



Jaarverslag 2019

Bestuursverslag 2019

Stichting Oosterpoort Wonen
Atelierweg 12
6562 AS GROESBEEK

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

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

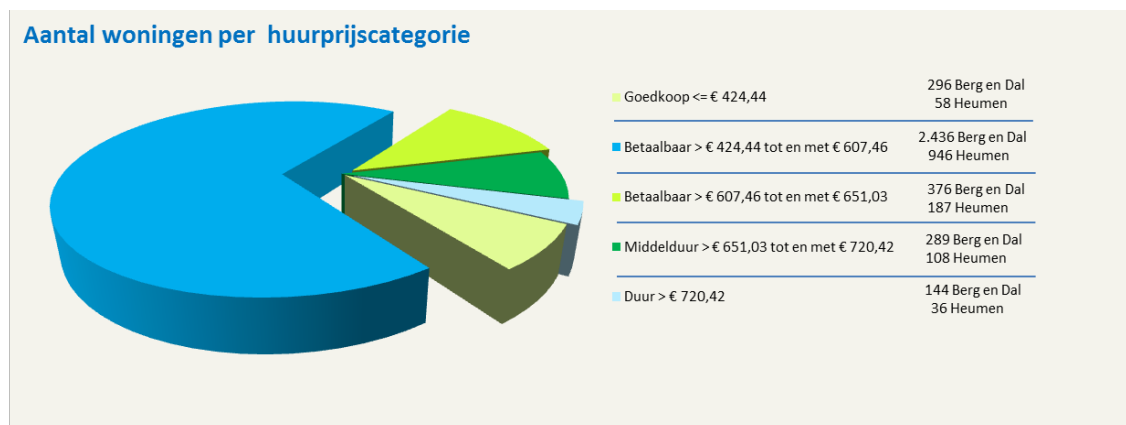
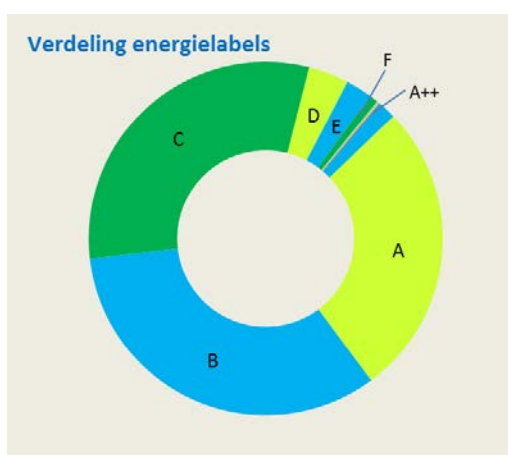
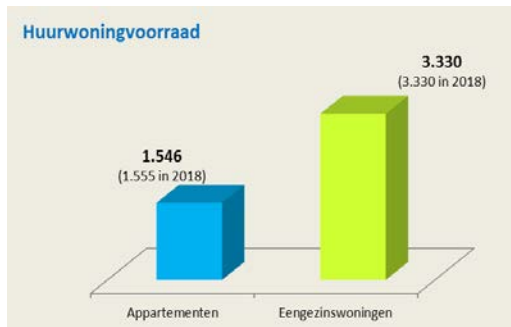
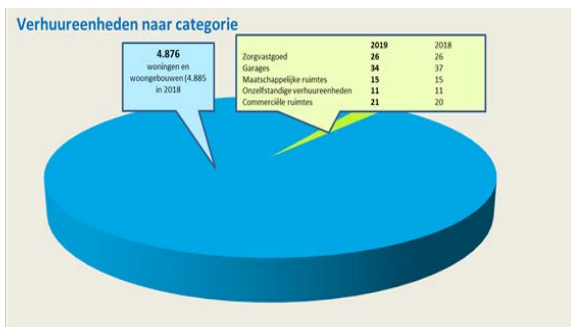
Inhoudsopgave

1	Feiten en cijfers 2019.....	4
2	Waar staat Oosterpoort voor?	6
2.1	Over Oosterpoort.....	6
2.2	Onze bijdrage	6
2.2.1	Klant.....	6
2.2.2	Vastgoed.....	7
2.2.3	Gezonde organisatie	7
3	Klant	8
3.1	Aandacht voor klanten.....	8
3.1.1	Langer thuis.....	8
3.1.2	Statushouders.....	8
3.1.3	Klanten begeleid door zorgorganisaties	9
3.1.4	Klantonderzoek.....	9
3.2	In de wijken.....	10
3.2.1	Participatie	10
3.2.2	Achter de voordeur	10
3.2.3	Overlast	11
3.3	Samenwerken met partners	12
3.3.1	Prestatieafspraken.....	12
3.3.2	Woningmarktonderzoek.....	12
3.3.3	Ketensamenwerking	13
3.3.4	Huurders Vereniging Woonbelang	14
3.3.5	“Wij leven samen” gemeente Heumen	14
3.3.6	Beheer maatschappelijk vastgoed.....	14
3.3.7	VvE's.....	15
3.4	Beschikbaarheid van woningen.....	15
3.4.1	EU-regelgeving voor woningtoewijzing	15
3.4.2	Passend toewijzen.....	15
3.4.3	Gemiddelde zoektijd naar een geschikte woning	15
3.5	Betaalbaarheid.....	16
3.5.1	Jaarlijkse huurverhoging.....	16
3.5.2	Mensen met (kans op) huurachterstand.....	17
3.5.3	Geen huurverhoging bij isoleren van woningen	17
4	Vastgoed	18
4.1	Portefeuillestrategie en LCA-programma	18
4.2	Energie	18
4.2.1	Route CO ² -neutraal	18
4.2.2	Energielabels.....	18
4.2.3	Warmte Koude Opslag-installaties (WKO)	19
4.3	Asbest.....	19

4.4	Uitgaven aan onderhoud	19
4.5	Conditiemeting.....	20
4.6	Nieuwbouw in voorbereiding	20
4.7	Verkoop	21
5	Gezonde organisatie	22
5.1	Administratieve scheiding.....	22
5.2	Financiën	22
5.2.1	Financiële positie	22
5.2.2	Financiële terugblik.....	23
5.2.3	Financiële vooruitblik	24
5.2.4	Planning- en controlcyclus.....	25
5.2.5	Waardering van het vastgoed.....	26
5.2.6	Treasury.....	29
5.2.7	Fiscaal beleid.....	30
5.2.8	Oordeel externe toezichthouders	31
5.3	Organisatie	31
5.3.1	Organisatiestructuur	31
5.3.2	Personeel.....	31
5.3.3	Doorontwikkeling	32
5.3.4	Ziekteverzuim/arbodienst	32
5.3.5	Bedrijfshulpverlening	32
5.4	Ondernemingsraad	32
5.5	Klachtencommissie.....	33
5.5.1	Klachten 2019.....	33
5.6	Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).....	34
5.6.1	Meldingen datalekken.....	34
5.7	Governance	34
5.7.1	Interne beheersing.....	35
5.7.2	Risicomanagement.....	35
5.7.3	Integriteit	38
5.7.4	Visitatie	39
6	Verslag van de Raad van Commissarissen	40
6.1	Inleiding	40
6.2	De Raad van Commissarissen	40
6.2.1	Samenstelling van de Raad van Commissarissen	40
6.2.2	Nevenfuncties	41
6.2.3	Commissies	41
6.2.4	Visie op toezicht.....	42
6.2.5	Het toezichts- en toetsingskader	42
6.2.6	De vergoedingen van de Raad van Commissarissen	44
6.2.7	Permanente Educatie	44
6.2.8	Zelfevaluatie	45

6.3	Verslag vanuit de werkgeversrol	45
6.3.1	Bestuur	45
6.3.2	Arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder	45
6.3.3	Bezoldiging	46
6.3.4	Permanente Educatie (PE)	46
6.3.5	Lidmaatschap bestuur Op de Heuvel	46
6.3.6	Verslag van de Remuneratiecommissie	46
6.4	Verslag vanuit de toezichthoudende en klankbordrol	47
6.4.1	Vergaderingen	47
6.4.2	Overige activiteiten	50
6.4.3	Governance	51
6.4.4	Verslag auditcommissie	52
6.4.5	Slotwoord	53
7	Nawoord directeur-bestuurder	54
	Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen	55
8	Bijlage 1: VVE's	56

1 Feiten en cijfers 2019



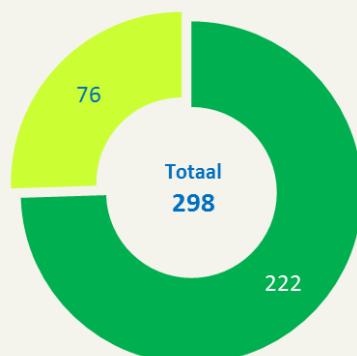
Klanttevredenheid 2019

	2019 gemiddeld	2019 T3	2019 T2	2019 T1	2018 gemiddeld
Reparatieverzoeken	7,7	7,6	7,8	7,7	7,4
Nieuw e huurders	7,9	7,8	8,2	7,6	7,7
Vertrokken huurders	7,8	8,1	7,4	8,2	-
Pluspakket	7,6	7,5	7,7	-	-

- De klanttevredenheid van Vertrokken huurders en PlusPakket zijn we in de loop van 2019 gaan meten.

Verhuringen

Gemeente Heumen		
huurprijs hoger dan € 720,42	1	
huurprijs lager dan € 720,42	75	

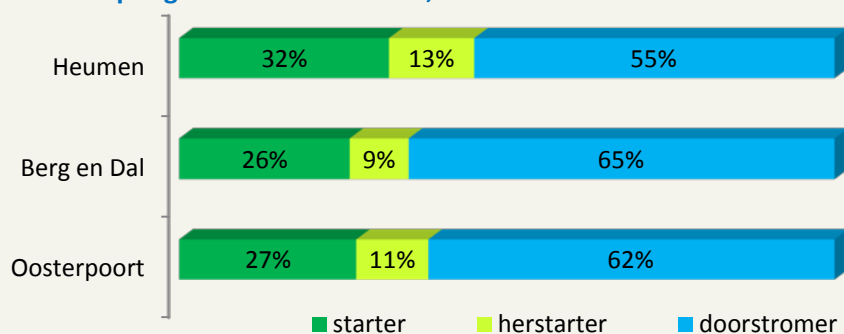


Gemeente Berg en Dal		
huurprijs hoger dan € 720,42	4	
huurprijs lager dan € 720,42	218	

Huurprijzen < € 720,42 verhuurd zonder advertentie in Entree	Totaal	Berg en Dal	Heumen
Aan urgente groep statushouders	10	7	3
Aan urgente groep uit tijdelijke opvang	2	0	2
Woningruil	14	12	2
Bijzondere Bemiddeling en overig maatwerk	38	26	12

Huurprijzen < € 720,42 verhuurd via advertentie in Entree	Totaal	Berg en Dal	Heumen
Via loting	43	31	12
Via meettijd	126	98	28
Urgenten (mantelzorg, sociaal/medisch)	26	20	6
Mensen met indicatie (LLG of rolstoel)	34	24	10

Verhuur per gemeente aan starter, herstarter en doorstromer



Taakstelling en realisatie huisvesting statushouders

Gemeente	Taakstelling (in personen)	Hebben een 'thuis' (in personen) via Oosterpoort	Aantal woningen toegewezen door Oosterpoort
Berg en Dal	24	16	7
Heumen	14	9	3
Totaal	38	25	10

2 Waar staat Oosterpoort voor?

Een fijn thuis maken we samen! Daar staat woningcorporatie Oosterpoort voor. Bij ons ben je welkom als je op zoek bent naar een fijn thuis. In de koersnota 2018-2019 schreven we hoe Oosterpoort werkt aan een basis hiervoor. In september 2019 stelden we de Koersnota 2020-2021 vast, waarin we verder gaan op de ingeslagen weg. We snappen dat een fijn huis voor iedereen anders is, een thuis maak je zelf. Het houdt zoveel meer in dan alleen een dak boven je hoofd. Het betekent ook een warm en duurzaam thuis, een betaalbaar thuis en een thuis waarin je kunt blijven wonen zolang je dat zelf wilt. Onze missie is als volgt:

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

2.1 Over Oosterpoort

Oosterpoort verhuurt ongeveer 5.000 woningen in de gemeenten Heumen en Berg en Dal. We zijn onderdeel van een grotere woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen en hebben daarom oog voor de regionale klanten. We zorgen voor woningen die passen bij de levensfase van de huurder, bijvoorbeeld voor ouderen en mensen die zorg nodig hebben. En we zorgen voor betaalbare woningen, waarbij we breder kijken naar woonlasten.

2.2 Onze bijdrage

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

2.2.1 Klant

We vinden het belangrijk om te luisteren naar onze klanten. Zodat we zicht krijgen op wat zij belangrijk vinden en nodig hebben om een fijn thuis te maken. Omdat we liever *met* hen praten dan *over* hen, gaan we waar mogelijk in gesprek. Door bijvoorbeeld te vragen of zij tevreden zijn over onze producten en dienstverlening. Of door met een klantenpanel van gedachten te wisselen over een bepaald thema.

In 2019 haalden we informatie op bij mensen die ondersteuning nodig hebben om voor een fijn thuis te zorgen. We deden huisbezoeken bij oudere mensen en mensen om wie we ons zorgen maakten. Om te horen hoe zij over toekomstig wonen denken. We gingen in gesprek met statushouders om inzicht te krijgen in wat zij nodig hebben. En voor een aantal mensen die het lastig vinden om aan te geven wat ze nodig hebben, gingen we met zorgorganisaties in gesprek.

Daarnaast waren we regelmatig met onze andere partners in overleg, zoals Huurders Vereniging Woonbelang, gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties. Met hen zochten we naar oplossingen voor vraagstukken op woon- en leefgebied. Waarmee onze huurders zo lang mogelijk een fijn thuis hebben. We maakten prestatieafspraken en we ontwikkelden samen nieuwe diensten, bijvoorbeeld om huurders beter te informeren. We bouwen zo aan een leefbare samenleving waarbij wij ons realiseren dat veel huurders zichzelf prima redden. We geven extra tijd en aandacht aan huurders waarbij dat niet lukt.

Een fijn thuis betekent ook geen geldzorgen. We weten dat er achter de voordeur ook financiële zorgen kunnen spelen. Betaalbaarheid was voor Oosterpoort ook in 2019 een belangrijk thema. Waarbij we ons richtten op preventie samen met partners. Het gaat om de betaalbaarheid van de huren en andere woonlasten, zoals energielasten, die drukken op het huishoudboekje van klanten. We verduurzaamden de schil – het casco van woningen – en vroegen daarvoor geen huurverhoging. De voordelen van de lagere energierekening kwamen daarmee direct bij de huurder terecht. Ook zijn we in dit kader gestart met een project om zonnepanelen aan te brengen.

Lees in hoofdstuk 3 welke resultaten wij in 2019 behaalden op het thema Klant.

2.2.2 Vastgoed

Een goed onderhouden en behaaglijke woning maakt dat huurders fijn kunnen wonen. Hier zorgen we voor met onze ketenpartners KlokGroep en De Variabele. Oosterpoort stelt de kaders en de ketenpartners voeren (dagelijks) onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw uit. Waarbij ze, onder toezicht van Oosterpoort, zelf het *hoe* en *wanneer* bepalen. Dit levert meer efficiency op. Samen bieden wij onze klanten een goede dienstverlening en zorgen we voor de producten en diensten die ze nodig hebben. Uit klanttevredenheidscijfers blijkt dat onze klanten meer tevreden zijn dan in 2018.

Met onze portefeuillestrategie houden wij grip op het financieel en maatschappelijk rendement dat wij met ons vastgoed willen behalen. We baseren deze strategie op onder meer woningmarktonderzoek en kern- en complexplannen. Het is onze ambitie om duurzaamheid structureel te integreren, waarbij we de betaalbaarheid in het oog houden. Hierin lopen wij voorop maar beseffen dat het een gezamenlijke ambitie met overheden en energiebedrijven is om ieder huis CO²-neutraal te krijgen voor 2050.

Ook kijken we met de ketenpartners naar onze vastgoedportefeuille als we huurders willen helpen een fijn thuis te creëren. Zij denken mee over verbeteringen en innovatieve producten. In 2019 implementeerden we ons nieuwe PlusPakket waarmee we preventief werken aan onderhoud. En werkten we verder aan onze “snelle badkamers” waarbij we door de inzet van een nieuw soort panelen in korte tijd een badkamer renoveren. Hiermee zorgen we ook voor beperkt ongemak voor onze huurders.

Lees in hoofdstuk 4 welke resultaten wij in 2019 behaalden op het thema Vastgoed.

2.2.3 Gezonde organisatie

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

In 2019 had procesmatig werken steeds meer de aandacht. Dit vonden we belangrijk want dat houdt ons efficiënt en resultaatgericht. We zijn financieel gezond en willen dit ook blijven. We zorgen dat betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit altijd in balans zijn. Informatisering, digitalisering en dataverwerking heeft onze aandacht. Al met al zijn we wendbaar en weerbaar voor de toekomst. Zo zorgen we samen voor een fijn thuis voor onze klanten, nu en voor later.

Lees in hoofdstuk 5 hoe wij in 2019 werkten aan een gezonde organisatie.

3 Klant

We zorgen voor een basis waarmee klanten zelf een fijn thuis kunnen maken. We doen dit specifiek voor mensen in de regio die dit niet zelfstandig kunnen door een laag inkomen en/of voor mensen die minder zelfredzaam zijn. We bieden hen een passende (woon)oplossing. In dit hoofdstuk laten we zien dat we dit onder andere doen door aandacht te geven aan klantonderzoek, participatie en overlast. Op onderdelen werken we samen met partners. Ook gaan we in op beschikbaarheid en betaalbaarheid van onze woningen.

3.1 Aandacht voor klanten

3.1.1 Langer thuis

Oosterpoort wil ouderen stimuleren en helpen om een passende woonsituatie te creëren zodat ze langer thuis kunnen wonen. Mensen willen graag zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Maar dit is ook noodzakelijk omdat ze niet meer kunnen verhuizen naar een verzorgingshuis. We bieden onze huurders daarom relatief kleine woningaanpassingen aan, zoals een eenhendelmengkraan, antislip douchevloer of een toilet boven. In 2019 deden 87 huurders een aanvraag voor kleine aanpassingen. Hiervan zijn 64 aanpassingen in 2019 uitgevoerd; sommige aanpassingen blijken technisch niet mogelijk of alsnog niet gewenst door de huurder. Al met al een mooi resultaat dat aangeeft dat dit product aansluit bij de wens en noodzaak voor langer zelfstandig wonen.

Wij willen ouderen ook graag bij helpen bij het realiseren van een thuis waar ze ook in de toekomst kunnen blijven wonen. Daarom gingen we verder met de resultaten van de huisbezoeken van het langer thuisproject in Leuth in 2018. Dit deden we samen met gemeente Berg en Dal, Forte Welzijn en ZZG zorggroep. We organiseerden in juni een informatiebijeenkomst in Leuth. We merken dat we meer klanten kunnen helpen door persoonlijke begeleiding naar woningaanpassingen en met inschrijven en reageren op woningen.

In oktober en november heeft de gemeente Berg en Dal de huisbezoeken naar aanleiding van het langer thuisproject een vervolg gegeven. De kracht is dat we onder regie van gemeente Berg en Dal met partners producten ontwikkelen en activiteiten gaan uitvoeren, die voor alle inwoners beschikbaar zullen zijn. De focus zal komen te liggen op de behoefte van kwetsbare ouderen en op het geven van voorlichting. Dit traject is mede bepalend voor wat partners in 2020 gaan oppakken.

3.1.2 Statushouders

Statushouders horen voor ons tot de primaire doelgroep. Daarom maakten wij hierover afspraken in de prestatieafspraken met de gemeenten. We verhuurden in 2019 ruim 3% (10 stuks) van alle vrijkomende woningen aan deze doelgroep. Daarvan staan 7 woningen in gemeente Berg en Dal en 3 woningen in gemeente Heumen. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de taakstelling, waarvan de realisatie in 2019 volgens verwachting verliep. Deze werd enerzijds ingevuld door toewijzing van woningen. Anderzijds vervulden we deze door gezinshereniging waarbij nareizigers bij hun familie intrekken.

We waren in 2019 ook een aantal keren met Forte Welzijn in gesprek over het thema Statushouders. We benoemden het volgende doel: *Het verbeteren van de inburgering van nieuwe statushouders voor wat betreft het wonen, door de inzet van communicatiemiddelen.* Voor statushouders bleek verhuizen een ingewikkeld proces. Eenzaamheid bleek een belangrijk thema bij hen. We merkten ook dat er onderwerpen spelen als energieverbruik, verwijderen van afval, tuinonderhoud, voorkomen van overlast en huur betalen. We besloten dat wij onze leef- en woonregels in 2020 visueel gaan maken. Hiermee scheppen we duidelijkheid in de woonregels die er in Nederland zijn. Tijdens de verhuur en nazorggesprekken zullen deze onderwerp van gesprek zijn.

3.1.3 Klanten begeleid door zorgorganisaties

In 2019 heeft Oosterpoort 12,8% van haar woningen verhuurd via maatwerk. Dat is meer dan in 2018 (9%). Ruim een derde van dit maatwerk betreft woningen die we via de WBB (Werkgroep Bijzondere Bemiddeling) toewijzen.

In de huisvestingsverordening en later ook in de prestatieafspraken is vastgelegd hoe maatwerk mag worden ingezet. We spraken hierin af dat maximaal 20% van de vrijgekomen woningen mag worden gebruikt voor maatwerk. We willen dat ook reguliere woningzoekenden in aanmerking blijven komen voor een woning. We blijven al jaren onder dit percentage, zo ook in 2019.

Zorgorganisaties moeten ervoor zorgen dat veel van hun cliënten zelfstandig gaan wonen. Zij kloppen daarom bij woningcorporaties aan voor woningen met soms specifieke eisen. Om hen hierbij te helpen is er de WBB. Corporaties in Nijmegen en omgeving maken deel uit van deze werkgroep. Via de WBB melden zorgorganisaties cliënten aan en woningcorporaties zoeken een geschikte woning. Dit is maatwerk en gaat buiten het reguliere toewijzingssysteem om.

We weten vanuit de visitatie van 2018 dat het nodig is dat wij meer doen voor bijzondere doelgroepen. We spraken daarom in 2019 intensief met drie zorgorganisaties: Pluryn, Dichterbij en Onder de Bomen. We wilden komen tot een overzicht van de woonvraag van hun cliënten. Alleen Onder de Bomen kon ons in 2019 hier inzicht in geven. In september spraken we af dat wij hen 5 extra woningen in een bepaalde wijk kunnen toewijzen, naast de toewijzingen via de WBB. In 2019 is hiervan al 1 woning toegewezen. De overige 4 worden in 2020 verhuurd, mits de afgesproken woningen vrij komen. We verhuren onder dezelfde voorwaarden als verhuringen via de WBB.

3.1.4 Klantonderzoek

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

Klantmeting

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

- o reparatieverzoeken;
- o betrekken van de nieuwe woning;
- o verlaten van de woning;
- o PlusPakket.

Klanten beoordeelden de algemene dienstverlening rondom “reparatieverzoeken” over 2019 gemiddeld met een 7,7 (in 2018: 7,4). Zij beoordeelden de dienstverlening rondom “betrekken nieuwe woning” in 2019 met een gemiddelde van 7,9 (in 2018: 7,7). We zagen in 2019 een stijgende lijn vanuit de voorgaande jaren.

Klanten gaven voor “vertrekken uit de woning” in 2019 een 7,8. Dit proces werd in 2019 voor het eerst gemeten. Het “PlusPakket” waardeerde de huurder met een gemiddelde van 7,6. Ook deze cijfers haalden we in 2019 voor het eerst op en betroffen het tweede en derde trimester.

Een overzicht van de klanttevredenheidscijfers is terug te vinden in het factsheet in hoofdstuk 1. We zijn goed op weg naar ons doel, een beoordeling van een 8. Maar we zijn nog niet tevreden. We denken meer verbeteringen te kunnen doorvoeren. Hieraan werkten we in 2019. We streefden bijvoorbeeld naar nul opleverpunten in de woning bij een verhuizing. Uit de cijfers blijkt dat deze minder werden in de loop van het jaar. Dit is het gevolg van een wijziging in het proces. De aannemer gaat nu mee bij het tekenen van het contract en lost de opleverpunten op.

Klantenpanels

We gunnen iedereen een fijn thuis. Maar om dat te kunnen bieden, moeten we eerst weten wat onze klanten van ons verwachten. We zetten daarom in 2019 voor het eerst structureel klantenpanels in. Zo organiseerden we een bijeenkomst op het thema Zelf Aangebrachte Veranderingen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om rolluiken of zonwering. De input van het panel namen we mee in het opstellen van de uitvoeringsregels.

Andere panels gaven input voor het huurbeleid en het rapport over het woningmarktonderzoek. We hechten veel waarde aan deze vorm van klantparticipatie. We vinden het belangrijk om te horen wat het beeld van huurders van een fijn thuis is en wat ze van ons verwachten. Uit een overleg in 2018 weten we bijvoorbeeld dat huurders willen zien wie er werken aan een fijn thuis. Daarom hebben we vanaf 2019 de nieuwe rubriek “Achter de schermen van ...” geplaatst in Perspectief.

In 2019 praatten 24 huurders mee over onderwerpen die hen aangingen. Eind 2019 was er een speciale bijeenkomst om de aanpak te evalueren. Daaruit bleek duidelijk dat de leden van de panels zich gehoord voelen en positief zijn over deze vorm van participatie. Het voornemen is om het aantal uit te breiden. We gaan in 2020 weer graag in gesprek over verschillende thema's.

3.2 In de wijken

3.2.1 Participatie

Bewoners van onze wijken weten als geen ander hoe ze willen wonen. We gingen dan ook regelmatig de wijk in om dit van hen te horen. In 2019 spraken we met een aantal bewonerscommissies regelmatig over het schoon, heel en veilig houden van hun woongebouwen. Met bijvoorbeeld de bewonerscommissie van de Hubertushof organiseerden we een informatiemiddag waarin we de bewoners de rol van de afdeling Wijken uitlegden. Ook met de bewonerscommissie van de Frankenstraat is regelmatig overleg geweest; zij hadden meer technische vragen. En we dachten mee met de ideeën die de bewonerscommissie van de Bellevue heeft over de inrichting van de algemene ruimte. Tussentijds vond vaak informatie-uitwisseling plaats per e-mail, telefoon en/of WhatsApp.

In 2019 hielden we ook het wekelijkse spreekuur bij Op de Heuvel op de Stekkenberg, een wijk die al langer onze aandacht heeft. Hier boden we de mogelijkheid voor informele gesprekken over wonen, een advies of een klacht. We evalueerden het spreekuur in het najaar. Het aantal bezoekers bleef achter bij onze verwachtingen. In 2020 doen we een nieuwe poging, waarbij we andere werkers in de wijk, zoals de politie en Forte Welzijn, uitnodigen om zichtbaar aanwezig te zijn.

In het complex de Mijlpaal is een avond geweest met de Legomethode. Met behulp van Lego spraken we met huurders over het algemene groen en andere zaken die spelen in het gebouw. Hiermee is bijvoorbeeld een plan gemaakt voor het verbeteren van de gezamenlijke tuin. Zo werd een idee werkelijkheid door samenwerking, zelfwerkzaamheid en was er ontmoeting.

3.2.2 Achter de voordeur

We deden bij de 30 appartementen aan Muldershof in Groesbeek en bij de 32 appartementen op de Papaverstraat (even huisnummers 8-70) op de Stekkenberg een “Achter de voordeur”-project. We wisten dat veel bewoners bekend zijn bij het sociaal team en wilden weten hoe het gaat met deze huurders. Bij Muldershof (even huisnummers 2-60) was de aanleiding de leefbaarheidsproblematiek, met name hoe bewoners omgaan met afval. In 2020 krijgt dit project een vervolg. We brengen woonregels aan in de portieken, de achterpaden worden opnieuw bestraat en met regelmatige huisbezoeken beantwoorden we vragen van bewoners.

Bij de Papaverstraat gaf de tuin achter het complex aanleiding om met de mensen in gesprek te gaan. We spraken ongeveer de helft van de huurders. De meeste mensen wonen met veel plezier in hun woning en buurt. We losten kleine problemen direct op, zoals het verwijderen van drempels bij een

huurder die minder mobiel geworden was. En een huurder die aangaf eenzaam te zijn, brachten we in contact met Forte Welzijn om te kijken naar een passende dagbesteding. Met een klein groepje huurders werkten we een plan uit voor het groen achter het gebouw. De huurders hadden inbreng, overlegden samen met ons met de hovenier en begin 2020 wordt het grootste gedeelte van de werkzaamheden al uitgevoerd.

We merkten dat het nodig is om meer aandacht aan een deel van onze huurders te geven. Het bleek dat in een woongebouw of wijk vaak meer speelt dan we denken. We ervoeren dit bij brand in een van onze complexen. Er was intensieve nazorg nodig aan meerdere bewoners. Maar ook hadden veel bewoners specifieke hulpvragen. Dit hadden we niet geweten als er niks was voorgevallen. We besloten daarom om meer proactief te gaan werken met “Achter de voordeur”-projecten.

De komende jaren worden ingewikkelde problematische situaties steeds meer een thema. Dit vraagt een andere focus en andere, nieuwe manieren van aanpak en samenwerking. Met name om achter de voordeur te komen, te weten wat er speelt en daarop te handelen. Zo zochten de wijkconsulenten de samenwerking bij het PlusPakket (zie paragraaf 3.3.3) met vaklieden van de ketenpartners om signalen te krijgen als er een zorgelijke situatie speelt. Zoals vervuiling of verward gedrag. Deze extra ogen en oren in de wijk zorgden voor ondersteuning bij huurders die anders niet in beeld waren gekomen. Ook zorgde het voor een reden om binnen te komen bij huurders waar we al langer zorg over hadden.

3.2.3 Overlast

We merkten ook aan overlastmeldingen dat complexe situaties rondom huurders ingewikkelder worden. Door de extramuralisering en de wetgeving over het passend toewijzen zien we steeds meer kwetsbare personen in de wijken en ontstaan er vaker concentraties van leefbaarheidsproblemen. Door onbegrip, onbekendheid met gedrag dat anders is dan men gewend is of door weinig geduld kunnen situaties ontstaan die mensen als ongemakkelijk of als overlast ervaren. Wij gingen zoals gebruikelijk op drie manieren met onwenselijke situaties om:

Eigen verantwoordelijkheid

Wij deden niet alles zelf, maar werkten samen met andere partijen. Wij zorgden ervoor dat de juiste mensen aan tafel zitten, zodat huurders de juiste hulp ontvingen. Daarnaast wezen wij bewoners veel vaker dan voorheen op hun eigen verantwoordelijkheid om zelf in gesprek te gaan met de andere bewoners. Lukte dit niet, dan verwezen wij de mensen door naar Buurtbemiddeling. Dit laatste past bij de regiefunctie die wij als organisatie voor ogen hebben. Dit gebeurt in beide gemeenten.

Buurtbemiddeling

Bij Buurtbemiddeling proberen goed opgeleide vrijwillige buurtbemiddelaars ruziënde bewoners weer met elkaar te laten praten. Dat gebeurt alleen als beide partijen daarmee instemmen. De buurtbemiddelaars zijn neutraal en geven geen oordeel.

In 2019 kwamen er in totaal 87 meldingen bij Buurtbemiddeling. Er zijn 64 bemiddelingen geweest. Dat wil zeggen dat beide partijen een gesprek gehad hebben met de bemiddelaars. Hiervan is het in 66% gelukt om tot goede afspraken te komen. In 34% lukte dit niet omdat mensen niet met elkaar wilden praten. Vaker gingen mensen zelf met de andere partij praten, omdat ze na het gesprek met de bemiddelaars pas echt begrepen dat er een probleem was. Er zijn 19 bemiddelingsgesprekken geweest, waardoor 17 zaken zijn opgelost (90%). Ook zijn er 19 zaken opgelost doordat mensen van de projectleider van Buurtbemiddeling voldoende handvatten kregen om de situatie zelf op te lossen. Op 1 januari 2020 waren nog niet alle aanmeldingen van 2019 afgehandeld.

Overlast, multiproblem-meldingen en woonfraude

Op 31 december 2019 waren er in totaal 57 casussen in behandeling, waarvan 33 multiproblem situaties (zorg/signaal), 21 overlastsituaties en 3 adressen met betrekking tot woonfraude. Denk hierbij aan het niet bewonen van de woning of het illegaal onderverhuren ervan. Vaak kunnen we dit soort

zaken alleen oplossen met behulp van bijvoorbeeld de gemeente. In deze zaken schakelen we regelmatig de advocaat in.

Door het consequent wijzen op eigen verantwoordelijkheid en de inzet van buurtbemiddeling zien we een vermindering van het aantal lichtere overlastzaken bij Oosterpoort. Helaas zien we door de jaren heen een behoorlijke toename van complexe zaken, waarbij het op een aantal leefgebieden mis gaat, bijvoorbeeld op woongebied, financiën en psychisch functioneren. In dit soort zaken zorgen we met onder andere de sociale teams ervoor dat er voldoende zorg en begeleiding op de betreffende adressen aanwezig is. Deze situaties lossen we maar zelden echt op omdat psychische problematiek vaak blijvend is. Door regelmatig contact met de begeleiding of het sociaal team voorkomen we dat de situatie opnieuw uit de hand loopt.

3.3 Samenwerken met partners

3.3.1 Prestatieafspraken

In 2019 werkten we met beide gemeenten en Huurders Vereniging Woonbelang aan de prestatieafspraken die we eind 2018 maakten. Sommige afspraken waren heel concreet. Bijvoorbeeld over het percentage loting bij woningtoewijzing. Of over het aantal woningen dat we verkopen. Andere afspraken waren minder concreet. Een voorbeeld is de ontwikkeling van beleid en processtappen over vroegsignalering bij betaalarisico bij huurders. Alle veranderingen in de woningvoorraad van Oosterpoort in 2019 waren conform de afspraken. Een aantal procesgerichte afspraken liep vertraging op. Dit betreft onder meer de vergaande verduurzaming.

De prestatieafspraken maken we jaarlijks op basis van vijf thema's:

- o voldoende sociale huurwoningen en type woningen;
- o investeren in de kwaliteit en de duurzaamheid van woningen;
- o betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroepen;
- o huisvesting van bijzondere doelgroepen;
- o investeren in leefbaarheid.

Dit is afgesproken in de afspraken over meerjarige doelstellingen en onderwerpen op hoofdlijnen. Deze maakten we eind 2017 voor de periode tot en met 2021 met Huurders Vereniging Woonbelang en met de gemeenten. De gemaakte afspraken monitoren we samen met hen. De resultaten van de eerste monitoring nemen we mee in het bod aan de gemeenten. De resultaten van de tweede monitoring is input voor de basis van de opvolgende prestatieafspraken.

In het najaar van 2019 bereidden we de prestatieafspraken voor 2020 voor. We namen de lopende afspraken van 2019 door en bereikten overeenstemming over het vervolg. We toetsten de in de hoofdlijnen vastgestelde doelen aan de actuele marktontwikkelingen door het onderliggende woningmarktonderzoek te actualiseren (zie paragraaf 3.3.2). De uitkomsten daarvan gaven richting voor de prestatieafspraken van 2020.

3.3.2 Woningmarktonderzoek

In het najaar 2018 startten beide gemeenten, Oosterpoort en Waardwonen in een gezamenlijk opdrachtgeverschap met de actualisatie van het woningmarktonderzoek. Ons doel was de positie van de verschillende doelgroepen op de woningmarkt kennen en zo gericht in kunnen spelen op hun woonbehoeften.

We constateerden drie duidelijke ontwikkelingen op basis van het woningmarktonderzoek:

1. Autonome groei en regionale groei

De huidige krapte op de woningmarkt was enkele jaren geleden niet voorzien. De stijgende vraag komt deels vanuit de eigen gemeenten en deels vanuit de regio. De vraag uit de regio is een

kwantitatieve vraag; er zijn gewoon meer woningen nodig. Met name de verhuisdynamiek van jongeren en jonge gezinnen vanuit en naar Nijmegen heeft een groot effect op de woningmarkt.

2. Groei van de doelgroep “Middeninkomens”

Naast jonge gezinnen ondervinden hoger opgeleide jonge 1 en 2 persoonshuishoudens problemen bij het vinden van passende woonruimte in onze gemeenten. Hun inkomen is vaak nog te laag om in deze oververhitte markt een koopwoning te kunnen betalen en ze verdienen teveel om in de sociale huur terecht te kunnen. Het in 2019 aangekondigde voorstel voor ophoging van de inkomensgrens tot € 42.000 voor meerpersoonshuishoudens en de realisatie van woningen in het middenhuur segment (€ 720,42 - € 1.000) kunnen een bijdrage aan de oplossing leveren.

3. Tekort aan passende woningen voor ouderen

Ouderen lopen er tegenaan dat het huidige aanbod niet past bij hun wensen en behoeften. Daardoor wonen zij noodgedwongen langer in hun grote gezinswoning waardoor de jonge huishoudens niet kunnen instromen. Toevoeging van passende woningen voor ouderen is noodzakelijk om ouderen comfortabel thuis te kunnen laten wonen en voor het op gang brengen van doorstroming in de woningmarkt.

De resultaten van het woningmarktonderzoek zijn voor Heumen en Berg en Dal vergelijkbaar. We gebruiken ze om als partners in gesprek te gaan, de woonvisies van de gemeenten bij te stellen en voor de actualisatie van onze portefeuillestrategie.

3.3.3 Ketensamenwerking

Dit jaar was het tweede jaar in de vierjarige periode van ketensamenwerking met onze ketenpartners De Variabele en KlokGroep.

Doorontwikkeling ketensamenwerking

In 2019 verbeterden we de aansturing van het KetenKernTeam (KKT). De resultaten van de strategische KPI's van 2018 waren hier reden voor. Alle directeurs sturen nu rechtstreeks een onderdeel aan, zoals de aansturing Keten Dagelijks Onderhoud, projecten planmatig onderhoud met energie en asbest (POEA), project “Intake Reparatieverzoeken” etc.

Ook brachten we in 2019 meer structuur aan in de operationele samenwerking en voerden we een tactische laag in bij het dagelijks onderhoud. Dit leidde tot meer en snelle communicatie bij verstoringen in het mutatieproces. In 2020 zal blijken of dit ook leidt tot meer grip op de mutatiekosten.

Tactische samenwerking

We startten het Dagelijks Onderhoudsteam (DO) op. Een team waarin tactisch wordt overlegd en die de schakel vormt tussen strategie en operatie. In dit team bespreken we onder andere de klanttevredenheidcijfers en formuleren we verbetervoorstellen. Niet in de vorm van pilots maar in de vorm van proces-verbetervoorstellen, die steeds worden getoetst aan de strategie. In het DO is het besluit genomen om vanaf 2020 tweewekelijks operationeel overleg in te voeren, waarbij alle mutaties en hun vorderingen of verstoringen worden besproken en opgelost.

Operationele samenwerking

We keken scherper naar bijvoorbeeld hoe we vergaderen en hoe we verbeteren. Wat gaat goed en wat missen we? De focus hierbij was “evolueren van mutaties met veel (dure) incidenten” naar “keuzes maken, sneller handelen, sneller leren van fouten, sneller verbeteren”. Dit vroeg tijd: incidenten oplossen vraagt andere competenties dan procesmatig samenwerken, beter worden en meer grip krijgen op de kosten. Deze evolutie is ingezet door onder andere het Loodsteam. Dit is een team van operationele medewerkers van Oosterpoort en de ketenpartners die samen verbetervoorstellen doen en actie ondernemen, meestal in de vorm van pilots. Dit kwam de samenwerking ten goede en stimuleerde eigenaarschap in de operatie.

Intake reparatieverzoeken

Daarnaast hebben we de intake voor reparatieverzoeken onder de loep genomen. We namen met medewerkers van Oosterpoort en de ketenpartners scenario's door. Hiermee wilden we komen tot betere samenwerking, maar vooral ook tot betere klantbediening. Die scenario's zijn geordend naar voorkeur. Het bleek echter dat bij de uitwerking heel wat praktische problemen overwonnen moeten worden. Vragen zoals 'Kunnen systemen van Oosterpoort en ketenpartners op elkaar worden aangesloten?' en 'Van wie zijn de data dan?' zijn complex en tijdsintensief om op te lossen. En ze vragen expertise die in de keten niet aanwezig is. In 2020 wordt dit verder opgepakt.

Product- en procesvernieuwing

We hebben met de ketenpartners afgesproken dat we in de vierjarige periode twaalf product- en procesvernieuwingen willen uitproberen, waarvan er minimaal zes daadwerkelijk zullen worden ingevoerd. Een spannend onderdeel hiervan was in 2019 het "PlusPakket". Bij het tweejaarlijkse bezoek voor het cv-onderhoud gaat de bouwkundige aannemer mee naar de bewoners om preventief onderhoud te doen. Om dit preventieve onderhoud uiteindelijk te kunnen bekostigen moet het aantal reparatieverzoeken dalen. In 2019 was dit het geval. Het is spannend of we de dalende lijn naar 2020 door kunnen zetten. Deze pilot loopt tot september 2020.

Het nieuwe programma "LevensCyclusAanpak" (LCA) is eind 2019 bijna gereed. Hierin kunnen we de prioritering van ons verduurzamingsprogramma op meer indicatoren dan voorheen bepalen. In het kader van "de snelle badkamer" is nog een extra pilotwoning gemaakt met een nieuw soort panelen.

In het kader van het leveren van open begrotingen voor onze verduurzamingsprojecten scherpten we de afspraken met de co-makers aan.

3.3.4 Huurders Vereniging Woonbelang

In 2019 maakten we een start met Huurders Vereniging Woonbelang om de samenwerking vorm te geven zonder de oude samenwerkingsovereenkomst, maar geheel op basis van de Woningwet. De focus lag op thema's die we samen met de gemeenten oppakten, zoals de prestatieafspraken.

3.3.5 "Wij leven samen" gemeente Heumen

Ook in 2019 lag de focus van het programma "Wij leven samen" op een dementievriendelijke samenleving en wat er gebeurt in wijken. Een voorbeeld hiervan is de wijk 't Grind. Hier is gekeken naar het contact tussen buurtbewoners. Er is een onderzoek gedaan, samen met de HAN-werkplaats in Heumen. Zij brachten in kaart welke sociale behoeften er in de buurt spelen en gaven het advies om met kleine aanpassingen de sociale verbinding tussen de bewoners te vergroten. Zo is er een bank geplaatst bij de jeu de boulesbaan zodat mensen elkaar daar makkelijker kunnen ontmoeten. In 2020 gaan we meer verbeteringen aanbrengen.

In het programma "Wij leven samen" werken zorgpartijen, de gemeente Heumen en Oosterpoort samen. Er zijn verschillende programmaonderdelen, waarbij altijd wordt gekeken naar woningen, voorzieningen en de omgeving. In 2019 is opnieuw gekeken naar de manier van samenwerken. Dit leidde ertoe dat we meer netwerkgericht gaan werken met elkaar. In 2020 gaan we verder uitwerken wat dit inhoudt.

3.3.6 Beheer maatschappelijk vastgoed

Accommodation Management (AM) beheert ons maatschappelijk vastgoed. Voor 2019 zijn de volgende opmerkelijke punten te melden.

Heumense Hof

In het complex Heumense Hof zijn in 2019 drie van de vier ruimtes opgezegd. Er zijn concrete plannen gemaakt om de grote winkelruimte in 2020 om te bouwen tot twee woningen. Een tweede ruimte wordt per 1 februari 2020 verhuurd en in gebruik genomen voor baby wellness. Voor de derde

ruimte wordt nog een huurder gezocht. De vierde ruimte komt 31 januari 2021 leeg. Daarnaast staat al geruime tijd de gemeenschappelijke ruimte leeg. Hiervoor heeft een startend huisarts zich gemeld. Mocht dit niet doorgaan, dan zijn er ook voor deze ruimte plannen om deze om te bouwen tot twee woningen.

Betalingen door Stichting Primair Onderwijs Condor

Condor huurt een groot deel van de Brede School in Malden. Zij heeft in 2019 bezwaar gemaakt over kosten die bij haar in rekening zijn gebracht. Het betrof zowel kosten voor energie als voor onderhoudswerkzaamheden. Over de onderhoudswerkzaamheden is inmiddels overeenstemming. Over de kosten voor energie was in januari een overleg tussen de directeur-bestuurders en zijn procesafspraken gemaakt

3.3.7 VvE's

Oosterpoort is lid van negen VvE's. Het beheer van deze VvE's besteden we uit aan drie VvE-beheerders: Hestia, Schuttel Vastgoed Beheer en Fitbeheer. Daarnaast is er nog een VvE die het beheer zelf uitvoert. In bijlage 1 is een overzicht van alle VvE's opgenomen.

3.4 Beschikbaarheid van woningen

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

3.4.1 EU-regelgeving voor woningtoewijzing

De EU-regels voor woningtoewijzing verplichten ons om minimaal 80% van de vrijgekomen huurwoningen met een huurprijs onder € 720,42 toe te wijzen aan huishoudens met een verzamelinkomen tot € 38.035 per jaar. In 2019 hebben wij 96,6% van de nieuw verhuurde woningen verhuurd binnen deze grenzen. In 2018 was dit 99,3%. Hiermee wezen in 2019 we iets meer toe aan middeninkomens, namelijk 3,4% (10 woningen) tegenover 0,7% in 2018 (2 woningen). We verhuurden in 2019 4,1% (9 woningen) van vrijgekomen woningen aan mensen met een middeninkomen uit Berg en Dal. In Heumen was dit 1,3% (1 woning).

Maximaal 20% van de vrijgekomen huurwoningen mag worden toegewezen aan middeninkomens. Dit betreft mensen met een jaarinkomen tussen € 38.035 en € 42.436. Omdat we meer wilden doen voor deze groep kon deze vanaf maart 2019 ook reageren op woningen met een huur tussen € 651,30 en € 720,42. Oosterpoort ontwikkelt beleid om deze toewijzingsruimte in 2020 meer te benutten.

3.4.2 Passend toewijzen

Passend toewijzen is een norm in de Woningwet waar woningcorporaties aan moeten voldoen. De corporaties moeten bij het toewijzen van woningen rekening houden met het verzamelinkomen van de nieuwe huurder in relatie tot de grootte van het huishouden. Woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens komen alleen in aanmerking voor woningen met een huur tot en met € 607,42 (1- of 2-persoonshuishoudens) of tot en met € 651,03 (3- of meerpersoonshuishoudens). De wettelijke norm is dat minimaal 95% van de verhuringen passend moest zijn. Wij deden dit in 2019 in 99% van de gevallen.

3.4.3 Gemiddelde zoektijd naar een geschikte woning

De volgende tabel laat zien hoe lang de gemiddelde periode in jaren is dat huurders actief reageerden op woningen, voordat ze een woning kregen toegewezen en accepteerden.

Gemiddelde zoektijd naar een woning

Berg en Dal	2019	2018	2017	2016	2015
Starter	1,7	1,1	1,6	2,0	1,5
Herstarter	0,9	1,4	1,5	2,2	1,7
Doorstromer	1,3	0,9	0,7	0,7	1,0
Heumen	2019	2018	2017	2016	2015
Starter	0,8	1,2	1,2	1,2	1,4
Herstarter	1,9	0,8	2,5	1,2	1,1
Doorstromer	0,8	1,7	0,8	1,1	0,6
Totaal Oosterpoort	2019	2018	2017	2016	2015
Starter	1,5	1,1	1,4	1,8	1,5
Herstarter	1,1	1,2	1,8	1,8	1,6
Doorstromer	1,2	1,2	0,8	0,8	0,9
Totaal	1,3	1,1	1,4	1,7	1,4

Tabel 1 – Gemiddelde zoektijd naar een woning

3.5 Betaalbaarheid

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

3.5.1 Jaarlijkse huurverhoging

We lieten in 2019, volgens de meerjarige prestatieafspraken met de gemeenten en Huurders Vereniging Woonbelang, de totale huursom inflatievolgend stijgen met 1,6%. Deze huursomstijging is de totale stijging van de huren bij de jaarlijkse huurverhoging en bij verhuizing. In de begroting was 1,5% opgenomen, gebaseerd op het ingeschatte inflatiecijfer voor 2019 in het najaar van 2018. Het Rijk gaf ons de mogelijkheid om de huren gemiddeld met 4,1% te verhogen. Oosterpoort is ruim binnen dit kader gebleven.

Vervolgens kregen al onze huurders dezelfde huurverhoging van 1,6%. We maakten dit jaar geen onderscheid in inkomen of kwaliteit. Inkomensafhankelijke huurverhoging is voor ons minder effectief doordat de groep hoge inkomens met 300 huurders relatief laag is. Ook valt een groot deel van onze huurders in de uitzonderingscategorie van pensioengerechtigden. Daarnaast sluiten de huurprijzen van onze woningen steeds meer aan bij de kwaliteit ervan en is het niet nodig om met de huurverhoging de prijs-kwaliteit in balans te brengen. De huren bij verhuizing zijn nauwelijks gestegen. Voor de huursom als totaal is dit te verwaarlozen.

Bezwaarschriften huurverhoging

In 2019 kwamen er 9 bezwaarschriften bij ons binnen naar aanleiding van de huurverhoging. Hiervan betrof het grootste deel bezwaar met betrekking tot onderhoudsklachten. We handelden 6 bezwaarschriften af. In 2 gevallen was er geen geldige reden om bezwaar te maken, in 2 gevallen is het bezwaar toegekend en in 2 gevallen heeft de huurder het bezwaar ingetrokken. Er zijn nog 3 bezwaarschriften in behandeling.

Huurverlaging (beleid Oosterpoort)

Huurverlaging passen wij toe als een huurder hiertoe een verzoek indient en hij blijkt aan de voorwaarden ervoor te voldoen. Dit is bijvoorbeeld het geval als er een betaalprobleem ontstaat vanwege plotselinge inkomensdaling. Er kwamen dit jaar 9 verzoeken om huurverlaging binnen. Daarvan zijn er 3 verzoeken toegekend en 6 verzoeken afgewezen.

Huurverlaging of huurbevriezing Sociaal Huurakkoord

In 2019 werd het Sociaal Huurakkoord van de Woonbond en Aedes van kracht. Onderdeel hiervan is dat huurders aanspraak kunnen maken op huurverlaging of huurbevriezing als zij een huur hebben die relatief te hoog is in relatie tot hun inkomen. Wij kregen 6 verzoeken binnen waarvan we 3 verzoeken afwezen omdat deze huurders niet voldeden aan de voorwaarden. Er zijn nog 3 verzoeken om huurbevriezing in behandeling.

Wij omarmen het Sociaal Huurakkoord. We willen het als onderlegger gebruiken om in 2020 lokale maatwerkafspraken te maken en onze werkwijze met betrekking tot huurbevriezing verder uit te werken.

3.5.2 Mensen met (kans op) huurachterstand

De campagne “Achter de voordeur...schuilen soms geldzorgen” ging in 2019 van start. We willen huurders eerder helpen als er geldzorgen dreigen. Daarom werkten we samen met Waardwonen, de gemeente Berg en Dal en de gemeente Heumen aan het project Woonlasten. Met de campagne als een van de resultaten. Centraal staat de website www.achterdevoordeur.net. Daarop staan allerlei tips om betalingsproblemen te voorkomen en persoonlijke verhalen van mensen die financiële moeilijkheden hadden. De plaatselijke pers besteedde aan deze campagne veel aandacht.

Door de samenwerking kunnen we in 2019 nog sneller doorverwijzen naar een hulpverlenende instantie. In Berg en Dal deden we regelmatig een beroep op Stichting SchuldHulpBuddy. Er meldden zich 18 huurders aan. In de gemeente Heumen werken we sinds kort met deze stichting. Hier meldden zich 2 huurders aan. De buddy's ondersteunen mensen met het op orde krijgen van de administratie en financiën. Omdat dit voor de huurder op vrijwillige basis is, ligt de drempel laag om deze hulp te accepteren. We kregen van de schuldhulpbuddy's en huurders positieve reacties.

In 2019 keken we naar wat we nog meer kunnen doen om een huurachterstand zo snel mogelijk op te lossen of te voorkomen dat deze verder oploopt. We stuurden bij huurachterstand eerder een brief. Daarnaast zochten we actief contact door middel van bellen, via WhatsApp, e-mailen en huisbezoek. Als we in contact waren, troffen we een haalbare betalingsregeling om te zorgen dat de huurder niet verder in de problemen kwam. Eind 2019 hadden we 100 betalingsregelingen voor zittende huurders en 11 regelingen voor mensen met een beëindigd contract. Dit betekent dat we veel huurders konden helpen bij het oplossen van hun betaalproblemen. De totale huurachterstand daalde met circa € 32.000 ten opzichte van 2018.

Ontruiming

In 2019 probeerden we te voorkomen dat we een huurachterstand over moesten dragen aan de deurwaarder met een ontruiming als mogelijk gevolg. We hebben 1 huurder overgedragen aan de deurwaarder en deze huurder heeft in 2019 de achterstand volledig betaald. Uiteindelijk vonden er 2 ontruiming plaats; deze huurders waren in 2018 al overgedragen aan de deurwaarder. We hebben er alles aangedaan om te voorkomen dat deze huurders ontruimd moesten worden, helaas is dit niet gelukt. Eind 2019 hebben we geen huurders meer bij de deurwaarder.

3.5.3 Geen huurverhoging bij isoleren van woningen

We vragen geen huurverhoging bij het energetisch verbeteren van woningen. Door het energetische maatregelen dalen de woonlasten. Hiermee houden we deze voor onze huurders betaalbaar.

4 Vastgoed

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

4.1 Portefeuillestrategie en LCA-programma

In paragraaf 3.3.2 staat dat wij in 2019 meedachten bij het opstellen van de woningmarktonderzoeken en de gemeentelijke woonvisies. Als vervolgstap troffen we voorbereidingen om onze portefeuillestrategie te herijken. Vanuit onze vorige portefeuillestrategie was bij een aantal woningen nog niet helemaal duidelijk wat een gewenste toekomststrategie was. Deze woningen beoordeelden we opnieuw en voorzagen we van een nieuw label. Daarnaast deden we een eerste onderzoek naar de seniorenwoningen in ons bezit. De herijking van de portefeuillestrategie vindt in 2020 plaats.

We hebben de bovengenoemde wijzigingen vanuit de portefeuillestrategie verwerkt in ons 15-jarige LCA-programma (LevensCyclusAanpak). Bij de plannen van aanpak van onze complexen zochten we meer aansluiting bij de meerjarenonderhoudsbegroting. In het programma zijn steeds vaker maatwerkoplossingen nodig. Onze slechtste woningen pakten we in de vorige jaren al aan en bij de betere woningen hoeven we vaak minder rigoreus in te grijpen. Daarnaast gaan installaties steeds vaker een rol spelen bij de verduurzaming van onze woningen. We monitorden 6 woningen met diverse warmtepompen om in 2020 onderbouwd verdergaande maatregelen te kunnen nemen.

4.2 Energie

4.2.1 Route CO²-neutraal

We startten met de uitvoering van het beleid zoals we dat in 2018 vastlegden in de notitie "Route naar CO²-neutraal". We boekten daarbij in 2019 minder voortgang dan gewenst. De pilot met de warmtepompen levert pas in 2020 de informatie waar we onze vervolgstappen op kunnen baseren. De materie van de aardgasvrije wijken, die we in overleg met de gemeenten Berg en Dal en Heumen oppakten, blijkt weerbarstiger dan gedacht. We pakken in 2020 een beperktere pilot op.

We maakten wel een start met het aanbieden van zonnepanelen aan onze huurders. Door de vertraging legden we deze in 2019 slechts op 25 woningen daadwerkelijk aan. We hopen in 2020 meer tempo te maken met het plaatsen van zonnepanelen. Positief is dat we bij onze verduurzamingsprojecten de communicatie verbeterden. Op deze manier zijn we meer zichtbaar en betrekken we huurders meer. In 2020 geven we dit een vervolg door met hen in gesprek gaan over het thema en wat zij zelf kunnen bijdragen aan een warm thuis.

4.2.2 Energielabels

Wij staan met onze energie-index in de top 5 van de Gelderse corporaties. Dat stond in de Aedes Benchmark van 2019. Hieruit blijkt dat we goed op weg zijn met het verduurzamen van ons bezit.

De energielabels van 73 verduurzaamde woningen wijzigde in 2019. Hierbij ontstonden positieve verschuivingen tussen de indexen waarbij we op een gemiddelde index van 1,30 uitkwamen. Dit is een verschuiving van 0,02 indexpunt ten opzichte van begin 2019. Van 82 verduurzaamde woningen dienen de indexen nog te worden afgemeld. Dit heeft met capaciteit van de certificerende instantie (Slim Energiebeheer) te maken. Hierdoor zal het gemiddelde over 2019 uiteindelijk nog iets gunstiger worden.

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

4.2.3 Warmte Koude Opslag-installaties (WKO)

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

De WKO-installatie op de Stekkenberg functioneerde in 2019 nog steeds niet. Door een permanente noodoplossing hebben de bewoners voldoende warmte maar er is geen koeling. Huurders zijn hier in 2018 van in kennis gesteld. Via een bewonerscommissie houden we de bewoners op de hoogte. Hierdoor is het aantal klachten zeer beperkt, maar mensen zijn niet tevreden. We verwachten dat ook in 2020 het probleem nog niet wordt opgelost, omdat er nog een juridische procedure loopt.

4.3 Asbest

We saneerden het afgelopen jaar asbest bij diverse projecten, mutaties en planmatig onderhoud. We gaven in 2019 totaal € 471.000 uit aan asbestsanering, in 2018 € 869.000. Daarnaast stelden we een plan van aanpak op om te komen tot:

- o een goed overzicht van het aanwezige asbest in het bezit van Oosterpoort;
- o een meerjarensaneringsbegroting en saneringsplanning;
- o een systeem waarin we de gegevens omtrent asbest goed en eenvoudig kunnen beheren.

We starten met de uitvoering van het plan van aanpak. We verwachten in het eerste kwartaal van 2020 de laatste stap te zetten. De data die we gebruiken, zijn afkomstig van een uitgebreide steekproef die we in 2014 uitvoerden. We voeren steeds meer asbestinventarisaties uit. Hierdoor worden de data steeds betrouwbaarder.

4.4 Uitgaven aan onderhoud

Het hele jaar door pleegt Oosterpoort onderhoud aan de woningen. Hieronder splitsen we de verschillende soorten onderhoud en de kosten daarvan uit en laten we zien wat de belangrijkste verschillen met 2018 zijn.

Reparatieverzoeken

In 2019 is € 1.420.000 uitgegeven aan reparaties, serviceabonnementen en het PlusPakket. Er zijn 2.938 reparatieverzoeken en 1.905 verzoeken op basis van het serviceabonnement gemeld. Daarnaast waren er 2.461 bezoeken in het kader van het PlusPakket. Bij deze bezoeken wordt tijdens de onderhoudsbeurt voor de CV ook preventief ander onderhoud gedaan.

Mutatieonderhoud

In 2019 is € 952.000 uitgegeven aan 279 mutaties. Per saldo werd slechts € 8.000 doorberekend aan de huurders. De gemiddelde kosten per mutatie waren in 2019 hoger dan begroot: € 3.412 in plaats van de begrote € 2.850. Daarmee zette de stijgende lijn van de gemiddelde kosten per mutatie van de afgelopen jaren door. Vanaf 2019 zijn we gaan werken met vaste prijzen per onderdeel. Dit leidde helaas nog niet tot beheersing van de kosten. Er is een team ingesteld dat deze opgave nu oppakt.

Renovatie badkamers, toiletten en keukens

In 2019 was € 1.216.000 begroot voor renovatie van badkamers, toiletten en keukens (BTK). Omdat er te laat is gestopt met het uitvoeren van BTK's op verzoek, is dit bedrag met € 184.000 overschreden. In 2019 heeft Oosterpoort 128 badkamers, 58 toiletten en 104 keukens gerenoveerd.

Planmatig en contractonderhoud

Onder planmatig onderhoud vallen bijvoorbeeld schilderwerk en cv-onderhoud. Het onderhoud van onder andere liften en mechanische ventilatie valt hierbuiten; dit is geregeld in onderhoudscontracten. In 2019 gaf Oosterpoort € 3.249.000 uit aan het planmatig onderhoud en € 755.000 aan contractonderhoud.

Verduurzamen van woningen

In 2019 verduurzaamde Oosterpoort 80 woningen. De investering bij deze woningen bedroeg € 4,6 miljoen; een gemiddelde van € 57.500 per woning. Daarnaast ronden we in 2019 bij 60 woningen de werkzaamheden af waarmee we in 2018 gestart waren. Daarmee was een bedrag van € 800.000 gemoeid.

Onderhoudskosten VvE's

In 2019 is € 141.000 uitgegeven aan bijdragen voor onderhoudswerkzaamheden voor huurwoningen die in VvE's betrokken zijn.

4.5 Conditiemeting

In 2017 maakte adviesbureau CondiPlan een start met het opnemen van de kwaliteit van de buitenzijde van onze woningen op basis van de NEN 2767. Zij namen in 2017 een derde van ons bezit onder de loep. In 2018 lieten we het bureau wederom een derde van het bezit opnemen. Het laatste deel is uitgevoerd in 2019. De kwaliteitsmetingen gebruiken we als input voor onze meerjarenonderhoudsbegroting. Van de 4.939 verhuureenheden valt 81% in de categorie goed tot uitstekend. De overige 19% valt in de categorie redelijk tot matig. Er zijn geen verhuureenheden die in de categorie slecht of zeer slecht vallen.

4.6 Nieuwbouw in voorbereiding

We leverden in 2019 geen nieuwbouw op. Wel troffen we voorbereidingen voor nieuwbouwprojecten die in 2020 kunnen worden gestart. Dit betreft ook projecten die een langere looptijd vragen. Dit is vaak door omstandigheden waar wij geen invloed op hebben.

We werkten aan de volgende projecten:

- o Ombouw deel Brede School de Komeet in Malden. Het leegstaande onderwijsdeel verbouwen we naar 4 grote en 4 kleine appartementen voor sociale verhuur. KlokGroep startte in september 2019 met de uitvoering. De woningen zijn in het eerste kwartaal van 2020 klaar voor verhuur. De 4 kleine appartementen gaan we verhuren aan zorgorganisatie Dichterbij.
- o Nieuwbouw op locatie de Veldschuur Malden. Het nieuwe sportcomplex is medio 2019 in gebruik genomen. Aansluitend wordt het bestaande complex gesloopt en de grond bouwrijp gemaakt voor de bouw van 23 nieuwe huurwoningen: 15 driekamerappartementen met lift en 8 levensloopbestendige woningen. De uitvoering start in het derde kwartaal van 2020.

In 2019 voerden we verder overleg over:

- o Bosbesstraat en Korenbloemstraat Groesbeek. KlokGroep maakte een ontwerp voor 11 kleine geprefabriceerde huurwoningen voor starters en kleine huishoudens.
- o Het Hofje, locatie de Lage Hof in Overasselt. We werkten aan een plan voor 12 woningen voor plaatselijke senioren, waarvan wij 4 sociale huurwoningen in portefeuille nemen.
- o Vijverhof Berg en Dal. KlokGroep is bezig met de herontwikkeling van een voormalig zorgcomplex van ZZG zorggroep aan de Kwakkenbergweg in Berg en Dal. Afhankelijk van de haalbaarheid doet KlokGroep aan Oosterpoort een aanbieding voor de overname van sociale huurappartementen in het appartementencomplex.

Oosterpoort bouwde in 2019 haar grondposities verder af. We verkochten alle grond met bouwbestemming met uitzondering van het perceel J. Arntzstraat in Kekerdorp. Hierop rust een bestemming voor 17 grondgebonden woningen. Wat nog rest zijn nog 3 grondposities in Leuth en Kekerdorp die geen bouwbestemming hebben.

4.7 Verkoop

Verkoop DAEB-huurwoningen

In 2019 verkochten we 9 DAEB-huurwoningen, allemaal in de gemeente Berg en Dal. Hiervan hadden 4 woningen betrekking op een overloop uit 2018. Het resterend aantal verkochte huurwoningen in 2019 paste binnen de prestatieafspraken met de gemeente (verkoop toegestaan van 3 tot 5 woningen per jaar).

Van koopgarant naar huurwoning

We voegden 2 woningen aan ons DAEB-huurbestand door terugkoop uit Koopgarant. Het betrof 1 woning in de gemeente Berg en Dal en 1 woning in de gemeente Heumen.

Verkoop niet-DAEB huurwoningen

Er zijn in 2019 geen niet-DAEB huurwoningen verkocht.

Oosterpoort startte in 2019 met het bekijken van het hele bezit als voorbereiding op de herijking van de portefeuillestrategie. In de eerste helft van 2020 ronden we dit af. Hierdoor wijzigt het strategielabel van ons versnipperd bezit. Dit zorgt voor een stijging van het aantal woningen op de verkooplijst. Met de gemeenten gaan we afspraken maken over het daadwerkelijke aantal te verkopen woningen.

Verkoop Koopgarant

In 2019 nam onze Koopgarantportefeuille met 21 woningen af. We kochten 12 Koopgarantwoningen terug waarvan we 10 woningen doorverkocht hebben zonder Koopgarant en 2 woningen terug in de verhuur namen. Daarnaast hebben we 9 Koopgarantcontracten beëindigd/afgekocht. Het doorstromen blijft voor de Koopgaranteigenaren lastig door de overspannen woningmarkt. Eind 2019 bedraagt de Koopgarantportefeuille 350 woningen.

5 Gezonde organisatie

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

5.1 Administratieve scheiding

Vanaf 1 januari 2018 is het voor alle woningcorporaties verplicht de administratie van DAEB en niet-DAEB gescheiden te voeren. Qua variant hebben wij gekozen voor een administratieve scheiding tussen DAEB en niet-DAEB. Huuropbrengsten en kosten rekenen we direct toe aan DAEB of niet-DAEB. Daarnaast zijn er kosten die voor zowel DAEB als niet-DAEB gemaakt worden. Deze kosten rekenen we toe met een hiervoor ontwikkelde verdeelsleutel. De sociale huurwoningen vallen onder de DAEB-tak. Het commerciële vastgoed, de grondposities en het maatschappelijk vastgoed zijn ingedeeld onder niet-DAEB-tak. Beide administratieve takken zijn financieel gezond.

5.2 Financiën

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

5.2.1 Financiële positie

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

In 2019 maakten we een start met het ontwikkelen van een financieel beleidsplan. Het plan geeft een theoretisch kader rondom de wijze waarop wij de financiële sturing vormgeven. Doel van het financieel beleidsplan is om het financiële speelveld, waarbinnen Oosterpoort opereert, te duiden. Zodat de continuïteit van de organisatie is geborgd. Het financieel beleidsplan wordt in 2020 verder vormgegeven en vormt het vertrekpunt voor de uitwerking van 3 andere nota's, namelijk het treasurystatuut, de financieringsstrategie en het investeringsstatuut.

In 2019 maakten we een start met een rekenmodel om investeringen door te rekenen en financieel te toetsen.

Financiële continuïteit is van belang om de ondernemingsdoelstellingen en ambities te kunnen realiseren. In de afgelopen jaren werkten de AW en het WSW aan de ontwikkeling van een

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

gezaamenlijk beoordeningskader. Het gezaamenlijk beoordeningskader kijkt naar verschillende aspecten: de financiële positie, de portefeuillestrategie en governance. Bij de financiële continuïteit bestaat de beoordening vooral uit een toets op de financiële ratio's ICR, LTV, solvabiliteit, dekkingsratio en onderpandratio die aan de normen moet voldoen. De kengetallen waarop de Aw en het WSW onze financiële gezondheid toetsen, zitten allemaal aan de goede kant van de streep. Zie hieronder de tabel met de financiële ratio's van 2018 en 2019.

Financiële ratio's			
	Norm	2019	2018
DAEB			
ICR	> = 1,4	1,99	1,49
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	minimaal 15%	37%	32%
Loan to value in % van de beleidswaarde	< 85%	59%	66%
Dekkingsratio leningen in % van de marktwaarde	< 70%	36%	40%
Niet-DAEB			
ICR	> = 1,8	n.v.t.	n.v.t.
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	minimaal 40%	43%	36%
Onderpandratio op basis van geborgde schuldpositie	< 70%	43%	44%

Tabel 2 –Financiële ratio's 2019

5.2.2 Financiële terugblik

Oosterpoort sluit het boekjaar 2019 af met een positief jaarresultaat van circa € 52 miljoen (2018: positief € 85 miljoen). Het positieve resultaat is voornamelijk het gevolg van de waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille, daardoor is de winst is vooral toegevoegd aan de herwaarderingsreserve. Hiermee komt tot uitdrukking dat de waardestijging van het vastgoed weliswaar leidt tot een stijging van de winst, maar niet tot een stijging van de operationele kasstromen. De waardestijging kan pas tot uitdrukking komen bij verkoop, maar tot dat moment is het een winst op papier.

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

De volgende tabel toont de kasstromen over 2019. De basis hiervan is de operationele kasstroom die voortkomt uit de reguliere exploitatie van het vastgoed. De inkomende kasstroom bestaat voornamelijk uit huurontvangsten. De uitgaande kasstroom kent als grote posten rente, onderhoud, heffingen, belastingen, verzekeringen, automatisering en de lonen en sociale lasten van onze medewerkers. Per saldo is in 2019 sprake van een positieve operationele kasstroom van € 7,1 miljoen.

Jaarlijks verkopen we een aantal huurwoningen uit ons bezit. In 2019 betrof dit alleen DAEB-huurwoningen. Voor niet-Daeb verkochten we in 2019 gronden en garages. De verkoopopbrengst was in 2019 € 5,2 miljoen. De totale kasstroom die beschikbaar is voor investeringen en aflossing van

leningen bedraagt hiermee € 12,3 miljoen. Van dit bedrag is € 7,1 miljoen besteed aan investeringen en € 5,0 miljoen afgelost aan leningen. Dit betekent dat we een groot deel van de verkoopontvangst hebben ingezet voor investeringen in de bestaande woningvoorraad. Aan het eind van 2019 zijn de liquide middelen € 121.000,- hoger dan eind 2018.

Kasstromen 2019

Operationele kasstromen		
Huren en bijdragen servicekosten	33.931	
Rente	5.829	
Onderhoud	8.584	
Heffingen en belastingen	2.451	
Andere kosten	6.381	
Lonen, sociale lasten en pensioenen	3.515	-
Saldo operationele kasstroom	7.171	
Verkopen (waarvan niet-DAEB 3,7 mln)	5.282	+
Totaal beschikbaar voor investeringen en aflossing van leningen	12.453	
Per saldo geïnvesteerd (opbrengsten -/- kosten)	7.216	
Per saldo schulden afgelost (nieuwe leningen -/- aflossingen)	5.116	-
Meer liquide middelen	121	

Tabel 3 - Kasstromen 2019 * € 1.000,-

5.2.3 Financiële vooruitblik

De financiële meerjarenbegroting vormt de basis voor onze financiële prognoses (voor 2020 en 2021). Deze begroting baseren we op ons meest actuele beleid. Duurzaamheid vormt daarbinnen een belangrijk speerpunt. Het duurzaamheidsbeleid rekenden we in 2019 in scenario's door en we toetsten het op haalbaarheid. Daarna maakten we keuzes en namen de hieruit voortvloeiende financiële consequenties op in de huidige financiële meerjarenbegroting (2020-2029). De komende periode bezien we welke invloed het meest recente woningmarktonderzoek heeft op onze portefeuillestrategie. Eventuele effecten zijn nog niet opgenomen in de meerjarenbegroting 2020-2029.

Zoals ieder bedrijf wil Oosterpoort financieel gezond blijven. Om dit te toetsen hanteren we een vaste set met financiële toetsingskaders. De financiële resultaten en de meerjarenbegroting worden hierop beoordeeld. Jaarlijks wordt het toetsingskader herijkt. Bij dit herijken is rekening gehouden met de splitsing van de DAEB en niet-DAEB-activiteiten en met bijstellingen in de normen in het gemeenschappelijke toetsingskader van de externe toezichthouders (Aw en WSW). In de begroting 2020-2029 is een normenkader opgenomen met daarin de financiële stuurvariabelen, de in- en externe normen en de momenten verantwoording.

Onderstaande tabellen laten de toekomstige ontwikkeling zien van de kasstromen en de financiële ratio's over de jaren 2020-2024, gebaseerd op de vastgestelde begroting (november 2019). De kengetallen waarop wij worden getoetst en waarop wij onze financiële koers bepalen, blijven de komende jaren positief. Vanwege de administratieve scheiding tussen het sociaal (DAEB) en commercieel (niet-DAEB) bezit, brengen wij ook een scheiding aan in de kengetallen waarmee we de financiële gezondheid toetsen.

Kasstroomen 2020-2024

DAEB	2020	2021	2022	2023	2024
Operationeel	5.483	5.890	6.385	6.718	6.957
Verkoop	792	819	836	713	727
Investering	-6.291	-14.643	-4.815	-8.988	-8.022
Financiering	-5.335	6.689	-3.626	181	-1.086
Dividend van niet-DAEB	1.420	1.246	1.220	1.377	1.424
Mutatie liquide middelen	-3.932	0	0	0	0
Mutatie leningenportefeuille	-5.335	6.689	-3.626	181	-1.086
Niet-DAEB	2020	2021	2022	2023	2024
Operationeel	991	786	755	755	754
Verkoop	429	460	465	622	670
Investering	0	0	0	0	0
Financiering	0	0	0	0	0
Dividend van niet-DAEB	-1.420	-1.246	-1.220	-1.377	-1.424
Mutatie liquide middelen	0	0	0	0	0
Mutatie leningenportefeuille	0	0	0	0	0
Totaal	2020	2021	2022	2023	2024
Operationeel	6.475	6.676	7.140	7.473	7.711
Verkoop	1.220	1.279	1.300	1.334	1.397
Investering	-6.291	-14.643	-4.815	-8.988	-8.022
Financiering	-5.335	6.689	-3.626	181	-1.086
Dividend van niet-DAEB					
Mutatie liquide middelen	-3.932	0	0	0	0
Mutatie leningenportefeuille	-5.335	6.689	-3.626	181	-1.086

Tabel 4 - Kasstromen 2020-2024 (* € 1.000, -)

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

Financiële ratio's 2020-2024

Financiële ratio's 2020-2024						
	Norm	2020	2021	2022	2023	2024
DAEB						
ICR	> = 1,4	2,02	2,15	2,28	2,36	2,40
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	minimaal 15%	32%	32%	33%	34%	35%
Loan to value in % van de beleidswaarde	< 85%	61%	62%	60%	59%	58%
Niet-DAEB						
ICR	> = 1,8	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	minimaal 40%	40%	41%	42%	44%	47%

Tabel 5 - Financiële ratio's 2020-2024

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

5.2.4 Planning- en controlcyclus

Om te kunnen sturen op waarde en vermogen, maar voornamelijk op rendementen en kasstromen, is het belangrijk dat Oosterpoort "in control" is. Een belangrijk instrument hierbij is een goedlopende en

strak aangestuurde planning- & controlcyclus. Hiermee borgen we tijdige, volledige en juiste verantwoordings- en sturingsinformatie zodat we tijdig kunnen bijsturen als dat nodig is.

Het vertrekpunt van waaruit wij handelen is te vinden in de strategische koersnota 2018-2019 en in de portefeuillestrategie 2017. In de koersnota vertalen we de visie en missie naar ambities en doelstellingen. De klanttevredenheid, kwaliteit van het vastgoed en de gezonde organisatie staan centraal. Jaarlijks beoordelen we met de Rigo-achtbaan de portefeuillestrategie, inclusief facetbeleid, en we stellen deze eventueel bij. De Rigo-achtbaan is een procesmodel voor het vormgeven en implementeren van vastgoedsturing. In 2019 vertaalden we de portefeuillestrategie naar kernplannen.

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

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

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

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

5.2.5 Waardering van het vastgoed

Sinds 2016 wordt het vastgoed in de jaarrekening gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering is in overeenstemming met het "Handboek modelmatig waarderen" bepaald. Hiermee is deze conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Door deze waarderingsmethode is het gepresenteerde eigen vermogen van Oosterpoort per 31 december 2019 toegenomen ten opzichte van het vorige verslagjaar. Deze vermogensstijging komt voornamelijk door een toename van het resultaat na belastingen als gevolg van niet-gerealiseerde waardeverandering van het vastgoed. Onze financiële armslag wordt bepaald door de verdien capaciteit van het vastgoed. De wijze waarop dit vastgoed in de jaarrekening wordt vertaald in een waarde heeft daar geen directe invloed op. Een verandering in de waarderingswijze maakt Oosterpoort dan ook niet rijker of armer.

In het jaarverslag vermelden we twee verschillende waarderingsgrondslagen: de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde. Deze waarden worden hierna toegelicht met een beschouwing over de onderlinge verschillen. De gehanteerde waarderingsgrondslag (marktwaarde of beleidswaarde) is sterk bepalend voor de omvang van het eigen vermogen en daarmee de solvabiliteit. Zo bedraagt het eigen vermogen (DAEB en niet-DAEB) op basis van de marktwaarde in verhuurde staat per eind 2019 € 489,0 miljoen (2018: € 438,0 miljoen). Indien het vastgoed gewaardeerd zou worden op basis van de beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen € 129 miljoen (2018: € 106 miljoen) en de solvabiliteit 34% (2018: 26%).

Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde in verhuurde staat wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke prijs die het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen. Daarbij aanvaardt de koper het

vastgoed onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. In feite is hier sprake van een commerciële waardering van het vastgoed. De waarde van de woningen is bepaald aan de hand van het "Handboek modelmatig waarderen". Bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorgvastgoed op basis van full-waardering (taxatie). De marktwaarde is gebaseerd op kasstromen. De scope bij de marktwaarde is 15 jaar met aan het einde van die periode een restwaarde gebaseerd op een exit yield. De discontovoeten die gehanteerd worden bij de marktwaarde zijn afhankelijk van het risicoprofiel van het woningcomplex. Bij de marktwaarde wordt uitgegaan van kasstromen gebaseerd op marktgegevens zoals markthuur en objectieve normen voor onderhoud en beheer.

Net zoals in het jaar 2018 is de woningmarkt in 2019 sterk aangetrokken. Zowel in de koop- als de huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Oosterpoort zorgde dit tot een stijging van de marktwaarde. De totale omvang van de portefeuille is (inclusief geringe voorraadmutaties) met € 55,6 miljoen (2018: € 82,9 miljoen) gegroeid naar een waarde van € 661,2 miljoen (2018: 605,7 miljoen). Hierin is een waardestijging opgenomen van 9,2% (2018: 16,1%). De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een drukkend effect op de waardeontwikkeling. Ondanks dat de ontwikkeling van de huurprijzen positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018 door een gematigde huurverhoging en het passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de beleidswaarde op te nemen. In 2019 is net zoals in 2018 de beleidswaarde van het bezit opgenomen in het jaarverslag, zodat er een vergelijk tussen de jaren kan plaatsvinden.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht. Dit is omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 was een overgangsjaar naar een definitief normenkader.

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

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

1. we gaan enkel uit van het scenario doorexploiteren en houden daarom geen rekening met een uitpondscenario en met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
2. we rekenen met de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;

3. we rekenen toekomstige onderhoudslasten in, zoals zij specifiek zijn bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Oosterpoort en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt;
4. we rekenen de toekomstige verhuur- en beheerlasten in als vervanging van marktconforme lasten ter zake. Hieronder verstaan we de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Oosterpoort. Deze worden opgenomen onder het hoofd "Lasten verhuur en beheeractiviteiten" in de resultatenrekening.

Oosterpoort heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn van invloed op deze beleidswaarde. De beleidswaarde bedraagt eind 2019 € 300,5 miljoen (2018: € 273,5 miljoen) ofwel 45,4% van de marktwaarde.

De ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden vastgesteld door de beleidswaarde eind 2019 te vergelijken met de beleidswaarde eind 2018. Het jaar 2018 was het eerste jaar waarin de beleidswaarde werd gepresenteerd, waardoor er nu voor het eerst een vergelijk kan plaatsvinden.

Toelichting verschil marktwaarde en beleidswaarde

Per 31 december 2019 is in totaal € 291,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen (lees: waardestijging) in de overige reserves opgenomen (2018: € 227,0 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Oosterpoort. De mogelijkheden voor Oosterpoort om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door de wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale DAEB-huurwoningen. De doelstelling van Oosterpoort is het duurzaam voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Daardoor zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel verkocht worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning alleen in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie. Dit betekent nooit dat de volledige van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost voor het bestuur waar een inschatting over gemaakt moet worden voor de jaarrekening. Het bestuur van Oosterpoort heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt voor 2019 circa € 360,7 miljoen (2018: € 332,1 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde eind 2019 bestaat uit de volgende onderdelen (* € 1.000,-):

Marktwaarde verhuurde staat	661.225
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	1.551
Betaalbaarheid (huren)	-282.795
Kwaliteit (onderhoud)	-28.142
Beheer (beheerkosten)	-51.322
Beleidswaarde	300.517

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

5.2.6 Treasury

De basis voor het treasurybeleid ligt in het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB), het treasurystatuut en het treasuryjaarplan.

Het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) is een overkoepelend reglement waaruit de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële borging blijken. In het Treasurystatuut van Oosterpoort zijn alle taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot treasury vastgelegd evenals het financierings- en beleggingsbeleid. Dit statuut actualiseerden we in 2018. Alle treasuryactiviteiten baseerden we vervolgens op het treasuryjaarplan dat we jaarlijks opstellen. Daarin leggen we op basis van de bestaande leningportefeuille en de meest recente meerjarenramingen het treasurybeleid voor het nieuwe begrotingsjaar vast.

Binnen Oosterpoort is er een Treasurycommissie die als taak heeft om de directeur-Bestuurder gevraagd en ongevraagd te adviseren op het gebied van treasury. De directeur-bestuurder neemt besluiten passend binnen het treasurystatuut en het treasuryjaarplan. Besluiten die niet passen binnen het treasurystatuut en het treasury-jaarplan leggen we vooraf ter goedkeuring aan de RvC voor. Besluiten worden uitsluitend genomen op basis van schriftelijke transactievoorstellen die besproken worden in de Treasurycommissie. Een extern adviseur ondersteunt de Treasurycommissie. In 2019 is er gewisseld van Treasuryadviseur en is de Treasurycommissie drie keer samengekomen.

Treasuryactiviteiten 2019

- o Middels een voortgangsrapportage gaven we per trimester inzicht in de treasuryactiviteiten. De treasuryrapportage, de monitoring van de voortgang van het treasuryjaarplan en de liquiditeitsplanning zijn hier onderdeel van. De voortgangsrapportage en de notulen van de Treasurycommissie zijn ter informatie verstrekt aan de auditcommissie van de RvC.
- o Er is één nieuwe, door het WSW geborgde, lening voor € 5 miljoen euro gestort. De lening trokken we aan vanwege herfinanciering van een aflopende lening met dezelfde omvang.
- o Er waren twee spreadherzieningen en één renteconversie.
- o Er vond een treasuryscan plaats door de nieuwe Treasuryadviseur als start van hun advisering; we vulden de scan aan met opvolging van adviezen en acties.
- o Er is een treasuryworkshop georganiseerd voor medewerkers van vastgoed en financiën.
- o De marktwaaarde van de derivaten en de leningenportefeuille werd becijferd door de externe Treasuryadviseur. De accountant toetste deze waarden.

Waardering van leningen

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

De omvang van de leningenportefeuille nam in 2019 af met € 5 miljoen. Eind 2019 bedraagt de totale leningenportefeuille circa € 167 miljoen (2018 € 172 miljoen).

Het merendeel van de leningenportefeuille bestaat uit gewone leningen met een vaste rente en een vaste looptijd. De huidige rentestand, van eind 2019, is lager dan de contractueel afgesproken rente van veel van onze leningen. In het hypothetische geval dat we leningen voor het einde van de looptijd willen beëindigen, moeten we een boeterente betalen. Daardoor moeten we meer terugbetalen dan de nominale waarde van de lening. De marktwaarde zoals weergegeven in onderstaande tabel is daardoor hoger dan de nominale waarde die wij opnemen in onze jaarrekening. Maar dit heeft geen resultaatconsequenties omdat we de leningen niet vervroegd aflossen.

Financiële instrumenten				
	Marktwaarde			
	Schuldrest	Lening	Derivaat	Totale marktwaarde
Annuitair	4.859	431		5.289
Lineair	45.463	8.250		53.714
Fixe	34.000	12.387		46.387
Variabele hoofdsom	3.000	1.992		4.992
Basisrente	38.000	31.190		69.190
Extendible	36.000	29.962	-20.011	45.951
Roll-over	6.000	-564	605	6.041
Totaal	167.322	83.649	-19.406	231.565
Als verlies in jaarrekening verwerkt onder langlopende schulden			-20.011	
Niet als verlies in jaarrekening verwerkt (kostprijs hedge accounting)			605	

Tabel 7 - Financiële instrumenten (* € 1.000, -)

Extendible leningen

De marktwaarde van het derivaat nam in 2019 (door lage rentestanden) af met € 5,5 miljoen. Eind 2019 bedraagt de marktwaarde van de embedded derivaten € 20 miljoen negatief (2018: € 14,5 miljoen negatief).

Roll-overlening en swap

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

5.2.7 Fiscaal beleid

Wij hebben bij de uitoefening van ons werk te maken met veel belastingen, zoals omzetbelasting, vennootschapsbelasting, overdrachtsbelasting, loonheffing, verhuurderheffing en onroerendezaakbelasting. We voldoen aan de wettelijke eisen. We maken waar mogelijk gebruik van mogelijkheden die leiden tot een lagere belastingdruk wanneer dit wettelijk is toegestaan. Bijvoorbeeld in het geval van de vennootschapsbelasting, waarbij wij gebruik maken van de wettelijke mogelijkheid

tot fiscaal afwaarderen van de materiële vaste activa naar lagere WOZ-waarden. De manier waarop de afwaarderingen over de jaren 2012 tot en met 2016 zijn toegepast, legden wij voor aan de Belastingdienst. Deze voerde in 2019 een boekenonderzoek uit bij Oosterpoort. Op het thema fiscaal afwaarderen zijn zij akkoord gegaan met de afwaarderingen tot en met het boekjaar 2014. De afwaarderingen in de boekjaren 2015 en 2016 accepteerden zij niet. Wij legden ons na interne afwegingen neer bij dit besluit.

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

5.2.8 Oordeel externe toezichthouders

In 2019 ontvingen we de jaarlijkse oordeelsbrief over de rechtmatigheid. De beoordeling over de staatsteun, passend toewijzen, huursom, WNT, overcompensatie en naleving van specifieke wettelijke bepalingen leidde tot een positief oordeel: Oosterpoort voldoet aan de wet- en regelgeving. In 2019 vond geen integrale beoordeling plaats.

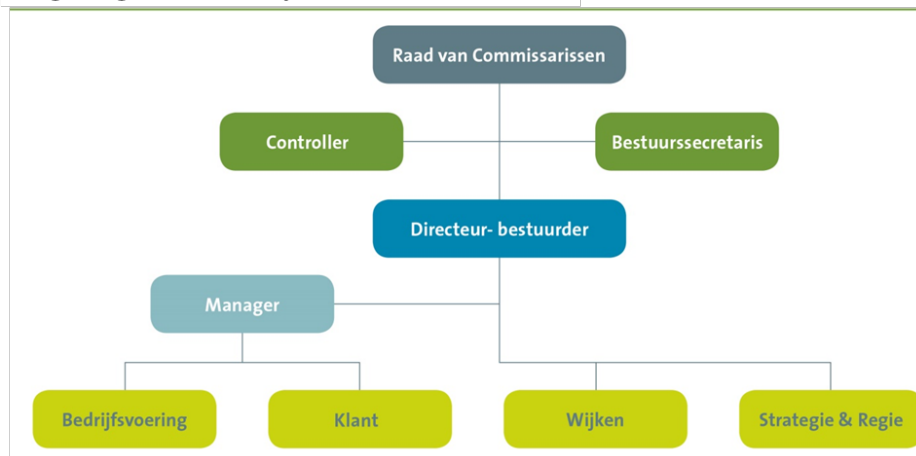
Van het WSW ontvingen we een brief over het borgingsplafond van 2019-2021 en een brief over de jaarlijkse beoordeling. Onze financiële positie is goed. Dat betekent dat wij leningen kunnen aangaan met borgstelling van het WSW. De integrale beoordeling stond dit jaar in het teken van de portefeuillestrategie, ketensamenwerking, verduurzaming en risicomanagement. Het WSW constateert een positieve ontwikkeling in de afgelopen jaren. We zetten stappen op het gebied van bestendig begroten en ketensamenwerking en er is een kwalitatief voldoende strategie geformuleerd. Het WSW dicht Oosterpoort een gemiddeld risicoprofiel toe.

5.3 Organisatie

5.3.1 Organisatiestructuur

De organisatiestructuur zag er in 2019 als volgt uit:

Organogram Oosterpoort 2019



Figuur 1 Organogram Oosterpoort 2019

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

5.3.2 Personeel

Per 31 december 2019 hadden 45 medewerkers een arbeidsovereenkomst bij Oosterpoort. De samenstelling van het personeelsbestand is als volgt:

	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2015
Aantal medewerkers	45	45	42	44	51
Aantal fte's	38,3	37,6	34,6	35,9	44,2
Aantal fte's ingehuurd	3,3	3,7	4,7	0,9	3,0
Percentage mannen	31%	38%	33%	34%	40%
Percentage vrouwen	69%	62%	67%	66%	60%
Gemiddelde leeftijd	49,6	49	49	48	47
Gemiddeld aantal dienstjaren	14,1	14	15	14	13
Gemiddeld dienstverband aantal uren per week	31	30	30	29	25
Vast contract	84%	93%	95%	91%	94%
Tijdelijk contract	16%	7%	5%	9%	6%

Tabel 8 – Samenstelling personeelsbestand

Mutaties

In 2019 stroomden 8 nieuwe medewerkers met een arbeidsovereenkomst in en verlieten 8 medewerkers de organisatie.

5.3.3 Doorontwikkeling

In 2019 gaven we € 74.000 uit aan studie- en opleidingskosten voor het personeel. We vinden het als werkgever belangrijk dat medewerkers maatschappelijke ontwikkelingen goed volgen en hierop kunnen in spelen in hun dagelijks werk. Het was prettig om te zien dat nagenoeg iedere medewerker aan zijn of haar inhoudelijke en/of persoonlijke ontwikkeling werkte. Ook in 2020 blijven we dit stimuleren.

5.3.4 Ziekteverzuim/arbodienst

Het percentage ziekteverzuim (het aantal ziektedagen ten opzichte van het totaal aantal werkbare dagen), exclusief zwangerschaps- en bevallingsverlof, bedroeg 10,5% over 2019. Er was voornamelijk sprake van langdurig ziekteverzuim. Dit werd deels veroorzaakt door de ervaren werkdruk en deels door privéomstandigheden. In voorgaande jaren was dit: 6,8% (2018), 6,8% (2017), 4,2% (2016). De meldingsfrequentie in 2019 was 0,9.

We hebben een contract met de Arbo Unie voor ziekteverzuimbegeleiding. Daaronder vallen ook de afspraken over de Arbowetgeving en de Wet Verbetering Poortwachter. We zagen dat eind 2019 de daling van het percentage van het ziekteverzuim ingezet is.

Vertrouwenspersoon

In 2019 kwamen 2 meldingen van ongewenste omgangsvormen bij de vertrouwenspersoon van de Arbodienst. De bestuurder gaat in gesprek met de vertrouwenspersoon.

5.3.5 Bedrijfshulpverlening

Onze bedrijfshulpverleners volgden in 2019 twee algemene bijscholingstrainingen voor BHV met reanimatie en AED. Ook was er een brandoefening.

5.4 Ondernemingsraad

Achterbanbijeenkomst

In mei 2019 hield de ondernemingsraad een achterbanbijeenkomst. De opkomst was groot en de OR kreeg veel input van collega's.

De medewerkers spraken in drie groepen over:

- o Hoe zit je erbij?
- o Hoe is de medewerkerstevredenheid?
- o Hoe kijk je tegen de organisatie(vorm) aan?

- o Wat vind je van de rol van de OR? Wat is belangrijk?

Nieuwe speerpunten

De OR-leden zijn positief maar er zijn ook nog enkele zorgen. Ze formuleerden de volgende speerpunten:

- o werkdruk en ziekteverzuim;
- o verbinding en structuur.

Hierover spraken zij twee keer met collega's in een meedenkgroep. Daarnaast bezochten zij een bijeenkomst met andere ondernemingsraden binnen Kracht in Mobiliteit. Dit is een samenwerkingsverband van zeventien corporaties in de regio Arnhem, Nijmegen en de Liemers. Daar werd het thema werkdruk ook herkend. De OR heeft daarnaast gesprekken gehad met OR-Coach, een bedrijf dat hen ondersteunde in het helder krijgen van de speerpunten. En hen hielp bij het krijgen van inzicht in efficiënte instrumenten om de punten verder te brengen. Ook een gesprek met de HRM-adviseur leidde tot verheldering en hielp om meer vat op het onderwerp te krijgen. In 2020 gaat de OR verder aan de slag met de speerpunten.

Overige activiteiten OR 2019

- o Kennis over netwerkgericht werken opgedaan bij de OR van woningcorporatie De Kernen.
- o Ingestemd met de gedragscode elektronische communicatiemiddelen.
- o Positief geadviseerd op de voorgenomen benoeming van twee RvC-leden.
- o Gesprek gevoerd met vakbond FNV over CAO-onderhandelingen.
- o Eenmaal overleg gevoerd met de Raad van Commissarissen.
- o Periodiek formeel en informeel overleg gevoerd met de directeur-bestuurder.
- o Periodiek intern OR-overleg gevoerd.

Extra OR-lid toegevoegd

In 2019 organiseerde de OR verkiezingen voor de OR leden. Uiteindelijk meldde één medewerker zich en waren verkiezingen niet nodig. Vanaf december 2019 bestaat de OR uit 4 medewerkers. Samen vervullen ze hun rol: behartigen van de belangen van het personeel en de organisatie.

5.5 Klachtencommissie

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

Per 1 januari 2019 stapten we van de eigen klachtencommissie over naar de Klachtencommissie Woningcorporaties regio Nijmegen, na positief advies van Huurders Vereniging Woonbelang.

5.5.1 Klachten 2019

In 2019 ontving de Klachtencommissie Woningcorporaties regio Nijmegen één klacht over Oosterpoort. Deze klacht bleek niet ontvankelijk omdat de betreffende huurder via een zorgorganisatie huurt en in strikte zin daarom geen huurder van Oosterpoort is. Er zijn geen klachten meer in behandeling.

Huurders die een huis van ons huren via de makelaar (niet-DAEB-woningen) konden al met klachten terecht bij de Klachtencommissie Woningcorporaties regio Nijmegen. In 2019 ontving de commissie geen klachten van deze huurdersgroep.

5.6 Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

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

Belangrijke acties in 2019 waren: implementatie van de aanbevelingen uit de Data Protection Impact Assessment (DPIA), blijvend aandacht aan bewustwording AVG, beveiligd mailen en de jaarlijkse check op de verwerkersovereenkomsten en het verwerkersregister.

5.6.1 Meldingen datalekken

In 2019 kreeg het privacy meldpunt van Oosterpoort zes meldingen van datalekken (in 2018 zeven). Bij elke melding beoordelen we of we het datalek ook moeten melden bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). In geen van de gevallen was een melding naar de autoriteit nodig.

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

Overzicht datalekken 2019

aantal	type datalek	melding AP	consequenties	ondernomen actie
3	Uitgaande mail naar verkeerd mailadres verzonden	nee	geen	contact opgenomen met betrokkenen, verzoek gedaan tot verwijderen van de mail
2	Brieven over huurzaken naar een verkeerd postadres verstuurd	nee	geen	contact opgenomen met betrokkenen, verzoek gedaan tot vernietigen van de brief
1	Een verhuurderverklaring verstrekt aan de nieuwe huurder in plaats van de vertrokken huurder	nee	geen	de ontvanger is verzocht deze foutief ontvangen verklaring te vernietigen. Hij heeft aangegeven dit ook te gaan doen.

Tabel 9 - Overzicht datalekken 2019

5.7 Governance

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

- o statuten van Oosterpoort;
- o reglement financieel beleid en beheer;
- o bestuursreglement en reglement RvC;
- o 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 2019 pasten we de "Governancecode woningcorporaties 2015" toe bij onze bedrijfsvoering. Oosterpoort voldoet aan de code. Aedes/VTW actualiseerde de Governancecode eind 2019, waarmee we in het nieuwe boekjaar aan de slag gaan.

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

5.7.1 Interne beheersing

In 2019 werkten we met een governance-agenda. Deze agenda bevat alle activiteiten die we in een jaar moeten uitvoeren vanuit:

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

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

Interne audits

In 2019 voerden we als onderdeel van het interne beheersingssysteem opnieuw interne audits uit op kritische processen zoals woningtoewijzing, ketensamenwerking, huuropbrengsten en huursom, treasury en fiscale processen. Het managementteam en de Auditcommissie bespraken de bevindingen en de aanbevelingen, de RvC werd in kennis gesteld van de eindrapportage. Eén van de bevindingen is dat in de geauditeerde processen de wet- en regelgeving wordt nageleefd. Eén van de aanbevelingen is dat we de interne beheersing van processen op onderdelen kunnen verbeteren door het optimaliseren van de interne controle in de lijn.

Soft controls

Naast de harde controls hadden we in 2019 ook aandacht voor soft controls. In navolging van de eerste meting in 2018 hield de controller een vervolgmeting op de werking van soft controls binnen Oosterpoort. Deze vervolgmeting gaf een goed beeld van het management control systeem (gedragsbeïnvloeding bij medewerkers) binnen Oosterpoort.

We bespraken in het managementteam, het coördinatorenoverleg, Auditcommissie en RvC de belangrijkste signalen die uit de meting naar voren kwamen. We concludeerden dat op alle onderdelen uit de scan van vorig jaar vooruitgang is geboekt. Het managementteam en coördinatoren pakten verbeterpunten uit de scan van 2018 voortvarend op. Resultaten:

- o er is een meer eenduidige lijn/visie vanuit de leiding;
- o coördinatoren pakken hun rol;
- o informatie is tijdig beschikbaar;
- o er is veel vakinhoudelijk overleg/ afstemming;
- o er is blijvend aandacht voor een stimulerende werkomgeving;
- o er wordt gezamenlijk gewerkt aan de invulling van het Jaarplan en Koersnota;
- o er zijn actieve personeels- en lunchbijeenkomsten van medewerkers waarin het delen van kennis voorop staat.

Er waren ook ontwikkelpunten. Het management en de coördinatoren werkten aan verbeterlagen door onder andere meer te communiceren over wat in het coördinatorenoverleg is besproken en besloten. Daarnaast is er blijvende aandacht en zorg nodig voor de hoge werkdruk en het hoge ziekteverzuim.

5.7.2 Risicomanagement

In 2019 werkten we verder aan de inbedding van risicomanagement. Ons risicomodel is gebaseerd op de kaders van de externe toezichthouders WSW en Aw en sluit aan op het nieuwe gezamenlijke beoordelingskader dat 1 januari 2019 inging. 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. Per trimester actualiseerden we het risicomodel en voegden we nieuwe aandachtspunten en beheersmaatregelen

toe. Het overgrote deel van de doelen uit de strategische koersnota 2018-2019 is gedekt binnen het risicomodel en worden zo continu gemonitord.

We deelden de risicoanalyses met het WSW en de Aw. Verder bespraken wij de belangrijkste financiële risico's met de accountant, de Auditcommissie en de RvC.

Voornaamste risico's en onzekerheden

Bij het realiseren van onze doelen zien wij een aantal risico's en onzekerheden. We maakten hiervan een gangbare indeling om de risico's inzichtelijk te krijgen. Veel van deze risico's en onzekerheden zijn niet nieuw. In 2019 hebben we een aantal nieuwe risico's (met name fiscale risico's) moeten toevoegen aan ons risicodossier. De belangrijke risico's en onzekerheden zijn:

Strategisch:

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

Operationeel:

- O1 Het risico van hoge werkdruk en ziekteverzuim bij medewerkers in verband met toenemende regeldruk en het uitvallen door privéomstandigheden.
- O2 Het risico van hoge kosten voor in stand houden van de WKO-installaties.

Financieel:

- F1 Het risico van het onvoldoende kunnen afbouwen van de Koopgarantportefeuille naar een beheersbaar aantal woningen.
- F2 Het risico van toenemende bedrijfslasten door nieuwe wet- en regelgeving.
- F3 Het risico van een toenemende druk op de financiële positie door stijgende vennootschapsbelasting.

Wet- en regelgeving:

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

Coronavirus

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor Oosterpoort. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals de ketenpartners, gemeenten en in het geval van verduurzaming ook onze huurders.

Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor Oosterpoort niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Daarnaast is er ook voor ons sprake van omstandigheden die negatieve invloed zullen hebben op de realisatie van onze doelstellingen. Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse. Hoewel we de mogelijke invloed op de financiële continuïteit nog niet goed kunnen objectiveren, blijkt uit een eerste scan op hoofdlijnen dat de financiële continuïteit niet in het geding is.

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

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

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

Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn.

De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken voornamelijk geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken.

In het nawoord in dit jaarverslag zijn de verwachtingen voor 2020 beschreven zoals die waren voordat het coronavirus ons in de greep hield. Omdat de daadwerkelijke impact nog lastig in te schatten is, is onze blik vooruit ongewijzigd.

Risicobereidheid

De risicobereidheid wijzigde in 2019 niet ten opzichte van voorgaande jaren. We willen geen grotere strategische- en bedrijfsrisico's lopen dan nodig is. We beperken de risico's zoveel mogelijk en sturen op de beheersing van de risico's. Dit kenmerkt zich met name bij bedrijfsprocessen rondom ketensamenwerking, de Koopgarantportefeuille en processen met compliance-eisen.

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

Risicobeheersing

In 2019 besteedden we veel aandacht aan risicobeheersing. Een korte opsomming van belangrijke beheersmaatregelen die we in 2019 namen [nummering beheersmaatregel sluit aan op nummering risico zoals hiervoor beschreven]:

Strategische risico's:

- S1 Met het doorrekenen van CO²-neutraal energiebeleid zijn de financiële grenzen naar de stakeholders toe aangegeven en hebben we meer richting en duidelijkheid over wat wel en niet financieel mogelijk is.
- S2 Het treffen van beheersmaatregelen op de belangrijkste, in gezamenlijkheid geformuleerde risico's bij ketensamenwerking, te weten:
 - onderhouden van een langjarige relatie en commitment met ketenpartners om ongunstige ontwikkelingen op de bouwmarkt te voorkomen;
 - verbeteren van de datakwaliteit met de ketenpartners om fouten te voorkomen in stuur- en verantwoordingsinformatie;

- het verbeteren van de efficiëntie en effectiviteit van de bedrijfsprocessen in de ketensamenwerking;
- en te komen tot kwalitatief goede vastgoeddata om de juiste keuze te maken voor de verduurzamingsopgave;

S3 We rekenden de effecten uit de geactualiseerde woningmarktonderzoeken (toename behoefte sociale huurwoningen) door op de meerjarenbegroting 2020-2029 door middel van scenario's.

S3 Met het toekennen van een definitieve strategie aan 600 huurwoningen die "on hold" stonden verminderden we de onzekerheid in de transitie-opgave.

S4 Er is tegendruk georganiseerd naar beide gemeenten om de regierol op te pakken in de aanpak van de verduurzaming en het vormgeven van de regionale energiestrategie.

S4 Samen met de ketenpartners werkten we de portefeuillestrategie verder uit in een realistisch en innovatief programma.

S4 Met het werken met pilots met betrekking tot installaties en het nadrukkelijk communiceren erover zorgen we voor verwachtingenmanagement.

Operationele risico's:

O1 We investeerden in het vergroten van vakkennis en professioneel gedrag van medewerkers dat zelfstandig werken binnen gestelde kaders mogelijk maakt. De afspraken legden we vast in de (functionerings)gesprekken met de medewerkers behorend bij de P&O-jaarcyclus.

O1 We ontwikkelden in 2019 een visie op procesmanagement, stelden een processtructuur vast en deelden deze in de organisatie. Ook belegden we het eigenaarschap per proces.

O1 We voerden een vervolgmeting uit op soft controls en werkten deze uit in verbetermaatregelen.

O2 Met installateurs sloten we onderhoudscontracten voor de WKO's af, waarin zij de verplichting op zich nemen om het systeem goed te laten functioneren.

Financiële risico's:

F1 We verminderden de risico's bij Koopgarant door teruggekochte Koopgarantwoningen weer te verkopen zonder terugkoopverplichting.

F2 We deden scenarioanalyses bij de meerjarenbegroting. Er zijn vijf negatieve scenario's doorgerekend (extra investeringen in nieuwbouw, halvering van de inflatie, snellere rentestijging dan verwacht, extra investeringen in verduurzaming en een combinatie van de scenario's). De uitkomsten van deze scenario's toonden aan dat onze financiële continuïteit niet in gevaar komt.

F3 We brachten financiële gevolgen van de invoering van de ATAD-wet per 1 januari 2019 in beeld en namen deze op in de meerjarenbegroting.

Wet- en regelgeving risico's:

W1 We voerden interne controle op de juistheid van de woningtoewijzing uit.

W2 We rapporteerden regelmatig intern over compliance en privacy zaken. Hierdoor bleef het onderwerp actueel en lieten we de interne beheersing hierop zien.

W2 Bij de uitvoering van interne procesaudits keken we ook specifiek naar het voldoen aan compliance.

W3 We leefden de RJ-richtlijnen, het accountantsprotocol en RTIV na en toetsten dit.

We voerden in 2019 diverse gesprekken met de accountant, de ketenpartners en het WSW over de risicobeheersing op bedrijfsvoering, bij ketensamenwerking en bij de portefeuillestrategie.

5.7.3 Integriteit

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

Medio 2019 hielden we een personeelsbijeenkomst met integriteit als specifiek onderwerp. Medewerkers gingen met inbreng van integriteitsdilemma's met elkaar in gesprek over integriteit en de keuzes die ze daarbij kunnen maken. Met de gesprekken werkten we aan bewustwording op integriteit zodat er blijvend aandacht naar uitgaat. We maakten de afspraak dat dit thema regelmatig terugkeert. Zo blijft iedereen alert op dit thema.

Klokkenluidersregeling

Oosterpoort beschikt over een klokkenluidersregeling. De regeling is te vinden op onze website onder "Over Oosterpoort - Integriteit – Klokkenluidersregeling". De regeling biedt medewerkers de mogelijkheid om vermoedens van misstanden te melden. Eventuele meldingen handelen wij zorgvuldig af en waar nodig nemen we repressieve en/of preventieve maatregelen. In 2019 ontvingen we geen meldingen.

5.7.4 Visitatie

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

- o borg de toegankelijkheid van Oosterpoort voor huurders waar maatwerk noodzakelijk is;
- o zorg voor duidelijke contactpersonen op complex- en wijkniveau;
- o zorg voor transparantie over beleidskeuzes.

In 2019 gaven wij opvolging aan de adviezen van de commissie. Ze staan hieronder.

- o Samenwerking en participatie: we hebben in het najaar gefocust op overleggen met Huurders Vereniging Woonbelang over de prestatieafspraken, waar ook de wethouders bij betrokken waren. Bovendien hebben we het jaarlijks overleg met de RvC gebruikt om procesverbeteringen tot stand te brengen.
- o De personele wisseling binnen Wijken en de bijbehorende introductie heeft bijgedragen aan meer contactmomenten met onze huurders(commissies).
- o We zijn in 2019 verder gegaan met klantpanels.
- o Transparantie in beleidskeuzes: de keuzes rond vraag en aanbod van huisvesting voor minder zelfredzame mensen is in 2019 duidelijker geworden. We hebben gesprekken gevoerd met RIBW, Pluryn en Onder de Bomen over hun vraag en ons aanbod.
- o Maatwerk in dienstverlening: met de introductie van het PlusPakket bij dagelijks onderhoud hebben we in 2019 de eerste stappen gezet.
- o De nieuwe besturingsfilosofie "Van richten naar verrichten en daarna pas het inrichten" vraagt doorontwikkeling: we zijn dit op een zo systematisch mogelijke manier aan het verrichten, het doen op basis van de richting die we gekozen hebben. In dat "doen" betrekken we medewerkers zo veel als mogelijk is.

6 Verslag van de Raad van Commissarissen

6.1 Inleiding

Goed maatschappelijk ondernemerschap is belangrijk voor het vertrouwen van de samenleving in het bestuur van en het toezicht op woningcorporaties. Zoals elke woningcorporatie werkt Oosterpoort met een Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken in de organisatie. Hij geeft raad aan de directeur-bestuurder en is zijn werkgever. In dit hoofdstuk staat hoe de Raad van Commissarissen in 2019 zijn taken uitgevoerde.

6.2 De Raad van Commissarissen

6.2.1 Samenstelling van de Raad van Commissarissen

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

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

De Raad van Commissarissen bestaat eind 2019 uit de volgende personen:

Naam	Geboren	Beroep	Datum (her) benoeming	Datum einde termijn **	Deskundigheid
Dhr. M.B.J.M. Kniest (voorzitter)	1962	Forensisch accountant	1 januari 2017	31 december 2020 (A)	Financieel-economisch / Fiscaal
Mevr. F.M. Aarts (vicevoorzitter)*	1981	Advocaat	19 mei 2016	18 mei 2020 (H)	Juridisch
Dhr. J.G.B.J. Hooge Venterink	1960	Managing partner / CFO	19 februari 2019	18 februari 2023 (H)	Financieel - economisch, Strategie & organisatie
Mevr. A.T.M. Bouwmeister-Wegdam*	1959	Zelfstandig ondernemer	1 oktober 2019	30 september 2023 (H)	Wonen
Dhr. J.A.J. Lenssen	1961	Directeur Omgevingsdienst Brabant-Noord	11 november 2019	9 november 2021 (H)	Financieel-economisch, Portefeuillestrategie

Tabel 10 – Samenstelling Raad van Commissarissen

*) Op voordracht van Huurders Vereniging Woonbelang

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

A Aftredend en niet herkiesbaar

H Aftredend en herkiesbaar

In 2019 traden drie van de zittende commissarissen af omdat hun benoemingsperiode afliep. Het gaat om de volgende commissarissen:

Naam	Geboren	Beroep	Jaar van benoeming	Datum van aftreden	Deskundigheid
Dhr. A.J.A. Godfroy	1947	Emeritus Hoogleraar Strategisch Management	2011	11-2-2019	Strategie & organisatie, Portefeuillestrategie, Governance
Dhr. R.J.J. Stevens	1964	Consultant	2011	9-11-2019	Portefeuillestrategie, Financieel - economisch
Mevr. C.W.J.M. Roels	1955	Wethouder gemeente Bergen (L)	2011	21-9-2019	Bestuurlijk, Governance, Wonen

Tabel 11 – Samenstelling afgetreden leden Raad van Commissarissen

6.2.2 Nevenfuncties

De onderstaande tabel vermeldt nevenfuncties van leden van de raad voor zover relevant voor hun functie in de Raad van Commissarissen. Het commissariaat van de heer Lenssen bij Enserve bv is per 1 februari 2020 beëindigd.

Lid Raad van Commissarissen	Relevante nevenfuncties
Dhr. M.B.J.M. Kniest	Geen
Mevr. F.M. Aarts	Bestuurslid VTW
Dhr. J.G.B.J. Hooge Venterink	Voorzitter Raad van Commissarissen Wemo Holding B.V.
Mevr. A.T.M. Bouwmeister-Wegdam	Geen
Dhr. J.A.J. Lenssen	Commissaris Enserve, freelance docent Bestuursacademie Nederland
Dhr. A.J.A. Godfroj*	Geen
Dhr. R.J.J. Stevens*	Geen
Mevr. C.W.J.M. Roefs*	Geen

Tabel 12 - Nevenfuncties leden Raad van Commissarissen

*) In de loop van 2019 afgetreden

6.2.3 Commissies

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

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

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

De Remuneratiecommissie richt zich in het bijzonder op:

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

Onderstaande tabel vermeldt aan welke commissie de leden eind 2019 deelnemen.

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

Tabel 13 - Deelname aan commissies binnen de Raad van Commissarissen

6.2.4 Visie op toezicht

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

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

Woningcorporaties moeten zich na de parlementaire enquête (2013-2014) en het van kracht worden van de nieuwe Woningwet (2015) scherper richten op hun kerntaken. En nog meer dan voorheen open en transparant zijn over hun activiteiten. Daarnaast daagt de nieuwe Governancecode (2015) de corporaties uit om opnieuw na te denken over hun bestuurlijk functioneren en de rol en het functioneren van de Raden van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen onderschrijft de vijf principes van de Governancecode:

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

6.2.5 Het toezichts- en toetsingskader

Oosterpoort heeft sinds 2014 een 'Toezichts- en toetsingskader'. Omdat er door de Woningwet veel is veranderd wat betreft het toezicht op woningcorporaties, is in 2018 een nieuw Toezichts- en toetsingskader vastgesteld en goedgekeurd. Het is te vinden op de website van Oosterpoort onder "Over Oosterpoort - Bestuur en toezicht – Governance".

Het Toezichtskader

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

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

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

De Raad van Commissarissen heeft ook een taak en rol ten opzichte van andere actoren. De raad is van mening dat zij open moet staan voor en moet luisteren naar externe belanghouders, zoals huurders, gemeenten, zorginstellingen, ketenpartners en andere relevante partijen. Maar dat zij ook voor deze partijen zichtbaar en toegankelijk moet zijn om, waar gewenst, het beleid en de gang van zaken bij Oosterpoort toe te lichten.

Het Toetsingskader

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

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

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

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

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

6.2.6 De vergoedingen van de Raad van Commissarissen

De vergoedingen van 2019 sluiten aan op het maximum dat volgens de VTW-beroepsregels passend is voor corporaties in honoreringsklasse E. Eind 2018 besloot de Raad van Commissarissen de vergoedingen voor drie jaar vast te stellen en deze in de jaren 2020 en 2021 niet te verhogen conform het maximum van de VTW.

Lid Raad van Commissarissen	Vergoeding in 2019 in € (excl. btw)
Dhr. A.J.A. Godfroj	1.771
Mevr. F.M. Aarts	10.900
Dhr. R.J.J. Stevens	9.433
Mevr. C.W.J.M. Roefs	7.915
Dhr. M.B.J.M. Kniest	15.896
Dhr. J.G.B.J. Hooge Venterink	9.525
Mevr. A.T.M. Bouwmeister-Wegdam	2.725
Dhr. J.A.J. Lenssen	1.817

Tabel 14 - Vergoedingen leden Raad van Commissarissen

6.2.7 Permanente Educatie

De Woningwet verplicht bestuurders en commissarissen hun kennis en kunde op peil te houden door middel van Permanente Educatie (PE). Elke commissaris moet elk jaar 5 PE-punten behalen, mits iemand een volledig jaar commissaris is. Is dit minder, dan worden de verplichte PE-punten ook minder. Wie in een jaar meer punten haalt dan verplicht is, mag deze meenemen naar het volgende jaar, met een maximum van 5 PE-punten. Onderstaande tabel vermeldt de in 2019 behaalde punten.

Lid Raad van Commissarissen	Punten uit 2018 mee te nemen naar 2019	PE-verplichting in 2019	Punten behaald in 2019	Punten uit 2019 mee te nemen naar 2020
Dhr. M.B.J.M. Kniest	2	3	10	5
Mevr. F.M. Aarts	5	0	9	5
Dhr. J.G.B.J. Hooge Venterink	0	5	9	4
Mevr. A.T.M. Bouwmeister-Wegdam	0	1	1	0
Dhr. J.A.J. Lenssen	0	0	0	0
Dhr. A.J.A. Godfroj*	2	0	nvt	nvt
Dhr. R.J.J. Stevens*	3	4	7	nvt
Mevr. C.W.J.M. Roefs*	0	3	6	nvt

Tabel 15 - Aantal punten voor Permanente Educatie van de RvC-leden

*) In de loop van 2019 afgetreden

6.2.8 Zelfevaluatie

Ieder jaar houdt de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie. Dit jaar spraken zij op 10 april 2019 over de volgende drie onderwerpen:

1. Het toezichts- en toetsingskader
2. Inventarisatie van de opleidingswensen
3. Duurzaamheidsopgave

De Raad van Commissarissen beoordeelde zijn functioneren kritisch met betrekking tot deze onderwerpen.

Toezichts- en toetsingskader

Eind 2018 schreef de voorzitter van de Raad van Commissarissen een memo over het Toezichts- en toetsingskader. De raad beoordeelde of er voldoende balans is tussen de verschillende taken van de Raad van Commissarissen: toezicht houden, werkgever van de directeur-bestuurder en klankbord voor de directeur-bestuurder. De raad constateerde dat de klankbordrol voorheen intensiever was en nu meer op het gewenste niveau is gekomen. Daarbij wordt echter ook opgemerkt dat het ook wel logisch was dat de klankbord rol nadrukkelijker naar voren kwam in verband met wijzigingen in de structuur van de organisatie en de implementatie van de ketensamenwerking.

Inventarisatie van de opleidingswensen

De opleidingswensen zijn individueel op elkaar afgestemd. Voor iedere deelnemer van de Raad van Commissarissen is voldoende ruimte aanwezig om de vakkennis op peil te houden of te versterken.

Duurzaamheidsopgave

Op het moment van de zelfevaluatie was een lid van de Raad van Commissarissen een presentatie aan het voorbereiden die hij tijdens twee VTW-bijeenkomsten ging geven. Deze presentatie ging over de duurzaamheidsopgave voor woningcorporaties. Tijdens de zelfevaluatie gaf hij deze presentatie en sprak de raad over de duurzaamheidsopgave. Daarbij kwam ook de rol van de ketenpartners bij dit onderwerp naar voren. De ketenpartners zijn op dit gebied innovatief bezig. Van hun kennis wordt niet alleen door Oosterpoort, maar ook door de Raad van Commissarissen gebruik gemaakt. Zo geven medewerkers van Oosterpoort en de ketenpartners informatie bij het ter plaatse bekijken van projecten.

6.3 Verslag vanuit de werkgeversrol

6.3.1 Bestuur

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

6.3.2 Arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder

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

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

Tabel 16 - Gegevens arbeidsovereenkomst directeur-bestuurder

6.3.3 Bezoldiging

In 2019 is de volgende WNT bezoldiging voor de directeur-bestuurder van toepassing:

Bezoldigingscomponent	Totaal 2019 in €	Totaal 2018 in €
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	124.825	126.841
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioenkosten)	21.017	20.921
Totaal bezoldiging	145.842	147.762

Tabel 17 - Bezoldiging directeur-bestuurder

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

De bezoldiging voldoet aan de “Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector” (WNT). Met ingang van 1 januari 2014 is de “Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014” van kracht. In 2019 gold voor de directeur-bestuurder van Oosterpoort een maximale bezoldiging volgens bezoldigingsklasse E. Deze past bij de grootte van de gemeenten waarin Oosterpoort werkzaam is en het aantal woningen: minder dan 5.000. Het overgangsrecht in de WNT is van toepassing. Bestaande bezoldigingsafspraken werden gedurende vier jaar, dat wil zeggen tot eind 2017, gerespecteerd. In deze periode heeft de heer Janssen vrijwillig zijn salaris afgebouwd naar het voor klasse E geldende maximum. De bezoldiging voor 2019 is vastgesteld op: € 145.842,-.

6.3.4 Permanente Educatie (PE)

In de Woningwet staat dat bestuurders en toezichthouders hun kennis en kunde op peil moeten houden. Bestuurders dienden in de jaren 2017-2019 108 PE-punten te behalen bij daarvoor geaccrediteerde opleiders binnen een aantal met name genoemde aandachtsgebieden. In totaal behaalde de directeur-bestuurder in de periode 2017-2019 177,5 PE-punten.

6.3.5 Lidmaatschap bestuur Op de Heuvel

Op 23 januari 2017 verleende de Raad van Commissarissen goedkeuring aan het lidmaatschap van de directeur-bestuurder van het bestuur van de Beheerstichting Op de Heuvel te Groesbeek. Deze Stichting beheert het Voorzieningshart waarvan Oosterpoort eigenaar is. In 2019 was de directeur-bestuurder nog steeds voorzitter van deze Beheerstichting.

6.3.6 Verslag van de Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie vergaderde in 2019 drie keer in aanwezigheid van de directeur-bestuurder: op 21 januari, 20 mei en op 16 december.

De voorzitter van de remuneratiecommissie en de bestuurssecretaris bereidden de vergaderingen voor en een professioneel bureau verzorgde sinds dit jaar de verslaglegging. Zo werd een professionaliseringsslag gemaakt.

Op 21 januari vond de jaarlijkse beoordeling over 2018 van de directeur-bestuurder plaats. Dit gebeurde op basis van het Persoonlijk Plan 2018. Vooraf werden ook de overige leden van de Raad van Commissarissen geconsulteerd. Met name in het laatste deel van het jaar, na de komst van een nieuwe manager Organisatie en Uitvoering, kwamen veel actiepunten voor 2018 in een versnelling. Het mooie visitatierapport onderschreef de tevredenheid die de remuneratiecommissie uitsprak over

het functioneren van Eugène Janssen. De remuneratiecommissie concludeert dat een paar langer slepende onderwerpen zijn vlot getrokken, zoals doorontwikkeling personeel en veiligheidsgevoel. De ketensamenwerking is goed op orde en geeft vertrouwen in de toekomst. Kortom: goed gefunctioneerd als directeur-bestuurder. Na de beoordeling is het Persoonlijk Plan 2019 besproken.

In de vergadering van 20 mei besprak de remuneratiecommissie de voortgang van het Persoonlijk Plan 2019 van Eugène Janssen. Onderwerpen die ter sprake kwamen waren: samenwerking met de diverse stakeholders, de manier waarop gestreefd wordt naar een nog hoger klanttevredenheidscijfer, diverse projecten in wijken, de doorontwikkeling van medewerkers en de werkwijze van het management.

In de vergadering van 16 december 2019 werd de terugblik op het Persoonlijk Plan 2019 van Eugène Janssen besproken. De remuneratiecommissie stelde met tevredenheid vast dat er veel is bereikt en dat dit niet is omdat de lat te laag lag. Aan de orde kwam de relatie met de diverse stakeholders en de rol van Eugène Janssen daarin. Vaak is hij de aanjager. Dat brengt Oosterpoort vaak verder en is daarmee in het belang van de huurders. In het kader van de beoordeling worden om het jaar “360 graden feedback”-gesprekken gevoerd met in- en externe stakeholders. Die gesprekken staan gepland in januari 2020. De remuneratiecommissie komt tot een definitieve beoordeling over 2019 na deze gesprekken.

Honorering directeur-bestuurder

De remuneratiecommissie sprak in de vergadering van december over de honorering 2020. Vanzelfsprekend moet die voldoen aan de eisen van de WNT. Na jaren van afbouw is er binnen het kader van de WNT in 2020 voor het eerst ruimte voor een beperkte verhoging. Deze zou in feite neerkomen op het volgen van de inflatie. Gezien de consequent goede beoordelingen van de directeur-bestuurder is de remuneratiecommissie van plan hierbij aansluiting te zoeken. In januari 2020 neemt de commissie hierover een definitief besluit na de beoordeling 2019.

Andere onderwerpen

In de januarivergadering in 2019 boog de remuneratiecommissie zich over de WNT-verantwoording en de afbouwregeling. Ook kwamen het nieuw op te stellen beoordelingsbeleid, de samenstelling van de remuneratiecommissie, auditcommissie en de invulling van de rol van voorzitter en vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen per februari 2019 aan bod. De zelfevaluatie 2019 werd voorbereid. De commissie maakte procedureafspraken over de werving van een nieuw lid van de Raad van Commissarissen (tevens huurdercommissaris).

In de loop van het jaar bepaalde de commissie ook de uitgangspunten over het nieuw op te stellen beoordelingsbeleid. Zij maakten afspraken over de rol van de Raad van Commissarissen bij de beoordeling van de controller en de bestuurssecretaris. Ook de voortgang van de werving van de nieuwe commissarissen kwam aan de orde.

In de decembervergadering maakte de commissie een planning voor de herbenoeming of werving van een nieuw lid. Dit was vanwege het aflopen van een eerste termijn halverwege 2020 en het aflopen van een tweede termijn eind december 2020.

In de laatste vergadering maakte zij ook vast een start met de voorbereiding van de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen die in 2020 onder externe begeleiding plaatsvindt.

6.4 Verslag vanuit de toezichthoudende en klankbordrol

6.4.1 Vergaderingen

De voltallige Raad van Commissarissen hield in 2019 in totaal zes gewone vergaderingen. De meest dominante thema's staan hieronder beschreven.

De strategische koersnota 2020-2021

In 2019 kwam in de Raad van Commissarissen de strategische koersnota 2020-2021 “Een fijn thuis maken we samen” aan de orde. Na het voorgenomen besluit van de Raad van Commissarissen op 24 juni 2019 bracht Huurders Vereniging Woonbelang een positief advies uit op 19 augustus 2019. Oosterpoort hanteert een strategische koersnota voor een termijn van twee jaren. Zij doet dit omdat de praktijk leert dat een ondernemingsplan voor een periode van vijf jaren regelmatig moet worden aangepast. De huidige koersnota legt de nadruk op de volgende drie thema's:

1. Klant
2. Vastgoedportefeuille
3. Gezonde organisatie

De missie van Oosterpoort blijft: “Oosterpoort zorgt voor goed en betaalbaar wonen voor regionale en lokale klanten. Een basis voor een fijn thuis.”

Op basis van de strategische koersnota 2020-2021 stelde Oosterpoort het jaarplan over de tweede helft van 2019 aan en maakte het jaarplan over 2020. Aan de hand van deze documenten stelde zij de begroting over 2020 en de meerjarenbegroting over 2021-2029 samen.

De prestatieafspraken

De prestatieafspraken voor 2020 kwamen eind 2019 aan de orde binnen de Raad van Commissarissen. In deze prestatieafspraken is de lijn uit de meerjarige afspraken voortgezet en sluiten aan op de strategische koersnota 2020-2021.

De ketensamenwerking

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

De belangrijkste doelen zijn:

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

De eerste fase van de ketensamenwerking liep van 2012 tot en met 2017, de periode die geldt voor de eerste samenwerkingsovereenkomst. Met ingang van 2018 geldt de nieuwe samenwerkingsovereenkomst, die is afgesloten voor de periode 2018 tot en met 2021.

In 2019 kwam de jaaropdracht voor de ketensamenwerking voor 2020 aan de orde. In de eerste fase van de ketensamenwerking is het vooraf gestelde doel van een kostenbesparing van 20% gehaald. Daarna is in de nieuwe samenwerkingsovereenkomst afgesproken dat jaarlijks een besparing zal worden behaald aan de hand van de ontwikkelingen van de BDB-index. Daarbij geldt nu een maximale index van de DBD-index minus één procentpunt. Naast de kostenbesparing staan de overige doelen van de ketensamenwerking onder voortdurende aandacht van de Raad van Commissarissen. In 2019 voerde de Raad van Commissarissen hierover ook een gesprek met het WSW. Voor externe toezichthouders is het immers van groot belang te kunnen zien dat Oosterpoort haar doelen haalt, de risico's beheerst en “in control” is. Dat moet dus zichtbaar worden gemaakt zonder het principe uit het oog te verliezen dat de samenwerking op vertrouwen gebaseerd moet zijn om succesvol te kunnen blijven. Logisch dus dat dit thema ook in de Auditcommissie regelmatig aan de orde kwam. Verder bracht de voltallige Raad van Commissarissen een bezoek aan de ketenpartners om zich ter plekke een beeld te vormen van de samenwerking en de ontwikkelingen.

De portefeuillestrategie

De Raad van Commissarissen vindt dit om twee redenen een zeer belangrijk thema. Ten eerste is de portefeuillestrategie een essentieel hulpmiddel om op langere termijn de vastgoedportefeuille in balans te houden met de woonbehoefte van onze doelgroepen. Ten tweede is het belangrijk in relatie tot de ketensamenwerking. Een duidelijke visie op de gewenste ontwikkeling van de portefeuille is namelijk een voorwaarde om het LCA-programma (LevensCyclusAanpak) te kunnen realiseren.

Huurders Vereniging Woonbelang

Op 21 november 2019 vond het jaarlijks overleg tussen het bestuur van Huurders Vereniging Woonbelang en de Raad van Commissarissen plaats. Hier was aandacht voor de beperkte regionale representativiteit van het bestuur en de nog steeds aanwezige wens van Huurders Vereniging Woonbelang om zowel in kwaliteit als kwantiteit uit te breiden. Ook is gesproken over de verantwoording van de besteding van de financiële bijdrage van Oosterpoort aan Huurders Vereniging Woonbelang. Over de wijze van financiële verantwoording van Huurders Vereniging Woonbelang aan Oosterpoort zijn concrete afspraken gemaakt. De Raad van Commissarissen vindt het van belang om via Oosterpoort toezicht te hebben op de besteding van de financiële bijdrage van Oosterpoort aan Huurders Vereniging Woonbelang.

In het jaarverslag over 2018 was al aangegeven dat binnen de Huurders Vereniging Woonbelang positieve stappen zijn gezet. De verhouding met Oosterpoort is nog niet optimaal, maar gezien de positieve ontwikkeling is er volgens de raad ruimte voor verdere verbetering. Daarom vindt de raad het erg belangrijk om voldoende aandacht aan de onderlinge verhoudingen te blijven schenken en waar mogelijk erover mee te denken. Hetzij via de huurderscommissarissen, hetzij door overleg met de bestuurder, hetzij in het jaarlijkse overleg met het bestuur van de Huurders Vereniging Woonbelang.

Overige onderwerpen

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

- o de Raad van Commissarissen stelde in 2019 Ernst & Young Accountants aan voor de audit van de jaarrekening vanaf 2018. In de loop van 2019 vond een wisseling van de auditpartner plaats.
- o het risicomanagement: ieder kwartaal werd de risicomonitor bijgewerkt en besproken. In deze risicomonitor staan alle bekende risico's en de te nemen maatregelen. Tevens is de voortgang van de maatregelen weergegeven.
- o CO²-neutraal in 2050: Oosterpoort maakte in samenwerking met de ketenpartners een nota met de stappen in de route die Oosterpoort aflegt naar een CO²-neutraal woningbezit. Niet alleen de aanpak, maar zeker ook de financiering vereist volgens de Raad van Commissarissen de nodige aandacht, zeker ook in het licht van de Vennootschapsbelasting en ATAD (aftrekbepierking van betaalde rente).
- o Toezichts- en toetsingskader: zoals in paragraaf 6.2.5 staat, besprak de Raad van Commissarissen in 2018 een nieuw Toezichts- en toetsingskader en keurde dit goed. In aansluiting daarop is de toepassing van het Toezichts- en toetsingskader tijdens de zelfevaluatie aan de orde geweest.
- o de vacatures in en de samenstelling van de Raad van Commissarissen: in 2018 is één vacature en in 2019 zijn twee vacatures opengesteld voor nieuwe leden van de Raad van Commissarissen. De voorzitter van de Raad van Commissarissen trad in februari af en werd opgevolgd door Ries Kniest. De heer Kniest was reeds plaatsvervangend voorzitter. Hans Hooge Venterink is in februari benoemd als lid van de Raad van Commissarissen. Verder traden zowel de voorzitter van de Remuneratiecommissie (oktober 2019) als de voorzitter van de Auditcommissie (november 2019) af. Na het aftreden van Lia Roefs is Angela Bouwmeister benoemd in oktober 2019 en na het aftreden van Ron Stevens is Jan Lenssen benoemd in november 2019. Farah Aarts is benoemd als plaatsvervangend voorzitter nadat Ries Kniest tot voorzitter was benoemd en als voorzitter van de Remuneratiecommissie na vertrek van Lia

Roefs. Hans Hooge Venterink is na vertrek van Ron Stevens benoemd als voorzitter van de Auditcommissie.

Het aftreden van drie leden van de Raad van Commissarissen binnen één jaar vindt de raad niet wenselijk omdat in korte tijd dan veel kennis verloren gaat. De drie afgetreden leden zijn allen afgetreden wegens het bereiken van de maximale zittingsduur van acht jaren. Om dit in de toekomst beter te spreiden zijn maatregelen in het rooster van aftreden genomen.

- verder besteedde de Raad van Commissarissen tijd en aandacht aan onderwerpen zoals het jaarplan 2019, de jaarrekening, het bestuursverslag, de begroting en meerjarenbegroting, de managementletter van de accountant, het treasuryjaarplan, voorgenomen investeringsprojecten, de managementrapportages en de Governance-agenda.

6.4.2 Overige activiteiten

Naast de formele vergaderingen zijn de volgende activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2019 het vermelden waard:

- Op 11 januari 2019 vond een bijeenkomst plaats tussen de voltallige Raad van Commissarissen en de ketenpartners. Zij spraken over de doorontwikkeling van het KIC.
- In januari 2019 interviewde Marilieke Engberts leden van de Raad van Commissarissen individueel over de risico's van het hebben van een lang zittende bestuurder. Het onderzoek naar lang zittende bestuurders vond plaats in opdracht van de Autoriteit woningcorporaties.
- Op 22 februari 2019 was er een bijeenkomst met raadsleden van Gemeente Heumen en was mevrouw Aarts aanwezig namens de Raad van Commissarissen. Oosterpoort organiseerde deze bijeenkomst. Men sprak over verduurzaming en bracht een bezoek aan een uitgevoerd POEA-project in de Kroonwijk in Malden.
- Op 5 april 2019 was de jaarlijkse "rondrit" voor de voltallige Raad van Commissarissen. De rondrit kreeg deze keer een andere invulling. Er zijn geen projecten bezocht, maar het eerste uur is gesproken over de strategische koersnota en de volgende twee uur over het centrumplan Malden. Voor dat laatste onderwerp zijn aangeschoven: Andries Geerse (stedenbouwkundige vanuit Gemeente Heumen), René Waas (wethouder Gemeente Heumen) en Ton van de Klok namens de ketenpartners.
- Op 10 april 2019 vond de zelfevaluatie plaats. In deze bijeenkomst is gesproken over het Toezichts- en toetsingskader, de opleidingsbehoefte en de duurzaamheidsopgave. Hierover is verslag gedaan in paragraaf 6.2.8.
- Op 18 april 2019 was een bijeenkomst met wethouders van Gemeente Berg & Dal en was de heer Hooge Venterink aanwezig namens de Raad van Commissarissen. Oosterpoort organiseerde deze bijeenkomst in samenwerking met Waardwonen. Er is gesproken over leefbaarheid, de open woningmarkt, bijzondere aandachtsgroepen (zoals extramuralisering en verschillende leefstijlen), woonruimteverdeling en buurtbemiddeling.
- Op 1 juli 2019 sprak een afvaardiging van de Raad van Commissarissen met de ondernemingsraad in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Er is in informele sfeer van gedachten gewisseld over onder andere de volgende onderwerpen: de implementatie van Tobias AX en de weerslag op de organisatie, veiligheid, dynamiek in de organisatie, ongevraagd advies van de OR op de organisatieontwikkeling, toegenomen medewerkerstevredenheid, werkdruk, uitval door zieke medewerkers, duurzame inzetbaarheid van medewerkers, bezoek van de OR bij woningcorporatie De Kernen en de terugblik op de achterbanraadpleging.
- Op 2 september 2019 spraken de heren Stevens, Hooge Venterink en Kniest met een medewerker van het WSW. Er is gesproken over de samenstelling van de Raad van Commissarissen, de ketensamenwerking en de koopgarant regeling. Ook gaf de medewerker van het WSW aan dat het verstandig is om meer flexibiliteit in de leningenportefeuille in te bouwen.

- o Op 18 september 2019 vond een overleg plaats tussen een afvaardiging van de Raad van Commissarissen, de directeur-bestuurder, de controller en de “oude” en “nieuwe” auditpartner. Dit overleg stond in het teken van afscheid van de oude auditpartner en voorstellen van de nieuwe auditpartner. Tevens is gesproken over de opdrachtbevestiging en zijn hierover afspraken gemaakt.
- o Op 7 oktober 2019 had de voltallige Raad van Commissarissen het jaarlijkse gesprek met de controller. Tijdens dit gesprek is gesproken over “the three lines of defence”.
- o Op 30 oktober 2019 had de heren Stevens en Kniest een overleg met de Raad van Commissarissen van Wonen Vierlingsbeek. Tijdens dit overleg zijn wederzijdse ervaringen uitgewisseld. Ook is gesproken over de opzet en organisatie van de ketensamenwerking.
- o Op 18 november 2019 hield de voltallige Raad van Commissarissen in eigen kring een “Benen-op-tafel-overleg”: een informeel overleg. Aan de hand van stellingen vond discussie plaats tussen de leden van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder was specifiek voor dit onderdeel uitgenodigd bij dit overleg. Dit onderdeel was bedoeld als verder gaande kennismaking met de nieuwe leden van de Raad van Commissarissen met Oosterpoort. Daarnaast is gesproken over de competenties binnen de Raad van Commissarissen. Hierbij is vastgesteld is dat alle benodigde competenties aanwezig zijn.
- o Op 21 november 2019 had de voltallige Raad van Commissarissen het jaarlijkse gesprek met het bestuur van Huurders Vereniging Woonbelang. Zie voor meer informatie paragraaf 6.4.1.
- o Op 16 december 2019 had de voltallige Raad van Commissarissen het jaarlijkse gesprek met de accountant in afwezigheid van de bestuurder. Er waren geen urgente zaken te bespreken. Er is gesproken over de samenwerking tussen de medewerkers van Oosterpoort en de medewerkers van EY tijdens de audit. EY gaf aan de samenwerking goed verloopt en dat informatie snel werd aangeleverd. Overigens betreft dit de interim controle, omdat de audit van de jaarrekening 2019 nog van start moet gaan. Verder is gesproken over de aankomende OOB-status en de gevolgen hiervan.
- o Eveneens op 16 december 2019 had de Raad van Commissarissen een gesprek met de accountant, de controller en de manager organisatie & uitvoering. In dit gesprek is vooral gesproken over de audit aspecten rond de ketensamenwerking

6.4.3 Governance

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

Integriteitscode

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

Klokkenluidersregeling

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

Onafhankelijkheid

In 2019 vonden geen transacties plaats, waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de Raad van Commissarissen, bestuur en medewerkers een rol speelden die van materiële betekenis waren voor

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

6.4.4 Verslag auditcommissie

De auditcommissie vergaderde in 2019 acht keer. Dit is inclusief een tweetal extra vergaderingen in mei en september ter bespreking van het investeringsproject de Vijverhof, de financiële scenario's in het kader van "CO²-neutraal" en hoe te komen tot een herzien afwegingskader voor investeringen en financiële sturing.

In de vergaderingen zijn de onderstaande onderwerpen besproken, behandeld:

- o de (meerjaren)begroting;
- o de jaarstukken en concept dVi;
- o het controlplan;
- o het auditplan, de voorgenomen audits en de resultaten van de audits;
- o de treasuryscan en het treasury jaarplan;
- o de ketensamenwerking, strategische KPI's en rapportages KIC.
- o het huurbeleid, in het bijzonder aandacht voor de middenhuur;
- o de trimesterrapportages;
- o de managementletters van de accountant en de interne review hierop;
- o het nieuwe beoordelingskader van de externe toezichthouders WSW en Aw;
- o het gesprek met het WSW (2 september 2019).

Naast bovengenoemde werkzaamheden is in 2019 ook stil gestaan bij het aanstellen van een nieuw treasuryadviesbureau, de ontwikkelingen rondom de WKO Stekkenberg, de gevolgen van de OOB-status en het boekenonderzoek uitgevoerd door de Belastingdienst. Bij de bespreking van de jaarstukken 2018 en de managementletter was de accountant aanwezig.

In 2019 zijn twee nieuwe leden toegetreden: de heren Hans Hooge Venterink en Jan Lenssen. De heer Ron Stevens zat zijn laatste vergadering op 28 oktober voor en trad af vanwege het verstrijken van de wettelijke termijn op 11 november 2019. Per die datum volgde de heer Hans Hooge Venterink hem op als voorzitter van de auditcommissie.

6.4.5 Slotwoord

In dit jaarverslag treft u het bestuursverslag en de jaarrekening 2019 aan, zoals deze zijn opgesteld door het bestuur en gecontroleerd door EY. De Auditcommissie besprak in haar vergadering van 26 mei 2020 in aanwezigheid van de accountant de jaarstukken en gaf in een gezamenlijke reactie met de directeur-bestuurder een positief advies af voor vaststelling. De Raad van Commissarissen besprak het jaarverslag en de jaarrekening vervolgens in haar vergadering van 8 juni 2020 in aanwezigheid van de accountant en stelde het vast.

De Raad van Commissarissen dankt de bestuurder en de medewerkers van Oosterpoort voor hun inzet in 2019.

Namens de Raad van Commissarissen,

M.B.J.M. Kniest, voorzitter

7 Nawoord directeur-bestuurder

Ik ben trots op wat we in 2019 voor onze huurders hebben gedaan. Werken aan een basis voor een fijn thuis doen we tenslotte voor hen. We namen ons voor om te luisteren naar onze klanten. En voor een persoonlijke benadering te kiezen. Daarom gingen we regelmatig met hen in gesprek. We organiseerden klantenpanels en we gingen vaak op huisbezoek. We voerden zelfs het gesprek door samen te bouwen met Lego Serious Play®. We luisterden goed naar wat zij zelf denken nodig te hebben. We zetten dit om in acties en waar nodig pasten we maatwerk toe. Zo hielpen we mensen met betaalproblemen of met aanpassingen in huis. We wezen hen de weg voor verhuizing als ze graag in een geschiktere woning wilden wonen. Of we maakten samen een plan voor de ruimte rondom een woongebouw.

Om resultaat te bereiken voor onze klanten is het nodig dat wij onze organisatie op orde hebben. Ook dit had onze aandacht nodig in 2019. Dit kwam mede doordat het ziekteverzuim hoog was. We besteedden samen met de Arbo veel aandacht aan de medewerkers die dit betrof. Daarnaast faciliteerden we de organisatie door vervanging in te huren. Het gevolg was dat we het budget hiervoor hebben overschreden. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor ons in 2020.

We zijn gestart met zaken in onze organisatie anders te organiseren. Ook hiermee werken we in 2020 verder aan een basis voor een fijn thuis. We maakten een start met procesmatig werken; dit gaat in 2020 een flinke impuls krijgen. Zo zorgen we dat werkzaamheden goed op elkaar aansluiten, ook al betreft het verschillende afdelingen. We maakten ook een ICT-beleidsplan en startten met de implementatie ervan. Dit gaat niet alleen beter ons werk ondersteunen, maar gaat ook zorgen voor betere dienstverlening aan onze klanten. Denk aan een verbeterde telefooncentrale en het vernieuwen van de website. En bij ketensamenwerking gaan we verder met verbeteringen, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid. In 2020 gaan we hiervan concretere resultaten zien.

Tijdens het schrijven van dit verslag, in het voorjaar van 2020, werden we geconfronteerd met de Coronacrisis. We maakten ons zorgen, omdat veel van onze huurders ouderen zijn. We belden met hen om te vragen of het goed met ze ging. Eventueel verwezen we hen door naar het sociaal team of de welzijnsorganisaties. Ook zijn veel mensen hele dagen thuis en ergeren zich eerder aan hun burens. Overlastmeldingen namen toe; we probeerden deze in de kiem te smoren door snel actie te ondernemen. En we hoorden dat huurders verwachtten dat hun inkomen zou dalen of al daalde door Corona. We vinden contact met deze mensen belangrijk. Daarom belden we hen zodra ze achterliepen met de huur, wat eerder dan we normaal doen. En we nodigden huurders uit preventief contact op te nemen. We boden maatwerkoplossingen door gepaste, haalbare betalingsregelingen.

De mutaties gingen gewoon door, alleen op een andere manier. Zo konden de verhuisbewegingen door blijven gaan. Reparatieverzoeken bleven we zoveel mogelijk afhandelen, alleen deden we in woongebouwen waar veel kwetsbare huurders wonen alleen nog noodreparaties. We voerden verduurzamingsprojecten aangepast uit in overleg met de bewoners. En we bleven met onze partners in overleg over het extra bouwen van woningen die de komende jaren hard nodig zijn. Het steeds aanpassen van onze richtlijnen aan de hand van het advies van de RIVM vroeg ook veel van onze medewerkers. Op andere manieren dan gewend werkten we door. Zo hielden we de winkel draaiend om te blijven zorgen voor een fijn thuis.

Kortom: we hebben veel bereikt maar ook nog veel te doen. Wij gaan door op de ingeslagen weg. Zodat mensen langer thuis kunnen wonen, het huis comfortabel en warm is en het wonen betaalbaar is. Een basis waarmee ze zelf een fijn thuis kunnen maken! Daar staan we voor en daar zijn we trots op!

Eugène Janssen
directeur-bestuurder

Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen

Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Oosterpoort verklaren hierbij dat alle middelen in het verslagjaar 2019 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 8 juni 2020 vast.

10 juni 2020

De directeur-bestuurder:

E. Janssen

De leden van de Raad van Commissarissen:

M.B.J.M. Kniest

F.M. Aarts

J.G.B.J. Hooge Venterink

A.T.M. Bouwmeister-Wegdam

J.A.J. Lenssen

8 Bijlage 1: VVE's

Naam VvE	Aard van de verbinding	Zekerheden	Beleid t.a.v. risicobeheersing						
WE De Bats	Woonwinkcomplex De Bats in Groesbeek is in 22 appartementsrechten gesplitst. Oosterpoort is eigenaar van 16 appartementsrechten (alle woningen) en neemt deel in de Vereniging van Eigenaars De Bats. Hestia verzorgt de administratie van deze VvE.	Geen leningen en/of garanties.	De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuursaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.						
WE De Meent	De Meent is een woon-zorgcomplex waarin drie partijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid participeren: - Oosterpoort is eigenaar van 53 driekamerhuurwoningen (eigendomsverhouding van de hoofdsplitsing 474/1000e deel). - ZZG zorggroep is eigenaar van 22 intramurale verzorgingseenheden en diverse ruimten met ondersteunende functies (eigendomsverhouding van de hoofdsplitsing 316/1000e deel). - De Stichting Bedrijfs-pensioenfonds voor de Landbouw is eigenaar van 20 vrije sector driekamer-appartementen (eigendoms-verhouding van de hoofdsplitsing 210/1000e deel). Hestia verzorgt de administratie van deze VvE.	Geen leningen en/of garanties.	De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuursaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.						
WE Kulturhus Beek	De drie participanten, de gemeente Berg en Dal, stichting Kalorama en Oosterpoort, vormen samen de VvE en bieden onderdak aan een gymzaal voor de basisschool, de schutterij, jeugdactiviteiten, de muziekruimte, een buurthuis, het kinderdagverblijf, de buitenschoolse opvang, een kantoor van Thuiszorg, dagactiviteiten voor doofblinde cliënten van Kalorama, de bibliotheek, een consultatiebureau en de GGD. De eigendomsverhouding is: <table><tr><td>Gemeente Berg en Dal</td><td>77,15%</td></tr><tr><td>Kalorama</td><td>12,99%</td></tr><tr><td>Oosterpoort</td><td>9,86%</td></tr></table> Een beheerstichting voert het (dagelijks) beheer van het Kulturhus uit. In het bestuur van de stichting heeft Oosterpoort een bindende voordracht voor een kwaliteitszetel.	Gemeente Berg en Dal	77,15%	Kalorama	12,99%	Oosterpoort	9,86%	Geen leningen en/of garanties.	Er is een bestuurs-aansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor de bestuursleden in de VvE en de Beheerstichting.
Gemeente Berg en Dal	77,15%								
Kalorama	12,99%								
Oosterpoort	9,86%								
WE Kerkplein 6-16 te Leuth	Het complex bestaat uit 4 bedrijfsruimtes en 2 koopappartementen. Oosterpoort is eigenaar van 3 bedrijfspanden (praktijk voor huisarts, tandarts en fysio).Hestia verzorgt de administratie van deze VvE.	Geen leningen en/of garanties.	De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuurs-aansprakelijkheids-verzekering afgesloten.						
WE Kerkplein 9-29 te Leuth	Het complex bestaat uit 5 koopappartementen, 1 commerciële (winkel)ruimte en 10 huurappartementen. Hestia verzorgt de administratie van deze VvE.	Geen leningen en/of garanties.	De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuurs-aansprakelijkheids-verzekering afgesloten.						
WE Gebouw Karel Doormanstraat	Het complex bestaat uit 23 huurappartementen en 4 koopappartementen. Hestia verzorgt de administratie van deze VvE.	Geen leningen en/of garanties.	De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuurs-aansprakelijkheids-verzekering afgesloten.						

Tabel 18 – Overzicht VVE's

Overzicht VvE's (vervolg)

WE Antoniusshof	Het complex bestaat uit 5 huurappartementen, 4 koopappartementen. Hestia verzorgt de administratie van deze VvE.	Geen leningen en/of garanties.	De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuurs-aansprakelijkheids-verzekering afgesloten.
WE Bellewue	Het complex bestaat uit 1 hoofdsplitsing met 4 ondersplitsingen: • een parkeergarage die eigendom is van gemeente Berg en Dal • 53 huurappartementen van Oosterpoort en een commerciële winkelplint • 24 koopappartementen met een commerciële winkelplint • 24 koopappartementen met een commerciële winkelplint JS Vastgoedmanagement verzorgt de administratie van deze VvE.	Geen leningen en/of garanties.	De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuurs-aansprakelijkheids-verzekering afgesloten.
WE Raadhuisstraat en Kerkweg te Malden	Het complex bestaat uit 16 huurappartementen (Oosterpoort) en 9 huurappartementen (Fit vastgoedbeheer). Fit vastgoedbeheer verzorgt de administratie van deze VvE.	Geen leningen en/of garanties.	De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuurs-aansprakelijkheids-verzekering afgesloten.

Tabel 18 – Overzicht VvE's (vervolg)



Jaarrekening 2019

Deel II

Inhoudsopgave

1	Balans per 31-12-2019 (voor resultaatbestemming).....	64
2	Winst- en verliesrekening over 2019.....	66
3	Kasstroomoverzicht 2019.....	67
4	Grondslagen van waardering in de jaarrekening	68
4.1	Algemeen.....	68
4.2	Activiteiten	68
4.3	Regelgeving.....	68
4.4	Grondslagen voor consolidatie	68
4.5	Onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB.....	69
4.6	Schattingen, veronderstellingen en onzekerheden	69
4.6.1	Schattingswijzigingen	70
4.6.2	Presentatiewijzigingen.....	70
4.7	Salderen	70
4.8	Financiële instrumenten	71
5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	72
5.1	Vastgoedbeleggingen.....	72
5.1.1	DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.....	72
5.1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	75
5.1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	75
5.2	Materiële vaste activa.....	76
5.2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	76
5.3	Financiële vaste activa	77
5.3.1	Latente vordering vennootschapsbelasting	77
5.4	Voorraden	77
5.4.1	Vastgoed bestemd voor verkoop.....	77
5.4.2	Overige voorraden.....	77
5.5	Vorderingen en effecten	77
5.6	Liquide middelen.....	78
5.7	Voorzieningen.....	78
5.7.1	Voorziening onrendabele investeringen	78
5.7.2	Pensioenvoorziening	79
5.8	Langlopende schulden	79
5.9	Kortlopende schulden.....	79
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	82
6.1	Algemeen.....	82
6.2	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille.....	82
6.2.1	Huuropbrengsten	82
6.2.2	Opbrengsten en lasten servicecontracten	82
6.3	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	82
6.4	Personeel.....	82
6.5	Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	83

6.6	Lasten onderhoudsactiviteiten.....	83
6.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	83
6.8	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	83
6.9	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten	83
6.10	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	83
6.11	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	84
6.12	Netto resultaat overige activiteiten	84
6.13	Overige organisatiekosten	84
6.14	Leefbaarheid.....	84
6.15	Rentebaten en rentelasten	84
6.16	Belastingen	85
6.16.1	Acute belastingen	85
6.16.2	Latente belastingen	85
7	Grondslagen voor kasstroomoverzicht.....	85
8	Gebeurtenissen na balansdatum	85
9	Toelichting op de balans per 31-12-2019	86
9.1	Financiële instrumenten en risico's	101
9.2	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	103
10	Toelichting winst- en verliesrekening over 2019	105
11	Bezoldiging	112
11.1	Bezoldiging van de directie en de commissarissen.....	112
11.2	Wet Normering Topinkomens.....	112
12	Toelichting op het kasstroomoverzicht	115
13	Gebeurtenissen na balansdatum.....	116
14	Kengetallen.....	117
15	Afzonderlijke primaire overzichten.....	118
16	DAEB en NIET-DAEB.....	120
16.1	Balans DAEB-tak per 31-12-2019	120
16.2	Winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2019	122
16.3	Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2019	123
16.4	Balans niet-DAEB-tak per 31-12-2019	124
16.5	Winst- en verliesrekening niet-DAEB-tak over 2019	126
16.6	Kasstroomoverzicht niet-DAEB-tak 2019	127
17	Overige gegevens.....	128
17.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat.....	128
17.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	129

1 Balans per 31-12-2019 (voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

	Ref ¹	31-12-2019	31-12-2018
Activa			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	640.215	584.531
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	21.010	21.124
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	60.614	62.378
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	1.350	378
		723.189	668.411
Materiële vaste activa	1.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.1	1.052	1.332
Financiële vaste activa	1.3		
Latente belastingvordering	1.3.1	10.216	14.240
Totaal vaste activa		734.457	683.983
Vlottende activa			
Voorraden	1.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.4.1	0	688
Overige voorraden	1.4.2	155	285
		155	973
Vorderingen	1.5		
Huurdebiteuren	1.5.1	166	197
Overheid	1.5.2	11	13
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.5.3	121	0
Overige vorderingen	1.5.4	344	139
Overlopende activa	1.5.5	870	855
		1.512	1.204
Liquide middelen	1.6	4.536	4.415
Totaal vlottende activa		6.203	6.592
TOTAAL ACTIVA		740.660	690.575

	Ref	31-12-2019	31-12-2018
Passiva			
Eigen vermogen	2.1		
Herwaarderingsreserve	2.1.1	290.670	226.993
Overige reserves	2.1.2	147.114	125.918
Resultaat boekjaar	2.1.3	51.966	84.873
		489.750	437.784
Voorzieningen	2.2		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	2.2.1	0	310
		0	310
Langlopende schulden	2.3		
Schulden / leningen overheid	2.3.1	6.235	6.450
Schulden / leningen kredietinstellingen	2.3.2	152.884	157.132
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.3.3	58.376	60.533
Embedded derivaten extendible leningen	2.3.4	20.011	14.588
Waarborgsommen	2.3.5	3	3
		237.509	238.706
Kortlopende schulden	2.4		
Schulden aan overheid	2.4.1	215	215
Schulden aan kredietinstellingen	2.4.2	7.342	7.902
Schulden aan leveranciers	2.4.3	343	357
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.4.4	82	209
Schulden ter zake van pensioenen	2.4.5	41	39
Overlopende passiva	2.4.6	5.378	5.053
		13.401	13.775
TOTAAL PASSIVA		740.660	690.575

2 Winst- en verliesrekening over 2019

(x € 1.000,-)

	Ref.	2019	2018
Huuropbrengsten	3.1	33.097	32.333
Opbrengsten servicecontracten	3.2	618	685
Lasten servicecontracten	3.3	710	721
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.4	3.842	3.702
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.5	9.559	10.357
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.6	5.501	6.180
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		14.103	12.058
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.7	583	2.490
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.8	583	2.249
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	241
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.9	5.184	5.432
Toegerekende organisatiekosten	3.10	200	220
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.11	3.940	4.100
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.044	1.112
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.12	-202	-504
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.13	53.257	78.918
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.14	393	875
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		53.448	79.289
Opbrengsten overige activiteiten	3.15	248	253
Kosten overige activiteiten	3.16	357	406
Nettoresultaat overige activiteiten		-109	-153
Overige organisatiekosten	3.17	654	613
Leefbaarheid	3.18	631	569
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	3.19	-5.423	-1.350
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.20	5.788	6.030
Saldo financiële baten en lasten		-11.211	-7.380
Resultaat voor belastingen		55.990	83.985
Belastingen	3.21	4.024	-888
Resultaat na belastingen		51.966	84.873

3 Kasstroomoverzicht

(x € 1.000,-)

	2019	2018
1. Operationele activiteiten		
Nr Ontvangsten:		
1.1 Huren	33.030	32.311
1.2 Vergoedingen	636	674
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	265	262
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	33.931	33.247
Uitgaven:		
1.7 Personeelsuitgaven:	3.515	3.546
1.7.1 Lonen en salarissen	2.689	2.830
1.7.2 Sociale lasten	460	391
1.7.3 Pensioenlasten	366	325
1.8 Onderhoudsuitgaven	8.584	10.264
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	4.869	5.527
1.10 Renteuitgaven	5.829	5.704
1.11 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	28	32
1.11 b. Verhuurderheffing	3.894	4.130
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	41	41
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	26.760	29.244
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.171	4.003
2. (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom DAEB en niet DAEB activiteiten		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.540	1.260
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	3.413	4.414
2.4 B Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	329	2.090
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	5.282	7.764
MVA uitgaande kasstroom DAEB en niet DAEB activiteiten		
2.6 A Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	27	40
2.7 A Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	3.579	5.259
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	349	253
2.11 A Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	0	752
2.11 B Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	1.835	1.142
2.14 A Investerings overig DAEB	847	157
2.14 B Investerings overig niet-DAEB	439	444
2.15 A Externe kosten bij verkoop DAEB	48	66
2.15 B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	92	85
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	7.216	8.198
2.16 <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-1.934	-434
FVA		
2.19 <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	0	0
Kasstroom uit (des)investerings	-1.934	-434
3. Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	5.000	5.000
Uitgaand		
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	9.879	7.635
3.2.2 Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	237	338
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.116	-2.973
4.1 Mutatie liquide middelen	121	596
4.2 Wijziging kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	4.415	3.819
Liquide middelen per 31-12	4.536	4.415
Mutatie geldmiddelen	121	596

4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen staan weergegeven in duizend euro, tenzij anders vermeld. Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

4.2 Activiteiten

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

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

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

4.3 Regelgeving

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

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling. In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

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

De jaarrekening is opgemaakt op 8 juni 2020.

4.4 Grondslagen voor consolidatie

Oosterpoort heeft geen deelnemingen. De jaarrekening over 2019 van Oosterpoort betreft derhalve een enkelvoudige jaarrekening. Er is geen sprake van consolidatie.

4.5 Onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB

Met ingang van 1 juli 2015 is de nieuwe Woningwet van kracht voor toegelaten instellingen. In de Woningwet en het BTIV (Besluit Toegelaten instelling volkshuisvesting) staat het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB centraal. Woningcorporaties mogen nog steeds activiteiten uitvoeren die volgens de Woningwet en het BTIV niet tot hun kerntaken (DAEB-activiteiten) horen, maar zij dienen daarvoor aan strikte voorwaarden te voldoen. Corporaties dienen hun DAEB-bezit en –activiteiten te scheiden van hun overige bezit en activiteiten (de niet-DAEB). Zij moeten daarvoor kiezen tussen een administratieve scheiding of een juridische splitsing. Daarnaast is een hybride scheiding mogelijk.

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

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

4.6 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 oprichting (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.

De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van de schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

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

- Bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en intramuraal zorgvastgoed (hierbij is sprake van waardering op basis van de full-versie). Dit voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat. De marktwaaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Oosterpoort zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan een besluit van de directeur-bestuurder en/of besluit van de Raad van Commissarissen van Oosterpoort.
- Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden (specifiek: voorraad grond- en ontwikkelposities): bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat;
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De woningen zijn gewaardeerd op WOZ-waarden met peildatum 1 januari 2018 onder aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting en

onder toevoeging van een waardestijging. Deze waardestijging is gebaseerd op CBS-indexcijfers inzake de prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen in Gelderland over de periode van 1 januari 2018 tot 31 december 2019. Ook bij het bepalen van de schuldpositie uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden de genoemde CBS-indexcijfers toegepast;

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

4.6.1 Schattingswijzigingen

Wijziging complexindeling

Eind 2019 heeft een nadere optimalisering plaatsgevonden van de bestaande complexindeling. Hierbij zijn 2 wijzigingen doorgevoerd:

- Opvoer en/of bijstelling van typering bij de zogenaamde exoten. Het vastgoed in exploitatie dat naar aard en gebruik niet eenduidig bij een van de onderscheiden vastgoedtypen (woningen, BOG, MOG, ZOG, parkeren) is onder te brengen worden exoten genoemd. Bij Oosterpoort gaat het hierbij om WKO's, huiskamers, woonwagens, standplaats, parkeergarage, grondposities.
- Samenvoeging van diverse, veelal kleinere, complexen.

In de jaarrekening 2018 is gerekend met 249 complexen, na verwerking van de samenvoegingen is dit aantal teruggebracht tot 165 complexen. De verwerking van de wijziging van bijzondere objecten leidt uiteindelijk tot 174 complexen.

De wijzigingen in de complexindeling hebben het volgende effect op de marktwaarde:

- Marktwaarde ultimo 2018: € 605.655.000,-
- Marktwaarde na wijziging exoten: € 605.967.000,-
- Marktwaarde na wijziging exoten en optimalisatie: € 606.806.000,-

4.6.2 Presentatiewijzigingen

Presentatie Functioneel model Winst & verliesrekening

In de jaarrekening 2019 zijn ten opzichte van het voorgaande jaar twee wijzigingen doorgevoerd in de presentatie van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening. Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat.

In de kostenverdeelstaat zijn in 2019 de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De post "Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties" is ondergebracht onder "Overige organisatiekosten". Tot en met 2018 werd deze post opgenomen onder "Overige directe operationele lasten exploitatie bezit".
- De post "Mutatie embedded derivaten" is ondergebracht onder "Waardeverandering financiële vaste activa en effecten". Tot en met 2018 werd deze post opgenomen onder "Rentelasten".

In de vergelijkende cijfers over 2018 zijn deze wijzigingen tevens verwerkt.

De hiervoor genoemde presentatiewijziging heeft geen invloed op de omvang en samenstelling van het vermogen en resultaat in 2018 en 2019.

4.7 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.

4.8 Financiële instrumenten

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

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Vastgoedbeleggingen

5.1.1 DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

In het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is bepaald dat bij de waardering op marktwaarde gebruik wordt gemaakt van een specifieke complexindeling: het waarderingscomplex. 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. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Toepassing basisversie als grondslag voor bepaling marktwaarde in verhuurde staat

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

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

Eerste verwerking

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

Marktwaarde (vervolgwaardering)

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").

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

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

Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2019 toegepast.

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.

Beleidswaarde

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenari0 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 meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. In tegenstelling tot de verwerking van onderhoud en verbetering in de primaire overzichten (balans en winst- en verliesrekening) is de onderhoudsdefinitie die toegepast dient te worden in de berekening van de onderhoudsnorm voor de beleidswaarde 2019 berekend in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, nader ingevuld door het Handboek modelmatig waarderen. Hierbij is dus rekening gehouden met de nieuwe definities voor onderhoud en verbetering.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheeractiviteiten" in de resultatenrekening.

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

Oosterpoort heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Streefhuur van 69% van de maximaal redelijke huur		
Norm onderhoud	€ 1.656,42	€ 1.914,80
Norm beheerlasten	€ 1.134,80	€ 1.132,50

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.

5.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Classificatie

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

Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de WOZ-waarde onder aftrek van de korting. De WOZ-waarde wordt geïndexeerd, van peildatum WOZ tot ultimo boekjaar, op basis van CBS-cijfers "Prijsontwikkeling bestaande koopwoningen regio Gelderland". Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

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

Waardemutaties

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

5.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

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

Waardering

Waardering vindt plaats tegen bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde. Aan het vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie wordt geen rente toegerekend.

In het geval 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. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Oosterpoort.

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

Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herclassificatie 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.

5.2 Materiële vaste activa

5.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. De afschrijvingen starten bij ingebruikname. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

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

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

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

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

5.3 Financiële vaste activa

5.3.1 Latente vordering vennootschapsbelasting

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

5.4 Voorraden

5.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen waarvoor een terugkoopplicht bestond, die bestemd zijn voor verkoop. De waardering is tegen de terugkoopprijs, zijnde de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs. Deze wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

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

5.4.2 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 grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven onder "Financiële instrumenten".

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

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst. Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

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

5.7 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.

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

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

5.7.1 Voorziening onrendabele investeringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen 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 herstructurerings. 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 2019 (en 2018) waren er voor de corporatie geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

5.8 Langlopende schulden

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

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

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

De waarborgsommen worden nominaal gewaardeerd.

5.9 Kortlopende schulden

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

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

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie

van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere 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 renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de renteschommelingen.

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

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

Derivaten met toepassing van kostprijs hedge accounting

Oosterpoort past hedge accounting toe op basis van specifieke documentatie.

De groep documenteert het volgende:

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

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

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

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

De resultaatbepaling is als volgt:

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

verwerkt, in de toekomst niet met een tegengestelde winst uit de afgedekte positie wordt gecompenseerd, dan wordt dit verlies direct in de winst- en verliesrekening opgenomen.

- Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting of indien een verwachte toekomstige transactie betreffende een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting een bindende overeenkomst wordt waarvoor kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast, worden de hiermee samenhangende nog niet in het resultaat verwerkte winsten en verliezen verantwoord in de winst- en verliesrekening in dezelfde periode(n) als waarin het verworven actief of de aangegane verplichting het resultaat beïnvloedt. Tot het moment van verantwoording in de winst- en verliesrekening worden eventueel gerealiseerde winsten of verliezen van hedge-instrumenten als overlopende posten op de balans opgenomen.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

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

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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

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

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

Verschil tussen functionele en categoriale indeling

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

6.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

6.2.1 Huuropbrengsten

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

6.2.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

6.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

6.4 Personeel

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

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

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

6.5 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

6.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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 aangepane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2019-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2019 toegepast.

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. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

6.8 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen 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. 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.

6.12 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van Warmte- en Koudeopslaginstallaties (WKO) toegerekend.

6.13 Overige organisatiekosten

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

6.14 Leefbaarheid

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

6.15 Rentebaten en rentelasten

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

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

6.16 Belastingen

6.16.1 Acute belastingen

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

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

6.16.2 Latente belastingen

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

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de corporatie, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt op basis van de effectieve rentevoet.

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 kasmiddelen, tegoeden op bankrekeningen en een direct opeisbare spaarrekening. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

8 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 31-12-2019

(x € 1.000,-)

	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
Activa			
Vaste Activa			
Vastgoedbeleggingen	1.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	640.215	584.531
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	21.010	21.124
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	60.614	62.378
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	1.350	378
		723.189	668.411

	Ref.	1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2019		584.531	21.124
Mutaties in het boekjaar:			
- Latere uitgaven		4.087	0
- Herclassificaties van/naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		349	0
- Herclassificaties naar activa in ontwikkeling (inbrengwaarde Brede School)		-729	0
- Desinvesteringen		-1.370	-24
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		53.347	-90
Totaal van de mutaties		55.684	-114
Boekwaarde per 31 december 2019		640.215	21.010
In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2019		303.145	1.339

De mutatie niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille is inclusief de mutatie marktwaarde a.g.v. wijzigingen in complexindeling en complextyperingen. Laatstgenoemde mutatie is € 1,1 miljoen (toename Daeb € 1,4 miljoen, afname niet-Daeb € 0,3 miljoen).

	Ref.	1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Stand per 1 januari 2019:			
Aanschaffingswaarde		53.371	435
Cumulatieve herwaarderingen		9.007	0
Cumulatieve waardeverminderingen			-57
Boekwaarde per 1 januari 2019		62.378	378
Investeringen		0	636
Beëindiging terugkooprecht koopgarant		-1.498	0
Herclassificatie naar vastgoed in exploitatie		-281	0
Herclassificatie van vastgoed in exploitatie		0	729
Teruggekocht voor doorverkoop		-1.642	0
Correctie op aanschaffingswaarde		-4	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		1.661	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		0	-393
Totaal van de mutaties		-1.764	972
Boekwaarde per 31 december 2019		60.614	1.350
Stand per 31 december 2019:			
Aanschaffingswaarde		49.946	1.800
Cumulatieve herwaarderingen		10.668	0
Cumulatieve waardeverminderingen			-450
Boekwaarde per 31 december 2019		60.614	1.350

1.1.1 DAEB en 1.1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

	Waarderingsvariant	2019	2018
Eengezinswoningen	basis	444.246	405.721
Meergezinswoningen (appartementen)	basis	204.939	187.312
Bedrijfsmatig onroerend goed	full	3.563	3.898
Maatschappelijk onroerend goed	full	5.725	5.979
Zorgvastgoed	full	2.526	2.505
Parkeergelegenheden	basis	226	240
Totaal		661.225	605.655

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

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

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

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

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

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

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

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

Parameters parkeerplaatsen	2019	2020	2021	2022 ev
Instandhoudingsonderhoud – per parkeerplaats	nvt	nvt	nvt	nvt
Instandhoudingsonderhoud – per garagebox	168	167	166	165
Beheerkosten – per parkeerplaats	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten – per garagebox	37	36	36	36
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	nvt	nvt	nvt	nvt
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	1%	1%	1%	1%
Disconteringsvoet	6,62%	6,62%	6,62%	6,62%
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2019	2020	2021	2022 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	10	11	11	11
Mutatieonderhoud per m ² bvo	0	0	0	0
Beheerkosten	243	247	251	255
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%	0,37%	0,38%	0,39%
Disconteringsvoet	8,25%	8,25%	8,25%	8,25%

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

Voor de waardering van het bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed en het zorgvastgoed is een externe taxateur ingeschakeld. Hierbij heeft een update plaatsgevonden van de 100% taxatie zoals uitgevoerd voor de waardering in de jaarrekening 2017. Voor 1 MOG-complex heeft in 2019 een volledige taxatie plaats gevonden in verband met een gedeeltelijke andere bestemming van het complex.

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

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

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

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

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is indien toegepast, beargumenteerd.

Huurinkomsten

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

Markthuurstijging

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

Exit yield

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

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Disconteringsvoet

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

Mutatie- en verkoopkans

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

Onderhoud

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

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen

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

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

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			x €	in %
Huurverhoging	1,91%	minus 1%	-65.820.000	-10%
Exit Yield	5,70%	minus 1%	86.604.000	13%
Disconteringsvoet	6,71%	minus 1%	181.426.000	27%

Beleidswaarde

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

	2019	2018
Eengezinswoningen	198.363	187.670
Meergezinswoningen	90.114	73.220
Bedrijfsmatig onroerend goed *1)	3.563	3.898
Maatschappelijk onroerend goed *1)	5.725	5.979
Zorgvastgoed (intramuraal) *1)	2.526	2.505
Parkeergelegenheden *1)	226	240
Totaal	300.517	273.512
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	661.225	605.655
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	-360.708	-332.143

*1) Is gelijk aan de marktwaaarde in verhuurde staat

De beleidswaarde 2019 is € 27,0 mio gestegen ten opzichte van 2018. De afslag voor onderhoud (stap 3) en beheer (stap 4) is in 2019 79,5 mio (2018: 94,0 mio). Dit is een daling van 14,5 mio ten opzichte van 2018. Dit wordt veroorzaakt door de hoogte van het ingerekende bedrag en door gewijzigde definities voor onderhoud en beheer.

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF-berekening van de marktwaaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskassenstromen 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.

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

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

Stap	Gehanteerd in reële waarde	Afwijking n.a.v. stap	Effect op marktwaaarde	
			x € 1.000	In %
Stap 0: marktwaaarde verhuurde staat			661.225	100%
Stap 1: beschikbaarheid	Hoogste van uitponden en doorexpluiten	Volledig doorexpluiten	1.551	0%
Stap 2: betaalbaarheid	Markthuurl	Streefhuur	-282.795	-43%
Stap 3: kwaliteit	Marktconforme onderhoudsnorm	Beleids- onderhoudsnorm	-28.142	-4%
Stap 4: beheer	Marktconforme beheernorm	Beleids- beheernorm	-51.322	-8%
Beleidswaarde			300.517	45%

Stap 1 (beschikbaarheid) laat een lichte stijging zien. Het saldo bestaat uit het omzetten van uitponden naar doorexpluiten (daling) en het niet inrekenen van overdrachtskosten (stijging).

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

- voor eensgezinswoningen: € 593,- per mnd, zijnde 67% van max red. huur (2018 € 574,- per mnd, zijnde 66% van max red. huur)
 - voor meergezinswoningen: € 552,- per mnd, zijnde 75% van max red. huur (2018 € 527,- per mnd, zijnde 72% van max red. huur)
 - voor studenteneenheden: € 360,- per mnd, zijnde 115% van max red. huur (2018 € 357,- per mnd, zijnde 85% van max red. huur)
- De streefhuur van studenteneenheden is gewijzigd door het toepassen van de maximaal redelijke huur in 2019.

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

- voor eensgezinswoningen: € 1706,70 per verhuureenheid per jaar (2018: € 1914,18)
- voor meergezinswoningen: € 1581,20 per verhuureenheid per jaar (2018: € 1914,80)
- voor studenteneenheden: € 426,68 per verhuureenheid per jaar (2018: € 1914,80)

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

- voor eensgezinswoningen: € 1134,80 per verhuureenheid per jaar (2018: € 1132,50)
- voor meergezinswoningen: € 1134,80 per verhuureenheid per jaar (2018: € 1132,50)
- voor studenteneenheden: € 283,70 per verhuureenheid per jaar (2018: € 1132,50)

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,-):

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

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2019 € 793 miljoen (2018: € 753 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

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

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

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

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie welke zijn geclassificeerd voor verkoop bedraagt 200. Hiervan zullen naar verwachting 5 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze 5 woningen bedraagt in totaal € 863.000,- en de boekwaarde op basis van historische kosten bedraagt daarbij € 695.000,-. Dit geldt zowel voor leegstaande woningen bestemd voor verkoop, geclassificeerd bij de voorraad, als woningen die nog in exploitatie zijn opgenomen.

1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
Aantallen eenheden verkocht onder voorwaarden		
Aantal eenheden per 1 januari	371	394
Terugkopen (levering van de woning aan Oosterpoort)	-12	-14
Beëindiging terugkooprecht (geen levering van de woning aan Oosterpoort)	-9	-9
	350	371

Van de terugkopen zijn 2 woningen in verhuur genomen (2018: 2).

De overige 10 teruggekochte woningen (2018: 12) zijn verkocht zonder voorwaarden (reguliere verkoop).

Herclassificatie 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 zijn geherclassificeerd naar "Voorraden" tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting. De woningen zijn onder de "Voorraden" opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.

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

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

Gedurende 2019 zijn geen woningen (2018 ook niet) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2019 350 (2018: 371).

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

1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Deze post bestaat ultimo 2019 uit de volgende projecten (bedragen * € 1.000):	31-12-2019	31-12-2018
Nieuwbouw Vijverhof (Berg en Dal)	42	34
Nieuwbouw Veldschuur (Malden)	26	18
Nieuwbouw Hofje Buurderij (Overasselt)	9	4
Nieuwbouw De Horst (Malden)	14	13
Herontwikkeling bouwkavels Bosbes Stekkenberg (Groesbeek)	299	295
Appartementen Brede School (Malden)	944	0
Verbouw algemene ruimte Heumense Hof (Heumen)	3	3
Verbouw Broeksingel (Malden)	13	11
	1350	378

Bovenstaande bedragen betreffen de uitgaven voor de genoemde projecten in 2019 en/of eerdere jaren. Op de per ultimo 2019 gemaakte projectkosten voor project Appartementen Brede School is een onrendabele top ad € 450.000,- in mindering gebracht.

Materiële vaste activa

Ref.	1.2.1
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Stand per 1 januari 2019:	
Aanschaffingswaarde	3.295
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.963
Boekwaarde per 1 januari 2019	1.332
Investerings	114
Desinvesteringen	-300
Afschrijvingen	-394
Correctie afschrijvingen desinvesteringen/buitengebruikstellingen	300
Totaal van de mutaties	-280
Boekwaarde per 31 december 2019	1.052
Stand per 31 december 2019:	
Aanschaffingswaarde	3.109
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.057
Boekwaarde per 31 december 2019	1.052

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

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- kantoorgebouw
 - * grond: geen afschrijving
 - * casco: 25 jaar
- kantoorinrichting: 3 tot 15 jaar
- inventaris: 5 of 10 jaar
- automatisering: 3 tot 7 jaar
- vervoermiddelen: 3 jaar

Financiële vaste activa

Ref.

1.3.1

Latente
belasting
vorderingen

Boekwaarde per 1 januari 2019**14.240**

Dotaties

1.300

Onttrekkingen

-5.324

Totaal van de mutaties

-4.024

Boekwaarde per 31 december 2019**10.216**

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

Verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord.

Embedded derivaten

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

Verkoopwoningen

Deze latentie komt voort uit het waarden van tijdelijke verschillen op woongelegenheden die in de komende vijf jaar, naar verwachting, worden verkocht (25 woningen).

Disagio leningen

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

Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie

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

Grondposities

Bij de waardering van grondposities kan de fiscale waardering afwijken van de commerciële waardering vanwege voor de sector geldende fiscale waarderingsvoorschriften volgens de VSO 1 en 2. Voor het waarderingsverschil is in de jaarrekening een actieve latentie gevormd en tegen contante waarde verantwoord.

De disconteringsvoet van het vreemd vermogen bedraagt 3,06% (2018: 3,18%). Omdat de afwikkeling van de latenties grotendeels plaats vindt tegen het Vpb-tarief van 21,7%, bedraagt de netto gehanteerde gemiddelde disconteringsvoet 2,396%. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is 1 tot 29 jaar. Van de vordering wordt een bedrag van € 3,5 miljoen (2018: € 3,3 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	
	2019	2018	2019	2018
Verrekenbare verliezen	2.809	7.836	5.027	1.321
Tijdelijk verschil waardering embedded derivaten	3.685	2.497	-1.188	605
Tijdelijk verschil waardering verkoopwoningen	300	522	222	349
Tijdelijk verschil waardering disagio leningen	145	140	-5	82
Tijdelijk verschil waardering afschrijvingspotentie	2.869	2.763	-106	-2.763
Tijdelijk verschil waardering grondposities	408	482	74	-482
	10.216	14.240	4.024	-888

Onder de latente belastingvorderingen is een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie ter grootte van € 2,8 miljoen (2017: € 7,8 miljoen). Dit is het gevolg van het verlies geleden in 2012 t/m 2014, waarbij het waarschijnlijk is dat er voldoende toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn om het verlies te compenseren voor de expiratedatum.

Door de Belastingdienst is in 2019 een boekenonderzoek uitgevoerd. Met de Belastingdienst is overeengekomen dat de fiscale afwaardering van de materiële vaste activa naar lagere WOZ-waarde over de jaren 2015 en 2016 door Oosterpoort worden teruggenomen en dat de fiscale toerekening van onderhoud naar exploitatie/investeringen op een verhouding 70/30 is bepaald. Deze afspraken zijn in de jaarrekening 2019 doorgevoerd.

	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
Vlottende activa			
Vorraden	1.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.4.1	0	688
Overige voorraden	1.4.2	155	285
		155	973

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 2019 zijn alle teruggekochte woningen bestemd voor verkoop verkocht (dus voorraadpositie nihil).

Terzake van het vastgoed in exploitatie (gerubriceerd onder Vastgoedbeleggingen) dat op basis van een door Oosterpoort opgesteld verkoopplan in de komende vijf jaar bestemd is voor verkoop, wordt hierna een toelichting gegeven op de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde conform de begroting 2020 gesplitst naar het komend jaar en daaropvolgende vier jaar.

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-2019	Verwachte opbrengstwaarde
DAEB vastgoed: woningen			
2020	4	492	660
2021 tot en met 2024	16	1.902	2.823
Totaal		2.394	3.483

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-2019	Verwachte opbrengstwaarde
Niet-DAEB vastgoed			
- woningen	5	1.179	1.179
- commerciële ruimten	0	0	0
Totaal		1.179	1.179

1.4.2 Overige voorraden

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

	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
Vorderingen	1.5		
Huurdebiteuren	1.5.1	166	197
Gemeenten	1.5.2	11	13
Belastingen en sociale verzekeringen	1.5.3	121	0
Overige vorderingen	1.5.4	344	139
Overlopende activa	1.5.5	870	855
		1.512	1.204

	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren	1.5.1		
Huurdebiteuren		213	220
Af: voorziening wegens oninbaarheid		47	23
		166	197

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

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

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

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

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	23	0
Dotaties	42	23
Onttrekkingen	-18	0
Vrijval	0	0
Boekwaarde per 31 december	47	23

	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
Gemeenten	1.5.2		
Berg en Dal		0	0
Heumen		11	24
Af: voorziening wegens oninbaarheid vorderingen gemeente		0	11
Totaal Gemeenten		11	13

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

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	11	0
Dotaties	0	11
Onttrekkingen	-11	0
Vrijval	0	0
Boekwaarde per 31 december	0	11

	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
Belastingen en sociale verzekeringen	1.5.3		
Te vorderen omzetbelasting		121	0

	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
Overige Vorderingen	1.5.4		
Diverse vorderingen		344	139
Totaal		344	139

Er is eind 2019, evenals eind 2018, geen bedrag opgenomen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

		31-12-2019	31-12-2018
Overlopende Activa	1.5.5		
Nog te ontvangen energiesubsidie		280	612
Nog te ontvangen subsidie warmtepompen		0	7
Te ontvangen afrekeningen energie en water		39	57
Gedeclareerde brandschade		11	5
Vooruitbetaalde facturen		526	161
Diversen posten		14	13
		870	855

In de overlopende activa is geen bedrag begrepen (2018: € 234.800,-) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
Liquide middelen	1.6		
Bedrijfsspaarrekening		17	17
Bedrijfsbonusrekening		2	872
Rekening courant banken		4.517	3.526
Totaal		4.536	4.415

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

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

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

Passiva

	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
Eigen vermogen	2.1		
Herwaarderingsreserve	2.1.1	290.670	226.993
Overige reserves	2.1.2	147.114	125.918
Resultaat boekjaar	2.1.3	51.966	84.873
		489.750	437.784

2.1.1 Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet DAEB vastgoed in exploitatie	onr. zaken verkocht onder voorw.	Totaal
Stand per 1 januari 2018	217.925	2.372	21.282	241.579
Realisatie herwaardering a.g.v. verkopen	-358	-325	0	-683
Realisatie herwaardering a.g.v. terugkopen/beëindiging koopgaranti	0	0	-1.141	-1.141
Mutatie herwaardering	-14.454	-1.038	2.730	-12.762
Stand per 31 december 2018	203.113	1.009	22.871	226.993
Stand per 1 januari 2019	203.113	1.009	22.871	226.993
Realisatie herwaardering a.g.v. verkopen	-660	-21	0	-681
Realisatie herwaardering a.g.v. terugkopen/beëindiging koopgaranti	0	0	-902	-902
Mutatie herwaardering	60.606	315	4.339	65.260
Stand per 31 december 2019	263.059	1.303	26.308	290.670
Totale ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2019	263.059	1.303	26.308	290.670
Af: effect belastinglatenties	0	0	0	0
Stand per 31 december 2019	263.059	1.303	26.308	290.670

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.

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.

2.1.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2019	2018
Stand 1 januari	125.918	110.786
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	19.613	13.308
Realisatie uit herwaarderingsreserve	1.583	1.824
Stand 31 december	147.114	125.918

Voorstel winstbestemming 2019

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ad € 51.966.000,- als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2019 ad € 9.881.000,- aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet gerealiseerde resultaat ad € 42.085.000,- (bestaande uit € 40.121.000,- niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 1.964.000,- niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

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.	31-12-2019	31-12-2018
Voorzieningen	2.2		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	2.2.1	0	310
		0	310

2.2.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

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

	DAEB vastgoed in ontwikkeling
Stand 1 januari 2019	310
Toevoegingen (overige waardeveranderingen)	0
Herclassificatie naar in ontwikkeling	-310
Vrijval (overige waardeveranderingen)	0
Herclassificatie	0
Stand 31 december 2019	0
Waarvan:	
looptijd <= 1 jaar	0
looptijd > 5 jaar	0

De voorziening ultimo 2018 heeft volledig betrekking op het project Appartementen Brede School Malden. In 2019 is de voorziening volledig benut.

Pensioenvoorziening

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze was in 2019 gelijk aan 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor. Voor 2020 is de premie verhoogd naar 27% naar aanleiding van een neerwaartse bijstelling van de verwachte rendementen. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde
- 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 directie van Oosterpoort.
2. Oosterpoort is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting. Derhalve is er geen voorziening opgenomen.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,1% (ultimo 2018: 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018 115,9%).

Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2020 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen. Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2019 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2020 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2019 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 125%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,10%. De ambitie van het fonds was 1,50% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2018 tot en met juli 2019). Voor actieve deelnemers betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,41%. De ambitie van het fonds was 6,35% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2018 tot en met 31 juli 2019).

Langlopende schulden

	2.3	31-12-2019	31-12-2018
Schulden / leningen overheid	2.3.1	6.235	6.450
Schulden / leningen kredietinstellingen	2.3.2	152.884	157.132
Verplichtingen woningen verkocht onder voorwaarden	2.3.3	58.376	60.533
Embedded derivaten extendible leningen	2.3.4	20.011	14.588
Waarborgsommen	2.3.5	3	3
		237.509	238.706

	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
Leningen overheid	2.3.1		
Beginsaldo		6.665	6.880
Bij: nieuwe leningen		0	0
Af: Aflossingen		215	215
Eindsaldo		6.450	6.665
Af: onder kortlopende schulden opgenomen aflossingsverplichting komend jaar		215	215
Eindtotaal na aftrek aflossingsverplichting komend jaar		6.235	6.450

	2.3.2	31-12-2019	31-12-2018
Leningen kredietinstellingen			
Beginsaldo		165.773	168.429
Bij: nieuwe leningen		5.000	5.000
Af: Eindaflossingen		5.000	5.000
Af: Aflossingen		4.901	2.656
Eindsaldo		160.872	165.773
Af: onder kortlopende schulden opgenomen aflossingsverplichting komend jaar		7.342	7.902
Eindtotaal na aftrek aflossingsverplichting komend jaar		153.530	157.871

	2.3.2	31-12-2019	31-12-2018
Geamortiseerde rente embedded derivaten (kr. instellingen)			
Beginsaldo		-739	-828
Af: mutatie ten laste van de winst- en verliesrekening		93	89
Eindsaldo		-646	-739
Totaal eindsaldo schulden/leningen kredietinstellingen		152.884	157.132

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

Vastrentende leningen	84.322	87.439
Variabel rentende leningen	9.000	11.000
Extended leningen	36.000	36.000
Basisrenteleningen	38.000	38.000
	167.322	172.439

In 2019 is op een variabele lening € 2 miljoen afgelost.

De geamortiseerde rente embedded derivaten komt voort uit de waardering van de extendible leningen. De geamortiseerde rente is een correctie ter grootte van het rentevoordeel dat contractueel geldt voor de tweede periode van de extendible leningen.

Jaarlijks valt een deel van dit rentevoordeel vrij in de exploitatierekening. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 'Waardering van leningen' van het bestuursverslag.

Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille eind 2019 is 3,06% (2018 3,18%). De effectieve rentevoet eind 2019 is 3,32% (2018 3,39%).

Het totale schuldrestant van de leningenportefeuille is € 167 miljoen. In 2020 is de normale aflossingsverplichting € 2,5 miljoen en de extra aflossing € 5 miljoen.

Van de leningen is 97,1% geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dit is voor een bedrag van € 162 miljoen (2018: € 165 miljoen).

In de borgingsbrief van het WSW, gebaseerd op de meerjarenraming 2019-2028 werd een borgingsplafond afgegeven voor eind 2019 van bijna € 168 miljoen. Het borgingsplafond voor eind 2020 is € 173 miljoen en voor 2021 € 180 miljoen.

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

De duration van de leningenportefeuille is 14,6 jaar (eind 2018 was dat 13,1 jaar). De modified duration is eind 2019 14,5 jaar (eind 2018 was dat 12,9 jaar).

De variabel rentende leningen (zogenoeten roll-over leningen) dragen een variabel rentepercentage op de 3-maands Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag. Het gaat hierbij om 2 leningen:
 NWB € 5.000.000; opslag 0,14%; tot einde looptijd lening per 2-5-2022 (eind 2019 is € 3 miljoen opgenomen na aflossing van € 2 r
 BNG € 6.000.000; opslag 0,61% tot einde looptijd lening per 1-3-2021
 Voor laatstgenoemde lening is een swap afgesloten waardoor feitelijk sprake is van een vaste rente.

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

BNG € 10.000.000; basisrente 3,153%; opslag 0,1%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 15-7-2021
 BNG € 10.000.000; basisrente 3,05%; opslag 0,285%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 1-12-2021
 BNG € 8.000.000; basisrente 3,84%; opslag 0,09%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 1-6-2020
 BNG € 10.000.000; basisrente 2,059%; opslag 0,085%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 17-7-2020

De restant looptijd van de leningen is als volgt:	Bedrag	In % van het schuldrestant
< 5 jaar	14.350	8,6%
> 5 en < 10 jaar	902	0,5%
> 10 en < dan 15 jaar	17.700	10,6%
> 15 en < dan 20 jaar	24.405	14,6%
> 20 en < dan 25 jaar	31.280	18,7%
> 25 jaar	78.683	47,0%
Totaal	167.322	100,0%

De gemiddelde restant looptijd is 19 jaar.

De renteverplichting voor de lopende leningenportefeuille is	Bedrag	In % van het schuldrestant
< 1%	10.112	6,0%
> 1% en < 2%	33.013	19,7%
> 2% en < 3%	22.618	13,5%
> 3% en < 4%	43.875	26,2%
> 4% en < 5%	57.352	34,3%
> 5% en < 6%	0	0,0%
> 6%	350	0,2%
Totaal	167.322	100,0%

De vervalkalender van de leningen is	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2020	2.557	5.000
2021	2.579	6.000
2022	2.409	5.000
2023	2.431	
2024	2.441	
2025	2.451	
2026	2.462	
2027	2.318	
2028	2.322	
2029	2.326	

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

	Renteconversies	Herzieningen rente-opslag (spread)
2020	5.000	18.000
2021	6.000	20.000
2022	6.622	

Tot en met het eerste kwartaal 2022 is in bovenstaand overzicht de renteaanpassing van een variabele lening van € 5 miljoen opgenomen (stand 31 december 2019 € 3 miljoen) waarvan de rente eens per drie maanden wordt aangepast aan de 3-maands Euribor. Feitelijk geldt hetzelfde voor een fixe lening van € 6 miljoen tot en met 2020. Deze renteconversie is echter niet opgenomen omdat hiervoor een swap is afgesloten waardoor er feitelijk sprake is van een vaste rente.

De volgende zekerheden zijn gesteld:

Ter grootte van € 8,6 miljoen (2018 zelfde bedrag) is hypothecaire zekerheid gesteld op de bouw Brede School te Malden (met het recht van erfpacht annex opstal) ten gunste van de gemeente Heumen.
 Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Oosterpoort zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 373 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Verplichtingen woningen verkocht onder voorwaarden

	Ref.	2019	2018
Stand 1 januari:	2.3.3		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden		53.371	56.624
Waardeverminderingen/-vermeerderingen		7.162	3.250
Boekwaarde per 1 januari		60.533	59.874
Mutaties:			
Teruggekochte woningen voor doorverkoop		-1.642	-1.057
Afkoop Koopgarantformule		-1.498	-1.302
Herclassificatie naar voorraad		0	-621
Herclassificatie naar exploitatie		-281	-238
Correctie verplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden		-4	-35
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		1.268	3.912
Totaal mutaties		-2.157	659
Stand 31 december:			
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden		49.946	53.371
Waardeverminderingen/-vermeerderingen		8.430	7.162
Boekwaarde per 31 december		58.376	60.533

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 350 woningen (2018: 371), waarvan 194 huurwoningen uit bestaand bezit (2018: 197) en 156 nieuwbouwkoopwoningen (2018: 174).

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

Het Koopgarantbezit is gewaardeerd op WOZ-waarden met peildatum 1 januari 2018 onder toevoeging van een waardestijging van 14,5% (stijging van 1 januari 2018 tot 31 december 2019).

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

	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
Embedded derivaten in extendible leningen	2.3.4		
Beginsaldo		14.588	13.238
Waardemutatie boekjaar		5.423	1.350
Eindsaldo		20.011	14.588

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

De reële waarde van de extendible lening is gebaseerd op de rentecurve van 31 december 2019. 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 2019, daarbij is geen opslag op de disconteringscurve gehanteerd. Indien een opslag wordt gehanteerd op de disconteringscurve zal de marktwaarde van de derivaten voor Oosterpoort minder negatief zijn.

	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
Waarborgsommen	2.3.5		
Beginsaldo		3	105
Af: terugbetaald bij overgang woningen van beheerder naar Stichting Oosterpoort		0	-102
Eindsaldo		3	3

Het saldo per 31 december 2019 betreft, gelijk aan ultimo 2018, voorschotten van 3 huurders van Accomodation Management die zijn betaald bij aangaan van het huurcontract. Aan deze waarborgsommen is geen rente toegevoegd.

	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
Kortlopende schulden	2.4		
Schulden aan overheid	2.4.1	215	215
Schulden aan kredietinstellingen	2.4.2	7.342	7.902
Schulden aan leveranciers	2.4.3	343	357
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.4.4	82	209
Schulden ter zake van pensioenen	2.4.5	41	39
Overlopende passiva	2.4.6	5.379	5.053
		13.402	13.775

	Ref.	31-12-2019	31-12-2018
Schulden aan overheid	2.4.1		
Aflossingsverplichting leningen komend jaar		215	215
Schulden aan kredietinstellingen	Ref. 2.4.2	31-12-2019 7.342	31-12-2018 7.902
Aflossingsverplichting leningen komend jaar			
Leveranciers	Ref. 2.4.3	31-12-2019 343	31-12-2018 357
Belastingen en premies sociale verzekeringen	Ref. 2.4.4	31-12-2019	31-12-2018
Belastingdienst, af te dragen BTW 4e kwartaal		0	133
Belastingdienst, af te dragen loonheffing december		82	76
		82	209
Schulden ter zaken van pensioenen	Ref. 2.4.5	31-12-2019	31-12-2018
Af te dragen pensioenpremies december		41	39
Overlopende passiva	Ref. 2.4.6	31-12-2019	31-12-2018
Nog niet vervallen rente geldleningen o/g		1.879	2.016
Vooruitontvangen bedragen Brede School Malden		0	144
Vooruitontvangen huren		2.609	2.563
Afrekening servicekosten		37	28
Onderhoudsfonds Buurderij		50	43
Afrekening onderhoud KIC		652	157
Te betalen accountantskosten		83	82
Overige overlopende passiva		69	20
		5.379	5.053

Onder de overlopende passiva is een bedrag begrepen van € 50.000,- (2018: € 129.000,-) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

Transacties met verbonden partijen

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

In 2019 hebben de volgende transacties plaatsgevonden met de Verenigingen van Eigenaren:

Jaarlijkse bijdrage aan VvE De Bats voor onderhoud en beheer	5	2
Jaarlijkse bijdrage aan VvE De Meent voor onderhoud en beheer	87	92
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Kulturhus Beek voor onderhoud en beheer	6	7
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Kerkplein Leuth voor onderhoud en beheer	21	15
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Karel Doormanstr. Groesbeek voor onderhoud en beheer	32	33
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Antoniushof voor onderhoud en beheer	5	5
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Bellevue voor onderhoud en beheer	73	72
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Jozefhof voor onderhoud en beheer	13	1
	242	227

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

9.1 Financiële instrumenten en risico's

Algemeen

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

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

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

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

Liquiditeitsrisico: Oosterpoort houdt een liquiditeitsbuffer aan voor de situatie dat niet-DAEB Koopgarantwoningen teruggekocht moeten worden die niet vrij snel daarna doorverkocht kunnen worden (voor DAEB Koopgarantwoningen is een dergelijke buffer niet nodig). Deze buffer is € 2 miljoen.

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

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

Extendible leningen

Geldgever	Bedrag * € 1.000,-	2e periode				3e periode		Marktw waarde 31-12-2019 € 1.000,-	Marktw waarde 31-12-2018 € 1.000,-
		Ingangsdatum	Looptijd	Rente	Looptijd	Rente			
BNG	6.000	1-8-2007	1-2-2008 tot 1-2-2020	vast 4,21% per kwartaal	1-2-2020 tot 1-2-2032	3 mnds Euribor zonder opslag, of 4,35% per kwartaal		2.960-	2.270-
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		4.946-	3.550-
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		5.779-	4.171-
BNG	10.000	5-5-2008	5-5-2011 tot 6-5-2030	vast 4,45% per kwartaal	6-5-2030 tot 5-5-2048	3 mnds Euribor zonder opslag, of 4,70% per kwartaal		6.326-	4.597-
	36.000							20.011-	14.588-

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

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

De marktwaarde van leningen wordt elk jaar op 31 december herrekend op basis van de rente zoals die zou gelden als op 31 december soortgelijke leningen zouden worden afgesloten. De marktwaarde van de leningen per de ingangsdatum van de 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 2020 tot 2032, respectievelijk 2025 tot 2038 etc. lagere rentelasten in de exploitatie te kunnen verwerken. Een en ander betekent dat het jaarresultaat hierdoor jaarlijks fluctueert tot het moment dat de derde periode is gestart. Voor een eerste lening is dat in 2020.

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:

	Saldo
	Vrijval ten gunste van de exploitatie
	* € 1.000,-
	geamortiseerde rente per eind van het jaar
	* € 1.000,-
2019	93
2020	75
2021	76
2022	80
2023	84
2024	88
2025	69
2026	61
2027	40
2028	30
2029	31
2030	11
	0

Roll-over lening en een daaraan gekoppelde renteswap

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

Het bovenstaande betekent dat Oosterpoort op de roll-over lening een variabele rente betaalt op basis van 3-maands Euribor met een opslag van 61 basispunten. Op basis van de renteswap betaalt Oosterpoort 4,785% en ontvangt een variabele rente op basis van de 3-maands Euribor. Per saldo betaalt Oosterpoort daardoor 4,785% plus 0,61% oftewel 5,395%. In het contract voor de renteswap is verrekening van de marktwaarde van de swap afgesproken. De bank heeft daarmee het recht om op grond van de marktwaarde aanvullende dekking te laten bijstorten als de negatieve marktwaarde de afgesproken drempelwaarde van 9,1 miljoen euro overstijgt. De negatieve marktwaarde van de swap bedraagt per 31-12-2019 € 605.082,- (2018 € 895.190,-).

Bij een verdere rentedaling met 2% zal de negatieve marktwaarde verder dalen met € 130.200,- tot € 735.282,-.

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

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

9.2 Niet in de balans opgenomen activa, regelingen en verplichtingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW, worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2019 heeft Oosterpoort een aangegane obligoverplichting van € 6,2 miljoen (2018: € 6,3 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Om in de toekomst een voldoende robuust borgstelsel te kunnen garanderen en mogelijk te blijven maken dat corporaties tegen zo laag mogelijke kosten financieelbaar zijn, presenteerde het WSW in oktober 2019 een strategisch programma. Met het strategisch programma focust het WSW op de volgende thema's:

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

Voor het tweede thema wordt de deelnemers gevraagd om dat te betalen, maar het WSW wil meer zekerheid over de nakoming van die betalingsverplichting. Het WSW wil dit uitwerken via een variabele hoofdsomlening voor een deel van de obligoverplichting. Concreet betekent dit dat elke deelnemer bij een bank een variabele hoofdsomlening aantrekt. Die lening is alleen maar bedoeld voor de obligoverplichting, voor andere doelen mag die lening niet gebruikt worden. Volgens de laatste voorstellen zal deze lening voor Oosterpoort circa € 4,2 miljoen bedragen.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

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

De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De Autoriteit heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit woningcorporaties circa € 15 miljoen euro zullen bedragen. Dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 3,15 per wooneenheid en circa € 0,025 per € 1.000 WOZ-waarde van de wooneenheden in eigendom van de corporatie.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2020-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2020 tot en met 2024 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2020: € 327.000,-
- 2021: € 333.000,-
- 2022: € 343.000,-
- 2023: € 350.000,-
- 2024: € 359.000,-

Aanvullende verplichting terugkoop 5 woningen verkocht onder MGE

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

Swap-overeenkomst

Oosterpoort heeft eind 2019 1 swap-overeenkomst (zie hiervoor paragraaf Financiële instrumenten en risico's). De negatieve marktwaarde ad € 605.000,- is niet in de balans opgenomen omdat een effectieve hedge is gedocumenteerd. De effectieve hedge betreft een volledige koppeling aan een bestaande lening met variabele rente. De kasstromen worden op grond van matching toegerekend aan de jaren van de looptijd.

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

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 2019 betreft het saldo aan individuele loopbaanbudgetten bij Oosterpoort € 102.592,-.

Verplichting verlofdagen

Stichting Oosterpoort heeft per 31 december 2019 een verplichting aan haar medewerkers met betrekking tot opgebouwde verlofuren. Deze verplichting bedraagt € 81.296,-.

Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor het woonrijp maken van grondposities, aanleg van openbare verlichting en toezichtskosten binnen het project Ooijse Graaf voor een totaalbedrag van € 255.000,- (excl btw). Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening. Tenslotte is er een ontwikkelovereenkomst gesloten voor de bouw van 23 woningen in het project Veldschuur. Er is nog geen aanneemsom, er ligt wel een kooprecht voor grondafname van de gemeente voor een bedrag van € 525.000,-.

10 Toelichting winst- en verliesrekening over 2019

(x € 1.000,-)

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	Ref	2019	2018
Huuropbrengsten	3.1		
Woningen en woongebouwen DAEB		31.630	31.055
Woningen en woongebouwen niet-DAEB		521	511
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB		1.128	1.013
Subtotaal		33.279	32.579
Af: Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid		158	212
Af: Dotatie voorziening dubieuze debiteuren		24	34
		33.097	32.333

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2019 bedroeg 1,6% (1 juli 2018: 2,11%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 1,6% en voor het niet-DAEB-bezit 1,6%.

In het kader van de huursombenadering is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 1,67% (2018: 2,24%).

	Ref	2019	2018
Opbrengsten servicecontracten	3.2		
Te ontvangen vergoedingen voor overige goederen, leveringen en diensten		682	743
bij: te verrekenen met huurders		-37	-42
af: derving wegens leegstand en oninbaarheid		27	16
		618	685

De vergoedingen voor leveringen en diensten zijn gedaald als gevolg van:

- hogere opbrengst serviceabonnement ad € 1.000,-.
- lagere voorschotten maatschappelijk vastgoed a.g.v. verrekeningen voorgaande jaren ad € 52.000,-.
- verlaging van het aandeel te verrekenen servicekosten € 10.000,-.

	Ref	2019	2018
Lasten servicecontracten	3.3		
Kosten serviceabonnement		224	193
Kosten voor levering van goederen en diensten		486	528
Totaal servicecontracten		710	721

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

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

In 2019 is er een tekort op (opbrengsten en lasten) servicecontracten van € 91.000,-. Dit bestaat uit een positief resultaat op het serviceabonnement (€ 34.000,-) en negatieve resultaten op afrekenbare servicelasten (€ 32.000,-), servicelasten die voor rekening van Oosterpoort komen (€ 62.000,-) en niet afgerekende servicelasten maatschappelijk vastgoed (€ 31.000,-).

	Ref	2019	2018
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.4		
Lonen en salarissen exploitatie vastgoedportefeuille		1.982	1.710
Uitzend- / inleenkrachten		314	609
Overige personeelskosten		157	188
Huisvestingskosten		51	65
Afschrijving onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik		267	205
Kosten automatisering		287	280
Overige algemene lasten		784	645
		3.842	3.702

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

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

Toerekening organisatiekosten	2019	2018
Lonen en salarissen exploitatie vastgoedportefeuille	2.919	2.727
Uitzend- / inleenkrachten	634	870
Overige personeelskosten	231	300
Huisvestingskosten	76	103
Afschrijving onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	394	328
Kosten automatisering	423	446
Overige algemene lasten	1.082	936
Toe te rekenen organisatiekosten	5.759	5.710

Organisatiekosten toegerekend aan:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.842	3.702
Lasten onderhoudsactiviteiten	485	656
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	200	220
Kosten overige activiteiten	103	128
Overige organisatiekosten	528	487
Leefbaarheid	601	517
Totaal toegerekende organisatiekosten	5.759	5.710

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2018: idem).

Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2019	2018
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	66,7%	64,8%
Lasten onderhoudsactiviteiten	8,4%	11,5%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,0%	0,0%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	3,5%	3,9%
Kosten overige activiteiten	1,8%	2,2%
Overige organisatiekosten	9,2%	8,5%
Leefbaarheid	10,4%	9,1%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,0%	100,0%

	2019	2018
Lonen en Salarissen		
Salarissen	2.298	2.095
Uitzend- / inleenkrachten	634	870
Subtotaal	2.932	2.965
Af: ontvangen ziekengeld	-207	-88
	2.725	2.877

	2019	2018
Sociale Lasten		
Sociale lasten	381	344
Ziekteverzekering	79	47
	460	391

	2019	2018
Pensioenlasten		
Pensioen- en vroegpensioenpremie	368	329

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

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2019 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Oosterpoort omgerekend naar volledige mensjaren 39,6 (2018: 36,4).

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

	2019	2018
Bedrijfsvoering	12,2	11,8
Klant en Wijken	19,3	16,1
Strategie en Regie	5,3	5,7
Control en bestuurssecretaris	1,8	1,8
Directie	1,0	1,0
	39,6	36,4

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
	2019	2019	2019
Onderzoek van de jaarrekening	187	0	187
Andere controleopdrachten	19	0	19
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	31	31
Andere niet controlediensten	0	0	0
	207	31	238

	Ernst & Young		
	Accountants LLP	Overig EY	EY Totaal
	2018	2018	2018
Onderzoek van de jaarrekening	126	0	126
Andere controleopdrachten	19	0	19
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	19	19
Andere niet controlediensten	0	0	0
	145	19	164

	KPMG		
	Accountants N.V.	Overig KPMG	KPMG Totaal
	2018	2018	2018
Onderzoek van de jaarrekening, inclusief meerwerk	22	0	22
Andere controleopdrachten	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet controlediensten	0	0	0
	22	0	22

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2019 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2019 zijn verricht.

	Ref	2019	2018
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.5		
Reparatieverzoeken		1.420	1.312
Mutatieonderhoud		944	684
Planmatig onderhoud (inclusief onderhoudsdeel energie)		3.249	4.093
Asbest verwijderen		471	869
Badkamer-, toilet- en keukenrenovaties (BTK)		1.400	1.168
Woningaanpassing op verzoek of mutatie		233	192
Contractonderhoud		755	780
Overig onderhoud		602	603
Aan onderhoud toegerekende organisatiekosten		485	656
		9.559	10.357
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	Ref	2019	2018
	3.6		
Verhuurderheffing		3.894	4.130
Saneringsheffing		0	349
Onroerendezaakbelasting, waterschapsbelasting en rioolheffing		1.471	1.525
Verzekeringen		136	176
		5.501	6.180

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	Ref	2019	2018
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.7		
Opbrengst verkoop kavels project Drulse Beek		0	113
Opbrengst verkoop kavels project Het Hoogh		0	193
Opbrengst verkoop kavels project Stekkenberg		0	668
Opbrengst verkoop kavels project Ooijse Graaf		292	1.251
Opbrengst verkoop kavels project Pastoor van Tielstraat		291	265
		583	2.490

	Ref	2019	2018
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.8		
Lasten verkoop kavels project Drulse Beek		0	102
Lasten verkoop kavels project Het Hoogh		0	197
Lasten verkoop kavels project Stekkenberg		0	434
Lasten verkoop kavels project Ooijse Graaf		292	1.251
Lasten verkoop kavels project Pastoor van Tielstraat		291	265
		583	2.249

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Ref
3.9/3.10/3.11

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

	2019	2018
Verkoop huurwoningen		
Verkoopopbrengst huurwoningen	1.540	2.101
Verkoopkosten huurwoningen	-44	-66
Toegerekende organisatiekosten	-59	-85
Marktwaarde verkochte huurwoningen	-1.258	-1.665
Totaal verkoopresultaat huurwoningen	179	285

De verkoopopbrengst betreft 9 verkochte woningen (2018: 11 woningen). De door verkoop in 2019 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 259.000,-.

Verkoop garages		
Verkoopopbrengst garages	41	15
Verkoopkosten garages	-2	0
Toegerekende organisatiekosten	0	-1
Marktwaarde verkochte garages	-24	-6
Totaal verkoopresultaat garages	15	8

De verkoopopbrengst betreft 3 verkochte garages (2018: 1 garage). De door verkoop in 2019 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 17.000,-.

Verkoop teruggekochte woningen VOV

Verkoopopbrengst voormalig Koopgarant	3.603	3.316
Verkoopkosten voormalig Koopgarant	-90	-89
Toegerekende organisatiekosten	-141	-134
Boekwaarde voormalig koopgarant (marktwaarde op terugkoopmoment min korting)	-2.522	-2.274
Totaal verkoopresultaat teruggekochte woningen VOV	850	819

De verkoopopbrengst betreft 14 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2018: 15 woningen) en 9 door de eigenaar afgekochte Koopgarantformules (2018: 9 afkopen).

Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.044	1.112
---	--------------	--------------

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Ref	2019	2018
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.12		
Nagekomen baten/lasten afgesloten projecten		-14	-1
Sloop woonwagons		-137	0
Dotatie voorziening onrendabele investeringen		-83	-367
Bijstelling afboeking grondpositie Ooijse Graaf		21	-108
Bijstelling afboeking grondpositie Pastoor van Tielstraat		11	-28
		-202	-504

	Ref	2019	2018
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.13		
Niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB vastgoed		53.347	77.852
Niet-gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed		-90	1.066
		53.257	78.918

	Ref	2019	2018
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.14		
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden		1.661	4.788
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden		-1.268	-3.913
		393	875

Nettoresultaat overige activiteiten

	Ref	2019	2018
Opbrengsten overige activiteiten	3.15		
Verkoop energie en vastrecht		199	209
Overige opbrengsten overige activiteiten		49	44
		248	253

	Ref	2019	2018
Kosten overige activiteiten	3.16		
Exploitatiekosten energie		254	278
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan overige activiteiten		103	128
		357	406

De exploitatiekosten energie bestaan in 2019 voor € 109.000,- (2018 € 121.000,-) uit onderhoudslasten WKO.

	Ref	2019	2018
Overige organisatiekosten	3.17		
Kosten treasury		24	20
Kosten Raad van Commissarissen		73	71
Kosten OR		1	3
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties		28	32
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan overige organisatiekosten		528	487
		654	613

De Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties is met ingang van 2019 ondergebracht onder de post "Overige organisatiekosten". Tot en met 2018 werd deze post opgenomen onder "Overige directe operationele lasten exploitatie bezit". De vergelijkende cijfers zijn derhalve op dit punt aangepast.

	Ref	2019	2018
Leefbaarheid	3.18		
Bijdrage maatschappelijke activiteiten		30	52
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan leefbaarheid		601	517
		631	569

Saldo financiële baten en lasten

	Ref	2019	2018
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	3.19		
Mutatie waardering embedded derivaten		-5.423	-1.350
		-5.423	-1.350

De "Mutatie waardering embedded derivaten" is m.i.v. 2019 ondergebracht onder de post "Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten". Tot en met 2018 werd deze post opgenomen onder "Rentelasten en soortgelijke kosten". De vergelijkende cijfers zijn derhalve op dit punt aangepast.

	Ref	2019	2018
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.20		
Rente leningen overheid / kredietinstellingen		5.652	5.899
Amortisatieresultaat disagio leningen		93	89
Borgstellingsvergoeding WSW		43	42
Rente banken en overige schulden		0	0
		5.788	6.030

	Ref	2019	2018
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	3.21		
Vennootschapsbelasting		0	0
Latentie Vpb betrekking hebbend op disagio leningen o/g		-5	82
Latentie Vpb betrekking hebbend op verrekenbare verliezen		5.027	1.321
Latentie Vpb betrekking hebbend op embedded derivaten		-1.188	605
Latentie Vpb betrekking hebbend op verkoopwoningen		222	349
Latentie Vpb betrekking hebbend op afschrijvingspotentieel		-106	-2.763
Latentie Vpb betrekking hebbend op grondposities		74	-482
		4.024	-888

Vennootschapsbelasting

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

	2019	2018
	%	%
Toepasselijk tarief	25,0%	25,0%
Gewaardeerde tijdelijke verschillen	-24,1%	-21,8%
Nieuw opgenomen latenties ultimo boekjaar	0,0%	-3,9%
Niet aftrekbare kosten	0,0%	0,1%
Niet aftrekbare rentelasten (ATAD)	1,2%	0,0%
Overige effecten	5,1%	-0,5%
Effectief tarief	7,2%	-1,0%

De post verschuldigde vennootschapsbelasting over het boekjaar 2019 (nihil) en 2018 (nihil) betreft de naar verwachting berekende belastingdruk over beide boekjaren, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (2e VSO). De fiscaal belastbare winst bedraagt € 8,7 miljoen positief (2018: € 1,8 miljoen negatief). Het verschil tussen de fiscaal belastbare winst en het (commerciële) resultaat voor belastingen wordt met name veroorzaakt door commerciële waardeveranderingen die fiscaal niet van toepassing zijn door toepassing van andere waarderingsgrondslagen. Dit betreft de waardeveranderingen gerelateerd aan vastgoed in exploitatie en derivaten. Daartegenover staan gedeeltelijke terugname van in eerdere jaren genomen fiscale afschrijvingslasten naar lagere boekwaarden (opwaardering naar hogere WOZ-waarde, commercieel geen afschrijvingslast) en is een fiscaal hogere toerekening van onderhoudsuitgaven in de resultatenrekening toegepast dan de commerciële toerekening. De fiscaal belastbare winst in 2019 is nihil vanwege verrekening van de belastbare winst met verliezen uit eerdere jaren (verliescompensatie), waardoor er geen af te dragen post vennootschapsbelasting is ultimo 2019. De definitieve fiscale positie wordt opgemaakt bij de aangifte vennootschapsbelasting 2019.

Latenties

In 2019 zijn de belastinglatenties herrekend naar de contante waarde ultimo 2019. Er zijn vorderingen opgenomen voor latente belastingen bij:

- verrekenbare verliezen over 2012 t/m 2014 : nominale waarde € 11.692.894,-, contante waarde € 2.808.529,-;
- embedded derivaten: nominale waarde € 20.010.626,-, contante waarde € 3.685.300,-;
- verkoop huurwoningen: nominale waarde € 3.228.475,-, contante waarde € 300,275,-;
- disagio leningenportefeuille: nominale waarde € 820.301,-, contante waarde € 145.447,-.
- afschrijvingspotentieel: nominale waarde € 3.213.413,-, contante waarde € 2.869.067,-.
- grondposities: nominale waarde € 1.669.054,-, contante waarde € 407.500,-.

De afname van de latentie verrekenbare verliezen in 2019 wordt veroorzaakt door terugname van de fiscale afwaarderingen over 2015 en 2016, hogere (positieve) belastbare fiscale jaarresultaten in de komende jaren als gevolg van de invoering van de ATAD-wetgeving (renteaftekbeperving) en opwaarderingen van materieel vaste activa naar hogere WOZ-waarden vanaf 2017 (prijsstijgingen).
Zie ook de toelichting op de balanspost "Latente belastingvordering".

11 Bezoldiging

11.1 Bezoldiging van de directie en de commissarissen

bedragen * € 1,-

De bezoldigingen met inbegrip van de pensioenlasten en andere uitkeringen van de huidige en gewezen directieleden en commissarissen die in het boekjaar ten laste van Oosterpoort zijn gekomen, bedragen € 145.842,- (2018: € 147.762,-) respectievelijk € 65.352,- (2018: € 50.130,-).

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 2019 € 142.000,- (Woningcorporaties, klasse E). Het toepasselijk bezoldigingsmaximum was in 2018 € 137.000,- (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 2019	E.M. Janssen
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging 2019	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	124.824,83
Beloningen betaalbaar op termijn	21.016,68
<i>Subtotaal</i>	145.841,51
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	142.000,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Bezoldiging 2019	145.841,51
Motivering indien overschrijding	zie '1
Gegevens 2018	
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging 2018	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	126.841,24
Beloningen betaalbaar op termijn	20.920,92
<i>Subtotaal</i>	147.762,16
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	137.000,00
Bezoldiging 2018	147.762,16

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

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

Niet van toepassing

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2019	A. Godfroj	M. Kniest	F. Aarts	R. Stevens	L. Roefs
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorz	Lid *)	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1-11/2	1/1-17/2	1/1-31/12	1/1-9/11	1/1-21/9
Bezoldiging					
Bezoldiging	1.771	908	10.900	9.433	7.915
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	2.451	1.867	14.200	12.177	10.271
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0	0
Bezoldiging	1.771	908	10.900	9.433	7.915
Gegevens 2018					
Functiegegevens					
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	13.670	9.115	9.115	9.115	9.115
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.550	13.700	13.700	13.700	13.700

*) vanaf 18-2-2019 vice-voorzitter

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen (vervolg)

Gegevens 2019	M. Kniest	H. Hooge	A. Bouwmeister	J. Lenssen
Functiegegevens	Voorzitter	Venterink	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	18/2-31/12	18/2-31/12	1/10-31/12	11/11-31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	14.988	9.525	2.725	1.817
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.499	12.333	3.579	1.984
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0
Gegevens 2018				
Functiegegevens				
Aanvang en einde functievervulling in 2018	nvt	nvt	nvt	nvt
Bezoldiging				
Bezoldiging	nvt	nvt	nvt	nvt
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	nvt	nvt	nvt	nvt
VTW-beroepsregel maximum 2018	nvt	nvt	nvt	nvt

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

Niet van toepassing

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

Niet van toepassing

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

Niet van toepassing

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

Niet van toepassing

3. Overige rapportage op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Verder zijn er in 2019 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

12. Toelichting op het kasstroomoverzicht

De kasstromen uit operationele activiteiten zijn ten opzichte van 2018 met € 3,1 miljoen gestegen. De belangrijkste posten hierin zijn:

- € 0,7 miljoen hogere huurontvangsten als gevolg van huurverhogingen;
- een afname van de betalingen aan leveranciers met € 2,3 miljoen waarvan € 1,7 miljoen onderhoud;
- een afname van de verhuurderheffing met € 0,2 miljoen

Het saldo van in- en uitgaande kasstromen t.a.v. (des)investeringsactiviteiten is t.o.v. 2018 € 1,5 miljoen lager. Tegenover lagere verkoopontvangsten uit zowel woningen als grondposities (totaal € 2,5 miljoen lager) staan lagere investeringen in woningen en grondposities (totaal € 1 miljoen lager).

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is € 2,1 miljoen negatiever (meer uitstroom) dan voorgaand jaar. Dit wordt vrijwel geheel veroorzaakt door een terugstorting van € 2 miljoen op een variabele lening.

13 Gebeurtenissen na balansdatum

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

De huidige situatie rondom het coronavirus is buitengewoon. Nederland heeft momenteel ingrijpende maatregelen genomen om de ziekte te beheersen. Het is ook niet denkbeeldig dat in de komende periode maatregelen worden verlengd of dat nieuwe maatregelen worden genomen. Deze maatregelen hebben ook grote impact en financiële gevolgen voor veel organisaties. Op dit moment is het niet goed mogelijk om in te schatten wat de invloed van het coronavirus is op de financiële prestaties en gezondheid van Oosterpoort. Wel is duidelijk is dat de huuromzet van enkele bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) onder druk staat. De huidige inschatting is dat de financiële impact voor 2020 beperkt is.

14 Kengetallen

	2019	2018
Gegevens woningbezit		
Aantal verhuureenheden in exploitatie		
- Woningen/woongebouwen	4.876	4.885
- Zorgvastgoed (eenheden)	26	26
- Garages	34	37
- Maatschappelijke ruimtes	15	15
- Onzelfstandige verhuureenheden *1)	11	11
- Commerciele ruimtes *2)	21	20
Totaal	4.983	4.994
*1) Inclusief 6 woonwagens		
*2) Inclusief 5 WKO's		
Onderhoud woningbezit		
Kosten planmatig onderhoud per verhuureenheid *	656	826
Kosten reparatieverzoeken per verhuureenheid *	287	265
Kosten mutatieonderhoud per verhuureenheid *	191	138
Kosten asbest per verhuureenheid *	95	175
Kosten badkamer-, toilet en keukenrenovatie per verhuureenheid *	283	236
Kosten woningaanpassing op verzoek of mutatie per verhuureenheid *	47	39
Kosten contractonderhoud per verhuureenheid *	153	157
Kosten overig onderhoud per verhuureenheid *	122	122
Rendement		
Rentabiliteit Eigen Vermogen Daeb	44%	nvt
Rentabiliteit Eigen Vermogen niet-Daeb	11%	nvt
Rentabiliteit Vreemd Vermogen Daeb	4%	4%
Financiële continuïteit		
ICR DAEB	1,99	1,49
ICR niet DAEB	0,00	0,00
Loan to Value (LTV) o.b.v. beleidswaarde DAEB	59,2%	66,3%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde DAEB	36,9%	32,4%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde niet-DAEB	43,1%	36,3%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde DAEB	36,5%	40,4%
Onderpandratio	43,4%	44,2%
Overige		
Eigen vermogen per vhe *	98.959	88.316
Totaalopbrengsten per vhe (incl verkoopresultaat) *	7.074	6.985
Personeelslasten per vhe *	718	726
Kosten onderhoud per vhe *	1.932	2.089
Lasten verhuur en beheeractiviteiten per vhe *	776	747
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille per vhe *	2.850	2.433
Jaarresultaat per vhe *	10.500	17.122

* verhuureenheden (vhe) = totaal aantal verhuureenheden minus 34 garages (2018: 37).

15 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

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

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

De niet-DAEB activiteiten in aantallen:

Niet-Daeb activiteiten	2019	2018
Aantal verhuureenheden		
- Woningen/woongebouwen	52	52
- Zorgvastgoed (eenheden)	0	0
- Garages	33	36
- Maatschappelijke ruimtes	10	11
- Onzelfstandige verhuureenheden	1	1
- Commerciële ruimtes	16	15
Totaal	112	115
Projecten	0	0
Gronden	4	4
Verkoop onder voorwaarden	156	174

Grondslagen voor de splitsing

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

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar woningen, commercieel en maatschappelijk vastgoed en parkeervoorzieningen. Onder voorraden zijn de grondposities opgenomen.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn oorspronkelijke nieuwbouwwoningen in de niet-DAEB-tak opgenomen en bestaand bezit in de DAEB-tak.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- In de DAEB-tak van Oosterpoort is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de jaarrekening.

- De belastinglatenties m.b.t. verkoopwoningen en afschrijvingspotentieel zijn toegerekend aan de niet DAEB-tak conform de verhouding Daeb versus niet Daeb van de betrokken woningen. De latentie m.b.t. grondposities is conform de grondposities zelf volledig niet-Daeb.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende “gesplitste” kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten heeft Oosterpoort een verdeelsleutel toegepast op basis van de verhouding verhuureenheden DAEB en niet-DAEB zoals opgenomen in de begroting 2019.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.
- Van de liquide middelen niet-DAEB wordt het meerdere boven € 2 miljoen uitgekeerd aan de DAEB-tak. Dit is als dividend zichtbaar in de kasstroomoverzichten DAEB en niet-DAEB. Het minimum van € 2 miljoen liquide middelen niet-DAEB wordt aangehouden om eventuele terugkopen van koopgarantwoningen te kunnen financieren.

16.1 Balans DAEB-tak per 31-12-2019

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

31-12-2019

31-12-2018

Activa

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	640.215	584.531
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.441	29.795
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.350	378
	672.006	614.704

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.052	1.332
---	--------------	--------------

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering	9.183	13.368
Interne lening	0	0
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	24.831	25.001
	34.014	38.369

Totaal vaste activa

707.072	654.405
----------------	----------------

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	124
Overige voorraden	0	0
	0	124

Vorderingen

Huurdebiteuren	139	189
Overheid	0	2
Belastingen en premies sociale verzekeringen	121	0
Overige vorderingen	30	40
Overlopende activa	867	812
	1.157	1.043

Liquide middelen

2.536	2.415
--------------	--------------

Totaal vlottende activa

3.693	3.582
--------------	--------------

TOTAAL ACTIVA

710.765	657.987
----------------	----------------

	31-12-2019	31-12-2018
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	284.371	222.136
Overige reserves	153.413	130.775
Resultaat boekjaar	51.966	84.873
	489.750	437.784
Voorzieningen		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	0	310
	0	310
Langlopende schulden		
Schulden / leningen overheid	6.235	6.450
Schulden / leningen kredietinstellingen	152.884	157.132
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	28.751	28.390
Embedded derivaten extendible leningen	20.011	14.588
Waarborgsommen	0	0
	207.881	206.560
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	215	215
Schulden aan kredietinstellingen	7.342	7.902
Schulden aan leveranciers	270	266
Belastingen en premies sociale verzekeringen	80	170
Schulden ter zake van pensioenen	40	38
Overlopende passiva	5.187	4.742
	13.134	13.333
TOTAAL PASSIVA	710.765	657.987

16.2 Winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2019

(x € 1.000,-)

	2019	2018
Huuropbrengsten	31.460	30.829
Opbrengsten servicecontracten	480	509
Lasten servicecontracten	539	532
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.685	3.430
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.380	10.202
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	5.467	6.067
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.869	11.107
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.793	2.876
Toegerekende organisatiekosten	196	214
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.451	2.002
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	146	660
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-220	-367
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	53.347	77.852
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	285	594
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	53.412	78.079
Opbrengsten overige activiteiten	238	249
Kosten overige activiteiten	357	405
Nettoresultaat overige activiteiten	-119	-156
Overige organisatiekosten	641	591
Leefbaarheid	631	569
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-5.423	-1.350
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	5.788	6.030
Rentebaten interne lening	0	0
Saldo financiële baten en lasten	-11.211	-7.380
Resultaat voor belastingen	53.825	81.150
Belastingen	4.185	-16
Resultaat niet-DAEB-tak	2.326	3.707
Resultaat na belastingen	51.966	84.873

16.3 Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2019

(x € 1.000,-)

1.	Operationele activiteiten	2019	2018
Nr	Ontvangsten:		
1.1	Huren	31.529	30.853
1.2	Vergoedingen	498	496
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	255	258
	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	32.282	31.607
	Uitgaven:		
1.7	Personeelsuitgaven:	3.429	3.465
1.7.1	Lonen en salarissen	2.626	2.770
1.7.2	Sociale lasten	448	380
1.7.3	Pensioenlasten	355	315
1.8	Onderhoudsuitgaven	8.424	10.162
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	4.839	5.268
1.10	Renteuitgaven	5.829	5.704
1.11 a.	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	27	31
1.11 b.	Verhuurdersheffing	3.894	4.130
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	41	41
	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	26.483	28.801
	Kasstroom uit operationele activiteiten	5.799	2.806
2.	(Des)investeringsactiviteiten		
	MVA ingaande kasstroom DAEB activiteiten		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.793	2.876
	<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	1.793	2.876
	MVA uitgaande kasstroom DAEB activiteiten		
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	27	40
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	3.579	5.259
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	349	253
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	0	752
2.14 A	Investerings overig DAEB	847	157
2.15 A	Externe kosten bij verkoop DAEB	48	66
	<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	4.850	6.527
2.16	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-3.057	-3.651
	FVA		
2.17.4	Dividend vanuit niet-DAEB	2.495	4.414
2.19	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	2.495	4.414
	Kasstroom uit (des)investerings	-562	763
3.	Financieringsactiviteiten		
	Ingaand		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	5.000	5.000
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	9.879	7.635
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB investeringen	237	338
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.116	-2.973
4.1	Mutatie liquide middelen	121	596
	Liquide middelen per 1-1	2.415	1.819
	Liquide middelen per 31-12	2.536	2.415
	Mutatie geldmiddelen	121	596

16.4 Balans niet-DAEB-tak per 31-12-2019

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

31-12-2019

31-12-2018

Activa

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	21.010	21.124
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	30.173	32.583
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	51.183	53.707

Materiële vaste activa

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering	1.033	872
----------------------------	--------------	------------

Totaal vaste activa

52.216 **54.579**

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	564
Overige voorraden	155	285
	155	849

Vorderingen

Huurdebiteuren	27	8
Overheid	11	11
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen	314	99
Overlopende activa	3	43
Vorderingen op de DAEB-tak	0	0
	355	161

Liquide middelen

2.000 **2.000**

Totaal vlottende activa

2.510 **3.010**

TOTAAL ACTIVA

54.726 **57.589**

	31-12-2019	31-12-2018
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	6.299	4.857
Overige reserves	16.206	16.437
Resultaat boekjaar	2.326	3.707
	24.831	25.001
Voorzieningen		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	0	0
	0	0
Langlopende schulden		
Schulden / leningen overheid	0	0
Schulden / leningen kredietinstellingen	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarde	29.625	32.143
Embedded derivaten extendible leningen	0	0
Waarborgsommen	3	3
Interne lening	0	0
	29.628	32.146
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	73	91
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2	39
Schulden ter zake van pensioenen	1	1
Overige schulden	0	0
Overlopende passiva	191	311
Schulden aan DAEB-tak	0	0
	267	442
TOTAAL PASSIVA	54.726	57.589

16.5 Winst- en verliesrekening niet-DAEB-tak over 2019

(x € 1.000,-)

	2019	2018
Huuropbrengsten	1.637	1.504
Opbrengsten servicecontracten	138	176
Lasten servicecontracten	171	189
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	157	272
Lasten onderhoudsactiviteiten	179	155
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	34	113
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.234	951
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	583	2.490
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	583	2.249
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	241
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.644	4.172
Toegerekende organisatiekosten	4	7
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.742	3.713
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	898	452
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18	-137
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-90	1.066
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	108	281
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	36	1.210
Opbrengsten overige activiteiten	10	4
Kosten overige activiteiten	0	1
Nettoresultaat overige activiteiten	10	3
Overige organisatiekosten	13	22
Leefbaarheid	0	0
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Rentelasten interne lening	0	0
Saldo financiële baten en lasten	0	0
Resultaat voor belastingen	2.165	2.835
Belastingen	-161	-872
Resultaat na belastingen	2.326	3.707

16.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB-tak 2019

(x € 1.000,-)

	2019	2018
1. Operationele activiteiten		
Nr Ontvangsten:		
1.1 Huren	1.501	1.458
1.2 Vergoedingen	138	178
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	10	4
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	1.649	1.640
Uitgaven:		
1.7 Personeelsuitgaven:	86	81
1.7.1 Lonen en salarissen	63	60
1.7.2 Sociale lasten	12	11
1.7.3 Pensioenlasten	11	10
1.8 Onderhoudsuitgaven	160	102
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	30	259
1.11 a. Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1	1
1.11 b. Verhuurdersheffing	0	0
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	0
1.13 Vennootschapsbelasting	0	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	277	443
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.372	1.197
2. (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom niet-DAEB activiteiten		
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	3.413	4.414
2.4 B Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	329	2.090
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	3.742	6.504
MVA uitgaande kasstroom niet-DAEB activiteiten		
2.11 B Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	2.088	2.758
2.14 B Investerings overig niet-DAEB	439	444
2.15 B Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	92	85
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	2.619	3.287
2.16 <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	1.123	3.217
FVA		
2.18.4 Uitgaven dividend	-2.495	-4.414
2.19 <i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-2.495	-4.414
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-1.372	-1.197
3. Financieringsactiviteiten		
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
4.1 Mutatie liquide middelen	0	0
Liquide middelen per 1-1	2.000	2.000
Liquide middelen per 31-12	2.000	2.000
Mutatie geldmiddelen	0	0

17 Overige gegevens

17.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Oosterpoort Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Oosterpoort Wonen te Groesbeek gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Oosterpoort Wonen op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 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:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019;
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019.

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

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Oosterpoort Wonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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.

Benadrukking van ontwikkelingen omtrent Corona

De ontwikkelingen rondom het Corona (Covid-19) virus hebben grote invloed op de gezondheid van mensen en onze samenleving en daarbij ook op de operationele en financiële prestaties van organisaties en de beoordeling van de mogelijkheid om de continuïteit te handhaven. De jaarrekening en onze controleverklaring daarbij zijn gebaseerd op de condities op het moment dat deze zijn opgemaakt en de situatie verandert van dag tot dag. De invloed van deze ontwikkelingen op Stichting Oosterpoort Wonen is uiteengezet in het bestuursverslag onder de paragraaf Risicomanagement, in het bestuursverslag onder de paragraaf Nawoord directeur-bestuurder en de toelichting opgenomen bij de gebeurtenissen na balansdatum in de jaarrekening. Wij vestigen de aandacht op deze uiteenzettingen. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Groningen, 10 juni 2020

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. D.E. Engwerda RA