriteit en naleving zijn belangrijke aspecten van onze bedrijfsvoering

Het gaat hierbij om het handhaven van ethische normen en waarden en het voldoen aan wet- en regelgeving. We hebben een maatschappelijke functie en moeten daarom op een integere en transparante manier opereren. Dit hoofdstuk gaat in op informatie over het beleid en de maatregelen die Oosterpoort heeft genomen om integriteit te waarborgen en te voldoen aan wet- en regelgeving.

6.1 7 kwaliteiten van integriteit

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

Klokkenluidersregeling

Oosterpoort beschikt over een Klokkenluidersregeling. Deze is in 2023 herijkt aan de nieuwe *Wet bescherming klokkenluiders*. 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. In 2023 ontvingen we geen meldingen via de Klokkenluidersregeling. Eventuele meldingen handelen wij zorgvuldig af en waar nodig nemen we repressieve en/of preventieve maatregelen.

6.2 Verbeteringen uit de visitatie

De visitatiecommissie gaf ons uit de visitatie van 2022 de volgende verbeteringsuggesties:

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

We hebben deze verbeteringen in 2023 opgepakt.

- Met HV Woonbelang is regelmatig overlegd, zowel met de bestuurder en de manager Wonen als met verschillende medewerkers. Er is gezamenlijk een huurdersavond georganiseerd waarvan zowel HV Woonbelang als Oosterpoort aangaven het een geslaagde en constructieve bijeenkomst te vinden.
- Het proces rondom de prestatieafspraken is verder uitgewerkt door het opstellen en monitoren van jaarlijkse uitvoeringsagenda's. Hierin wordt steeds een deel van de meerjarige afspraken 2023-2026 opgepakt om uiteindelijk in 2026 alle doelen te behalen. Samen met gemeenten en HV Woonbelang is in december 2023 de actuele stand van zaken van de meerjarige afspraken vastgesteld.
- De organisatie is meer in lijn met de hoge vastgoedambities doordat we ingezet hebben op het zelf regie pakken op een aantal belangrijke thema's: sloop/ nieuwbouw, verduurzaming en het instandhoudingsonderhoud. We trokken nieuwe medewerkers aan en schaften software aan om deze regie te kunnen voeren en de data te kunnen managen.

6.3 Oosterpoort blijft actief aandacht schenken aan privacy

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

Belangrijke acties in 2023 waren:

- AVG-verplichtingen bij nieuw aan te stellen medewerkers borgen bij P&O.
- Blijvend aandacht geven aan bewustwording AVG door onder andere publicaties op intranet over gemelde datalekken.
- Vernietiging van privacygevoelige informatie uit onze IT-systemen (zoals ID-bewijzen, Burgerservicenummers (BSN), salarisbescheiden bij woningtoewijzing etc).
- Jaarlijkse check op de verwerkersovereenkomsten en het verwerkersregister.
- Afsluiten van verwerkersovereenkomsten met nieuwe partijen die persoonsgegevens verwerken.
- Verdere aanscherping van cybersecurity in relatie tot AVG.

6.3.1 Het privacymeldpunt kreeg 1 melding van datalekken

In 2023 kreeg het privacy meldpunt van Oosterpoort (maar) 1 melding van een datalek (in 2022: 5, in 2021: 4). Er vond een hack plaats bij een externe partij die gebruik maakt van huurdersinformatie van Oosterpoort. We gaven intern direct opvolging aan dit datalek en stuurden een brief naar de betrokken huurders. Bij elke melding beoordelen we of we het datalek ook moeten melden bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). In dit ene geval was een melding naar de autoriteit verplicht. De hack heeft geen gevolgen gehad voor Oosterpoort en/of haar huurders.

6.4 Huurders kunnen naar de onafhankelijke Klachtencommissie

In 2023 behandelde de Klachtencommissie Woningcorporaties regio Nijmegen 1 klacht over Oosterpoort (in 2022 betrof het 3 klachten). Deze klacht bleek (gedeeltelijk) gegrond en is in 2023 afgehandeld.

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

7 De raad van commissarissen houdt toezicht en geeft advies

Goed maatschappelijk ondernemerschap is belangrijk voor het vertrouwen van de samenleving in het bestuur van en het toezicht op woningcorporaties. Zoals elke woningcorporatie werkt Oosterpoort met een Raad van Commissarissen. Deze houdt toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken in de organisatie. Ook geeft de Raad advies aan de directeur-bestuurder en is zijn werkgever. In dit hoofdstuk staat hoe de Raad van Commissarissen in 2023 zijn taken uitvoerde.

7.1 De governancestructuur van Oosterpoort

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 2023 pasten we de 'Governancecode woningcorporaties' toe bij onze bedrijfsvoering. Oosterpoort onderschrijft de Aedescode. De bepalingen in de code passen heel goed bij de missie, het beleid en de activiteiten van Oosterpoort zoals geformuleerd in ons ondernemingsplan 2022-2025.

7.1.1 Met de governance-agenda houden wij grip

In 2023 werkten we met een governance-agenda. Deze agenda bevat alle activiteiten die we in een jaar moeten uitvoeren vanuit:

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

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

Interne audits

In 2023 voerden we als onderdeel van het interne beheersingssysteem interne audits uit op belangrijke bedrijfsprocessen zoals woningtoewijzing, ketensamenwerking en IT-controls. Daarnaast hield de controller een drietal speciale audits. Hij toetste of het Three Lines Model verder was doorontwikkeld binnen Oosterpoort, de weerbaarheid op enkele toprisico's en de opzet, het bestaan en de werking van de vernieuwde vastgoedprocessen. Het managementteam en de Auditcommissie bespraken de bevindingen en de aanbevelingen. De Raad van Commissarissen werd in kennis gesteld van de eindrapportage. Een van de bevindingen was dat in de geauditeerde processen de wet- en regelgeving wordt nageleefd en dat er een grote betrokkenheid en bewustzijn bij medewerkers is voor risico's. Door getroffen beheersmaatregelen is Oosterpoort wendbaar en weerbaar geworden. Een aanbeveling was om meer structuur aan te brengen in de vernieuwde vastgoedprocessen.

Soft controls

Naast de harde controls hadden we in 2023 ook aandacht voor soft controls. In navolging op de uitgevoerde metingen in de afgelopen jaren hield de controller een vervolgmeting op de werking van

soft controls binnen Oosterpoort. Daarbij werd input gevraagd aan alle medewerkers binnen de organisatie. Met een response van 45% (vorig jaar 50%) gaf de vervolgmeting een goed beeld van het management control systeem (gedragsbeïnvloeding bij medewerkers) binnen Oosterpoort.

We bespraken de belangrijkste signalen die uit de meting naar voren kwamen in het managementteam, de ondernemingsraad, de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen. We concludeerden dat er een positieve beleving van soft controls bij Oosterpoort aanwezig is. In vergelijking met vorig jaar gaven de medewerkers een hogere waardering, met name de items betrokken leiderschap, eigenaarschap, flexibiliteit, hybride werken en inspraak. Er waren ook enkele lagere waarderingen, zoals op toegankelijkheid en timing van intern communiceren en de beschikbare tijd om aan de organisatiedoelen te werken.

De belangrijkste leer- en ontwikkelpunten uit de meting zijn:

- Blijf de positieve trend vasthouden in toegankelijk en coachend leidinggevend, blijf betrokken bij de werkvloer hetgeen de zichtbaarheid ten goede komt;
- Geef (blijvend) aandacht aan de informatievoorziening (overzichtelijk, vindbaar, timing en het besluitvormingsproces) en de onderlinge afstemming tussen afdelingen;
- Blijf aandacht schenken aan de werkdruk en het voldoende tijd beschikbaar stellen aan de medewerkers om aan de organisatiedoelstellingen te kunnen werken. Kijk hoe deadlines beter kunnen worden gemanaged zodat het gevoel van onrust kan worden vermindert;
- Blijf doorgaan met de positieve aandacht naar en motivatie en begeleiding van medewerkers. Laat dit (meer) zichtbaar zien en zorg voor positieve energie bij degenen die dit niet zo beleven;
- Zet de positieve ontwikkeling van het elkaar aanspreken voort en stimuleer het geven van constructieve feedback naar elkaar toe, wat goed is voor het leerproces.

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

7.2 De basisgegevens van de Raad van Commissarissen

7.2.1 Samenstelling van de Raad van Commissarissen

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

Naast de kwaliteiten van 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 in ruime mate geborgd zijn binnen de huidige RvC.

De Raad van Commissarissen bestond in 2023 uit de volgende personen:

Naam	Geboren	Beroep	Datum (her)benoeming	Datum einde termijn	Deskundigheid
Mevrouw F.M. Aarts* (voorzitter)	1981	Advocaat	18 mei 2020	17 mei 2024 (A)	Juridisch
De heer J.G.B.J. Hooge Venterink (vicevoorzitter)	1960	Managing partner / CFO	7 maart 2023	6 maart 2027 (A)	Financieel – economisch, Strategie & organisatie

Mevrouw A.T.M. Bouwmeister – Wegdam* (vice-voorzitter)	1959	Zelfstandig ondernemer	1 oktober 2019	30 september 2023 (A)	Wonen
De heer J.A.J. Lenssen	1961	directeur Omgevingsdienst Brabant-Noord	10 november 2021	9 november 2025 (A)	Financieel – economisch, Portefeuillestrategie
De heer J.J.M. Waegemaekers	1958	Zelfstandig ondernemer	28 juni 2021	27 juni 2025 (H)	Wonen, Duurzaamheid
Mevrouw K. de Grood*	1974	Senior projectleider Stoutgroep	1 oktober 2023	30 september 2027 (H)	Sociaal maatschappelijk, Wonen

Tabel 20: Samenstelling Raad van Commissarissen

*) Op voordracht van HV Woonbelang

A Aftredend en niet herkiesbaar

H Aftredend en herkiesbaar

In 2023 is de heer Hooge Venterink, na een positieve evaluatie van zijn functioneren in de RvC, herbenoemd tot en met 6 maart 2027. De tweede termijn van dhr. Hooge Venterink sluit niet direct aan op zijn eerste termijn omdat herbenoeming pas plaatsvond na het ontvangen van de positieve zienswijze van de Aw. Dhr. Hooge Venterink is om die reden van 19 februari tot en met 6 maart geen lid geweest van de Raad van Commissarissen. Mevrouw Bouwmeister gaf tegen het einde van haar eerste periode aan niet te opteren voor een herbenoeming wegens verhuizing naar de andere kant van het land.

Vanwege het aftreden van mevrouw Bouwmeister is de RvC in overleg met HV Woonbelang de wervingsprocedure voor een nieuwe commissaris op voordracht van de huurders gestart. De RvC en HV Woonbelang stelden gezamenlijk het wervingsprofiel op. Ook de selectie en gesprekken zijn in gezamenlijkheid doorlopen waarna unaniem is gekozen voor mevrouw De Grood als nieuw lid van de Raad van Commissarissen.

7.2.2 De commissarissen hebben nevenfuncties

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

Lid Raad van Commissarissen	Relevante nevenfuncties
Mevrouw F.M. Aarts	Bestuurslid VTW Bestuurslid Stichting Leergeld Nijmegen Voorzitter Rotaryclub Nijmegen-Zuid
De heer J.G.B.J. Hooge Venterink	Lid bestuur Energie Coöperatie Heumen (vanaf 1 juni 2023)
Mevrouw A.T.M. Bouwmeister – Wegdam	Geen
De heer J.A.J. Lenssen	Freelance docent Bestuursacademie Nederland Bestuurslid van de Vereniging van directeurs van Omgevingsdiensten
De heer J.J.M. Waegemaekers	Bestuurder Focus filmtheater, bedrijfscoach
Mevrouw K. de Grood	Geen

Tabel 21: Nevenfuncties leden Raad van Commissarissen

7.2.3 De commissies van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft twee commissies: de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie. De taken van beide commissies zijn vastgelegd in reglementen. Deze commissies bereiden besluiten van de Raad van Commissarissen voor. De commissies rapporteren over hun adviezen en bevindingen aan de Raad van Commissarissen. Besluitvorming vindt vervolgens plaats door de Raad van Commissarissen.

De Auditcommissie adviseert de RvC in het bijzonder over:

- De begrotingen en de jaarrekening.
- Investerings- en vastgoedprojecten.
- De werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen.
- De financiële informatieverschaffing door het bestuur.
- De relatie met de externe accountant en de opvolging van zijn aanbevelingen.
- De treasury, in het bijzonder de financiering.
- De toepassing van informatie- en communicatietechnologie (ICT).

De remuneratiecommissie richt zich in het bijzonder op:

- De rol als werkgever van de bestuurder.
- Het zo nodig updaten van de profielschets voor de Raad van Commissarissen.
- Werving en selectie van kandidaten voor de Raad van Commissarissen, al dan niet in gezamenlijkheid met HV Woonbelang.
- Het bezoldigingsbeleid en de jaarlijkse bezoldiging voor bestuurder en Raad van Commissarissen.
- Voorbereiden van de zelfevaluatie van de Raad.

Onderstaande tabel vermeldt in welke commissie(s) de leden van de Raad in 2023 zitting hadden.

Lid Raad van Commissarissen	Deelname aan commissie(s)
Mevrouw F.M. Aarts	Remuneratiecommissie
De heer J.G.B.J. Hooge Venterink	Auditcommissie (voorzitter)
Mevrouw A.T.M. Bouwmeister – Wegdam	Remuneratiecommissie (voorzitter tot 3 juli)
De heer J.A.J. Lenssen	Auditcommissie
De heer J.J.M. Waegemaekers	Auditcommissie, remuneratiecommissie (voorzitter vanaf 3 juli)
Mevrouw K. de Grood	Remuneratiecommissie

Tabel 22: Deelname aan commissies binnen de Raad van Commissarissen

7.2.4 Toezicht door de Raad van Commissarissen

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

- Toezicht houden op het beleid van de directeur-bestuurder.
- Toezicht houden op de werking en van de interne systemen en procedures voor controle en risicobeheersing.
- Toezicht houden op de algemene gang van zaken binnen Oosterpoort.
- Werkgever zijn van de directeur-bestuurder.
- Klankbord en adviseur zijn van de directeur-bestuurder.
- Benoeming van en overleggen met de accountant.

7.2.5 De Raad van Commissarissen hanteert een Toezicht- en toetsingskader

Het 'Toezicht- en toetsingskader' van Oosterpoort is in december 2020 voor het laatst geactualiseerd. Ook in 2022 kreeg dit in de RvC aandacht tijdens de zelfevaluatie en tijdens het 'Benen-op-Tafel-overleg' en is afgesproken dit voortaan bij de zelfevaluatie mee te nemen. Hetgeen in 2023 ook is gebeurd. Het kader is te vinden op de website van Oosterpoort onder 'Over Oosterpoort - Bestuur en toezicht – Governance'.

7.2.6 De vergoeding van de Raad van Commissarissen is passend

De Raad van Commissarissen heeft eind 2021 besloten de eigen bezoldiging te baseren op de bezoldigingsmaxima geldend voor klasse E, conform de door de VTW gehanteerde Beroepsregel (tegenwoordig adviesregel) bezoldiging commissarissen. Voor daaropvolgende jaren is en wordt de indexatie van de VTW gevolgd. Daarmee voldoet de bezoldiging ook aan de eisen van WNT.

Lid Raad van Commissarissen	Vergoeding 2023 in € (excl. Btw)
Mevrouw F.M. Aarts	19.560
De heer J.G.B.J. Hooge Venterink	12.497
Mevrouw A.T.M. Bouwmeister – Wegdam	1 jan-30 sep 9.780
De heer J.A.J. Lenssen	13.040
De heer J.J.M. Waegemaekers	13.040
Mevrouw K. de Grood	1 okt-31 dec 3.260

Tabel 23: Vergoedingen leden Raad van Commissarissen

7.2.7 De commissarissen houden hun kennis en kunde op peil

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

Lid Raad van Commissarissen	Punten uit 2022 mee te nemen naar 2023	PE-verplichting in 2023	Punten behaald in 2023	Punten uit 2023 mee te nemen naar 2024
Mevrouw F.M. Aarts	5	5	3	0
De heer J.G.B.J. Hooge Venterink	1	5	12	5
Mevrouw A.T.M. Bouwmeister – Wegdam	1	5	0	-
De heer J.A.J. Lenssen	0	5	5	0
De heer J.J.M. Waegemaekers	5	5	8	5
Mevrouw K. de Grood	-	1	1	0

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

Mevrouw Bouwmeister heeft in 2023 haar PE-punten niet gehaald omdat zij in het begin van het jaar al heeft aangegeven dat ze niet opteerde voor een herbenoeming. Vanuit het oogpunt van kostenbeperking voor Oosterpoort heeft zij besloten in 2023 geen opleiding of training te volgen.

7.2.8 Ieder jaar houdt de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie

De zelfevaluatie vond in 2023 plaats op 8 mei. Deze werd voorbereid en geleid door één van de leden van de remuneratiecommissie. De Governancecode Woningcorporaties is als uitgangspunt genomen voor de evaluatie. De volgende onderwerpen zijn daarbij kritisch besproken in de bijeenkomst:

- Stand van zaken gemaakte afspraken in de zelfevaluatie van 2022.
- Het herijken van de geschiktheidsmatrix.
- Wendbaarheid van de organisatie en de RvC in veranderende tijden.
- De invulling van de maatschappelijke opdracht van Oosterpoort en het betrekken van huurders hierbij.
- Het gezamenlijk beeld over besturing en toezicht houden en de basis hiervoor.
- Het belang van de invulling van de rol door de nieuw te benoemen commissaris op voordracht door HV Woonbelang.

De Raad van Commissarissen heeft geconcludeerd dat de afspraken uit de zelfevaluatie 2022 voor het overgrote deel zijn gerealiseerd. Aandacht vraagt nog de afspraak over de nog te plannen in-company training over duurzaamheid voor de RvC; wel zijn relevante themabijeenkomsten met bestuurder en MT gehouden.

Conclusie van de zelfevaluatie, mede gebaseerd op het vooraf met de bestuurder gevoerde overleg, was dat de RvC de rollen als toezichthouder en klankbord goed kan invullen. De RvC is als team inhoudelijk breed georiënteerd en is in staat de juiste afstand tot de bestuurder te houden. Bestuurder en RvC voelen zich op ieder moment vrij alle relevante onderwerpen te bespreken.

7.3 Verslag vanuit de werkgeversrol

7.3.1 De arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder

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

Gegevens 2023	
Naam	C.L van Kampen
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functie vervulling in 2023	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0

Tabel 25: Gegevens arbeidsovereenkomst directeur-bestuurder

7.3.2 De bezoldiging van de directeur-bestuurder

In 2023 was de volgende bezoldiging voor de directeur-bestuurder van toepassing:

Bezoldiging 2023	C.L. van Kampen
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	134.799,68
Beloningen betaalbaar op termijn	21.046,32
<i>Subtotaal</i>	155.846,00

Tabel 26: Bezoldiging directeur-bestuurder

Het vaste inkomen van de directeur-bestuurder is gebaseerd op het beloningsbeleid van Oosterpoort. Er is geen prestatiebeloning uitgekeerd. De vermelde pensioenkosten zijn inclusief werkgeverslasten. De bezoldiging voldoet aan de 'Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector' (WNT) volgens bezoldigingsklasse E.

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

In totaal behaalde de directeur-bestuurder in 2023 59,5 PE-punten en in de periode 2021-2023 161 PE-punten waarmee hij voldoet aan de vereisten. In de Woningwet staat dat bestuurders en toezichthouders hun kennis en kunde op peil moeten houden.

Binnen Aedes is in de Kaders Permanente Educatie uitgewerkt dat bestuurders 36 PE-punten per jaar of in drie jaren totaal 108 PE-punten behalen

7.3.4 De directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties

De directeur-bestuurder van Oosterpoort had in 2023 geen nevenfuncties.

7.3.5 Het verslag van de Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie van Oosterpoort vergadert doorgaans 3 keer per jaar. In 2023 is vier keer overlegd; de extra vergadering in oktober had de volgende specifieke onderwerpen:

- De opvolging van mevrouw Aarts als voorzitter van de Raad van Commissarissen na het verstrijken van haar tweede termijn in mei 2024.
- Het proces voor de werving van een nieuwe huurderscommissaris als opvolger van mevrouw Aarts.

De remuneratiecommissie heeft in 2023 onderstaande activiteiten opgepakt:

- Het voeren van gesprekken met de directeur-bestuurder over zijn persoonlijk jaarplan en de voortgang daarvan.
- Het voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen die op 8 mei 2023 plaatsvond.
- Het maken van een voorstel voor de te bespreken onderwerpen en vorm voor de jaarlijkse gesprekken tussen de Raad van Commissarissen en medewerkers in juli 2023.
- Het maken van een voorstel voor de te bespreken onderwerpen tijdens het jaarlijks gesprek met de OR in juli 2023.
- Het adviseren van de RvC over de werving en selectie van een nieuwe huurderscommissaris als opvolger van mevrouw Bouwmeister.
- Het adviseren van de RvC inzake de bezoldiging van de commissarissen voor 2024.
- Het voorbereiden en voeren van een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder.

7.4 Verslag vanuit de toezichthoudende en klankbordrol

7.4.1 De Raad van Commissarissen vergaderde 7 keer in 2023

In 2023 heeft de Raad van Commissarissen 7 keer regulier vergaderd, waarbij de directeur-bestuurder aanwezig was. Hierbij zijn onder andere de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:

- Verantwoordelijkheden en bevoegdheden, aangepast naar aanleiding van de organisatieaanpassing in 2022.
- Herziene Klokkenluidersregeling.
- Overgang werkzaamheden KIC naar Oosterpoort (ketensamenwerking).
- Overleg met de externe accountant (waaronder één keer zonder aanwezigheid van de bestuurder).
- Bezoldiging van de RvC en van de bestuurder in 2024.
- Onderwerpen uit de governancecode zoals de zelfevaluatie van de RvC, de werving en benoeming van een nieuw lid van de RvC.
- Herziene volmacht aan het WSW.
- Huuraanpassing 2023.
- Softcontrols.

Verder besteedde de Raad van Commissarissen aandacht aan jaarlijks terugkerende onderwerpen zoals het jaarplan 2023, de jaarstukken over 2022, de begroting 2024 en meerjarenbegroting, de managementletter, evaluatie van de externe accountant (met opdrachtverstrekking voor controle boekjaar 2023), het treasuryjaarplan 2023 en de managementrapportages.

Tevens is er in 2023 expliciete aandacht geweest voor mogelijke onverenigbaarheid van het bezit van vastgoed door directeur-bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen. De directeur-bestuurder heeft geen vastgoedbezit. Binnen de RvC zijn er twee leden met vastgoedbezit in anders dan hun eigen woning. Een lid heeft een aandeel in het bedrijfspannend dat zich in het werkgebied van de corporatie bevindt en een aandeel in een woning in de vrije sector in een andere woningmarktregio. Een ander lid had een woning in de vrije sector eveneens in een andere woningmarktregio en verkocht deze eind 2023. Na interne bespreking is geconcludeerd dat het (beperkte) vastgoedbezit bij de Raad van Commissarissen niet leidt tot schijn van belangenverstrengeling of anderszins in strijd is met integriteit. Voorgaande is gemeld bij de Aw, die de conclusie van de RvC heeft bevestigd.

Dit is ook één van de onderwerpen van gesprek geweest tijdens een op uitnodiging van de RvC gevoerd overleg met de Autoriteit Wonen.

Ketensamenwerking

In 2023 zijn stappen gezet om de ketensamenwerking per 1 januari 2024 anders in te richten waarbij de rol van Oosterpoort verschuift van vastgoedregisseur naar vastgoedmanager. Er is meerdere keren met de Raad van Commissarissen overleg geweest over deze veranderende positionering. Daarnaast is met de RvC als klankbord van de directeur-bestuurder zeer regelmatig overlegd en gerapporteerd over de financiële ontwikkelingen van de ketensamenwerking in 2023. Daarbij heeft de RvC op verzoek van de bestuurder ook advies meegegeven voor onderhandelingen met de ketenpartners over de financiële afwikkeling.

Lopende projecten

In 2023 zijn op verschillende vlakken stappen gezet in de uitvoering van de portefeuillestrategie, waarbij 800 nieuwbouwwoningen worden gebouwd tot 2035. De Raad van Commissarissen werd op de hoogte gehouden van de stand van zaken van deze projecten. Daarnaast heeft de Raad in dit kader onderstaande bestuursbesluiten goedgekeurd:

- Startbesluit MHome in Heumen.
- Aankoop van 10 turn key niet-DAEB huurwoningen De Linde in Groesbeek.
- Herzien investeringsbesluit De Dries in Groesbeek.
- Herzien investeringsbesluit Steenhuys in Malden.
- Investeringsbesluit Chopinstraat in Groesbeek.
- Investeringsbesluit sloop-nieuwbouw Kruksebaan in Groesbeek.
- Investeringsbesluit sloop-nieuwbouw Patrijsweg in Berg en Dal.
- Startbesluit flexwoningen Cranenburgsestraat 33A in Groesbeek.

7.4.2 Het verslag van de Auditcommissie

De Auditcommissie heeft in 2023 6 keer regulier vergaderd waarbij onder andere de onderstaande onderwerpen aan de orde zijn gekomen:

- Notities Beleidswaarde en Fiscale positie 2022.
- Jaarrekening 2022.
- Beoordeling functioneren accountant.
- Kaderbrief 2024.
- Opdrachtbrief accountant boekjaar 2023.
- Begroting 2024 en meerjarenbegroting 2025-2033.
- Aedes benchmarkresultaten.
- Financiële risicorapportages.
- Voortgang intern controlplan 2023.
- Treasury jaarplan 2024.
- Managementletter accountant interimcontrole 2023.

- Intern controlplan 2024.
- Overgang werkzaamheden KIC naar Oosterpoort (ketensamenwerking).

Daarnaast is op 28 maart in een extra vergadering via Teams gesproken en geadviseerd over het startbesluit MHome in Heumen. Naast bovengenoemde werkzaamheden is in 2023 ook regelmatig gesproken over projectfasedocumenten voor nieuwbouwprojecten. Hierover is geadviseerd aan de RvC. Bij de bespreking van de jaarstukken 2022 en de managementletter was de accountant Ernst & Young Accountants LLP aanwezig.

7.4.3 Overige activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2023

Naast de formele vergaderingen zijn de volgende activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2023 het vermelden waard:

- De RvC van Oosterpoort was initiatiefnemer voor een op 6 november gehouden bijeenkomst van de leden van de RvC's van de corporaties die zijn aangesloten bij het samenwerkingsverband Woonkr8.
- Op 13 maart en op 9 oktober vond een overleg plaats tussen (een afvaardiging) van de Raad van Commissarissen en de huurdersbelangenvereniging.
- Op 8 mei vond de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC plaats.
- Op 30 mei had de Raad van Commissarissen het jaarlijkse gesprek met de accountant in afwezigheid van de bestuurder. Tijdens dit overleg is ook gesproken over de OOB-status.
- Op 3 juli sprak de Raad van Commissarissen met de ondernemingsraad, deels in aanwezigheid van de directeur-bestuurder.
- Op 3 juli spraken leden van de Raad in informele setting met verschillende medewerkers van Oosterpoort over actuele thema's en dilemma's.
- Op 29 september heeft de RvC een aantal vastgoedprojecten van Oosterpoort bezocht.
- Op 9 oktober hield de Raad van Commissarissen in eigen kring een informeel 'Benen-op-tafel-overleg'.
- Op 22 november heeft op eigen initiatief een gesprek plaatsgevonden tussen AW en de RvC.

7.4.4 Slotwoord

In dit jaarverslag treft u het bestuursverslag en de jaarrekening 2023 aan, zoals deze zijn opgesteld door het bestuur en gecontroleerd door Ernst & Young Accountants LLP. De Raad van Commissarissen besprak het jaarverslag en de jaarrekening op 27 mei 2024 in (digitale) aanwezigheid van de accountant en stelde het vast.

De Raad van Commissarissen dankt de directeur-bestuurder en de medewerkers van Oosterpoort voor hun inzet in 2023.

Namens de Raad van Commissarissen,

J.J.M. Waegemaekers, voorzitter

7.5 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 2023 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 27 mei 2024 vast.

De directeur-bestuurder:

C.L. van Kampen

De leden van de Raad van Commissarissen:

J.J.M. Waegemaekers

J.G.B.J. Hooge Venterink

K. de Grood

J.A.J. Lenssen

F.M. Aarts*

*Handtekening ontbreekt omdat de tweede zittingstermijn eindigde op 17 mei 2024 voordat het Bestuursverslag 2023 werd vastgesteld.



Jaarrekening 2023

Deel II

Inhoudsopgave

1	Balans per 31-12-2023 (voor resultaatbestemming).....	54
2	Winst- en verliesrekening over 2023.....	56
3	Kasstroomoverzicht 2023.....	57
4	Grondslagen van waardering in de jaarrekening.....	58
4.1	Algemeen.....	58
4.2	Activiteiten.....	58
4.3	Continuïteit.....	58
4.4	Grondslagen voor consolidatie.....	58
4.5	Stelselwijziging.....	58
4.6	Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden.....	58
4.7	Schattingswijziging.....	60
4.8	Salderen.....	60
4.9	Financiële instrumenten.....	60
5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	61
5.1	Vastgoedbeleggingen.....	61
5.1.1	DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.....	61
5.1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	65
5.1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.....	65
5.2	Materiële vaste activa.....	67
5.2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.....	67
5.3	Financiële vaste activa.....	68
5.3.1	Latente vordering vennootschapsbelasting.....	68
5.4	Vorraden.....	68
5.4.1	Vastgoed bestemd voor verkoop.....	68
5.4.2	Overige voorraden.....	68
5.5	Vorderingen en effecten.....	69
5.6	Liquide middelen.....	69
5.7	Voorzieningen.....	69
5.7.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings.....	70
5.7.2	Pensioenvoorziening.....	70
5.8	Langlopende schulden.....	70
5.9	Kortlopende schulden.....	71
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	73
6.1	Algemeen.....	73
6.2	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille Prestatieverplichtingen.....	73
6.2.1	Huuropbrengsten.....	73
6.2.2	Opbrengsten en lasten servicecontracten.....	73
6.3	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten.....	73
6.4	Personeel.....	73
6.5	Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie.....	73
6.6	Lasten onderhoudsactiviteiten.....	74

6.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	74
6.8	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	74
6.9	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten	74
6.10	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	74
6.11	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	75
6.12	Netto resultaat overige activiteiten	75
6.13	Overige organisatiekosten	75
6.14	Leefbaarheid.....	75
6.15	Rentebaten en rentelasten	75
6.16	Belastingen	76
6.16.1	Acute belastingen	76
6.16.2	Latente belastingen	76
7	Grondslagen voor kasstroomoverzicht.....	77
8	Gebeurtenissen na balansdatum	77
9	Toelichting op de balans per 31-12-2023.....	78
9.1	Financiële instrumenten en risico's	93
9.2	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	95
10	Toelichting winst- en verliesrekening over 2023	96
11	Bezoldiging	101
11.1	Bezoldiging van de directie en de commissarissen.....	101
11.2	Wet Normering Topinkomens.....	101
12	Toelichting op het kasstroomoverzicht	103
13	Gebeurtenissen na balansdatum.....	104
14	Kengetallen	105
15	Afzonderlijke primaire overzichten.....	106
16	DAEB en NIET-DAEB.....	107
16.1	Balans DAEB-tak per 31-12-2023	107
16.2	Winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2023	109
16.3	Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2023	110
16.4	Balans niet-DAEB-tak per 31-12-2023	111
16.5	Winst- en verliesrekening niet-DAEB-tak over 2023	113
16.6	Kasstroomoverzicht niet-DAEB-tak 2023	114
17	Overige gegevens.....	115
17.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat.....	115
17.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	116

1 Balans per 31-12-2023 (voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

	Ref	31-12-2023	31-12-2022
Activa			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	9.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	9.1.1	773.160	823.364
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.1.2	21.418	23.206
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.1.3	74.107	80.108
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.1.4	1.382	3.378
		870.067	930.056
Materiële vaste activa	9.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.2.1	1.035	1.014
Financiële vaste activa	9.3		
Latente belastingvordering	9.3.1	2.830	2.445
Totaal vaste activa		873.932	933.515
Viottende activa			
Voorraden	9.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	9.4.1	1.424	323
Overige voorraden	9.4.2	421	421
		1.845	744
Vorderingen	9.5		
Huurdebiteuren	9.5.1	251	197
Overheid	9.5.2	0	37
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.5.3	663	1.232
Overige vorderingen	9.5.4	24	64
Overlopende activa	9.5.5	572	495
		1.510	2.025
Liquide middelen	9.6	5.155	7.680
Totaal viottende activa		8.510	10.449
TOTAAL ACTIVA		882.442	943.964

	Ref	31-12-2023	31-12-2022
Passiva			
Eigen vermogen	9.7		
Herwaarderingsreserve	9.7.1	461.495	517.515
Overige reserves	9.7.2	227.464	116.762
Resultaat boekjaar	9.7.3	-81.951	54.682
		607.008	688.959
Voorzieningen	9.8		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	9.8.1	7.473	1.071
		7.473	1.071
Langlopende schulden	9.9		
Schulden / leningen overheid	9.9.1	5.375	5.590
Schulden / leningen kredietinstellingen	9.9.2	179.610	161.810
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.9.3	68.293	73.349
Embedded derivaten extendible leningen	9.9.4	8.341	6.210
Waarborgsommen		15	15
		261.634	246.974
Kortlopende schulden	9.10		
Schulden aan overheid		215	215
Schulden aan kredietinstellingen	9.10.1	2.285	2.277
Schulden aan leveranciers		475	234
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.10.2	256	232
Schulden ter zake van pensioenen	9.10.3	44	41
Overlopende passiva	9.10.4	3.052	3.961
		6.327	6.960
TOTAAL PASSIVA		882.442	943.964

2 Winst- en verliesrekening over 2023

(x € 1.000,-)

	Ref.	2023	2022
Huuropbrengsten	10.1	35.453	34.744
Opbrengsten servicecontracten	10.2	958	727
Lasten servicecontracten	10.3	-934	-755
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.4	-3.060	-2.831
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	-16.945	-13.646
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	-1.920	-4.467
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		13.552	13.772
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.7	2.200	2.930
Toegerekende organisatiekosten	10.8	-24	-131
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.9	-1.693	-1.480
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		483	1.319
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.10	-26.304	-5.425
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.11	-57.468	44.524
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.12	-938	1.071
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-84.710	40.170
Opbrengsten overige activiteiten	10.13	503	266
Kosten overige activiteiten	10.14	-1.960	-748
Nettoresultaat overige activiteiten		-1.457	-482
Overige organisatiekosten	10.15	-1.281	-1.234
Leefbaarheid	10.16	-483	-464
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	10.17	-2.131	11.895
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.18	-5.444	-5.014
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.19	81	53
Saldo financiële baten en lasten		-7.494	6.934
Resultaat voor belastingen		-81.390	60.015
Belastingen	10.20	-561	-5.333
Resultaat na belastingen		-81.951	54.682

3 Kasstroomoverzicht

(x € 1.000,-)

Operationele activiteiten	2023	2022
Ontvangsten:		
Huren	35.517	34.924
Vergoedingen	1.196	860
Overige bedrijfsontvangsten	242	122
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	36.955	35.906
Uitgaven:		
<i>Personeelsuitgaven:</i>	3.928	4.026
Lonen en salarissen	2.324	2.522
Sociale lasten	1.120	1.021
Pensioenlasten	485	483
Onderhoudsuitgaven	16.943	10.610
Overige bedrijfsuitgaven	6.854	4.923
Renteuitgaven	4.987	5.060
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	250	101
Verhuurderheffing	0	2.672
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	63	55
Vennootschapsbelasting	247	2.723
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	33.271	30.170
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.683	5.736
 (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom DAEB en niet-DAEB activiteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.198	1.689
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	312	2.064
Verkoopontvangsten grond	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	2.510	3.752
MVA uitgaande kasstroom DAEB en niet-DAEB activiteiten		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	11.917	4.644
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	8.564	4.358
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	3.026	520
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	473	1.111
Aankoop grond	1.797	1.734
Investerings overig	390	578
Externe kosten bij verkoop	113	82
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	26.279	13.028
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-23.769	-9.275
Kasstroom uit (des)investerings	-23.769	-9.275
 Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	20.000	10.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	2.200	3.059
Aflossing ongeborgde leningen	239	239
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.561	6.702
 Mutatie liquide middelen	-2.525	3.163
 Liquide middelen per 1-1	7.680	4.517
Liquide middelen per 31-12	5.155	7.680
Mutatie geldmiddelen	-2.525	3.163

4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

4.1 Algemeen

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

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023, en is opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. Alle bedragen staan weergegeven in duizend euro, tenzij anders vermeld.

De jaarrekening is opgemaakt op 27 mei 2024

4.2 Activiteiten

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

4.3 Continuïteit

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

Voor niet-Daeb blijft de solvabiliteit (cf 2022) met 39% net onder de norm van 40% en daarmee voldoet dit ratio niet. De neerwaartse ontwikkeling van de markt- en beleidswaarde zorgt ervoor dat dit ratio ten opzichte van 2022 niet verbeterd is. Aw en WSW hebben in het bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij Aw en WSW in deze periode niet direct leidt tot bijstuuringsmaatregelen. Op basis van de prognose voor 2024 en verder is overigens de verwachting dat het ratio wel weer voldoet.

4.4 Grondslagen voor consolidatie

Oosterpoort heeft geen deelnemingen. De jaarrekening over 2023 van Oosterpoort betreft derhalve een enkelvoudige jaarrekening. Er is geen sprake van consolidatie.

4.5 Stelselwijziging

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

4.6 Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

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

Oordelen

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

Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen (verhuringen) – Oosterpoort als lessor

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

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:

Klimaatgerelateerde zaken

Oosterpoort houdt rekening met de invloed van klimaatverandering op schattingen en veronderstellingen, waar relevant. Bij deze beoordeling wordt een breed scala aan mogelijke gevolgen voor Oosterpoort meegenomen. Er wordt onderkend dat klimaatgerelateerde zaken de mate van onzekerheid ten aanzien van schattingen en veronderstellingen bij meerdere elementen in de jaarrekening vergroten.

De klimaatgerelateerde risico's kunnen een significante impact hebben op de waardering van bepaalde elementen in de jaarrekening. Oosterpoort monitort relevante veranderingen en ontwikkelingen op dit gebied, zoals de Nationale Prestatieafspraken. Dit betreft onder andere de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van woningen. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat woningen met een E-, F-, of G-label versneld moeten worden verduurzaamd en uiterlijk in 2028 zodanig hebben gerenoveerd dat ze een beter energielabel hebben (minimaal D). Daarnaast is er toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen.

De elementen en overwegingen in de jaarrekening die het meest direct beïnvloed worden door klimaatgerelateerde zaken zijn de bepaling van reële waarde van vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen. Oosterpoort heeft verondersteld dat de reële waarde momenteel niet blootgesteld is aan ernstige fysieke risico's, maar heeft wel verondersteld dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen.

Herwaardering vastgoedbeleggingen

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

Bijzondere waardeverminderingen

Oosterpoort beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De beoordeling heeft niet geresulteerd in een bijzondere waardevermindering in het huidige boekjaar. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de hoogste van de bedrijfswaarde en marktwaarde van de kasstroom genererende eenheid per 31 december 2023, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen

2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingvorderingen

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

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de voorwaarden voor saldering in overeenstemming met de grondslagen ten aanzien van latente belastingen.

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

4.7 Schattingswijziging

Schattingswijziging onderhoudsnorm kostenfactoren beleidswaarde

Ten opzichte van 2022 heeft Oosterpoort een wijziging doorgevoerd in de wijze waarop de toekomstige onderhoudslasten worden toegerekend aan het bezit voor de beleidswaarde. Tot 2023 werden de lasten van onderhoud verdeeld naar rato van het bezit per 31 december van dat jaar. Gelet op het relatief stabiele bezit van Oosterpoort was dit een passende methode.

Als gevolg van onder meer de nationale prestatieafspraken zal het bezit tot en met 2033 sterk toenemen met ca. 375 eenheden. Het bestuur acht het passender om daarom de toekomstige onderhoudslasten te matchen met de verwachte toename van het bezit. Derhalve worden onderhoudslasten vanaf 2023 op basis van de meerjarenbegroting naar het toekomstig verwachte aantal eenheden gealloceerd. Deze precisering geeft een zuiverder beeld van de onderhoudslast/-norm per eenheid. De impact op de beleidswaarde 2023 als gevolg van deze wijziging bedraagt € 17 miljoen.

Voor nadere toelichting omtrent de berekening van de beleidswaarde en de schattingen in dit proces, wordt verwezen naar paragraaf 5.1.3, 9.1.1 en 9.1.2. Oosterpoort heeft bij het opmaken van de jaarrekening 2023 deze schattingswijziging conform de vereisten van RJ 145, waarbij de schattingswijziging prospectief is verwerkt. De schattingswijziging heeft geen effect op vermogen of resultaat van Oosterpoort.

4.8 Salderen

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

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

4.9 Financiële instrumenten

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

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Vastgoedbeleggingen

5.1.1 DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

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

Complexindeling

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

Bij het bepalen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen wordt rekening gehouden met klimaatgerelateerde zaken, waaronder wet- en regelgeving, die mogelijk de waarde beïnvloeden. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de klimaatgerelateerde aannames in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting Klimaatgerelateerde zaken.

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Groot onderhoud

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

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

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

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

Onderhoud

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

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

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

Verbetering

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

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

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

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwsuitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en

- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

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

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

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

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

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

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2023 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

5.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

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

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

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

5.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

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

Waardering

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

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

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

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

Herclassificatie van vastgoed

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

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

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

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

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

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

Beleidswaarde

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

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

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

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

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

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

5.2 Materiële vaste activa

5.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

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

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

In de kostprijs worden de kosten voor groot onderhoud, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en de eventuele resterende boekwaarde van het eerdere groot onderhoud wordt ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

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

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

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

5.3 Financiële vaste activa

5.3.1 Latente vordering vennootschapsbelasting

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

5.4 Voorraden

5.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

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

5.4.2 Overige voorraden

Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

Herclassificatie onroerende zaken in exploitatie naar voorraden

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

5.5 Vorderingen en effecten

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

5.6 Liquide middelen

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

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

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

5.7 Voorzieningen

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

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

De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen.

Op grond van RJ 252.306 wordt indien het effect van de tijdswaarde materieel is, de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. Het is toegestaan, indien de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is of indien het effect van contant maken niet materieel is, om de verplichting tegen nominale waarde op te nemen. Dit past Oosterpoort toe.

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

5.7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

5.7.2 Pensioenvoorziening

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst- en verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord. Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de 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 2023 (en 2022) 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 vermindert met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

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

Derivaten en hedge accounting

Oosterpoort maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals embedded derivaten.

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

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

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

Leasing

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

Oosterpoort als lessor

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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

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

6.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille Prestatieverplichtingen

Opbrengsten worden verwerkt per afzonderlijke prestatieverplichting. De aard van de belangrijke prestatieverplichtingen en de methode van toerekening van opbrengsten aan verslagperioden waaronder de wijze van vastlegging van de mate van voltooiing van opdrachten tot dienstverlening is hieronder beschreven voor iedere categorie.

6.2.1 Huuropbrengsten

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

6.2.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Opbrengsten uit servicecontracten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatieverplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening plaats op basis van de werkelijk afgenomen diensten over het jaar. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

6.4 Personeel

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

6.5 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

6.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds 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 op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

6.8 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

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

6.10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

6.11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.12 Netto resultaat overige activiteiten

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

Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Opbrengsten uit overige activiteiten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatieverplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening plaats op basis van de werkelijk afgenomen diensten over het jaar.

6.13 Overige organisatiekosten

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

Bij ontvangen steun in de vorm van een bijdrage wordt beoordeeld of op basis van de economische realiteit sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage. Volkshuisvestelijke bijdragen worden verantwoord onder de overige organisatiekosten.

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 en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare 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 31-12-2023

(x € 1.000,-)

	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
Activa			
Vaste Activa			
Vastgoedbeleggingen	9.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	9.1.1	773.160	823.364
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.1.2	21.418	23.206
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.1.3	74.107	80.108
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.1.4	1.382	3.378
		870.067	930.056
	Ref.	9.1.1	9.1.2
		DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie
Stand per 1 januari 2023:			
Aanschaffingswaarde		363.281	29.404
Cumulatieve herwaarderingen		-6.858	-7.753
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen		466.941	1.555
Boekwaarde per 1 januari 2023		823.364	23.206
Mutaties in het boekjaar:			
- Initiële verkrijgingen		4.968	0
- Herclassificaties van/naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		570	240
- Desinvesteringen		-295	-7
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-55.447	-2.021
Totaal van de mutaties		-50.204	-1.788
Boekwaarde per 31 december 2023		773.160	21.418
Stand per 31 december 2023:			
Aanschaffingswaarde		368.524	29.637
Cumulatieve herwaarderingen		-7.501	-7.812
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen		412.137	-407
Boekwaarde per 31 december 2023		773.160	21.418
	Ref.	9.1.3	9.1.4
		Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Stand per 1 januari 2023:			
Aanschaffingswaarde		45.946	4.629
Cumulatieve herwaarderingen		34.162	0
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen		0	-1.251
Boekwaarde per 1 januari 2023		80.108	3.378
Investerings		0	23.666
Verkochte woningen		312	0
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen		0	-13.618
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie		0	-4.968
Beëindiging terugkooprecht Koopgarant		-358	0
Herclassificatie naar voorraad		-1.370	0
Herclassificatie naar vastgoed in exploitatie (aanschafwaarde)		-886	0
Teruggekocht voor doorverkoop		-759	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		-2.939	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		0	-7.076
Totaal van de mutaties		-6.001	-1.996
Boekwaarde per 31 december 2023		74.107	1.382
Stand per 31 december 2023:			
Aanschaffingswaarde		44.362	9.709
Cumulatieve herwaarderingen		29.745	0
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen		0	-8.327
Boekwaarde per 31 december 2023		74.107	1.382

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.

9.1.1 DAEB en 9.1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

	Waarderingsvariant	2023	2022
Eengezinswoningen	basis	546.323	585.750
Meergezinswoningen (appartementen)	basis	236.630	248.213
Bedrijfsmatig onroerend goed	full	3.983	4.386
Maatschappelijk onroerend goed	full	4.899	5.184
Zorgvastgoed	full	2.477	2.695
Parkeergelegenheden	basis	267	342
Totaal		794.578	846.570

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

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor Oosterpoort bedraagt het validatie effect in Corop-regio Arnhem-Nijmegen conform de Fakton effectenrapportage d.d. 04 april 2024 3,10%.

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

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

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

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

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

Voor de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2022 ook toegelicht.

Parameters woongelegenheden 2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Leegwaardestijging	5,74%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	1.411	1.449	1.481	1.514	1.542	1.561
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	1.402	1.453	1.499	1.548	1.592	1.627
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten per vhe – EGW	514	523	531	539	545	548
Beheerkosten per vhe – MGW	509	527	542	559	574	586
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%

Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerd	0,00%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – gereguleerd	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving (% van de huursom)	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%
Mutatiekans bij doorexpluiten	6,62%	6,62%	6,62%	6,62%	6,62%	6,62%
Mutatiekans bij uitponden	9,08%	9,08%	9,08%	9,08%	9,08%	9,08%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%
Disconteringsvoet	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%

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

	2022	2023	2024 t/m 2036	2037 e.v.
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,33%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,- (2022: € 571,-) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (2022: 8,9%) van de berekende marktwaarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - BOG	8	8	9	9
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - MOG	9	10	10	10
Mutatieonderhoud per m ² bvo - BOG	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per m ² bvo - MOG	0	0	0	0
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	2,93%	2,98%	3,03%	3,08%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,66%	2,67%	2,69%	2,70%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,30%	0,32%	0,32%	0,33%
Disconteringsvoet	10,59%	10,59%	10,59%	10,59%
Overdrachtskosten (% van de MW)	18,83%	18,83%	18,83%	18,83%

Parameters bedrijfsmatig en	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	8	8	8	8
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	9	9	9	10
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	0	0	0	0
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	2,92%	2,95%	2,98%	3,01%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,26%	0,26%	0,27%	0,27%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,33%	0,34%	0,35%	0,36%

Disconteringsvoet	9,08%	9,08%	9,08%	9,08%
Overdrachtskosten (% van de MW)	10,73%	10,73%	10,73%	10,73%

Parameters parkeerplaatsen 2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – per parkeerplaats	65	68	71	74	77	79
Instandhoudingsonderhoud – per garagebox	220	230	240	250	259	266
Beheerkosten – per parkeerplaats	33	34	36	37	38	40
Beheerkosten – per garagebox	41	43	44	46	47	49
Splitsingskosten per vhe	0	0	0	0	0	0
Verkoopkosten per vhe	0	0	0	0	0	0
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,25%	0,25%	0,26%	0,26%	0,27%
Disconteringsvoet	7,77%	7,77%	7,77%	7,77%	7,77%	7,77%
Overdrachtskosten (% van de MW)	11,20%	11,20%	11,20%	11,20%	11,20%	11,20%

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

Parameters intramuraal zorgvastgoed 2023	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	13	13	14	14
Mutatieonderhoud per m ² bvo	0	0	0	0
Beheerkosten	250	260	268	274
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0	0	0	0
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,36%	0,38%	0,39%	0,39%
Disconteringsvoet	9,61%	9,61%	9,61%	9,61%
Overdrachtskosten (% van de MW)	15,31%	15,31%	15,31%	15,31%

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

Voor de waardebeoordeling van de vastgoedbeleggingen wordt rekening gehouden met de impact van klimaatgerelateerde zaken. De veronderstelling is dat de vastgoedbeleggingen momenteel niet blootgesteld zijn aan ernstige fysieke risico's, maar dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering. Dit relateert onder andere aan de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van gebouwen door klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en de toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen. Bij de waardebeoordeling is rekening gehouden met de noodzakelijke investeringen die benodigd zijn om ervoor te zorgen dat voldaan wordt aan deze vereisten.

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

Voor de waardering van het bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed en het zorgvastgoed is een externe taxateur ingeschakeld die ingeschreven is bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Hierbij heeft voor 10 complexen een volledige taxatie plaatsgevonden.

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

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

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

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

Schematische vrijheid

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

Huurinkomsten

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

Markthuur(stijging)

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

De markthuur(stijging) per type vastgoed bedraagt:

- bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed: 0,94% (2022: 1,02%);
- intramuraal zorgvastgoed: 2,51% (2022: 1,99%);

Exit yield

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

De exit yield per type vastgoed bedraagt:

- bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed: 8,26% (2022: 9,06%);
- intramuraal zorgvastgoed: 9,45% (2022: 8,30%);

Leegwaarde(stijging)

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

Disconteringsvoet

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

De disconteringsvoet per type vastgoed is in bovenstaande tabellen opgenomen.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud

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

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

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

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

Schattingen

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

Het handboek is eind oktober 2023 vastgesteld. Er heeft ook dit jaar een belangrijke wijziging plaatsgevonden in het publicatieproces.

Het volledige handboek is eind oktober gepubliceerd, maar enkele vrijheidsgraden zijn op 31 januari 2024 geupdated en op 31 maart 2024 definitief gecommuniceerd. Hierdoor zijn ook ontwikkelingen uit het laatste kwartaal van 2023 meegenomen bij de vaststelling.

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:

2023

Parameters	Gehanteerd in reële waarde in scenario		Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
				x €	in %
Huurverhoging	2,27%	1,27%	minus 1%	-23.737.404	-3%
Exit yield	5,70%	4,70%	minus 1%	-80.713.077	10%
Disconteringsvoet	6,83%	5,83%	minus 1%	-235.707.705	30%

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

Beleidswaarde

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

	2023	2022
Eengezinswoningen	248.431	316.402
Meergezinswoningen	96.621	128.465
Bedrijfsmatig onroerend goed *1)	3.983	4.386
Maatschappelijk onroerend goed *1)	4.899	5.184
Zorgvastgoed (intramuraal) *1)	2.477	2.695
Parkeergelegenheden *1)	267	342
Totaal	356.678	457.474
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	794.578	846.570
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	-437.900	-389.096

*1) Is gelijk aan de marktwaaarde in verhuurde staat

De beleidswaarde 2023 is € 101 miljoen gedaald ten opzichte van 2022 (2021 ten opzichte van 2020: stijging van € 71,7 miljoen). De daling van de beleidswaarde wordt vooral veroorzaakt door wijzigingen in de normen. De daling zit vooral in stap 3 Kwaliteit.

Uitgangspunten beleidswaarde

Oosterpoort heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2023	2022
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	65%	71%
Norm onderhoud	€ 2.916,00	€ 2.310,00
Norm beheerslasten	€ 1.051,00	€ 912,00

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

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde Corop-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,37%-punt (Corop regio Arnhem-Nijmegen). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. De bijstelling van de disconteringsvoet is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat te realiseren, maar heeft een neerwaartse bijstelling van de beleidswaarde als (onbedoeld) gevolg. De bijgestelde disconteringsvoet is niet noodzakelijkerwijs representatief voor een marktconforme rendementseis per 31 december 2023. Als gevolg hiervan kan de vergelijkbaarheid van de berekende beleidswaarde met voorgaand boekjaar en met andere toegelaten instellingen onder druk komen te staan. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen gevoeligheidsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,25% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde (daling) van circa € 16,1 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi 2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,5% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 7,5% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. Aw en WSW hebben in het bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij Aw en WSW in deze periode niet direct leidt tot bijstuuringsmaatregelen. Aw en WSW houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Dit geldt ook bij het bepalen van de borgingsruimte door WSW, waarbij WSW in de beoordeling uit blijft gaan van de beleidswaarde zoals in de dPi 2023 is opgenomen.

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 waarden en de consequenties van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in de paragraaf "Waardering van het Vastgoed".

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

Stap	2023		2022	
	Effect op marktwaarde x € 1.000	In %	Effect op marktwaarde x € 1.000	In %
Stap 0: marktwaarde verhuurde staat	794.578	100%	846.570	100%
Stap 1: beschikbaarheid	118.032	15%	140.153	17%
Stap 2: betaalbaarheid	-352.244	-44%	-395.746	-47%
Stap 3: kwaliteit	-168.638	-21%	-113.417	-13%
Stap 4: beheer	-34.881	-4%	-20.086	-2%
Beleidswaarde	356.848	45%	457.474	54%

Voor stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 695,- per maand, zijnde 65% van max. redelijke huur (2022 € 673,-, zijnde 72% van max redelijke huur)
- voor meergezinswoningen: € 579,- per maand, zijnde 66% van max. redelijke huur (2022 € 581,-, zijnde 75% van max redelijke huur)

voor stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 3.032,- per verhuureenheid per jaar (2022: € 2.554,-)
- voor meergezinswoningen: € 2.725,- per verhuureenheid per jaar (2022: € 2.279,-)

Voor stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 1.051,- per verhuureenheid per jaar (2022: € 912,-)
- voor meergezinswoningen: € 1.051,- per verhuureenheid per jaar (2022: € 912,-)

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,-):

	2023		
Parameters	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde	
		x €	in %
Disconteringsvoet	0,25% hoger	-16.191.524	-5%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	23.071.141	6%
Lasten onderhoud per jaar	€ 200 hoger	-31.355.828	-9%

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

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2023 € 1.184 miljoen (2022: € 993 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

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

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

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

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie welke zijn geclassificeerd voor verkoop bedraagt 411 (2022: 205). Hiervan zullen naar verwachting 17 woningen (2022: 5) in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 4.250.000,- (2022: € 1.250.000,-) en de boekwaarde op basis van historische kosten bedraagt daarbij € 3.243.000,- (2022: € 717.000,-).

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

opgenomen.

9.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
Aantallen eenheden verkocht onder voorwaarden		
Aantal eenheden per 1 januari	315	324
Terugkopen (levering van de woning aan Oosterpoort)	-12	-6
Beëindiging terugkooprecht (geen levering van de woning aan Oosterpoort)	-1	-6
Verkopen opnieuw onder Koopgarant	1	3
	303	315

Van de teruggekochte woningen zijn 4 woningen in verhuur genomen (2022: 1), 1 woningen weer verkocht onder voorwaarden (2022: 3) en 2 woningen verkocht zonder voorwaarden (2022: 1). Per 31 december 2023 zijn er 5 woningen aanwezig als voorraad nog te verkopen (2022: 1).

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft:

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht. Deze woningen worden geherclassificeerd naar 'Voorraden' tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. De woningen zijn onder de 'Voorraden' opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.
- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden. Herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde waarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. De opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post 'Resultaat verkoop vastgoedportefeuille'.
- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming eigen exploitatie hebben gekregen. Deze woningen worden geherclassificeerd van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en verliesrekening.

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

De woningen zijn gewaardeerd op WOZ-waarden met peildatum 1 januari 2022 onder aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting en onder toevoeging van een waardestijging van 4,63%. Deze waardestijging is gebaseerd op CBS-indexcijfers over de prijsstijging van bestaande koopwoningen in Gelderland over de periode van 1 januari 2022 tot 31 december 2023 (de waardestijging 1 januari 2021 tot en met 31 december 2022 was 29,15%). De kortingspercentages variëren van 10% tot en met 33%.

In 2022 zijn de VOV-woningen geïndexeerd op basis van CBS-indexcijfers (29,15%), terwijl WOZ-waarden (met peildatum 1 januari 2022) maar met gemiddeld 19% gestegen zijn 2023. Dit verklaart dat ondanks een waardestijging in 2023 van 4,63% de niet-gerealiseerdewaardeverandering € 2.939.000,- negatief is.

Waarde 31-12-2022 op basis van WOZ-waarde per 1-1-2021 = 2022 exclusief indexaties	59.664
Waarde 31-12-2023 op basis van WOZ-waarde per 1-1-2022 = 2023 exclusief indexaties	70.837
	11.173
Waarde 31-12-2022 op basis van WOZ-waarde per 1-1-2021 = 2022 inclusief 29,15%	77.056
Waarde 31-12-2023 op basis van WOZ-waarde per 1-1-2022 = 2023 inclusief 4,63%	74.117
	-2.939

De teruggekochte en weer onder voorwaarden verkochte woning is gewaardeerd op de verkoopprijs onder aftrek van de korting. Het kortingspercentages is 20%.

Materiële vaste activa

Ref.

9.2.1

Onroerende en
roerende zaken
ten dienste van
de exploitatie

Stand per 1 januari 2023:	2.900
Aanschaffingswaarde	-1.886
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	1.014
Boekwaarde per 1 januari 2023	
	221
Investeringen	-44
Desinvesteringen	-183
Afschrijvingen	27
Correctie afschrijvingen desinvesteringen/buitengebruikstellingen	21
Totaal van de mutaties	1.035
Boekwaarde per 31 december 2023	
Stand per 31 december 2023:	3.077
Aanschaffingswaarde	-2.042
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	1.035
Boekwaarde per 31 december 2023	

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

Financiële vaste activa

Ref.

9.3.1

Latente
belasting
vorderingen

Boekwaarde per 1 januari 2023	2.445
Dotaties	546
Ottrekkingen	-161
Totaal van de mutaties	385
Boekwaarde per 31 december 2023	2.830

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

Embedded derivaten

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

Verkoopwoningen

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.

De disconteringsvoet van het vreemd vermogen bedraagt 3,0% (2022: 2,98%). Omdat de afwijking van de latenties grotendeels plaats vindt tegen het Vpb-tarief van 25,8%, bedraagt de netto gehanteerde gemiddelde disconteringsvoet 2,2292%. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is 1 tot 26 jaar. Van de vordering wordt een bedrag van € 0,2 miljoen (2022: € 0,2 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	
	Contante waarde	Nominale waarde	Contante waarde	Nominale waarde	Winst	Verlies
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Tijdelijk verschil waardering embedded derivaten	1.963	1.418	2.152	1.602	545	-2.662
Tijdelijk verschil waardering verkoopwoningen	0	0	0	0	0	-68
Tijdelijk verschil waardering disagio leningen	141	152	162	177	-11	-7
Tijdelijk verschil waardering afschrijvingspotentieel	726	877	874	1.030	-151	-377
Tijdelijk verschil leningruil Vestia	0	0	0	0	0	-294
	2.830	2.447	3.188	2.809	383	-3.408

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

a. Nog verrekenbare rente ATAD (actieve latentie, nominale waarde € 3.684.344,-; (2022 € 2.534.076,-): omdat een verrekking in de nabije toekomst niet mogelijk lijkt, is deze actieve latentie niet gewaardeerd.

b. Restant MVA in exploitatie/VOV (passieve latentie, nominale waarde € 9.982.787,-; (2022 passieve latentie € 26.743.489,- *): omdat het verschil op enig moment (bij einde exploitatie) wel gerealiseerd zal worden, maar ervan uit wordt gegaan dat Oosterpoort 'oneindig' doorexploiteert, tendeert de contante waarde van deze latentie naar nihil.

*) In jaarrekening 2022 was een bedrag van € 58.742.911,- opgenomen, hetgeen niet juist bleek te zijn en is aangepast in de jaarrekening 2023.

c. MVA in ontwikkeling/voorraden/grondposities (actieve latentie, nominale waarde € 4.039.651,-; (2022 € 702.721,-): hiervoor geldt hetzelfde als onder b.

Vlottende activa

Ref.

31-12-2023

31-12-2022

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop	9.4.1	1.424	323
Overige voorraden	9.4.2	421	421
		1.845	744

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 2023 zijn er 5 woning bestemd voor verkoop (2022: 1 woning).

1.4.2 Overige voorraden

Overige voorraden betreffen grondlocaties, welke worden herontwikkeld voor nieuwbouw.

	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
Vorderingen	9.5		
Huurdebiteuren	9.5.1	251	197
Overheid	9.5.2	0	37
Belastingen en sociale verzekeringen	9.5.3	663	1.232
Overige vorderingen	9.5.4	24	64
Overlopende activa	9.5.5	572	495
		1.510	2.025

	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
Huurdebiteuren	9.5.1		
Huurdebiteuren		340	267
Af: voorziening wegens oninbaarheid		89	70
		251	197

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

		31-12-2023		31-12-2022
Boekwaarde per 1 januari		70		55
Dotaties	+	70	+	80
Vrijval/Ontrekking	-	51	-	65
Boekwaarde per 31 december		89		70

	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
Belastingen en sociale verzekeringen	9.5.3		
Te vorderen omzetbelasting		0	41
Te vorderen vennootschapsbelasting		663	1.191
		663	1.232

Te vorderen vennootschapsbelasting			
Vennootschapsbelasting 2022		663	678
Vennootschapsbelasting 2021		0	513
		663	1.191

	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
Overige Vorderingen	9.5.4		
Diverse vorderingen		24	117
Af: voorziening wegens oninbaarheid overige vorderingen		0	-53
Totaal		24	64

	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
Overlopende Activa	9.5.5		
Rente op tegoeden Rabobank		28	0
Te ontvangen afrekeningen energie en water		90	75
Gedeclareerde brandschade		14	48
Vooruitbetaalde facturen		435	371
Te ontvangen ziekengeld		5	1
		572	495

In de overlopende activa is, evenals eind 2022, geen bedrag begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
Liquide middelen	9.6		
Bedrijfsspaarrekening		4.000	200
Bedrijfsbonusrekening		0	0
Totaal		5.155	7.680

De bedrijfsspaarrekening kent een variabele rente van 1,5% over het saldo tussen € 100.000,- en € 5.000.000,-. Over het meerdere boven € 5.000.000,- bedraagt de rente 0%. De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Passiva

	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
Eigen vermogen	9.7		
Herwaarderingsreserve	9.7.1	461.495	517.515
Overige reserves	9.7.2	227.464	116.763
Resultaat boekjaar	9.7.3	-81.951	54.682
		607.008	688.960

9.7.1 Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorbehoud	Totaal
Stand per 1 januari 2022	425.414	2.573	44.308	472.295
Realisatie herwaardering als gevolg van verkopen	-941	-1	0	-942
Realisatie herwaardering als gevolg van terugkopen/beëindiging Koopgarant	0	0	-1.508	-1.508
Mutatie herwaardering	42.468	-1.017	6.218	47.670
Stand per 31 december 2022	466.941	1.555	49.018	517.515
Stand per 1 januari 2023	466.941	1.555	49.018	517.515
Realisatie herwaardering als gevolg van verkopen	-244	-2	0	-246
Realisatie herwaardering als gevolg van terugkopen/beëindiging Koopgarant	0	0	-1.796	-1.796
Mutatie herwaardering	-50.144	-1.192	-2.642	-53.978
Stand per 31 december 2023	416.553	361	44.580	461.495
Totale ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2023	416.553	361	44.580	461.495
Af: effect belastinglatenties	0	0	0	0
Stand per 31 december 2023	416.553	361	44.580	461.495

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

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

De herwaarderingsreserve is berekend op complexniveau, waarbij bij de kostprijs geen rekening is gehouden met afschrijvingen.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 437,9 miljoen (2022: € 389,1 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 markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Oosterpoort.

9.7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2023	2022
Stand 1 januari	116.762	47.061
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	54.682	114.921
Realisatie uit herwaarderingsreserve	2.042	2.450
Mutatie herwaardering boekjaar	53.978	-47.670
Stand 31 december	227.464	116.763

Voorstel resultaatbestemming 2023

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2023 ad € 81.950.000,- ten laste 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.	31-12-2023	31-12-2022
Voorzieningen	9.8		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	9.8.1	7.473	1.071
		7.473	1.071

9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

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

	DAEB vastgoed in ontwikkeling	DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand 1 januari 2023	1.071	0	1.071
Toevoegingen (vanuit overige waardeveranderingen)	13.478	9.101	22.579
Onttrekking voor onrendabele investeringen	-7.076	-9.101	-16.177
Vrijval (overige waardeveranderingen)	0	0	0
Stand 31 december 2023	7.473	0	7.473
Waarvan:			
looptijd <= 1 jaar			0
looptijd > 1 en < 5 jaar			7.473
looptijd > 5 jaar			0

Het eindsaldo van de voorziening DAEB-vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op meerdere projecten.

Vanwege de lage rente en de relatieve korte looptijd 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 middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- 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.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekort.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,40% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

Langlopende schulden

	9.9	31-12-2023	31-12-2022
Schulden / leningen overheid	9.9.1	5.375	5.590
Schulden / leningen kredietinstellingen	9.9.2	179.610	161.810
Verplichtingen woningen verkocht onder voorwaarden	9.9.3	68.293	73.349
Embedded derivaten extendible leningen	9.9.4	8.341	6.210
Waarborgsommen		15	15
		261.634	246.974
Ref.			
Leningen overheid	9.9.1	31-12-2023	31-12-2022
Beginsaldo		5.805	6.020
Bij: nieuwe leningen	+	0 +	0
Af: Aflossingen	-	215 -	215
Eindsaldo		5.590	5.805
Af: onder kortlopende schulden opgenomen aflossingsverplichting komend jaar	-	215 -	215
Eindtotaal na aftrek aflossingsverplichting komend jaar		5.375	5.590

Leningen kredietinstellingen	9.9.2	31-12-2023	31-12-2022
Beginsaldo		164.502	157.748
Nieuwe leningen		+ 24.000	+ 10.000
Opgenomen van variabele leningen		0	0
Agio Vestia lening		- 53	- 52
Eindaflossingen		- 0	- 0
Aflossingen		- 2.223	- 2.194
Afgepast van variabele leningen		- 4.000	- 1.000
Eindsaldo		182.226	164.502
Onder kortlopende schulden opgenomen aflossingsverplichting komend jaar		- 2.232	- 2.224
Onder kortlopende schulden opgenomen vrijval agio komend jaar		- 53	- 53
Eindtotaal na aftrek aflossingsverplichting komend jaar		179.941	162.225

Geamortiseerde rente embedded derivaten (kredietinstellingen)

Beginsaldo		-415	-495
Mutatie ten laste van de winst- en verliesrekening		84	80
Eindsaldo		-331	-415

Totaal eindsaldo schulden/leningen kredietinstellingen		179.610	161.810
---	--	----------------	----------------

De leningportefeuille bestaat uit de volgende leningen:

Leningen overheid	5.590	5.805
Leningen kredietinstellingen	179.999	162.222
Subtotaal	185.589	168.027
Agio vestia lening	2.227	2.280
Totaal	187.816	170.307

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

Vastrentende leningen	110.589	89.027
Variabel rentende leningen	1.000	5.000
Extended leningen	36.000	36.000
Basisrenteleningen	38.000	38.000
	185.589	168.027

Er heeft in 2023 geen reguliere eindaflossing plaatsgevonden (2022 ook geen eindaflossing). De normale aflossing bedroeg € 2,4 miljoen (2022: € 2,4 miljoen). Er is eind 2023 € 4 miljoen afgelost op de variabele hoofdsomlening (2022: € 1 miljoen afgelost).

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

De geamortiseerde rente embedded derivaten komen 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.

Het gemiddelde gewogen rentepercentage (effectieve rentevoet) op de leningenportefeuille eind 2023 is 3,00% (2022: 2,98%).

De totale schuld is € 188 miljoen (2022: 170 miljoen) bestaande uit het schuldrestant van de leningenportefeuille € 186 miljoen en agio Vestia lening € 2 miljoen. De binnen 1 jaar vervallende aflossingsverplichting is € 2,4 miljoen (2023: 2,4 miljoen).

Van de leningen is 96,8% geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) (2022: 93,8%). Dit is voor een bedrag van € 180 miljoen (2022: € 162 miljoen).

In de borgingsbrief van het WSW, gebaseerd op de meerjarenraming 2023-2032 werd een borgingsplafond afgegeven voor eind 2023 van € 190,5 miljoen. Het borgingsplafond voor eind 2024 is € 218,9 miljoen.

De duration van de leningenportefeuille is 15,4 jaar (eind 2022 was dat 14,0 jaar). De modified duration is eind 2023 15,1 jaar (eind 2022 was dat 13,7 jaar).

De variabel rentende lening draagt een variabel rentepercentage op de 3-maands Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag. Het gaat hierbij om 1 lening (ultimo 2023 en 2022).

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

BNG € 8.000.000; basisrente 3,84%; opslag 0,10%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 1-6-2024
 BNG € 10.000.000; basisrente 3,05%; opslag 0,11%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 1-12-2024
 BNG € 10.000.000; basisrente 3,153%; opslag 0,12%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 15-7-2026
 BNG € 10.000.000; basisrente 2,059%; opslag 0,16%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 17-7-2026

De restant looptijd van de leningen is als volgt:	Bedrag	In % van het schuldrestant
< 5 jaar	1.424	0,8%
> 5 en < 10 jaar	15.604	8,4%
> 10 en < dan 15 jaar	24.312	13,1%
> 15 en < dan 20 jaar	32.240	17,4%
> 20 en < dan 25 jaar	22.167	11,9%
> 25 en < dan 30 jaar	18.590	10,0%
> 30 jaar	71.251	38,4%
Totaal	185.588	100,0%

De gemiddelde restant looptijd is 24 jaar.

De renteverplichting voor de lopende leningenportefeuille is	Bedrag	In % van het schuldrestant
< 1%	12.854	6,9%
> 1% en < 2%	28.107	15,1%
> 2% en < 3%	43.112	23,2%
> 3% en < 4%	48.000	25,9%
> 4% en < 5%	53.515	28,8%
Totaal	185.588	100,0%

De vervalkalender van de leningen is	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2024	2.447	
2025	2.454	
2026	2.462	
2027	2.315	
2028	2.316	1.000
2029	2.317	
2030	2.207	
2031	2.092	
2032	2.093	6.000
2033	2.023	5.000
2034	1.774	5.000

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

	Renteconversies	rente-opslag
2024	0	18.000.000
2025	0	0
2026	0	20.000.000

De volgende zekerheden zijn gesteld:

Ter grootte van € 8,6 miljoen (2022 zelfde bedrag) is hypothecaire zekerheid gesteld op de gebouw Brede School te Malden (met het recht van erfpacht annex opstal) ten gunste van de gemeente Heumen.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Oosterpoort zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde voor 2023 met een volmacht van € 656 miljoen (2022: € 422 miljoen) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Verplichtingen woningen verkocht onder voorwaarden

	Ref.	2023	2022
Stand 1 januari:	9.9.3		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden		45.946	47.020
Waardeverminderingen/-vermeerderingen		27.403	23.037
Boekwaarde per 1 januari		73.349	70.057

Mutaties:

Verkochte woningen	337	827
Teruggekochte woningen voor doorverkoop	-710	-650
Afkoop Koopgarantformule	-295	-903
Herclassificatie naar voorraad	-1.291	-202
Herclassificatie naar exploitatie	-805	-146
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-2.292	4.366
Totaal mutaties	-5.056	3.292

Stand 31 december:

Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	44.362	45.946
Waardeverminderingen/-vermeerderingen	23.931	27.403
Boekwaarde per 31 december	68.293	73.349

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 303 woningen (2022: 315), waarvan 161 huurwoningen uit bestaand bezit (2022: 167) en 142 nieuwbouwoopwoningen (2022: 148).

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

	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
Embedded derivaten in extendible leningen	9.9.4		
Beginsaldo		6.210	18.105
Waardemutatie boekjaar		2.131	-11.895
Eindsaldo		8.341	6.210

De extendible leningen worden als embedded derivaat aangemerkt omdat de geldgever het recht heeft de lening tegen een vooraf overeengekomen rentepercentage te verlengen.

De reële waarde van de extendible lening is gebaseerd op de rentecurve van 29 december 2023. 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 2023, daarbij is geen opslag op de disconteringscurve gehanteerd. Als een opslag wordt gehanteerd op de disconteringscurve zal de marktwaarde van de derivaten voor Oosterpoort minder negatief zijn.

Omdat de rente eind 2023 lager ligt dan eind 2022, is de negatieve marktwaarde van de embedded derivaten toegenomen. Het niet-gerealiseerde resultaat bedraagt in 2023 € 2,1 mln negatief (2022: € 11,9 mln positief).

	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
Kortlopende schulden	9.10		
Schulden aan overheid		215	215
Schulden aan kredietinstellingen	9.10.1	2.285	2.277
Schulden aan leveranciers		475	234
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.10.2	256	232
Schulden ter zake van pensioenen	9.10.3	44	41
Overlopende passiva	9.10.4	3.052	3.961
		6.327	6.960

	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
Schulden aan kredietinstellingen	9.10.1		
Aflossingsverplichting leningen komend jaar		2.232	2.224
Kortlopend deel agio Vestia lening		53	53
		2.285	2.277

Onder de schulden kredietinstelling zijn de aflossingverplichtingen voor 2023 opgenomen. Daarnaast betreft het een kortlopend deel van het agio van de Vestia-lening € 53.001,- (2022: € 52.720,-).

	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.10.2		
Te betalen omzetbelasting		2	0
Belastingdienst, suppleties		0	144
Belastingdienst, af te dragen loonheffing december		85	88
Belastingdienst, te betalen vennootschapsbelasting 2023		169	0
		256	232

	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
Schulden ter zaken van pensioenen	9.10.3		
Af te dragen pensioenpremies december		44	41

	Ref.	31-12-2023	31-12-2022
Overlopende passiva	9.10.4		
Nog niet vervallen rente geldleningen o/g		2.303	1.973
Vooruitontvangen huren		350	376
Afrekening onderhoud KIC		0	1.089
Overige overlopende passiva		399	523
		3.052	3.961

Onder de overlopende passiva is een bedrag begrepen van € 68.000,- (2022: € 94.000,-) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Gezien de beperkte impact is deze wijziging prospectief verwerkt.

Transacties met verbonden partijen

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

9.1 Financiële instrumenten en risico's

Algemeen

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

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

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

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

Liquiditeitsrisico: Oosterpoort houdt een liquiditeitsbuffer aan voor de situatie dat niet-DAEB Koopgarantwoningen teruggekocht moeten worden die niet vrij snel daarna doorverkocht kunnen worden (voor DAEB Koopgarantwoningen is een dergelijke buffer niet nodig). Deze buffer is € 750.000,-. Eind 2023 is de daadwerkelijke buffer lager door investeringen in woningen De Linde. In januari 2024 wordt het voorzieningshart Op de Heuvel overgedragen aan de gemeente Berg en Dal.

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 renteafspraken wordt risico gelopen door veranderingen in de marktrente. In de toelichting op de balans onder langlopende schulden en verderop in dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in deze risico's.

Embedded derivaten in extendible leningen

Geldgever	Bedrag * € 1.000,-	Ingangsdatum	2e periode		3e periode		Marktwaaarde 31-12-2023 € 1.000,-	Marktwaaarde 31-12-2022 € 1.000,-
			Looptijd	Rente	Looptijd	Rente		
BNG	10.000	5-5-2008	5-5-2011 tot 5-5-2025	vast 4,44% per kwartaal	5-5-2025 tot 5-5-2038	3 mnds Euribor zonder opslag, of 4,70% per kwartaal	2.495-	1.655-
BNG	10.000	5-5-2008	5-5-2011 tot 5-5-2027	vast 4,44% per kwartaal	5-5-2027 tot 5-5-2043	3 mnds Euribor zonder opslag, of 4,70% per kwartaal	2.810-	2.081-
BNG	10.000	5-5-2008	5-5-2011 tot 6-5-2030	vast 4,45% per kwartaal	6-5-2030 tot 5-5-2048	3 mnds Euribor zonder opslag, of 4,70% per kwartaal	3.035-	2.474-
	36.000						8.341-	6.210-

Voor deze leningen golden 3 periodes met renteafspraken. 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.

Geamortiseerde rente embedded derivaten

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

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

Vestia-lening

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

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

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

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

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

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

	Parameters
Jaarlijkse bijdrage per vhe	€ 13,01
Hoofdsom per vhe	€ 300,79
Agio per vhe	€ 467,33
Rente lening Vestia	4,86%
Marktrente 40 jaar fixe (=effectieve rente)	0,535%
Rentevervaldatum	21-dec

Jaarlijkse bijdrage	€	64.915
Hoofdsom	€	1.500.921
Volkshuisvestelijke bijdrage (verlies in 2021 genomen)	€	2.331.972
Jaarlijkse rentebetaling	€	72.945

Verloop amortisatie van het agio voor de komende 5 jaar:	€
2023	2.226.814
2024	2.173.813
2025	2.120.528
2026	2.066.958
2027	2.013.101

Na 40 jaar bereikt het agio een saldo nul.

9.2 Niet in de balans opgenomen activa, regelingen en verplichtingen

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

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

De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De Autoriteit heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit woningcorporaties circa € 14 miljoen euro zullen bedragen. Dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 2,66 per wooneenheid en circa € 0,01 per € 1.000 WOZ-waarde van de wooneenheden in eigendom van de corporatie.

Obligoheffing WsW

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW, worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Het risicovermogen van het WSW wordt door het jaarlijks obligo aangevuld tot het niveau van het minimale risicovermogen. Het bedrag van de heffing in 2023 is gelijk aan 0,1383% (2022 0,0487%) van het gewogen geborgde schuldrestant per 31 december 2022. Sinds de invoering in 2021 rekent het WSW in prognoses met een jaarlijks obligo van 0,167% van het geborgd schuldrestant. Dit percentage is de helft van hetgeen maximaal aan obligo door WSW mag worden gevraagd (0,33%). Wat betreft de obligoheffing vraagt het WsW in dPi2023 rekening te houden met een jaarlijks inrekenpercentage van 0,167% voor alle prognosejaren.

Obligolening

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

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

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2023 heeft Oosterpoort een aangegane obligolening van € 4,2 miljoen (2022: € 4,1 miljoen) die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken als de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

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

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

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 2023 betreft het saldo aan individuele loopbaanbudgetten bij Oosterpoort € 111.700,-.

Huurverplichtingen

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

10 Toelichting winst- en verliesrekening over 2023

(x € 1.000,-)

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	Ref	2023	2022
Huuropbrengsten	10.1		
Woningen en woongebouwen		33.810	33.174
Woningen en woongebouwen niet-DAEB		587	571
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB		268	280
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB		1.119	1.047
Subtotaal		35.784	35.072
Af: Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid		314	248
Af: Dotatie voorziening dubieuze debiteuren		17	80
		35.453	34.744

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 bedroeg -0,34%, welke bestaat uit de algemene huurverhoging 2,6% (1 juli 2022: 2,3%), 0% huurverhoging voor woningen met een E/F/G label of woningen met een "sloop" label en huurverlagingen voor huurders met een laag inkomen. Dit geldt voor zowel het DAEB-bezit als voor het niet-DAEB-bezit. De huurverhoging van 2,6% en de huurverlaging voor huurders met een laag inkomen zijn conform wetgeving. In het kader van de huursombenadering is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille -0,714% (2022: +2,275%).

	Ref	2023	2022
Opbrengsten servicecontracten	10.2		
Te ontvangen vergoedingen voor overige goederen, leveringen en diensten		696	524
Opbrengsten serviceabonnement		261	260
bij: te verrekenen met huurders		4	-54
af: derving wegens leegstand en oninbaarheid		3	3
		958	727

	Ref	2023	2022
Lasten servicecontracten	10.3		
Kosten voor levering van goederen en diensten		803	570
Kosten serviceabonnement		131	185
Totaal servicecontracten		934	755

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

	Ref	2023	2022
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.4		
Lonen en salarissen exploitatie vastgoedportefeuille		1.495	1.279
Uitzend- / inleenkrachten		199	442
Overige personeelskosten		183	150
Huisvestingskosten		45	34
Afschrijving onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik		94	94
Kosten automatisering		317	236
Overige algemene lasten		727	596
		3.060	2.831

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

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

	2023	2022
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen exploitatie vastgoedportefeuille	3.163	2.933
Uitzend- / inleenkrachten	421	1.014
Overige personeelskosten	387	346
Huisvestingskosten	100	80
Afschrijving onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	199	216
Kosten automatisering	670	541
Overige algemene lasten	1.165	972
Toe te rekenen organisatiekosten	6.105	6.101

	2023	2022
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.060	2.831
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.713	1.730
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	24	130
Kosten overige activiteiten	160	175
Overige organisatiekosten	735	809
Leefbaarheid	413	414
Totaal toegerekende organisatiekosten	6.105	6.089

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2022: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2023	2022
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	50,1%	46,5%
Lasten onderhoudsactiviteiten	28,1%	28,4%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,0%	0,0%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,4%	2,1%
Kosten overige activiteiten	2,6%	2,9%
Overige organisatiekosten	12,0%	13,3%
Leefbaarheid	6,8%	6,8%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,0%	100,0%

Door de verschillen tussen fte's van 2023 en 2022 verandert de verdeelsleutel voor doorbelasting.

Lonen en Salarissen	2023	2022
Salarissen	2.454	2.376
Uitzend- / inleenkrachten	421	1.014
Subtotaal	2.876	3.390
Af: ontvangen ziekengeld	-165	-226
	2.711	3.164

Sociale Lasten	2023	2022
Sociale lasten	435	386
Ziekteverzekering	80	70
	515	456

Pensioenlasten	2023	2022
Pensioen- en vroegpensioenpremie	358	327

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

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2023 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Oosterpoort omgerekend naar fte's 42,7 (2022: 39,1).

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

	2023	2022
Bestuur en Beleid	3,0	2,6
Control	1,0	1,0
Diensten	6,4	7,1
Directie	1,0	1,0
Financiën	6,8	6,1
Klant en wijken	9,9	7,6
Vastgoed en Regie	7,3	6,5
Wijken en Leefbaarheid	7,3	7,2
	42,7	39,1

	Ref	2023	2022
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5		
Reparatieverzoeken		1.382	1.221
Mutatietoehoud		1.934	1.493
Planmatig onderhoud		6.765	5.825
Badkamer-, toilet- en keukenrenovaties (BTK)		3.287	1.977
Contractonderhoud		1.433	912
Overig onderhoud		431	488
Aan onderhoud toegerekende organisatiekosten		1.713	1.730
		16.945	13.646

	Ref	2023	2022
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6		
Verhuurderheffing		0	2.672
Onroerendezaakbelasting, waterschapsbelasting en rioolheffing		1.728	1.631
Verzekeringen		174	152
Heffing huurcommissie		18	12
		1.920	4.467

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	Ref	2023	2022
	10.7/10.8/10.9		
Verkoop huurwoningen			
Verkoopopbrengst huurwoningen		381	2.002
Verkoopkosten huurwoningen		-43	-45
Toegerekende organisatiekosten		-4	-90
Marktwaaarde verkochte huurwoningen		-295	-1.156
Totaal verkoopresultaat huurwoningen		39	711

De verkoopopbrengst betreft 1 verkochte woning (2022: 7 woningen). De door verkoop in 2023 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 244.000,- (2022: € 941.000,-).

	2023	2022
Verkoop garages	43	21
Verkoopopbrengst garages	53	27
Verkoopkosten garages	-2	-1
Toegerekende organisatiekosten	-1	-1
Marktwaaarde verkochte garages	-7	-4
Totaal verkoopresultaat garages	43	21

	2023	2022
Verkoop teruggekochte woningen VOV		
Verkoopopbrengst voormalig Koopgarant	1.766	901
Verkoopkosten voormalig Koopgarant	-63	-43
Toegerekende organisatiekosten	-19	-40
Boekwaarde voormalig Koopgarant (marktwaaarde op terugkoopmoment min korting)	-1.283	-231
Totaal verkoopresultaat teruggekochte woningen VOV	401	587

De verkoopopbrengst betreft 3 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2022: 1 woning) en 1 door de eigenaar afgekochte Koopgarantformules (2022: 6 afkopen).

	2023	2022
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	483	1.319

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Ref	2023	2022
	10.10		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Nagekomen baten/lasten afgesloten projecten		-11	-5
Dotatie voorziening onrendabele investeringen		-22.579	-6.744
Bijstelling onrendabele investering		-3.714	1.262
		-26.304	-5.425

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

Onrendabele top projecten	13.478	1.577
Uitgaven voor verduurzaming en woningverbetering	9.101	5.167
	22.579	6.744

	Ref	2023	2022
	10.11		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB vastgoed		-55.447	44.434
Niet-gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed		-2.021	90
		-57.468	44.524

	Ref	2023	2022
	10.12		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden			
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden		-2.939	5.412
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden		1.994	-4.366
Waardeverandering bij 1e waardering nieuwe verkopen onder voorwaarden		7	25
		-938	1.071

Nettoresultaat overige activiteiten**Opbrengsten overige activiteiten**

	Ref	2023	2022
	10.13		
Opbrengsten energie en vastrecht		68	0
Opbrengsten zonnepanelen		77	51
Overige opbrengsten overige activiteiten		41	41
		186	92

Kosten overige activiteiten

	Ref	2023	2022
	10.14		
Kosten energie en vastrecht		0	130
Onderhoudskosten energie		1.216	217
Kosten zonnepanelen		52	11
Kosten rekening vertrekende huurder		215	41
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan overige activiteiten		160	175
		1.643	574

De exploitatiekosten energie bestaan in 2023 voor € 170.000,- (2022 € 180.000,-) uit onderhoudslasten WKO.

In 2023 is de WKO Stekkenberg vervangen, de totale kosten waren € 2.288.199,- en deel van deze kosten € 1.011.000,- is toegerekend aan onderhoudskosten energie en het resterende deel als investering woningverbetering.

Overige organisatiekosten

	Ref	2023	2022
	10.15		
Diverse uitgaven		322	348
Obligheffing Aw/WSW		224	77
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan overige organisatiekosten		735	809
		1.281	1.234

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

Accountantskosten

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

	Ernst & Young Accountants LLP	Overig EY	EY Totaal
	2023	2023	2023
Onderzoek van de jaarrekening	163	0	163
Andere controleopdrachten	17	0	17
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	22	22
Andere niet-controlediensten	0	0	0
	180	22	202

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

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2023 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2023 zijn verricht.

Leefbaarheid

	Ref	2023	2022
	10.16		
Bijdrage maatschappelijke activiteiten		70	50
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan leefbaarheid		413	414
		483	464

Saldo financiële baten en lasten**Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten**

	Ref	2023	2022
	10.17		
Mutatie waardering embedded derivaten		-2.131	11.895
		-2.131	11.895

Omdat de rente in 2023 verder is gedaald, is de negatieve marktwaarde van de embedded derivaten gestegen. Het ongerealiseerde resultaat bedraagt in 2023 € 2,1 mln negatief (2022: € 11,9 mln positief).

	Ref	2023	2022
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.18		
Rente leningen overheid / kredietinstellingen		5.302	4.867
Amortisatieresultaat disagio leningen		84	80
Borgstellingsvergoeding WSW en bereidstellingsprovisie BNG		57	47
Rente banken en overige schulden		1	20
		5.444	5.014

	Ref	2023	2022
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.19		
Rente banken en overige vorderingen		28	1
Vrijval agio Vestia lening		53	52
		81	53

	Ref	2023	2022
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	10.20		
Vennootschapsbelasting 2023		929	0
Vennootschapsbelasting 2022		15	2.045
Vennootschapsbelasting 2021		0	-120
Latentie Vpb		-383	3.408
		561	5.333

Vennootschapsbelasting

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

	2023	2022
	%	%
Toepasselijk tarief	25,8%	25,8%
Contant gemaakte latenties	-26,2%	-16,8%
Nieuw opgenomen latenties ultimo boekjaar	0,0%	0,0%
Niet-afrekbare kosten	0,0%	0,0%
Niet-afrekbare rentelasten (ATAD)	-1,3%	1,4%
Milieu-investeringsaftrek	0,8%	-0,3%
Overige effecten	0,2%	-0,5%
Effectief tarief	-0,7%	9,6%

	2023
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	-81.390
Verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen	
Afschrijvingen	- 671
Onderhoud (fiscaal hoger dan commercieel)	- 2.404
Vrijval disagio leningen o/g	- 54
Waardeverandering vastgoedportefeuille	- -84.710
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	- 10
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	+ 327
Afboeking HIR op gekocht vastgoed/POEA investering	- 3.242
Waardering embedded derivaten/geamortiseerde rente	+ 2.215
Toerekenbare financieringskosten	+ 58
Totaal verschillen commercieel - fiscaal	80.929

Saldo fiscale winstberekening	W	-461
Bij: niet-afrekbare gemengde kosten	+	10
Bij: mutatie HIR	+	2.347
Af: milieu-investeringsaftrek / kleinschaligheidsaftrek	-	2.440

Belastbare winst voor bijtelling ATAD	W	-544
Bij: niet-afrekbare rentelasten ivm ATAD	+	4.201

Belastbare winst	W	3.657
Verrekenbare verliezen voorgaande jaren	-	0
Belastbaar bedrag	W	3.657

Te betalen vennootschapsbelasting		929
--	--	------------

11 Bezoldiging

11.1 Bezoldiging van de directie en de commissarissen

bedragen * € 1,-

De bezoldigingen met inbegrip van de pensioenlasten en andere uitkeringen van de huidige en gewezen directieleden en commissarissen die in het boekjaar ten laste van Stichting Oosterpoort Wonen zijn gekomen, bedragen € 155.846,00 (2022: € 149.447,89) respectievelijk € 71.177,- (2022: € 69.520,-).

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 2023 € 163.000,- (Woningcorporaties, klasse E).

Het toepasselijk bezoldigingsmaximum was in 2022 € 158.000,- (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 2023

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2023

Omvang dienstverband (in fte)

Dienstbetrekking?

C.L. van Kampen

directeur-bestuurder

1/1-31/12

1,0

ja

Bezoldiging 2023

Beloning plus belastbare onkostenvergoeding

Beloningen betaalbaar op termijn

Subtotaal

134.799,68

21.046,32

155.846,00

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum

163.000,00

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

0

Bezoldiging 2023

155.846,00

Bedrag van de overschrijding

0

Gegevens 2022

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2022

Omvang dienstverband (in fte)

Dienstbetrekking?

C.L. van Kampen

directeur-bestuurder

1/1-31/12

1,0

ja

Bezoldiging 2022

Beloning plus belastbare onkostenvergoeding

Beloningen betaalbaar op termijn

Subtotaal

130.692,49

18.755,40

149.447,89

Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum

158.000,00

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

0

Bezoldiging 2022

149.447,89

Bedrag van de overschrijding

0

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023 Functiegegevens	F. Aarts Voorzitter	A. Bouwmeister Vice-voorzitter	J. Lenssen Lid	J. Waege- maekers Lid	H. Hooge Venterink Lid	H. Hooge Venterink Lid tot 1/10 Vice-voorzitter vanaf 1/10	K. de Grood Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1-31/12	1/1-30/9	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-18/2	7/3-31/12 *	1/10-31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	19.560	9.780	13.040	13.040	1.799	10.698	3.260
Bezoldiging individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	24.450	12.192	16.300	16.300	2.188	13.397	4.108
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0	0	0	0
Bezoldiging	19.560	9.780	13.040	13.040	1.799	10.698	3.260
Bedrag van de overschrijding	0	0	0	0	0	0	0
*) herbenoeming is later ingegaan							

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

1d. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 1.900,- of minder

Niet van toepassing

1e. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van meer dan € 1.900,-

Niet van toepassing

1f. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van meer dan € 1.900,- waarop de anticumulatiebepaling van toepassing is

Niet van toepassing

1g. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van meer dan € 1.900,- of minder waarop de anticumulatiebepaling van toepassing is

Niet van toepassing

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Niet van toepassing

3. Overige rapportage op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

12. Toelichting op het kasstroomoverzicht

De kasstromen uit operationele activiteiten zijn ten opzichte van 2022 met € 2.1 miljoen gedaald.

Het saldo van in- en uitgaande kasstromen van (des)investeringsactiviteiten kent ten opzichte van 2022 € 14,5 miljoen meer uitstroom. Naast lagere verkoopontvangsten (totaal € 3,2 miljoen lager) staan ook hogere investeringen in woningen (totaal € 11 miljoen hoger). Dit betreft € 7 miljoen meer nieuwbouw en € 4 miljoen meer woningverbetering.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is € 11 miljoen positiever (meer instroom) dan voorgaand jaar. Tegenover nieuwe leningen ad € 20 miljoen staan in 2023 aflossingen van € 2,4 miljoen. Per saldo geeft dit een uitstroom ad € 17,6 miljoen. In 2022 stond tegenover € 10 miljoen nieuwe leningen een totale aflossing van € 3,3 miljoen, per saldo dus een uitstroom van € 6,7 miljoen.

13 Gebeurtenissen na balansdatum

Verkoop Voorzieningshart Op de Heuvel te Groesbeek

Op 1 februari 2024 is het Voorzieningshart Op de Heuvel te Groesbeek verkocht aan de Gemeente Berg en Dal voor € 1.300.000,-.

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

14 Kengetallen

	2023	2022
Gegevens woningbezit		
Aantal verhuureenheden in exploitatie		
- Woningen/woongebouwen	4.945	4.899
- Zorgvastgoed (eenheden)	26	26
- Garages	27	28
- Maatschappelijke ruimtes	15	15
- Onzelfstandige verhuureenheden *1)	7	7
- Commerciële ruimtes *2)	25	22
Totaal	5.045	4.997

*1) Inclusief 6 woonwagens

*2) Inclusief 8 WKO's

Investerings woningbezit (totaal in euro's)

Investering woningverbetering	9.101.000	5.752.000
Investering nieuwbouwprojecten	23.666.000	8.673.000
ORT woningverbetering (markt- en beleidswaarde)	9.101.000	5.167.470
ORT nieuwbouw (marktwaaarde)	9.764.000	2.839.000
ORT nieuwbouw (beleidswaarde)	4.382.957	1.534.154

Rendement

Rentabiliteit Eigen Vermogen Daeb	-34,9%	18,9%
Rentabiliteit Eigen Vermogen niet-Daeb	-6,0%	7,1%
Rentabiliteit Vreemd Vermogen Daeb	-2,9%	-3,0%
ICR DAEB (norm >= 1,4)	1,53	1,99
ICR niet DAEB (norm >= 1,8)	0,00	0,00
Loan to Value (LTV) o.b.v. beleidswaarde DAEB (norm < 85%)	54,9%	38,4%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde DAEB (norm minimaal 15%)	41,6%	58,2%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde niet-DAEB (norm minimaal 40%)	39,2%	39,4%
Dekkingsratio o.b.v marktwaaarde DAEB (norm <70%)	25,8%	21,2%
Onderpandratio	25,0%	20,4%
Verhouding Vreemd vermogen / Totaal vermogen	29,6%	26,2%

Overige

Eigen vermogen per vhe *	120.966	138.651
Percentage Eigen vermogen / Totaal vermogen	68,8%	73,0%
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille per vhe *	2.701	2.772
Jaarresultaat per vhe *	-16.331	11.005
Operationele kasstroom per vhe *	734	1.154
Totaalopbrengsten per vhe (incl.verkoopresultaat) *	7.453	7.457
Lasten verhuur en beheeractiviteiten per vhe *	-610	-570
Lasten verhuur en beheeractiviteiten per vhe (voor doorbelasting) *	1.217	1.228
Personeelslasten per vhe *	714	794
Kosten onderhoud per vhe *	-3.377	-2.746

* verhuureenheden (vhe) = totaal aantal verhuureenheden minus 27 garages (2022: 28).

15 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

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

Onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB

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

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

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

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

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

Grondslagen voor de splitsing

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

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel', zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar woningen, commercieel en maatschappelijk vastgoed en parkeervoorzieningen. Onder voorraden zijn de grondposities opgenomen.
- Wat betreft de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn oorspronkelijke nieuwbouwwoningen in de niet-DAEB-tak opgenomen en bestaand bezit in de DAEB-tak.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- In de DAEB-tak van Oosterpoort is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de jaarrekening.
- De belastinglatenties over verkoopwoningen en afschrijvingspotentieel zijn toegerekend aan de niet DAEB-tak conform de verhouding DAEB versus niet-DAEB van de betrokken woningen. De overige latenties (disagio-leningen, verrekenbare verliezen, embedded derivaten, leningruil Vestia) zijn volledig DAEB.
- Bij de liquide middelen is er geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende 'gesplitste' kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten heeft Oosterpoort een verdeelsleutel toegepast op basis van de verhouding huuropbrengsten DAEB en niet-DAEB zoals opgenomen in de begroting 2023.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en verliesrekeningen.

16.1 Balans DAEB-tak per 31-12-2023

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

31-12-2023

31-12-2022

Activa

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	773.160	823.364
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.797	38.024
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	56	3.378
	808.013	864.766

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.035	1.014
---	--------------	--------------

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering	2.405	1.986
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	26.078	28.109
	28.483	30.095

Totaal vaste activa	837.531	895.875
----------------------------	----------------	----------------

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	904	0
Overige voorraden	0	0
	904	0

Vorderingen

Huurdebiteuren	251	117
Overheid	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	577	1.077
Overige vorderingen	13	0
Overlopende activa	569	494
	1.410	1.688

Liquide middelen	5.077	6.529
-------------------------	--------------	--------------

Totaal vlottende activa	7.391	8.217
--------------------------------	--------------	--------------

TOTAAL ACTIVA	844.922	904.092
----------------------	----------------	----------------

	31-12-2023	31-12-2022
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	461.495	517.515
Overige reserves	227.464	116.762
Resultaat boekjaar	-81.951	54.682
	607.008	688.959
Voorzieningen		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	7.473	1.071
	7.473	1.071
Langlopende schulden		
Schulden / leningen overheid	5.375	5.590
Schulden / leningen kredietinstellingen	179.610	161.810
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.962	33.553
Embedded derivaten extendible leningen	8.341	6.210
	224.288	207.163
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	215	215
Schulden aan kredietinstellingen	2.285	2.277
Schulden aan leveranciers	461	223
Belastingen en premies sociale verzekeringen	231	228
Schulden ter zake van pensioenen	42	39
Overlopende passiva	2.919	3.917
	6.153	6.899
TOTAAL PASSIVA	844.922	904.092

16.2 Winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2023

(x € 1.000,-)

	2023	2022
Huuropbrengsten	33.684	33.140
Opbrengsten servicecontracten	713	551
Lasten servicecontracten	-656	-565
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.030	-2.800
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.669	-13.446
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.861	-4.410
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.181	12.470
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	536	2.691
Toegerekende organisatiekosten	-23	-124
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-285	-1.445
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	228	1.122
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-25.684	-5.570
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-55.447	44.434
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-637	635
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-81.768	39.499
Opbrengsten overige activiteiten	496	259
Kosten overige activiteiten	-1.956	-747
Nettoresultaat overige activiteiten	-1.460	-488
Overige organisatiekosten	-1.239	-1.178
Leefbaarheid	-483	-464
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-2.131	11.895
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.444	-5.014
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	81	53
Saldo financiële baten en lasten	-7.494	6.934
Resultaat voor belastingen	-80.035	57.895
Belastingen	-403	-5.042
Resultaat niet-DAEB-tak	-1.513	1.829
Resultaat na belastingen	-81.951	54.682

16.3 Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2023

(x € 1.000,-)

Operationele activiteiten	2023	2022
Ontvangsten:		
Huren	33.777	33.304
Vergoedingen	937	666
Overige bedrijfsontvangsten	230	108
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>34.944</i>	<i>34.078</i>
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven:	3.791	3.902
Lonen en salarissen	2.251	2.459
Sociale lasten	1.075	980
Pensioenlasten	465	464
Onderhoudsuitgaven	16.590	10.383
Overige bedrijfsuitgaven	6.410	4.533
Renteuitgaven	4.987	5.060
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	249	100
Verhuurdersheffing	0	2.672
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	63	55
Vennootschapsbelasting	215	2.369
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>32.303</i>	<i>29.075</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.640	5.003
 (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom DAEB activiteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	759	2.242
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	690
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>759</i>	<i>2.932</i>
MVA uitgaande kasstroom DAEB activiteiten		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	9.984	4.644
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	8.564	4.358
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	1.474	274
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	168	231
Aankoop grond	1.797	1.734
Investerings overig	390	578
Externe kosten bij verkoop	36	55
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>22.412</i>	<i>11.875</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-21.653</i>	<i>-8.943</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-21.653	-8.943
 Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	20.000	10.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	2.200	3.059
Aflossing ongeborgde leningen	239	239
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.561	6.702
 Mutatie liquide middelen	-1.452	2.762
 Liquide middelen per 1-1	6.529	3.767
Liquide middelen per 31-12	5.077	6.529
Mutatie geldmiddelen	-1.452	2.762

16.4 Balans niet-DAEB-tak per 31-12-2023

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

31-12-2023

31-12-2022

Activa

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	21.418	23.206
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.310	42.084
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.326	0
	62.054	65.290

Materiële vaste activa

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering	425	459
----------------------------	-----	-----

Totaal vaste activa

62.479 **65.749**

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	520	323
Overige voorraden	421	421
	941	744

Vorderingen

Huurdebiteuren	0	80
Overheid	0	37
Belastingen en premies sociale verzekeringen	86	155
Overige vorderingen	11	64
Overlopende activa	3	1
Vorderingen op de DAEB-tak	0	0
	100	337

Liquide middelen

78 **1.151**

Totaal vlottende activa

1.119 **2.232**

TOTAAL ACTIVA

63.598 **67.981**

	31-12-2023	31-12-2022
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	16.717	19.803
Overige reserves	10.874	6.477
Resultaat boekjaar	-1.513	1.829
	26.078	28.109
Voorzieningen		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	0	0
	0	0
Langlopende schulden		
Schulden / leningen overheid	0	0
Schulden / leningen kredietinstellingen	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	37.331	39.796
Embedded derivaten extendible leningen	0	0
Waarborgsommen	15	15
Interne lening	0	0
	37.346	39.811
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	14	11
Belastingen en premies sociale verzekeringen	25	4
Schulden ter zake van pensioenen	2	2
Overige schulden	0	0
Overlopende passiva	133	44
Schulden aan DAEB-tak	0	0
	174	61
TOTAAL PASSIVA	63.598	67.981

16.5 Winst- en verliesrekening niet-DAEB-tak over 2023

(x € 1.000,-)

	2023	2022
Huuropbrengsten	1.769	1.604
Opbrengsten servicecontracten	245	176
Lasten servicecontracten	-278	-190
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-30	-31
Lasten onderhoudsactiviteiten	-276	-200
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-59	-57
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.371	1.302
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.664	239
Toegerekende organisatiekosten	-1	-7
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.408	-35
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	255	197
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-620	145
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.021	90
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-301	436
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.942	671
Opbrengsten overige activiteiten	7	7
Kosten overige activiteiten	-4	-1
Nettoresultaat overige activiteiten	3	6
Overige organisatiekosten	-42	-56
Leefbaarheid	0	0
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Rentelasten interne lening	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Saldo financiële baten en lasten	0	0
Resultaat voor belastingen	-1.355	2.120
Belastingen	-158	-291
Resultaat na belastingen	-1.513	1.829

16.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB-tak 2023

(x € 1.000,-)

	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	1.741	1.620
Vergoedingen	258	194
Overige bedrijfsontvangsten	12	14
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>2.011</i>	<i>1.828</i>
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven:	137	123
Lonen en salarissen	73	63
Sociale lasten	45	41
Pensioenlasten	19	19
Onderhoudsuitgaven	353	227
Overige bedrijfsuitgaven	444	389
Renteuitgaven	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1	1
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	32	354
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>967</i>	<i>1.095</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.044	733
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom niet-DAEB activiteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.439	27
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	312	1.375
Verkoopontvangsten grond	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>1.751</i>	<i>1.402</i>
MVA uitgaande kasstroom niet-DAEB activiteiten		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	1.933	0
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	1.552	246
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	305	1.461
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	0	0
Externe kosten bij verkoop	78	27
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>3.867</i>	<i>1.734</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-2.117</i>	<i>-332</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-2.117	-332
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Mutatie liquide middelen	-1.073	401
Liquide middelen per 1-1	1.151	750
Liquide middelen per 31-12	78	1.151
Mutatie geldmiddelen	-1.073	401

17 Overige gegevens

17.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Oosterpoort Wonen

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2023 van Stichting Oosterpoort Wonen te Groesbeek gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Oosterpoort Wonen per 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
- ▶ de winst-en-verliesrekening over 2023;
- ▶ de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Oosterpoort Wonen (toegelaten instelling) zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

Onze controle-aanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Oosterpoort Wonen en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk Risicobeheersing van het bestuursverslag, waarin de directeur-bestuurder zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk De raad van commissarissen houdt toezicht en geeft advies van het bestuursverslag waar de raad van commissarissen op deze (fraude)risicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en de incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle instellingen aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in paragraaf 4.6 Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden en paragraaf 5.1 Vastgoedbeleggingen in de jaarrekening.

Ook hebben wij data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen.

Specifiek voor het risico met betrekking tot aanbestedingen van onderhoud en nieuwbouw, zijn wij nagegaan of het inkoop- en aanbestedingsbeleid is nageleefd in 2023. Verder hebben wij vastgesteld dat het interne beleid omtrent toetsing van de marktconformiteit van het ingekochte onderhoud en kosten gerelateerd aan nieuwbouw is nageleefd in 2023. Dit risico vereiste echter geen significante aandacht.

Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording, in aanvulling op het voornoemde risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken.

Bij het identificeren en inschatten van risico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van de toegelaten instelling. Wij hebben gecontroleerd of de beleidswaarde is bepaald op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in het handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ook hebben wij de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achtten, de werking hiervan getoetst, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten). Verder hebben wij op basis van deelwaarneming de toepasbaarheid van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde geëvalueerd, onder meer in relatie tot de meerjarenbegroting. Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, management, de controller en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.

Onze controle-aanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met de directeur-bestuurder, het lezen van notulen, het kennisnemen van interne rapportages en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

Wij hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben wij schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controle-aanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

Zoals toegelicht in het onderdeel Continuïteit van paragraaf 4.3 van de jaarrekening, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft de directeur-bestuurder een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met de directeur-bestuurder besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd. Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van de directeur-bestuurder op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten en naar verwachting blijft voldoen aan de normen voor de ratio's zoals LTV en ICR in de beoordeling van de financiële continuïteit op grond van het Gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit geïdentificeerd. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening in de toelichting onder paragraaf 5.1 Vastgoedbeleggingen.

Hierin staat beschreven dat Stichting Oosterpoort Wonen de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het handboek) toepast voor reguliere wooneenheden.

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties waarin deze marktontwikkeling gereflecteerd zijn, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2023. Daarnaast is vermeld dat deze marktwaarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de gehanteerde disconteringsvoet in de bepaling van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de jaarrekening onder paragraaf 5.1 Vastgoedbeleggingen waar de bepaling van de beleidswaarde is toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht onder paragrafen 9.1.1 en 9.1.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Tevens is in het bestuursverslag onder paragraaf 4.2 Waardering van het vastgoed de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Uit deze toelichtingen blijkt dat voor de bepaling van de beleidswaarde de voorgeschreven disconteringsvoet uit het handboek is gehanteerd die niet noodzakelijkerwijs representatief is voor een marktconforme rendementseis. Als gevolg daarvan kan de vergelijkbaarheid van de berekende beleidswaarde met voorgaand boekjaar en met andere toegelaten instellingen onder druk komen te staan. Vanaf 2024 wordt dan ook de beleidswaarde bepaald door gebruikmaking van een andere, uniforme disconteringsvoet. De sensitiviteitsanalyse geeft een toelichting van het potentiële effect van een wijziging in de disconteringsvoet op de berekende beleidswaarde per 31 december 2023.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

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

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten zoals vastgelegd onder Doel in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2023) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is de directeur-bestuurder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben, waar relevant, professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Informatie ter ondersteuning van ons oordeel hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- ▶ het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Communicatie

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

Utrecht, 27 mei 2024

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. H.B.S. Meerwijk MSc RA