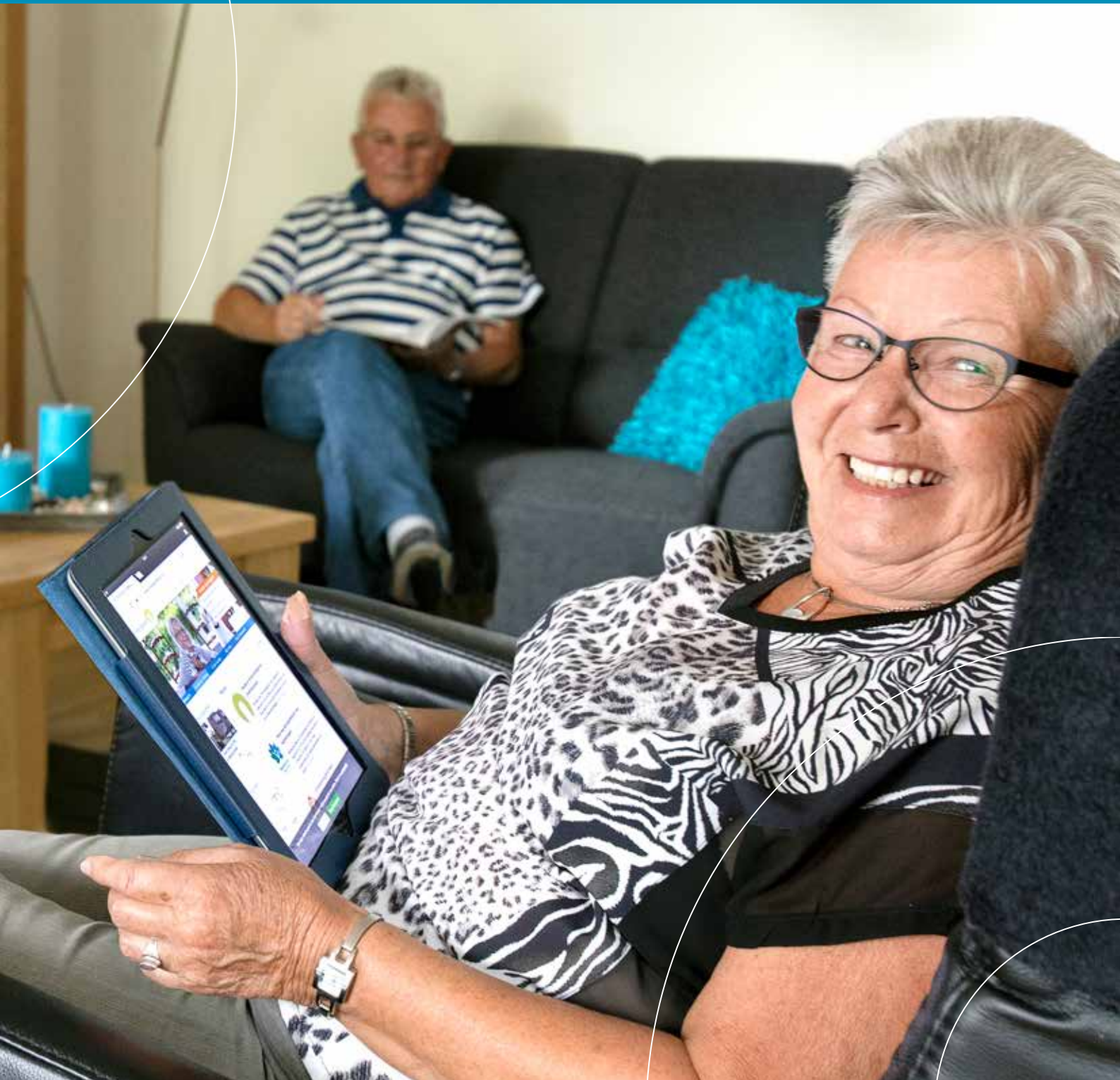




Jaarverslag 2018

Bestuursverslag 2018

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 2018.....	4
2	Waar staat Oosterpoort voor?	7
2.1	Over Oosterpoort.....	7
2.2	Organisatiewaarden	7
2.3	Onze bijdrage	7
2.3.1	Klant.....	8
2.3.2	Vastgoed.....	8
2.3.3	Gezonde organisatie	8
3	Klant	9
3.1	Aandacht voor klanten	9
3.1.1	Mensen met dementie	9
3.1.2	Langer zelfstandig wonen.....	9
3.1.3	Statushouders.....	10
3.1.4	Klanten begeleid door zorgorganisaties	10
3.1.5	Klantonderzoek.....	10
3.2	In de wijken.....	11
3.2.1	Participatie	11
3.2.2	Overlast	11
3.3	Samenwerken met partners	12
3.3.1	Prestatieafspraken.....	12
3.3.2	Ketensamenwerking	13
3.3.3	Huurders Vereniging Woonbelang	14
3.3.4	“Wij leven samen” gemeente Heumen	14
3.3.5	Beheer maatschappelijk vastgoed.....	14
3.4	Beschikbaarheid van woningen.....	14
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.....	15
3.5.1	Jaarlijkse huurverhoging.....	16
3.5.2	Werken aan woonlasten met partners.....	16
3.5.3	Mensen met (kans op) huurachterstand.....	16
3.5.4	Geen huurverhoging bij isoleren van woningen	17
4	Vastgoed	17
4.1	Van portefeuillestrategie naar kern- en complexplannen.....	17
4.2	Energie	17
4.2.1	Route CO ² -neutraal	17
4.2.2	Energielabels.....	18
4.2.3	Warmte Koude Opslag-installaties	18
4.3	Asbest.....	18

4.4	Uitgaven aan onderhoud	18
4.5	Conditiemeting.....	19
4.6	Nieuwbouw in voorbereiding	19
4.7	Verkoop	20
5	Gezonde organisatie	21
5.1	Administratieve scheiding.....	21
5.2	Financiën	21
5.2.1	Financiële positie	21
5.2.2	Financiële terugblik.....	22
5.2.3	Financiële vooruitblik	22
5.2.4	Planning- en controlcyclus.....	24
5.2.5	Waardering van het vastgoed.....	24
5.2.6	Waardering van leningen.....	27
5.2.7	Fiscaal beleid.....	28
5.2.8	Oordeel externe toezichthouders	29
5.3	Organisatie	29
5.3.1	Organisatiestructuur	29
5.3.2	Personeel.....	29
5.3.3	Doorontwikkeling	30
5.3.4	Ziekteverzuim/arbodienst	30
5.3.5	Bedrijfshulpverlening	30
5.4	Ondernemingsraad	30
5.5	Klachtencommissie.....	31
5.5.1	Klachten 2018.....	31
5.6	Algemene verordening gegevensbescherming	32
5.6.1	Meldingen datalekken.....	32
5.7	Governance	33
5.7.1	Interne beheersing.....	33
5.7.2	Risicomanagement.....	34
5.7.3	Integriteit	36
5.7.4	Visite	36
6	Verslag van de Raad van Commissarissen	39
6.1	Inleiding	39
6.2	De Raad van Commissarissen	39
6.2.1	Samenstelling van de Raad van Commissarissen	39
6.2.2	Nevenfuncties	40
6.2.3	Benoemingen in 2018.....	40
6.2.4	Commissies	40
6.2.5	Visie op toezicht.....	41
6.2.6	Het toezichts- en toetsingskader	41
6.2.7	De vergoedingen van de Raad van Commissarissen	43
6.2.8	Permanente Educatie	43

6.2.9	Zelfevaluatie: onze relatie met de stakeholders	44
6.3	Verslag vanuit de werkgeversrol	44
6.3.1	Bestuur	44
6.3.2	Arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder	44
6.3.3	Bezoldiging	45
6.3.4	Permanente Educatie (PE)	45
6.3.5	Lidmaatschap bestuur Op de Heuvel	45
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	49
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 2018

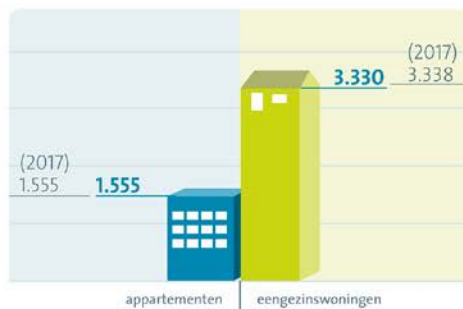
Verhuureenheden naar categorie

TOTAAL 4.994 VERHUUREENHEDEN (5.006 in 2017)

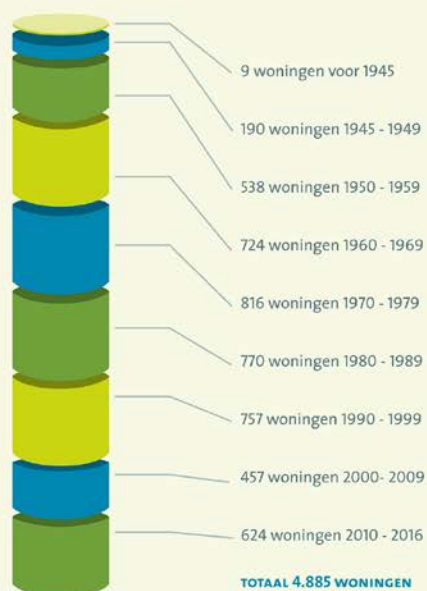


Huurwoningvoorraad

TOTAAL 4.885 VERHUUREENHEDEN (4.893 in 2017)



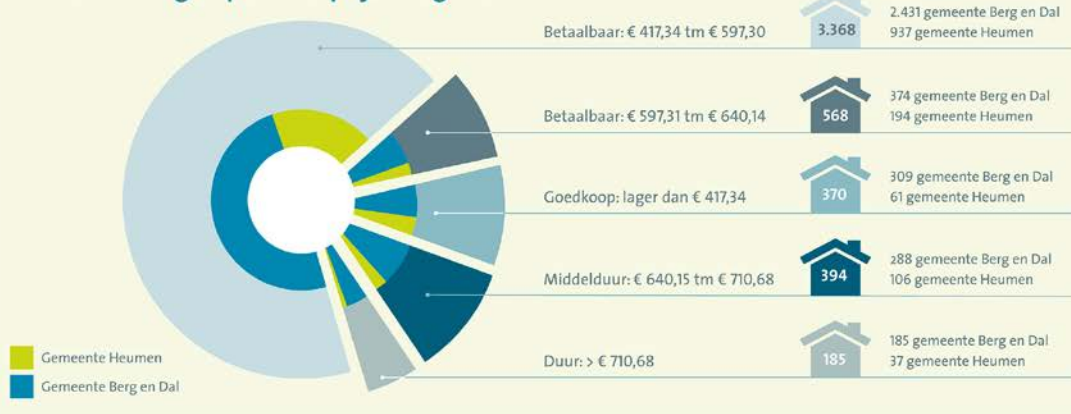
Woningvoorraad naar bouwjaar



Verdeling energielabels

LABEL	AANTAL WONINGEN	
	2018	2017
A++	7	0
A+	119	97
A	1.139	1.057
B	1.606	1.561
C	1.484	1.547
D	306	332
E	153	209
F	60	74
G	11	16
	4.885	4.893

Aantal woningen per huurprijscategorie

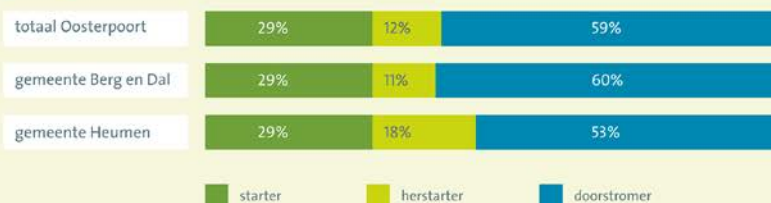


Huurverhoging naar inkomen en kwaliteit van de woning

	Huur (te) hoog in relatie tot kwaliteit (circa 12%)	Huur klopt (circa 48%)	Huur (te) laag in relatie tot kwaliteit (circa 40%)
Bij laag inkomen; < € 41.056 (circa 93% van de huurders)	verhoging 0%	inflatie 1,4%	verhoging 3,4%
Bij hoog inkomen; > € 41.056 (circa 7% van de huurders)	verhoging + inflatie 3 + 1,4 = 4,4%	verhoging + inflatie 3,5 + 1,4 = 4,9%	maximaal 5,4%



Verhuur per gemeente aan starter, herstarter en doorstromer

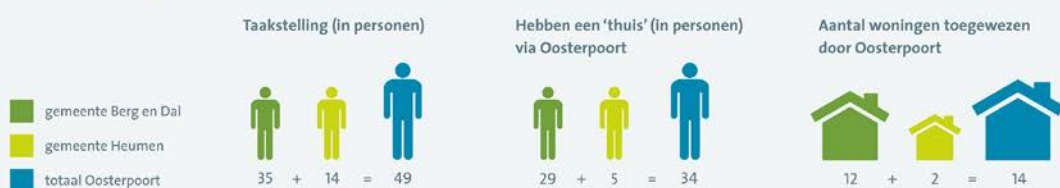




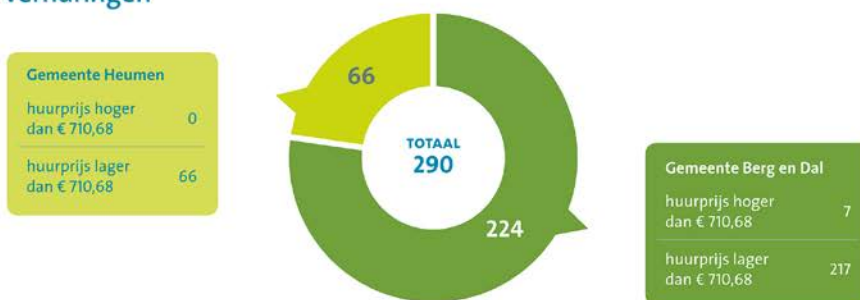
Klanttevredenheid 2018

	2018 GEMIDDELD	2018 Q4	2018 Q3	2018 Q2	2018 Q1	2017 GEMIDDELD
Reparatieverzoeken	7,4	7,5	7,6	7,6	7,2	7,6
Nieuwe huurders	7,7	7,8	7,9	7,7	7,2	7,5

Taakstelling en realisatie huisvesting statushouders



Nieuwe verhuringen



Huurprijzen < € 710,68 verhuurd zonder advertentie in Entree	totaal	Berg en Dal	Heumen
	55	41	14
Aan urgente groep statushouders	14	12	2
Aan urgente groep uit tijdelijke opvang	3	0	3
Woningruil	11	11	0
Bijzondere Bemiddeling en overig maatwerk	27	18	9

Huurprijzen < € 710,68 verhuurd via advertentie in Entree	totaal	Berg en Dal	Heumen
	228	176	52
Via loting	45	33	12
Via meettijd	124	99	25
Aan urgenten (mantelzorg, sociaal/medisch)	18	12	6
Mensen met indicatie (LLG of rolstoel)	41	32	9

2 Waar staat Oosterpoort voor?

Een woningcorporatie. Dat is Oosterpoort. Bij ons kan je terecht als je op zoek bent naar een fijn thuis. Een fijn thuis bestaat uit zoveel meer dan alleen een dak boven je hoofd. Onderwerpen als betaalbare woonlasten, een fijne buurt, een warm huis of thuis oud worden kunnen meespelen in het hebben van een fijn thuis. Een fijn huis is voor iedereen anders, een thuis maak je zelf. Oosterpoort zorgt voor een basis waarmee je zelf dat fijne thuis kan maken.

Onze missie is als volgt:

“Oosterpoort zorgt voor goed en betaalbaar wonen voor (regionale) klanten.

Een basis voor een fijn thuis.”

2.1 Over Oosterpoort

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

Wij werken nauw samen met andere organisaties, zoals gemeenten, zorginstellingen en welzijnswerk. Ook werken we intensief samen met onze ketenpartners KlokGroep en De Variabele. Zij zorgen voor het onderhoud, verbetering en nieuwbouw van de woningen.

Samen met de ketenpartners bieden wij onze klanten een goede dienstverlening en zorgen we voor de producten en diensten die ze nodig hebben. Voor ons betekent dit het volgende:

- o Wij luisteren naar onze diverse klantgroepen en de organisaties met wie wij samenwerken en we passen onze dienstverlening en ons aanbod waar nodig en waar mogelijk aan;
- o Onze producten, diensten en dienstverlening kunnen in elk gebied anders zijn, afhankelijk van de vraag van onze klanten en partners;
- o Wij bewegen mee met de veranderende samenleving en wij spelen hierop in;
- o Wij vertellen klanten en organisaties regelmatig hoe wij presteren.

2.2 Organisatiewaarden

Dagelijks worden we gevraagd keuzes te maken. Niet alles kan, het geld kan maar één keer uitgegeven worden. Bij het maken van keuzes wegen altijd onze organisatiewaarden mee. Deze zijn als volgt:

- o Meerwaarde voor onze klanten, omdat we het verschil willen maken voor onze klanten;
- o Maatschappelijke meerwaarde, omdat we vinden dat onze bijdrage van maatschappelijk belang en toegevoegde waarde moet zijn;
- o Flexibiliteit in handelen, omdat maatschappelijke veranderingen snel gaan;
- o Binnen kaders eigen verantwoordelijkheid voor onze medewerkers, omdat regels niet toereikend zijn en snel veranderen.

2.3 Onze bijdrage

Dagelijks zijn onze medewerkers bezig met het zorgen voor een basis waarmee een fijn thuis gemaakt kan worden. We hebben drie thema's waaraan wij bijzondere aandacht besteden. Deze thema's zijn:

- o klant;
- o vastgoed;
- o gezonde organisatie.

2.3.1 Klant

Bijna de helft van onze huurders is ouder dan vijftien jaar. Door veranderingen in de zorg blijven zij langer zelfstandig wonen. Dit brengt allerlei vragen met zich mee. Vragen die niet bestonden in de tijd dat mensen naar een verzorgingshuis verhuisden. Bij Oosterpoort zoeken we naar antwoorden op deze vragen. Wat kunnen wij in de woning of aan onze dienstverlening veranderen, waardoor onze huurders tot op hogere leeftijd in staat zijn om zelfstandig fijn te blijven wonen? We pakken deze vraagstukken op samen met zorg- en welzijnsorganisaties en met onze ketenpartners. Bijvoorbeeld als het gaat om dementie, zie paragraaf 3.1.2. Een ander voorbeeld dat bijdraagt aan langer zelfstandig wonen is het plaatsen van een tweede toilet en douche op de bovenverdieping, zodat senioren minder vaak de trap op en af hoeven. En in overleg met onze ketenpartners bieden we nu aan alle huurders een Pluspakket aan. Zie voor meer informatie hierover paragraaf 3.3.2, onder product- en procesvernieuwing.

Betaalbaarheid blijft voor Oosterpoort een belangrijk thema. Het gaat dan om de betaalbaarheid van de huren en andere woonlasten, zoals energielasten die drukken op het huishoudboekje van klanten. Ook hier werken wij samen met partners. We verduurzamen woningen en hebben daarvoor tot op heden geen huurverhoging gevraagd. De voordelen van de lagere energierekening zijn daarmee direct bij de huurder terechtgekomen.

Lees in hoofdstuk 3 welke resultaten wij in 2018 behaalden op het thema klant.

2.3.2 Vastgoed

Een goed onderhouden en behaaglijke woning maakt dat huurders fijn kunnen wonen. Wij werken met een portefeuillestrategie om hiervoor te blijven zorgen. Met deze strategie houden wij grip op het financieel en maatschappelijk rendement dat wij met ons vastgoed willen behalen. Onze woningen moeten in de toekomst blijven aansluiten bij de ontwikkeling van onze doelgroep. Wij streven naar voldoende passende woningen op de juiste plek. Onderdelen van de portefeuillestrategie zijn de woonvisie en de woonagenda die gemeenten periodiek actualiseren in samenwerking en in overleg met onder andere Oosterpoort.

In het dagelijks beheer, onderhoud en vernieuwing van ons vastgoed werken wij vanuit het uitgangspunt "ketensamenwerking". Ketensamenwerking is enkele jaren geleden tot stand gekomen omdat de ketenpartners onderdelen van het beheren, onderhouden en vernieuwen van ons vastgoed beter en goedkoper kunnen uitvoeren. Met de ketenpartners hebben we een duurzame relatie opgebouwd. In 2018 hebben we een nieuw meerjarig samenwerkingsdocument getekend met twee ketenpartners. Deze partners, De Variabele en KlokGroep, zorgen samen met co-makers voor het onderhoud van de woningen.

De ketenpartners zijn van grote meerwaarde voor Oosterpoort omdat zij niet alleen het onderhoud in welke vorm dan ook uitvoeren, maar ook omdat ze meedenken en voorstellen doen in het verbeteren van het onderhoud en de verduurzaming van deze woningen. In jaaropdrachten met de ketenpartners Stellen we met elkaar de doelen vast.

Lees in hoofdstuk 4 welke resultaten wij in 2018 behaalden op het thema vastgoed.

2.3.3 Gezonde organisatie

Dagelijks werken de medewerkers van Oosterpoort aan het bieden van een fijn thuis. We bekijken continu wat we nóg beter kunnen doen door onszelf vragen te stellen. Kloppen onze processen en procedures? Hebben medewerkers voldoende kaders? Zitten zij nog op de juiste plek, met voldoende uitdaging in hun werk? Sluiten de kennis, ervaring en competenties van onze medewerkers aan op de ambitie van onze organisatie en hetgeen de omgeving van hen verlangt? Voldoen we aan alle wet- en regelgeving? Zijn onze financiën op orde? Lees in hoofdstuk 5 hoe wij in 2018 werkten aan een gezonde organisatie.

3 Klant

Oosterpoort zorgt voor een basis waarmee klanten zelf een fijn thuis kunnen maken. Wij doen dit specifiek voor mensen in de regio die dit niet zelfstandig kunnen door een laag inkomen en/of voor mensen die minder zelfredzaam zijn. We 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

Een huis is fijn, maar voelt pas als een “thuis”, onder andere wanneer je niet teveel zorgen hebt over het kunnen blijven wonen.

3.1.1 Mensen met dementie

Mensen met dementie wonen tegenwoordig zo lang mogelijk zelfstandig in de eigen woning. Dit wordt gestimuleerd door de overheid. Met een toenemende vergrijzing zal deze groep mensen gaan groeien in de toekomst. Om ons voor te bereiden op meer huurders met dementie in onze woningen hebben wij in 2017 en 2018 een traject doorlopen met de thuiszorgorganisatie ZZG zorggroep. Het resultaat is dat we onze dienstverlening hebben aangepast, met name op het gebied van veiligheid. We hebben bijvoorbeeld onze lijst van woningaanpassingen aangepast. Daardoor kunnen we snel op een verzoek reageren en de woning zodanig aanpassen dat iemand langer zelfstandig kan blijven wonen.

Voorbeelden van woningaanpassingen zijn:

- o De gaskraan verwijderen en afdoppen, zodat iemand niet meer kan koken;
- o Een trekkoord voor verlichting op de slaapkamer plaatsen, zodat iemand vanuit bed het licht aan en uit kan doen;
- o Het plaatsen van een thermostaat met een vaste, niet verstelbare temperatuurstelling.

Ook zijn er afspraken gemaakt over hoe Oosterpoort omgaat met signalen van dementie die wij ontvangen van onze medewerkers, ZZG zorggroep, Forte Welzijn of mensen uit de buurt. Met als doel onze klanten sneller de juiste weg naar passende hulp te wijzen.

3.1.2 Langer zelfstandig wonen

We merken dat oudere bewoners vaak twifelen over hun woonsituatie in de toekomst. Oosterpoort wil deze mensen stimuleren en helpen om een passende woonsituatie te creëren zodat ze langer thuis kunnen wonen. Daarom hielden we in 2018 een pilot genaamd Langer Thuis in Leuth in samenwerking met Forte Welzijn, GGD Gelderland-Zuid, Waardwonen, Sociaal Team Kekerdome, Leuth, Millingen aan de Rijn, ZZG zorggroep, Stichting Welzijn Ouderen Millingen aan de Rijn, Katholieke Bond voor Ouderen en Fysio Millingen. Door de huisbezoeken wilden we te weten komen wat ouderen bezig houdt en hoe we hen met de toegankelijke woning in de eigen omgeving een fijn thuis kunnen bieden. Kunnen wij ze meer eigen regie geven door kennis te delen over woningaanpassingen, te wijzen op geschikte andere woningen en het aanbod op het gebied van welzijn en zorg?

We hielden de huisbezoeken in oktober en november 2018. Bewoners van 65 jaar en ouder van 72 eengezinswoningen van Oosterpoort kregen van ons een uitnodiging. Deze bestond uit een brief met een flyer van het project Langer Thuis. Uiteindelijk voerden we met 20 huishoudens een gesprek. Een respons van 28%, wat boven verwachting was.

De bewoners geven aan positief te zijn over het advies op maat dat zij tijdens het huisbezoek kregen. Ze hebben nieuwe dingen gehoord en zijn over zaken gaan nadenken, zoals inschrijven bij Entree of

kleine aanpassingen in de woning. In het eerste kwartaal van 2019 evalueren we de pilot en bekijken we hoe we hier een vervolg aan kunnen geven.

3.1.3 Statushouders

De beide gemeenten zijn verantwoordelijk voor het huisvesten van vluchtelingen met een verblijfsvergunning (statushouders) en hebben een taakstelling waar zij aan moeten voldoen. Wij voelen ons als woningcorporatie medeverantwoordelijk voor die taakstelling. Vluchtelingen met een verblijfstatus behoren tot onze primaire doelgroep. Daarom hebben wij hier prestatieafspraken over gemaakt met de gemeenten.

Bijna 5% (14 woningen) van alle vrijkomende woningen is verhuurd aan statushouders. Daarvan staan 12 woningen in de gemeente Berg en Dal en 2 woningen in de gemeente Heumen. Beide gemeenten geven aan dat de realisatie van de taakstelling volgens verwachting loopt. De taakstelling wordt enerzijds ingevuld door toewijzing van woningen, anderzijds door gezinshereniging (nareizigers). De gezinshereniging (extra personen) en de woningtoewijzing samen zorgen ervoor dat beide gemeenten hun taakstelling behalen.

3.1.4 Klanten begeleid door zorgorganisaties

Zorgorganisaties hebben de opgave om een aanzienlijk aantal cliënten te herhuisvesten (extramuraliseren) in de wijken, het aantal intramurale cliënten moet omlaag. Dit heeft tot gevolg dat zorgorganisaties bij woningcorporaties aankloppen voor woningen met specifieke eisen.

Om zorgorganisaties snel op weg te helpen, is er een Werkgroep Bijzondere Bemiddeling (WBB). Corporaties in (de omgeving van) Nijmegen maken deel uit van deze werkgroep. Ook Oosterpoort. Via de WBB melden zorgorganisaties mensen aan die zelfstandig kunnen wonen. Woningcorporaties zoeken een geschikte woning. Dit is maatwerk en gaat buiten het reguliere toewijzingssysteem om. In de huisvestingsverordening en later ook in de prestatieafspraken is vastgelegd hoe maatwerk mag worden ingezet. De WBB valt hier ook onder. Verder hebben we afgesproken dat maximaal 20% van de vrijgekomen woningen mag worden gebruikt voor maatwerk, omdat ook reguliere woningzoekenden in aanmerking moeten blijven komen voor een woning.

In 2018 heeft Oosterpoort 9,3% van haar woningen verhuurd via maatwerk. Via WBB verhuurde woningen vormen de grootste maatwerkgroep (13 woningen van de 27). Van deze 13 woningen, staan 8 woningen in de gemeente Berg en Dal en 5 woningen in de gemeente Heumen.

3.1.5 Klantonderzoek

Klantonderzoek is voor ons een belangrijk meetinstrument. Met de ervaringen van huurders kunnen wij onze dienstverlening verbeteren. Hiermee dragen we bij aan een fijn thuis voor onze huurders. Wij meten de ervaringen van onze huurders met onze dienstverlening bij twee onderdelen: de reparatieverzoeken en het betrekken van de nieuwe woning. Daarnaast zijn we in 2018 gestart met het werken met klantpanels. Zo vroegen we twee panels huurders naar hun mening over onze communicatiemiddelen. Ze gaven aan dat ze het bewonersblad Perspectief goed leesbaar en informatief vinden. Maar ook dat dat ze meer informatie willen krijgen over wat medewerkers van Oosterpoort achter de schermen doen. De resultaten worden geanalyseerd en in 2019 worden vervolgstappen gezet.

Klantmeting bij dienstverlening

We meten de klanttevredenheid bij reparatieverzoeken en verhuizing. Ons doel is dat onze huurders de dienstverlening een 8 geven. De algemene dienstverlening rondom reparatieverzoeken wordt over 2018 totaal gemiddeld met een 7,4 (in 2017 was dit 7,6) beoordeeld. De dienstverlening rondom verhuizing is in 2018 met een gemiddelde van 7,7 (in 2017 was dit een 7,5) beoordeeld. Het eerste cijfer is lager dan in 2017. In het eerste kwartaal waren de beoordelingen lager (zie factsheet). Een

werkgroep heeft toen hard gewerkt aan verbeteringen. Dit heeft als resultaat dat de beoordelingen in de daaropvolgende kwartalen beter was.

We concluderen dat we goed op weg zijn naar ons doel, een beoordeling van een 8, maar we zijn nog niet tevreden. We denken meer systematisch verbeteringen te kunnen doorvoeren. Komend jaar gaan we daarmee aan de slag. Processen worden efficiënter ingericht, zodat huurders sneller een antwoord krijgen op hun vraag. Ook streven we naar nul opleverpunten in de woning bij een verhuizing.

3.2 In de wijken

3.2.1 Participatie

Samen werken aan een fijn “thuis”. Hoe doen we dat? Bewoners van onze wijken weten als geen ander hoe ze willen wonen. Met vertegenwoordigers of bewonerscommissies van verschillende appartementencomplexen gaat Oosterpoort regelmatig in gesprek daar waar het gaat om het schoon, heel en veilig houden van deze gebouwen. We spreken elkaar 1 à 2 keer per jaar, maar tussentijds vindt vaak extra informatie-uitwisseling plaats, per e-mail en/of WhatsAppgroepen.

Maar we doen meer. Het spreekuur bij Op de Heuvel op de Stekkenberg is hier een mooi voorbeeld van. Tijdens het wekelijkse spreekuur in het voorzieningshart midden in de wijk, bieden we de mogelijkheid voor informele gesprekken over wonen, een advies of een klacht bij een kop koffie. Hiermee proberen we (woon)problemen voor te zijn. In 2019 wordt geëvalueerd of de spreekuren voldoende zinvol zijn en goed bezocht worden.

Een ander voorbeeld van ontmoeting is de maandelijkse koffiebijeenkomst op de derde etage van de Kwakkenbergflat op de Vijverhof. De komende jaren wordt er vastgoed gesloopt en komt er nieuwbouw in deze wijk. Voorzieningen zijn de afgelopen tijd al verdwenen en er is een andere samenstelling van bewoners ontstaan. Daarom hebben we extra zorg en aandacht voor de leefbaarheid. Met de betrokken partijen maakten we een plan om het wonen prettig te houden. Een aantal bewoners nam het initiatief voor de koffiebijeenkomsten. Regelmatig sluiten wij hierbij aan om te luisteren en mee te praten. Onder het genot van een kop koffie ontstond het idee om nieuwe huurders welkom te heten in de flat. Een aantal bewoners begroet sindsdien nieuwe huurders met een welkomsttasje met allerlei informatie over bijvoorbeeld activiteiten in de wijk, hoe het afval wordt opgehaald en natuurlijk een uitnodiging voor de koffiebijeenkomsten.

Om de leefbaarheid in 2019 verder te verbeteren hebben wij samen met Forte Welzijn vorig jaar een subsidie aangevraagd. We zijn er trots op dat we eind 2018 bijna € 22.000, - euro subsidie toegekend hebben gekregen van de provincie Gelderland. Dit geld wordt deels besteed aan activiteiten die bewoners opzetten om de buurt leefbaar te houden en deels aan de coördinator van Forte Welzijn, die bewoners helpt bij het opzetten van de activiteiten.

Een aantal voorbeelden van de activiteiten die door de bewoners worden georganiseerd zijn:

- o Er wordt 1 x per maand een bewonersblad gemaakt;
- o Het terras bij de vijver wordt opgeknapt, zodat er een ontmoetingsplaats ontstaat;
- o De bewoners pikken gezamenlijk afval in de wijk;
- o Er wordt een moestuinproject opgestart.

3.2.2 Overlast

Het maatschappelijk vraagstuk rondom de samenstelling van bewonersgroepen in wijken wordt groter. Door de extramuralisering en de wetgeving over het passend toewijzen zien we steeds meer kwetsbare personen in de wijken en ontstaan 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. De overlastmeldingen gaan steeds vaker over complexe situaties.

Op drie manieren gaan we met onwenselijke situaties om:

Eigen verantwoordelijkheid

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

Buurtbemiddeling

Bij Buurtbemiddeling proberen goed opgeleide vrijwillige buurtbemiddelaars ruziënde bewoners weer met elkaar te laten praten. Dat gebeurt alleen als beide partijen daarmee ingestemd hebben. De buurtbemiddelaars zijn neutraal en geven geen oordeel. Afgelopen jaar kregen zij in totaal 70 meldingen, waarvan 38 meldingen betrekking hadden op huurders van Oosterpoort. Er zijn tien bemiddelingsgesprekken geweest, waarvan er negen hebben geleid tot het gewenste resultaat: dat bewoners onderling afspraken hebben gemaakt. Tien zaken zijn opgelost doordat huurders met de coördinator van Buurtbemiddeling belden en daarmee voldoende handvatten kregen om de situatie zelf op te lossen.

Overlast, woonfraude en multiproblem-meldingen

In 2018 ontvingen we 58 nieuwe overlastmeldingen. Dit zijn andere meldingen, dan bovengenoemde meldingen onder buurtbemiddeling. Deze varieerden van tuinoverlast tot burenruzies, maar er waren ook een aantal meldingen van woonfraude. Op 1 januari 2019 hadden we daarvan nog 45 overlast- en woonfraudezaken in behandeling.

In 2018 ontvingen wij 29 nieuwe multiproblem-meldingen. Het gaat dan over complexe zaken, bijvoorbeeld op woongebied, financiën en psychisch functioneren. Van deze 29 zaken hebben wij in datzelfde jaar 17 zaken afgesloten. In de meeste gevallen konden wij dit doen omdat in het betreffende gezin al voldoende zorg aanwezig was. Op 1 januari 2019 waren er nog 17 actieve “multiproblem”-meldingen in behandeling. Van deze 17 meldingen zijn er vijf binnengekomen in 2017.

3.3 Samenwerken met partners

3.3.1 Prestatieafspraken

Met de gemeente Berg en Dal en de gemeente Heumen en Huurders Vereniging Woonbelang heeft Oosterpoort eind 2017 afspraken gemaakt over de hoofdlijnen en meerjarige doelstellingen. Deze hoofdlijnen en meerjarige doelstellingen zijn de basis voor het maken van de prestatieafspraken in de periode 2018 tot en met 2021.

In de prestatieafspraken voor het jaar 2018 hebben we afspraken gemaakt over vijf thema's:

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

Een aantal afspraken is heel concreet bijvoorbeeld het aantal woningen dat verkocht mag worden of de hoogte van de huurverhoging. Andere zaken zijn minder concreet. Zo maken we ook procesafspraken. Een voorbeeld is dat we onze processen zo inrichten dat mensen met dementie langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen. De gemaakte afspraken monitoren we twee keer per jaar samen met de

gemeenten en Huurders Vereniging Woonbelang. De resultaten van de eerste monitoring nemen we mee in het bod aan de gemeenten en Huurders Vereniging Woonbelang. De resultaten van de tweede monitoring is input voor de basis van de opvolgende prestatieafspraken.

In 2018 hebben we ook afspraken gemaakt voor 2019. Deze prestatieafspraken zijn gebaseerd op de hoofdlijnen en meerjarige doelstellingen over 2018 tot en met 2021, op het bod dat Oosterpoort voor de zomer aan de gemeente Berg en Dal, de gemeente Heumen en Huurders Vereniging Woonbelang heeft uitgebracht en op de monitoring. Op 5 december 2018 hebben we de "Prestatieafspraken 2019" ondertekend samen met de beide gemeenten en Huurders Vereniging Woonbelang.

3.3.2 Ketensamenwerking

In januari hebben we met het tekenen van de Samenwerkingsovereenkomst 2018-2021 het startschot gegeven aan een nieuwe periode ketensamenwerking. Evenals de vorige periode doen we dat met de KlokGroep. De Variabele is aangetreden als nieuwe partner en heeft zich binnen zeer korte tijd in haar nieuwe rol ingewerkt.

We bouwen voort op de in de eerste periode opgedane ervaring en bepalen zo welke zaken we in de ketensamenwerking gaan verbeteren en welke innovaties we willen oppakken. In de Samenwerkingsovereenkomst 2018-2021 hebben we de strategische Kritieke Prestatie Indicatoren opnieuw vastgelegd. Eind 2018 hebben we die uitgebreid en aangescherpt.

Doorontwikkeling ketensamenwerking

Een belangrijk aandachtspunt dit jaar was de lerende organisatie, één van de vier uitgangspunten in de samenwerking met de ketenpartners. Onder begeleiding van een extern bureau zijn twee teams (één voor dagelijks onderhoud en één voor de verduurzamingsprojecten) met medewerkers vanuit alle partijen hiermee aan de slag gegaan. Dit heeft geleid tot meer begrip van elkaars werk, een betere sfeer en duidelijkere werkafspraken.

Naast het leren zijn we ook gestart met extern communiceren over onze ketensamenwerking. Met artikelen via de sociale media hebben we onze ervaringen gedeeld met een breder publiek.

Net als in 2016 hebben we ook in 2018 een risicoanalyse gedaan van de ketensamenwerking, onder leiding van het adviesbureau Accent. We zien een verschuiving in de risico's ten opzichte van 2016. De top vijf risico's uit de risicoanalyse van 2016 staan niet langer bovenaan. De belangrijkste risico's en onzekerheden in 2018 zijn:

- o Kwaliteit van data en stuurinformatie;
- o Operationele kwetsbaarheid van het Keten Integratie Centrum (KIC);
- o Arbeidsmarktontwikkelingen in de bouwsector;
- o Gewenste houding en gedrag in relatie tot ketensamenwerking;
- o Ontwikkelingen op gebied van wet- en regelgeving (in bijzonder de aanbestedingsregels).

Voor deze risico's hebben wij vervolgens beheersmaatregelen geformuleerd en ingevoerd. In 2019 worden deze maatregelen regelmatig gemonitord. Een paar voorbeelden van deze beheersmaatregelen:

- o Introductie van een nieuw automatiseringssysteem voor het verbeteren van de kwaliteit van data;
- o Opstellen van procedures en werkinstructies voor het KIC;
- o In het aannamebeleid van de ketenpartners wordt rekening gehouden met veranderende eisen die worden gesteld aan kennis en kunde.

De risicoanalyse is gedeeld met het WSW en de Aw, twee overheidsinstanties die toezicht houden op de woningcorporaties. Daarnaast hebben we samen met de ketenpartners een onafhankelijke

kostendeskundige ingehuurd die de kosten van diverse soorten onderhoud heeft getoetst op marktconformiteit. We doen dit omdat we het belangrijk vinden om naar elkaar transparant te zijn.

Product- en procesvernieuwing

We hebben met de ketenpartners afgesproken dat we de komende vier jaar twaalf product- en procesvernieuwingen willen uitproberen, waarvan er minimaal zes daadwerkelijk zullen worden ingevoerd. We hebben dit in 2018 voortvarend opgepakt. Daarmee pakt Oosterpoort bewust de rol als aanjager van de verduurzamingsopgave, zoals verwoord in het klimaatakkoord.

De belangrijkste ontwikkeling is de gecombineerde aanpak van cv-onderhoud en het preventief uitvoeren van kleine reparaties. We noemen dat het Pluspakket. De monteur, die eens in de twee jaar langs komt om de cv-ketel schoon te maken neemt nu een bouwkundige mee die gelijktijdig een aantal andere klusjes in de woning oppakt. Het idee is dat de ketenpartners hierdoor reistijd besparen en dat er minder losse reparatieverzoeken komen. Zo hebben we meer tijd om service aan onze huurders te geven. Deze pilot loopt tot september 2020.

Vooruitlopend op de nota "Route naar CO²-neutraal" zijn we in 2018 gestopt met het automatisch vervangen van cv-ketels van een bepaalde leeftijd. Samen met de ketenpartners hebben we verschillende alternatieven bekeken. Er is gekozen om te starten met het plaatsen van luchtwarmtepompen bij zes woningen. Bij drie woningen wordt de warmtepomp naast de cv-ketel geplaatst (de hybride oplossing) en bij de drie andere woningen vervangt de warmtepomp de cv-ketel (de all-electric variant). Bij vier woningen zijn ook pv-panelen geplaatst. We gaan de werking van deze systemen met behulp van de bewoners monitoren en op basis daarvan beslissen we of we dit ook bij meer woningen gaan toepassen.

Naast het Pluspakket en de warmtepompen, voert KlokGroep en De Variabele een proef uit om in kortere tijd en met minder overlast een badkamerrenovatie uit te voeren.

3.3.3 Huurders Vereniging Woonbelang

In 2018 heeft Oosterpoort getracht om met Huurders Vereniging Woonbelang stappen vooruit te zetten in de samenwerking. Zo zijn we samen tot overeenstemming gekomen om de samenwerkingsovereenkomst per 1-1-2019 te beëindigen en de samenwerking te baseren op de bestaande wet- en regelgeving. De verwachting is dat dit voor beide partijen meer duidelijkheid geeft in de rollen en taken, wat de samenwerking ten goede komt.

3.3.4 "Wij leven samen" gemeente Heumen

In het programma "Wij leven samen" werken zorgpartijen, de gemeente Heumen en Oosterpoort samen. Er zijn verschillende programmaonderdelen, waarbij altijd wordt gekeken naar woningen en voorzieningen en de omgeving. In 2018 lag de focus van het programma op wat er gebeurt in wijken. Een voorbeeld hiervan is dat in de wijk het Hoogenhof een onderzoek is gestart naar participatie van alle bewoners, waaronder die van de zorgwoningen in de buurt.

3.3.5 Beheer maatschappelijk vastgoed

Het beheer van ons maatschappelijk vastgoed is al sinds 2010 ondergebracht bij Accommodation Management. We hebben in 2018 nieuwe contractafspraken gemaakt die per 1 januari 2019 zijn ingegaan. In deze nieuwe afspraken is vastgelegd dat Accommodation Management een aantal andere beheertaken en verantwoordelijkheden en bevoegdheden krijgt zoals uitgebreider richting Oosterpoort rapporteren.

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 wanneer wij ze opnieuw verhuren. We focussen op deze mensen en op wat nodig is in ons werkgebied. We hebben hierbij aandacht voor bijzondere doelgroepen.

3.4.1 EU-regelgeving voor woningtoewijzing

Om te voorkomen dat mensen met hogere inkomens een sociale huurwoning van een corporatie kunnen huren, heeft het Rijk regels gesteld (EU-regels in verband met staatssteun). Zo zijn we verplicht om minimaal 80% van de vrijgekomen huurwoningen met een huurprijs onder € 710,68 toe te wijzen aan huishoudens met een maximaal verzamelinkomen van € 36.798,- per jaar. En maximaal 10% van de vrijgekomen huurwoningen mag worden toegewezen aan de middeninkomens (huurders met een inkomen tussen € 36.798,- en € 41.056,- per jaar). In 2018 hebben wij 99,3% van de nieuw verhuurde woningen verhuurd onder de grens van € 710,68 aan huishoudens met een inkomen tot € 36.798,- per jaar.

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 € 597,30 (één- of tweepersoonshuishoudens) of tot en met € 640,14 (drie- of meerpersoons-huishoudens). De wettelijke norm is dat in 2018 minimaal 95% van de verhuringen passend moeten zijn. Wij hebben dit in 100% van de gevallen gedaan. We kunnen dus concluderen dat bij ons steeds meer huurders een woning betrekken met een huur die past bij hun inkomen.

3.4.3 Gemiddelde zoektijd naar een geschikte woning

Vooraan in het jaarverslag vindt u de factsheet. In deze factsheet is te zien hoeveel meettijd in jaren huurders hebben als ze een nieuwe woning gaan huren. Die meettijd vertelt niet hoe lang een huurder actief op zoek is geweest naar een woning. De onderstaande tabel laat zien hoe lang de gemiddelde periode in jaren is dat huurders actief hebben gereageerd op woningen, voordat ze een woning toegewezen kregen en hebben geaccepteerd.

Gemiddelde zoektijd naar een woning

Berg en Dal	2018	2017	2016	2015
Starter	1,1	1,6	2,0	1,5
Herstarter	1,4	1,5	2,2	1,7
Doorstromer	0,9	0,7	0,7	1,0
Heumen	2018	2017	2016	2015
Starter	1,2	1,2	1,2	1,4
Herstarter	0,8	2,5	1,2	1,1
Doorstromer	1,7	0,8	1,1	0,6
Totaal Oosterpoort	2018	2017	2016	2015
Starter	1,1	1,4	1,8	1,5
Herstarter	1,2	1,8	1,8	1,6
Doorstromer	1,2	0,8	0,8	0,9
Totaal	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 aan. Zeker voor de laagste inkomensgroepen zijn een betaalbare huur en een lage energierekening erg

belangrijk. We werken aan betaalbaar wonen door bij de huurverhoging rekening te houden met het gezinsinkomen en met de huidige kwaliteit van de woning. Daarnaast verduurzamen we onze huurwoningen, waardoor de energiekosten omlaag gaan. Ook kijken we naar de persoonlijke situaties van huurders met financiële problemen en bieden we een individuele aanpak.

3.5.1 Jaarlijkse huurverhoging

In de prestatieafspraken en de regels vanuit de Rijksoverheid staat dat de huren tussen 1 januari en 31 december mogen stijgen met inflatie plus 1%. Voor 2018 is de maximale stijging van de huursom bepaald op 2,4%. De huursomstijging is de totale stijging van de huren bij de jaarlijkse huurverhoging en bij verhuizing. Oosterpoort is binnen deze kaders gebleven. De totale huursomstijging is in 2018 uitgekomen op 2,24%. De helft van de huurders heeft een huurverhoging gehad die niet hoger lag dan inflatie.

We hebben een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd, waarbij we ook gekeken hebben naar de kwaliteit en de huurprijs van de woning. Voor de lage inkomensgroepen heeft de huurverhoging gelegen tussen de 0% en 3,4%, afhankelijk van de huurprijs in relatie tot de kwaliteit van de woning. De hogere inkomens hebben een huurverhoging gekregen die tussen de 4,4% en 5,4% lag, ook afhankelijk van kwaliteit in relatie tot de huurprijs.

In 2018 kwamen 41 bezwaren tegen de huurverhoging bij ons binnen. Daarvan zijn er 16 toegewezen en waren 25 bezwaren niet terecht. Eén huurder heeft na afwijzing van zijn bezwaar de Huurcommissie benaderd. Deze procedure loopt nog. In negen van de toegewezen bezwaren werd een huurverlaging toegepast over de jaren 2016 en 2017 vanwege een inkomensdaling in 2017 ten opzichte van 2016.

3.5.2 Werken aan woonlasten met partners

We zijn actief bezig om onze woningen tegen zo laag mogelijke woonlasten aan te bieden. We letten op de huur en zorgen dat we elk jaar weer meer woningen verduurzamen zonder daarvoor een huurverhoging te vragen. Wanneer de huur niet meer betaald wordt, blijkt vaak dat mensen al langer met schulden bij andere instanties lopen. Het probleem is voor de huurder vaak groter dan het in eerste instantie voor ons lijkt, omdat in de praktijk de huurverplichting meestal het laatste is waar nog wél aan voldaan werd. Daarom willen we niet alleen naar de huurachterstand kijken, maar naar de hele (financiële) situatie waarin de huurder verkeert. In het project Woonlasten werken we hieraan. Dit doen we samen met Waardwonen, de gemeente Berg en Dal, de gemeente Heumen en Huurders Vereniging Woonbelang.

3.5.3 Mensen met (kans op) huurachterstand

Het aantal huurders met een huurachterstand is in de laatste maanden licht gedaald (eind 2018: 412 huurders). De totale huurachterstand is echter wel iets toegenomen. Door een actievere benadering hebben we met meer mensen een betalingsregeling kunnen treffen (eind 2018: 100 huurders). Dit vinden wij een goede zaak, want zo blijven we in contact met huurders met financiële problemen. We kunnen huurders zo beter ondersteunen bij het oplossen van de financiële achterstand. We verwijzen mensen waar nodig door naar een budgetcoach of schuldhulpverlening.

Ontruimingen

In 2018 hebben vijf ontruimingen plaatsgevonden. Eén woning is ontruimd wegens huurachterstand, twee woningen wegens huurachterstand en omdat de woning niet bewoond werd, een andere woning is ontruimd omdat deze niet bewoond werd en één woning is ontruimd wegens huurachterstand en een wietplantage.

3.5.4 Geen huurverhoging bij isoleren van woningen

We hebben geen huurverhoging gevraagd bij woningen die we energetisch hebben verbeterd in 2018. In totaal hebben 176 woningen door onze maatregelen een beter energielabel gekregen. Meer informatie over de uitgaven aan deze maatregelen zijn terug te vinden in paragraaf 4.4.

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. In dit hoofdstuk leest u hier meer over.

4.1 Van portefeuillestrategie naar kern- en complexplannen

In 2017 is de portefeuillestrategie geactualiseerd. Met deze strategie houden wij grip op het financieel en maatschappelijk rendement dat wij met ons vastgoed willen behalen. Onze woningen moeten ook in de toekomst aansluiten bij de ontwikkeling van onze doelgroep, dus genoeg passende woningen op de juiste plek. Onderdeel van de portefeuillestrategie is de woonvisie en de woonagenda die beide gemeenten periodiek actualiseren in samenwerking met onder andere Oosterpoort.

De portefeuillestrategie hebben we in 2018 verder uitgewerkt naar kernplannen. In een kernplan is vastgelegd wat in een gebied aan vastgoed is en hoe dit op toekomstige ontwikkelingen (van bijvoorbeeld onze doelgroep of het huurprijsbeleid) aansluit. Deze kernplannen zijn vervolgens vertaald naar complexplannen. In een complexplan is vastgelegd wat de kwaliteit van een groep woningen in een kern is en wat de komende jaren aan onderhoud moet gebeuren. We gebruiken deze plannen onder andere om te bepalen welke duurzaamheidsmaatregelen het beste bij welke woningen kunnen worden uitgevoerd.

4.2 Energie

4.2.1 Route CO²-neutraal

De corporaties die aangesloten zijn bij Aedes hebben afgesproken om in 2018 een plan te maken over hoe zij zorgen dat hun woningen in 2050 CO²-neutraal zijn. Wij hebben hiervoor een eigen rapport geschreven met als titel "Route naar CO²-neutraal". De term "Route" hebben wij bewust gekozen. Gemeenten, energiemaatschappijen en technologische ontwikkelingen zijn van grote invloed op de toekomstige keuzes die we moeten maken. Dit maakt dat "route" naar CO²-neutraal de komende jaren kan wijzigen.

Samen met KlokGroep en De Variabele hebben we in beeld gebracht wat we tot nu toe gedaan hebben aan verduurzaming. Onze huidige plannen zorgen voor een CO²-reductie van 31% op termijn. Dat is dus te weinig. We hebben in beeld gebracht wat op basis van de huidige inzichten de kosten zouden zijn om tot een CO²-reductie van 100% te komen. Het bleek dat het voor ons van groot belang is om te weten welke warmtebronnen in de toekomst voor welke wijk mogelijk zijn. Dergelijke ontwikkelingen hebben een groot effect op zowel CO²-reductie als de kosten. Wij gaan samen met de twee gemeenten en de netbeheerder Liander onderzoeken wat de beschikbare warmtebronnen zijn. Zolang we dit niet weten kunnen we eigenlijk geen goede besluiten voor onze woningen nemen.

Op basis van de huidige inzichten hebben wij wel een eerste koers uitgezet, waarbij we doorgaan met het aanpakken van de buitenkant van de woningen en tegelijk meer gaan focussen op installaties. Met een eerste pilot met warmtepompen zijn we in 2018 gestart, zie 3.3.2.

4.2.2 Energielabels

Dat Oosterpoort goed op weg is met het verduurzamen van haar bezit, blijkt uit de Aedes-benchmark van 2018. Wij staan met onze energie-index bij de eerste vijf van de Gelderse corporaties.

In 2018 hebben wij 176 woningen planmatig verduurzaamd zonder huurverhoging. Hierbij zijn positieve verschuivingen tussen de indexen ontstaan waarbij we op een gemiddelde index van 1,32 uitkomen. Een verschuiving van 0,02 indexpunt ten opzichte van begin 2018. Van de 176 woningen uitgevoerd in 2018 moeten bij 65 woningen de indexen nog worden afgemeld. Hierdoor zal het gemiddelde over 2018 uiteindelijk nóg beter zijn.

De energielabels van onze woningen zijn terug te vinden in het factsheet, vooraan in dit bestuursverslag.

4.2.3 Warmte Koude Opslag-installaties

Oosterpoort heeft 5 WKO-installaties. Deze installaties zijn te vinden op plekken waar de afgelopen jaren nieuwe woningen zijn gebouwd. Hiermee heeft Oosterpoort destijds al stappen gezet in het verduurzamen van het vastgoed.

De WKO-installatie op de Stekkenberg functioneert op dit moment niet. We zijn een juridische procedure gestart tegen de aannemer die deze heeft aangelegd. Om huurders toch van warmte te voorzien, hebben we een tijdelijke ingreep moeten doen in de vorm van een collectieve gas gestuurde cv-installatie.

4.3 Asbest

De Tweede Kamer heeft met grote meerderheid besloten dat asbestgolfplaten voor 31 december 2024 opgeruimd moet zijn. Om deze doelstelling te halen hebben wij in 2018 het proces van asbestsanering van bergingsdaken anders ingericht. We zorgen dat werkzaamheden elkaar snel opvolgen. Bijkomend voordeel hiervan is dat wij de overlast van klanten zoveel mogelijk proberen te beperken en we kosten besparen door een efficiënt proces. In 2018 hebben wij 156 bergingsdaken gesaneerd.

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 2017 zijn.

Reparatieverzoeken

In 2018 was € 1.118.000,- begroot voor het uitvoeren van reparatieverzoeken. In 2018 is € 1.312.000,- uitgegeven aan reparaties. Er zijn 3550 reparatieverzoeken geweest. De begroting is overschreden met € 244.000,-. Conform de afspraken hebben De Variabele en KlokGroep € 50.000,- van de overschrijding ten opzichte van het budget voor eigen rekening genomen. Na aftrek van dit bedrag blijft er voor Oosterpoort een overschrijding over van € 194.000,-. De begrotingsoverschrijding wordt veroorzaakt door invoering van het Pluspakket en de overloop van inkooporders uit 2017.

Mutatieonderhoud

In 2018 is € 693.500,- uitgegeven aan 290 mutaties. De gemiddelde kosten per mutatie waren in 2018 hoger dan begroot: € 2.391,- in plaats van € 1.672,-. Het is nog niet gelukt een goede inhoudelijke analyse te maken waarom de gemiddelde kosten hoger zijn. Vanaf 2019 gaan we werken met vaste prijzen per onderdeel en zullen de kosten naar verwachting beter beheersbaar zijn.

Renovatie badkamers, keukens en toiletten

In 2018 was € 1.178.200,- begroot voor renovatie van badkamers, keukens en toiletten. In 2018 heeft Oosterpoort 105 badkamers gerenoveerd, 49 toiletten en 88 keukens. De totale uitgaven hiervoor waren € 1.168.000,-. Dit is € 10.200,- minder dan begroot.

Planmatig en contractonderhoud

Onder planmatig onderhoud valt bijvoorbeeld schilderwerk en cv-onderhoud. Het onderhoud van onder andere liften en mechanische ventilatie valt hierbuiten, dat is geregeld in onderhoudscontracten. In 2018 heeft Oosterpoort € 3.061.000,- uitgegeven aan het planmatig en contractonderhoud. Dit is € 276.300,- minder dan begroot. Dit komt deels doordat de uitvoering van werkzaamheden uit 2017 doorliepen in 2018. Daardoor was er minder tijd om ander werk uit te voeren. Een andere reden is dat vervangingswerkzaamheden van lift- en cv-installaties zijn uitgesteld omdat bij inspectie bleek dat vervanging nog niet direct noodzakelijk was.

Verduurzamen van woningen

In 2018 heeft Oosterpoort 176 woningen verduurzaamd. Dit zijn 29 woningen meer dan in 2017. De totale uitgaven hiervoor waren € 7.286.000,-.

Kosten VvE's, maatschappelijk vastgoed en WKO's

In 2018 is € 186.000,- uitgegeven aan onderhoud waarbij VvE's betrokken waren, onderhoud dat maatschappelijk vastgoed betrof en onderhoud aan WKO's.

Kosten verwijderen asbest

In 2018 is voor € 869.000,- asbest verwijderd. Dit is € 32.000,- meer dan begroot.

4.5 Conditiemeting

In 2017 heeft CondiPlan een start gemaakt met het op basis van de NEN 2767 opnemen van de kwaliteit van de buitenzijde van onze woningen. Zij hebben in 2017 een derde van ons bezit onder de loep genomen. In 2018 hebben we het bureau wederom een derde van het bezit laten opnemen. Het laatste deel volgt in 2019. De kwaliteitsmetingen worden gebruikt als input voor onze meerjarenonderhoudsbegroting. Van de 2807 woningen die nu in beeld zijn, vallen 2352 woningen in de categorie goed tot uitstekend. 455 woningen vallen in de categorie redelijk tot matige conditie. Er zijn geen woningen die in de categorie slecht of zeer slecht vallen.

4.6 Nieuwbouw in voorbereiding

We hebben in 2018 geen nieuwbouw gerealiseerd. Wel hebben we voorbereidingen getroffen voor nieuwbouwprojecten die in 2019 kunnen worden gestart of zelfs volledig uitgevoerd. Het gaat om de volgende projecten:

Ombouw deel Brede School de Komeet in Malden

Het leegstaande onderwijsdeel wordt verbouwd naar vier grote en vier kleine appartementen voor sociale verhuur. Ketenpartner KlokGroep start in april 2019 met de uitvoering. De woningen zijn Q-4 2019 klaar voor eerste verhuur.

Nieuwbouw op locatie de Veldschuur Malden

Het nieuwe sportcomplex is medio 2019 gereed. Het bestaande complex kan dan gesloopt worden en de grond kan bouwrijp gemaakt worden voor de bouw van 22 nieuwe huurwoningen. Het ontwerpproces loopt. De omgevingsvergunning wordt medio 2019 aangevraagd en de uitvoering start eind 2019 / begin 2020. Ketenpartner KlokGroep bouwt gelijktijdig met onze huurwoningen 13 koopwoningen en middeldure huurwoningen.

Bosbesstraat en Korenbloemstraat Groesbeek

Hier komen elf kleine huurwoningen voor starters en kleine huishoudens. Het ontwerp ligt klaar. Zodra de gemeente instemt met de bestemmingsplanaanpassing vragen we de omgevingsvergunning aan en kunnen de woningen in Q3 / Q4 2019 worden gebouwd.

Nieuwbouw het Hofje, als onderdeel van de locatie de Buurderij in Overasselt

Het gaat om elf patiowoningen waarvan vier voor sociale verhuur en zeven voor middeldure verhuur. De doelgroep zijn plaatselijke senioren. Er is met de gemeente overeenstemming over het principeontwerp en de kavel. Als medio 2019 de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd is start van de uitvoering in Q4 -2019 nog mogelijk. Wij nemen de vier woningen voor de sociale verhuur af van de ontwikkelaar.

Oosterpoort heeft in 2018 zijn grondposities verder afgebouwd. Inmiddels zijn de beschikbare posities in Ooij (Ooijse Graaf), Leuth (Pastoor van Tielstraat), Kekerdome (Schoolstraat) en Groesbeek (Drulse Beek) verkocht aan ontwikkelaars. Dit heeft naast bouw voor de koopmarkt ook geleid tot bouw van 57 middeldure huurwoningen.

4.7 Verkoop

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat Oosterpoort in de gemeente Berg en Dal maximaal acht sociale huurwoningen en maximaal vijf dure huurwoningen mocht verkopen. In de gemeente Heumen ging het om maximaal twee sociale huurwoningen en maximaal één dure huurwoning. Met de verkoop van woningen bouwen we ons woningbezit gericht af in de kernen Kekerdome, Leuth, Ooij en Heumen. We verwachten daar op termijn teveel woningen te hebben ten opzichte van de afnemende vraag. Dure huurwoningen worden verkocht omdat Oosterpoort streeft naar woningbezit dat valt in de DAEB-categorie en daarmee geschikt is voor huurders onder de huurtoeslaggrens.

Verder kochten we enkele Koopgarantwoningen terug. Deze verkochten we vervolgens door zonder Koopgarant omdat we in het kader van risicoreductie een kleinere Koopgarantportefeuille willen aanhouden.

Oosterpoort verkocht in 2018:

- o Zeven sociale huurwoningen;
- o Vier dure huurwoningen;
- o vijftien teruggekochte Koopgarantwoningen, waarvan zeven woningen uit de voorraad welke in 2017 al waren teruggekocht. Deze woningen verkochten wij door zonder Koopgarant en zitten dus niet meer in onze Koopgarantportefeuille.

Het aantal geplande verkopen van sociale huurwoningen (tien in 2018) is niet gehaald doordat de strategiebepaling meer tijd heeft gekost dan verwacht. Tot en met december 2018 zijn er vier woningen verkocht en aan een nieuwe eigenaar geleverd: één kluswoning met voorkeursregeling inwoners Ooij, één woning aan een zittende huurder en twee reguliere verkopen.

We hebben één dure huurwoning meer verkocht dan is vastgelegd in de prestatieafspraken. We streven naar zoveel mogelijk bezit dat onder DAEB valt. Met de extra verkoop voldoen we aan de afspraken die zijn vastgelegd in het scheidingsplan DAEB en niet-DAEB. In dit plan hebben we afspraken gemaakt over DAEB en niet-DAEB-bezit. Dit plan is van een positieve zienswijze voorzien door beide gemeenten en Huurders Vereniging Woonbelang en is daarnaast goedgekeurd door de Aw.

Voor negen woningen is de Koopgarantverplichting afgekocht, hetzij doordat de bewoners de woning volledig hebben gekocht dan wel zelfstandig hebben doorverkocht. Oosterpoort nam twee Koopgarantwoningen terug in eigen beheer om sociaal te verhuren. Dit doen we om het versnipperd

bezit terug te dringen. Denk aan blokken met sociale huurwoningen en één of enkele Koopgarantwoningen.

5 Gezonde organisatie

Wat doen wij om Oosterpoort gezond te houden? In dit hoofdstuk leest u onder andere over de stand van zaken van onze scheiding DAEB / niet-DAEB, financiën, governance, personeelsbeleid, risicomanagement en de visitatie. Werken 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 dan wel 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. Oosterpoort heeft gekozen voor een administratieve scheiding tussen DAEB en niet-DAEB. Huuropbrengsten en kosten worden direct toegerekend aan DAEB of niet-DAEB. Daarnaast zijn er kosten die voor zowel DAEB als niet-DAEB gemaakt worden. Deze kosten worden toegerekend middels 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

Oosterpoort wil een financieel gezonde organisatie zijn en blijven en wil de mogelijkheden behouden om flexibel in te spelen op veranderingen in de omgeving. Helderheid over ons financieel speelveld en transparantie naar stakeholders over de inzet van onze middelen zijn hierbij van belang. Welke middelen hebben wij en waaraan worden deze middelen besteed?

5.2.1 Financiële positie

Vele externe factoren zetten onze financiële positie onder druk, zoals diverse belastingmaatregelen (verhuurderheffing en ATAD), een druk op de huurprijzen door de regelgeving omtrent passend toewijzen en stijgende bouwrijzen. ATAD staat voor Anti Taks Avoidance Directive. De ATAD beperkt de fiscale renteaftrek, waardoor woningcorporaties vanwege de relatief hoge schuldpositie extra vennootschapsbelasting gaan betalen. 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 onze doelstellingen die in de strategische koersnota en de prestatieafspraken zijn opgenomen. 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.

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. De liquiditeitsratio ICR bedraagt in 2018 voor DAEB 1,73 (minimale norm 1,40). De loan to value op basis van beleidswaarde is eind 2018 voor DAEB 67% (maximale norm 75%). De dekkingsratio voor DAEB op basis van het schuldrestant van de door WSW geborgde leningen in procenten van de marktwaarde verhuurde staat is 28% (maximale norm 70%). De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde is eind 2018 voor DAEB 34% (minimale norm 20%) en voor niet DAEB 35% (minimale norm 40%).

5.2.2 Financiële terugblik

De ontwikkeling van ons eigen vermogen vormt de basis voor een gezonde organisatie. Deze ontwikkeling wordt bepaald door de operationele kasstromen en het rendement dat we behalen met het vastgoed. Onze financiële sturing is daarom gebaseerd op (toekomstige) kasstromen en rendement op het vastgoed, om daarmee de omvang, ontwikkeling en rendement op het vermogen te beïnvloeden. 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.

Onderstaande tabel toont de kasstromen over 2018. De basis hiervan is de operationele kasstroom welke 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 2018 sprake van een positieve operationele kasstroom van € 4,0 miljoen.

Jaarlijks verkopen we een aantal woningen uit ons bezit. In 2018 betrof dit zowel DAEB als niet-DAEB bezit. De verkoopopbrengst was in 2018 € 7,8 miljoen. De totale kasstroom welke beschikbaar is voor investeringen en aflossing van leningen bedraagt hiermee € 11,8 miljoen. Van dit bedrag is € 8,1 miljoen besteed aan investeringen en € 3,0 miljoen afgelost aan leningen. Dit betekent dat we een groot deel van de verkoopopbrengst hebben ingezet voor investeringen in de bestaande woningvoorraad. Aan het eind van 2018 zijn de liquide middelen € 0,6 miljoen hoger dan ultimo 2017.

Kasstromen 2018

Operationele kasstromen		
Huren en bijdragen servicekosten	€ 33.247	
Rente	€ 5.704	
Onderhoud	€ 10.264	
Heffingen en belastingen	€ 5.687	
Andere kosten	€ 4.043	
Lonen, sociale lasten en pensioenen	€ 3.546	–
Saldo operationele kasstroom	€ 4.003	
Verkopen (waarvan niet-DAEB 6,5 mln)	€ 7.764	+
Totaal beschikbaar voor investeringen en aflossing van leningen	€ 11.767	
Geïnvesteed	€ 8.198	
Schulden afgelost	€ 2.973	–
Minder liquide middelen	€ 596	

Tabel 2 - Kasstromen 2018

5.2.3 Financiële vooruitblik

De financiële meerjarenbegroting vormt de basis voor onze financiële prognoses. Deze begroting is gebaseerd op ons meest actuele beleid. Duurzaamheid vormt daarbinnen een belangrijk speerpunt. Het duurzaamheidsbeleid is op dit moment sterk in ontwikkeling. Eind 2018 is binnen Oosterpoort een notitie “Route naar CO²-neutraal” geschreven (zie 4.2.1). Deze notitie sluit aan op de door Aedes op landelijk niveau gemaakte afspraken. In 2019 vertalen we de consequenties van mogelijk nieuwe

keuzes. Met eventueel hieruit voortvloeiende financiële consequenties is in de huidige financiële meerjarenbegroting nog geen rekening gehouden.

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).

Onderstaande tabellen laten de toekomstige ontwikkeling zien van de kasstromen en de financiële ratio's over de jaren 2019 – 2023, gebaseerd op de vastgestelde begroting. De kengetallen waarop wij worden getoetst en waarop wij onze financiële koers bepalen, blijven de komende jaren positief. Vanwege de administratieve scheiding tussen het sociaal (DAEB) en commercieel (niet-DAEB) bezit, brengen wij ook een scheiding aan in de kengetallen waarmee we de financiële gezondheid toetsen.

Kasstromen 2019-2023

DAEB	2019	2020	2021	2022	2023
Operationeel	5.052	5.259	4.684	4.435	5.047
Verkoop	807	886	1.069	764	1.014
Investing	-9.218	-12.735	-13.852	-6.934	-4.374
Financiering	2.020	5.210	7.099	563	-2.414
Dividend van niet-DAEB	1.339	1.380	1.000	1.172	939
Mutatie liquide middelen	0	0	0	0	212
<i>Mutatie leningenportefeuille</i>	2.020	5.210	7.099	563	-2.414
Niet DAEB	2019	2020	2021	2022	2023
Operationeel	931	919	724	670	652
Verkoop	408	461	276	502	287
Investing	0	0	0	0	0
Financiering	0	0	0	0	0
Dividend van niet-DAEB	-1.339	-1.380	-1.000	-1.172	-939
Mutatie liquide middelen	0	0	0	0	0
<i>Mutatie leningenportefeuille</i>	0	0	0	0	0
Totaal	2019	2020	2021	2022	2023
Operationeel	5.983	6.178	5.408	5.105	5.699
Verkoop	1.215	1.347	1.345	1.266	1.301
Investing	-9.218	-12.735	-13.852	-6.934	-4.374
Financiering	2.020	5.210	7.099	563	-2.414
Dividend van niet-DAEB					
Mutatie liquide middelen	0	0	0	0	0
<i>Mutatie leningenportefeuille</i>	2.020	5.210	7.099	563	-2.414

Tabel 3 - Kasstromen 2019-2023 (* € 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 2019-2023

	Norm	2019	2020	2021	2022	2023
DAEB						
ICR	> = 1,4	1,84	1,85	1,84	1,94	2,00
Solvabiliteit op basis van de beleidswaarde	minimaal 20%	32%	31%	30%	30%	31%
Loan to value in % van de bedrijfswaarde	< 75%	67%	67%	69%	68%	67%
Dekkingsratio leningen in % van de marktwaarde verhuurde staat	< 70%	32%	32%	32%	32%	31%
Niet-DAEB						
ICR	> = 1,8	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Solvabiliteit	minimaal 40%	39%	39%	40%	40%	40%

Tabel 4 - Financiële ratio's 2019-2023

5.2.4 Planning- en controlcyclus

Het vertrekpunt van waaruit wij handelen is te vinden in de strategische koersnota 2018-2019 en in de portefeuillestrategie 2017, welke in 2018 zijn vertaald naar kernplannen. De klanttevredenheid, kwaliteit van het vastgoed en de gezonde organisatie staan hierin centraal. Elk jaar brengen we in het tweede kwartaal een bod uit aan de gemeenten en maken we later in het jaar prestatieafspraken met de twee gemeenten en met Huurders Vereniging Woonbelang.

Aan de hand van de strategische koersnota en de prestatieafspraken worden in het jaarplan, begroting en financiële meerjarenplanning de beleidsuitgangspunten voor het komende jaar vastgesteld. Het jaarplan bevat een vertaling van de doelstellingen in het ondernemingsplan. In de begroting zijn de vermogenstoets, financiële stuurvariabelen en scenario-analyses opgenomen. Risico's worden vertaald in mogelijke gevolgen voor de toekomstige ontwikkeling van de organisatie. Het jaarplan wordt vervolgens vertaald naar afdelingsplannen, wat de input is voor onze HRM-cyclus van plannings-, voortgang- en beoordelingsgesprekken met de medewerkers. Hierdoor wordt het ondernemingsplan uiteindelijk vertaald naar afspraken met medewerkers.

Periodiek kijken we in tertaalrapportages of onze plannen nog op koers liggen of moeten worden bijgesteld en brengen we de risico's in beeld. De tertaalrapportage wordt ter bespreking aangeboden aan de Auditcommissie en daarna aan de Raad van Commissarissen. Afzonderlijke investeringen toetsen we aan het investeringsstatuut, we beoordelen de relatie met de portefeuillestrategie en of de investeringen voldoen aan de financiële kaders. Aan het einde van het jaar stellen we de jaarstukken op.

5.2.5 Waardering van het vastgoed

Het verhaal bij het vermogen

Vanaf 2016 wordt het vastgoed in de jaarrekening gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee 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 aanzienlijk toegenomen. Deze vermogensstijging kan de indruk wekken dat onze financiële armslag is toegenomen, wat natuurlijk niet vanzelfsprekend is. Onze financiële armslag wordt immers 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.

In het jaarverslag worden twee verschillende waarderingsgrondslagen vermeld. Te weten 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 ultimo 2018 € 438,0 miljoen en de solvabiliteit 63,4%. Indien het vastgoed gewaardeerd zou worden op basis van beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen € 106 miljoen en de solvabiliteit 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 en waarbij de koper het vastgoed aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. In feite is hier sprake van een commerciële waardering van het vastgoed. De waarde van 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 markthuurlen en objectieve normen voor onderhoud en beheer.

Het jaar 2018 kenmerkt zich doordat de woningmarkt wederom sterk aangetrokken is ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als de huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Oosterpoort heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de portefeuille is (inclusief geringe voorraadmutaties) met € 82,9 miljoen gegroeid naar een waarde van € 605,7 miljoen. Hierin is een waardestijging opgenomen van 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 2017 door een gematigde huurverhoging en het passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven 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 in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, 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 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaald. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

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 doorexploiteerscenario en houden daarom geen rekening met een uitpondscenario en met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
2. We rekenen in de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
3. We rekenen toekomstige onderhoudslasten in, zoals zij 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 worden verstaan 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 ultimo 2018 € 273,5 miljoen ofwel 45,2% van de marktwaarde.

Overeenkomstig de regelgeving is geen vergelijkend cijfer ultimo 2017 bepaald, reden waarom in het overgangsjaar 2018 geen ontwikkeling in de beleidswaarde kan worden toegelicht. Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Oosterpoort van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersbelangenvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid;
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2018 in de beleidswaarde gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Oosterpoort actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken;
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten;
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Toelichting verschil marktwaarde en beleidswaarde

Per 31 december 2018 is in totaal € 227,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen (lees: waardestijging) in de overige reserves opgenomen (2017: € 241,6 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 waar het bestuur een inschatting over moet maken 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 circa € 332,1 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2018 bestaat uit de volgende onderdelen (* € 1.000,-):

Marktwaarde verhuurde staat	€ 605.655	
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 64.787	
Betaalbaarheid (huren)	€ 173.309	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 47.713	
Beheer (beheerkosten)	€ 46.334	–
Subtotaal	€ 332.143	–
Beleids waarde	€ 273.512	

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. Gezien de schommeling van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Met onze portefeuillesturing en een efficiënte bedrijfsvoering proberen wij het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde te beheersen. Daarmee beschermen we ons maatschappelijk kapitaal en houden we onze investeringscapaciteit op peil. Goed informatiemanagement en adequaat risicomanagement zijn hierbij van groot belang.

5.2.6 Waardering van leningen

De financierings- en beleggingsactiviteiten van Oosterpoort 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. Het financierings- en beleggingsbeleid staat verwoord in het treasurystatuut. Dit statuut is eind 2018 geactualiseerd.

Het merendeel van de leningenportefeuille bestaat uit gewone leningen met een vaste rente en een vaste looptijd. De huidige rentestand, van eind 2018 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 zouden willen beëindigen, moet een boeterente betaald worden. Daardoor moet meer terugbetaald worden dan de nominale waarde van de lening. De marktwaarde zoals weergegeven in onderstaande tabel is daardoor hoger dan de nominale waarde die wij opnemen in onze jaarrekening, maar heeft geen resultaatconsequenties omdat we de leningen niet vervroegd aflossen.

Financiële instrumenten

	Marktwaarde			
	Schuldrest	Lening	Derivaat	Totaal
Annuïtair	5.903	1.074		6.978
Lineair	44.320	10.388		54.708
Fixe	43.800	11.992		55.792
Variabele hoofdsom	10.000	2.396		12.396
Basirente	26.750	12.226		38.976
Extendible	36.665	37.820	- 14.588	59.897
Roll-over met swap	5.000	1.314	895	7.209
Totaal	172.439	77.210	- 13.693	235.956
<i>Als verlies in jaarrekening verwerkt</i>			- 14.588	
<i>Niet als verlies in jaarrekening verwerkt (kostprijs hedge accounting)</i>			895	

Tabel 5 - Financiële instrumenten

Extendible leningen

De geldlener krijgt een premie. In ruil voor die premie krijgt de geldgever het recht (derivaat) om na verloop van een periode de lening voort te zetten (verlenging, extended) tegen de oorspronkelijk afgesproken rente. Omdat de bank kan kiezen welke rente zij kiest, worden de negatieve waarden van deze extendible leningen in de jaarrekening gewaardeerd tegen de marktwaarde volgens de RJ290.

Lening en swap

Oosterpoort sloot 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 ontvangt Oosterpoort rente op basis van de drie-maands Euribor en betaalt zij 4,785%. De swap en de leningen lopen allebei af op 1 maart 2021. Per saldo betaalt Oosterpoort 4,785% plus 0,61% is totaal 5,395%. De negatieve marktwaarde van de swap (de waarde is negatief omdat de rente momenteel lager is), is niet verwerkt in het jaarresultaat door toepassing van hedge accounting; de swap is aangetrokken voor risicobeheersing (niet voor speculatie) en de lening en het derivaat zijn aan elkaar gelijk (effectief).

5.2.7 Fiscaal beleid

Oosterpoort heeft bij de uitoefening van haar werk te maken met veel belastingen, zoals omzetbelasting, vennootschapsbelasting, overdrachtsbelasting, loonheffing, verhuurderheffing en onroerendezaakbelasting. We voldoen aan de wettelijke eisen. Oosterpoort maakt waar mogelijk gebruik van mogelijkheden die leiden tot een lagere belastingdruk wanneer dit wettelijk mogelijk is. Bijvoorbeeld in het geval van de vennootschapsbelasting, waarbij wij gebruikmaken van de wettelijke mogelijkheid tot fiscaal afwaarderen van het materieel vaste actief naar lagere WOZ waarden. De manier waarop de afwaarderingen over de jaren 2012 tot en met 2016 zijn toegepast hebben wij voorgelegd aan de Belastingdienst. Wij zijn met hen in gesprek hierover. Fiscalisten staan ons hierin bij.

5.2.8 Oordeel externe toezichthouders

In 2018 ontving Oosterpoort in totaal drie oordeelsbrieven van de Aw. De integrale beoordeling 2017 die is afgerond begin 2018 gaf geen aanleiding voor de Aw tot interventies. Oosterpoort voldoet aan de criteria voor goede governance. De beoordeling over de staatsteunnorm, passendheidsnorm en huursombenadering leidde tot een positief oordeel: Oosterpoort voldoet aan de wet- en regelgeving. De integrale beoordeling 2018 aan het einde van het jaar leidde evenmin tot interventies of nieuwe toezicht afspraken.

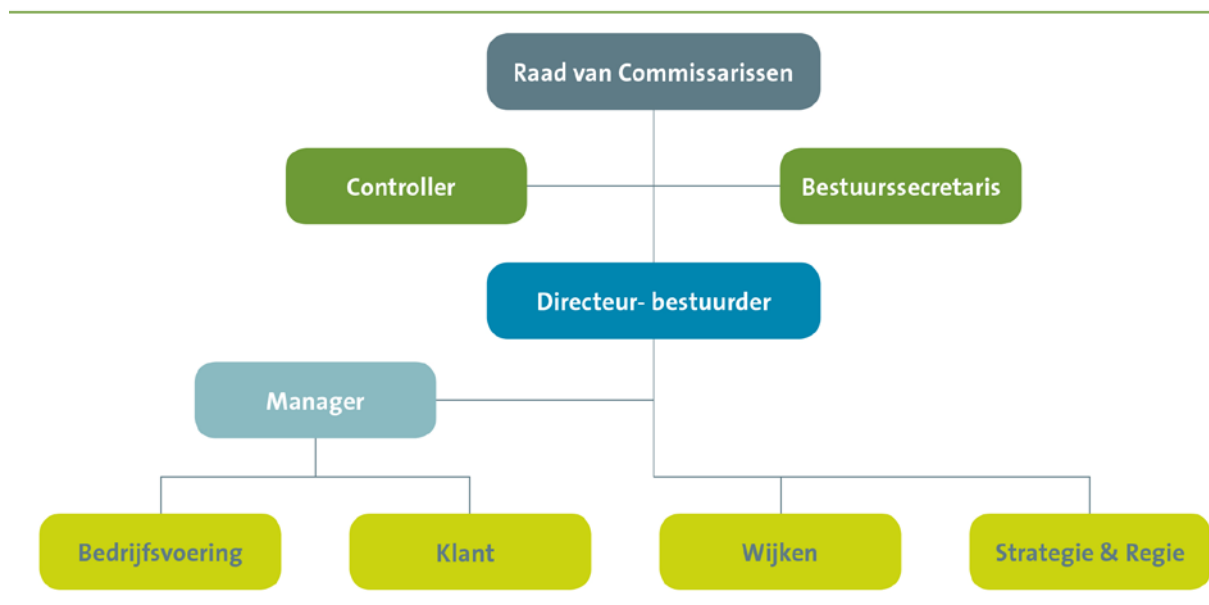
Van het WSW ontvingen we een brief over het borgingsplafond van 2018-2020 en een brief over de jaarlijkse beoordeling. Dit jaar stond de integrale beoordeling in het teken van de portefeuillestrategie, ketensamenwerking en risicomanagement. Onze financiële positie is goed. Dat betekent dat wij leningen kunnen aangaan met borgstelling van het WSW. We blijven met hen in gesprek over de ketensamenwerking en de bedrijfsvoering.

5.3 Organisatie

5.3.1 Organisatiestructuur

De organisatiestructuur zag er in 2018 als volgt uit:

Organogram Oosterpoort 2018



Figuur 1 - Organogram Oosterpoort 2018

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

5.3.2 Personeel

Per 31 december 2018 hadden 45 medewerkers een arbeidsovereenkomst bij Oosterpoort. De samenstelling van het personeelsbestand is als volgt:

Samenstelling personeelsbestand

	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2014
Aantal medewerkers	45	42	44	51	55
Aantal fte's	37,6	34,6	35,9	44,2	47,1
Aantal fte's ingehuurd	3,7	4,7	0,9	3	3,8
Percentage mannen	38%	33%	34%	40%	51%
Percentage vrouwen	62%	67%	66%	60%	49%
Gemiddelde leeftijd	49	49	48	47	47
Gemiddeld aantal dienstjaren	14	15	14	13	13
Gemiddeld dienstverband aantal uren per week	30	30	29	25	31
Vast contract	93%	95%	91%	94%	98%
Tijdelijk contract	7%	5%	9%	6%	2%

Tabel 6 – Samenstelling personeelsbestand

Mutaties

In 2018 stroomden zeven nieuwe medewerkers met een arbeidsovereenkomst in en verlieten vier medewerkers de organisatie.

5.3.3 Doorontwikkeling

In 2018 werd € 101.384,- uitgegeven aan studie- en opleidingskosten voor het personeel. Medewerkers zijn gestimuleerd om een opleiding, cursus of training te volgen. We vinden het als werkgever van belang dat medewerkers maatschappelijke ontwikkelingen goed volgen en hierop kunnen in spelen in hun dagelijks werk.

5.3.4 Ziekteverzuim/arbodienst

Het percentage ziekteverzuim (het aantal ziektedagen ten opzichte van het totaal aantal werkbare dagen), exclusief zwangerschaps- en bevallingsverlof, bedroeg over 2018 6,8%. Er was voornamelijk sprake van langdurig ziekteverzuim deels veroorzaakt door de ervaren werkdruk en deels door privéomstandigheden. In voorgaande jaren was dit: 2017 6,8%, 2016 4,2%, 2015 7,0%. De meldingsfrequentie was in 2018 1,10.

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

Vertrouwenspersoon

In 2018 maakten drie medewerkers bij de vertrouwenspersoon van de Arbodienst melding van ongewenste omgangsvormen. De voorzitter van de Raad van Commissarissen heeft een gesprek gehad met de vertrouwenspersoon. Er zijn interne maatregelen getroffen.

5.3.5 Bedrijfshulpverlening

De BHV-organisatie heeft in 2018 een ontruiming geoefend. Daarnaast is de jaarlijkse algemene EHBO-training en de cursus reanimatie en AED aan bod geweest.

5.4 Ondernemingsraad

In 2018 heeft de ondernemingsraad zich gericht op twee speerpunten:

Medewerkerstevredenheid

Bij het aantreden van de OR in 2016 is afgesproken om aandacht aan medewerkerstevredenheid te geven. Dit is onderwerp van gesprek met de directie geweest. Een interne bijeenkomst rond dit thema is gehouden op 19 juni 2018 onder leiding van Effectory. In de vorm van een workshop met alle medewerkers zijn wel en wee gedeeld en zijn gedragswaarden voor de toekomst benoemd. Dit

initiatief heeft geleid tot oprichting van de zogenaamde “kartrekkersgroep” waarin die gedragswaarden verder zijn uitgewerkt. Doel van dit alles was en is werknemers meer werkplezier te doen ervaren en zich te kunnen richten op de toekomst.

Ongevraagd advies op de organisatiestructuur

De OR heeft ongevraagd advies gegeven op de in 2016 in gang gezette organisatiewijziging. Met name aangelegenheden zoals de plaats van het coördinatorenoverleg, de rol van de coördinatoren binnen de organisatie daarin en de werkdruk zijn benoemd. De aanbevelingen van de OR zijn opgenomen in de jaarplannen van 2019.

Activiteiten OR 2018

- o Een heidag voor de OR met terugblik en speerpuntbepaling 2018;
- o Ongevraagd geadviseerd op de Organisiatiestructuur;
- o Ingestemd met de openstelling van het kantoor in 2019 en in 2020;
- o Mede vormgegeven aan de workshop medewerkerstevredenheid;
- o Positief geadviseerd op de aanstelling van een nieuw lid van de RvC;
- 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.

Samenstelling OR

De OR bestond in 2018 uit drie leden. Bij het uitbrengen van het ongevraagd advies op de organisatiestructuur heeft de OR zich laten ondersteunen door vier zogenaamde “meedenkers” uit 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 de onafhankelijke Klachtencommissie voor klachten over Oosterpoort inschakelen. Deze commissie behandelt geen klachten over woningverdeling, huurverhoging, beleidswijzigingen en zaken die al bij de rechter liggen.

Oosterpoort had tot eind 2018 een eigen klachtencommissie bestaande uit drie leden. De termijn van één van de commissieleden is in 2018 afgelopen. In overleg met de Huurders Vereniging Woonbelang is hij zijn lidmaatschap blijven waarnemen. De reden hiervoor is dat we de komst van een landelijke regeling wilden afwachten.

Per 1 januari 2019 is Oosterpoort van de eigen klachtencommissie overgestapt naar de “Klachtencommissie Woningcorporaties regio Nijmegen”, na positief advies van Huurders Vereniging Woonbelang. De eigen klachtencommissie handelt de klachten die voor 1 januari 2019 zijn binnengekomen af en wordt daarna ontbonden.

5.5.1 Klachten 2018

In 2018 ontving de Klachtencommissie zeven klachten. Twee daarvan zijn vlak voor de jaarwisseling binnengekomen en zijn niet meer in 2018 behandeld. Van de vijf andere klachten zijn er vier behandeld in 2018. Hierbij is een advies aan de directeur-bestuurder van Oosterpoort overhandigd. De Klachtencommissie behandelt de resterende drie klachten nog zelf af in 2019.

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 2018 ontving deze commissie geen klachten van deze huurdersgroep.

5.6 Algemene verordening gegevensbescherming

Oosterpoort bereidde zich in de eerste twee kwartalen van 2018 voor op de invoering van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) op 25 mei 2018.

Een projectgroep nam aan de hand van de checklists van Aedes alle relevante privacy-onderdelen onder de loep. We troffen voor 25 mei 2018 maatregelen om te voldoen aan de verordening. Oosterpoort was al redelijk goed voorbereid. We waren als organisatie nog niet zo lang geleden al doorgelicht door een extern adviesbureau bij de invoering van de wet Meldplicht Datalekken.

Naast een groot aantal beveiligings- en administratieve maatregelen besteedden we binnen Oosterpoort veel tijd aan de bewustwording bij medewerkers. De volgende activiteiten pakten we het eerste halfjaar op:

- o een workshop voor medewerkers voor verhoging van het bewustzijn;
- o wekelijkse lunchsessies. Door middel van stellingen werden medewerkers meegenomen in onderwerpen als privacy, persoonsgegevens, verantwoordelijkheid en de eigen houding daarin;
- o publicatie van een privacyverklaring en cookiemelding op de website. Hierin is opgenomen hoe Oosterpoort omgaat met persoonsgegevens en surfgedrag;
- o het opstellen van een privacybeleidsplan;
- o aanstelling van een privacy officer en security officer. Zij hebben samen de verantwoordelijkheid voor de uitvoering en bewaking van de privacy binnen Oosterpoort.

5.6.1 Meldingen datalekken

In 2018 zijn zeven datalekken gemeld bij het privacy meldpunt van Oosterpoort. Bij elke melding beoordelen we of het datalek ook gemeld moet worden bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). In zes gevallen was een melding naar de autoriteit niet nodig, in één geval wel omdat zeer privacygevoelige informatie bij een verkeerde persoon terecht was gekomen. Oosterpoort heeft een bevestiging van de AP ontvangen dat de melding is geregistreerd en een nummer is toegekend. Op deze melding heeft Oosterpoort nog geen opvolging of reactie van de AP ontvangen.

In alle zeven gevallen is direct intern opvolging gegeven aan de melding en is een schriftelijke reactie naar de betrokkene(n) verzonden. Deze meldingen zijn tot tevredenheid van de betrokkenen opgelost.

Overzicht datalekken 2018

Aantal	Type datalek	Melding AP	Consequenties	Ondernomen actie
3	Uitgaande mail naar verkeerd e-mailadres verzonden.	Nee	Geen	Contact opgenomen met betrokkenen, verzoek gedaan tot verwijderen van de mail.
1	Enquête naar huurder gestuurd die niet wil meewerken i.v.m. privacy.	Nee	Geen	Contact opgenomen met betrokkene, telefoonnummer verwijderd uit enquêtebestand.
1	Brief met privacygevoelige informatie naar verkeerde adres gestuurd.	Ja	Geen	Contact opgenomen met betrokkenen, verzoek gedaan tot vernietigen van de brief.
1	Ingegaan op phishing mail en pincode zakelijke bankpas doorgegeven.	Nee	Nieuwe bankpas en pincode moeten aanvragen	Contact opgenomen met de bank om bankpas te blokkeren.
1	Bij een huisbezoek is privacygevoelige informatie van de betreffende huurder ter sprake gekomen die de medewerker niet had mogen bespreken.	Nee	Boze huurder	Mondeling excuses aangeboden aan de huurder en een excuusbrief gestuurd.

Tabel 7 - Overzicht datalekken 2018

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.

In 2018 zijn alle reglementen en statuten aangepast als gevolg van de Veegwet¹. Ze voldoen hiermee aan de nieuwe wet- en regelgeving. Het toezichts- en toetsingskader is ook geactualiseerd en geeft een actueel inzicht op het toezichthouden van de RvC. De reglementen staan op onze website onder "Over Oosterpoort - Bestuur en toezicht". Hier zijn ook alle andere Governance-documenten te vinden waarvan de Governancecode publicatie op internet aanbeveelt.

Governancecode woningcorporaties

In 2018 pasten we de "Governancecode woningcorporaties 2015" toe bij onze bedrijfsvoering. Oosterpoort voldoet aan de code. Dat kregen we bij de visitatie dit voorjaar nog eens bevestigd van de visitatiecommissie die als pluspunt in haar rapport schreef "de actieve wijze waarop de corporatie omgaat met de Governancecode" (pagina 51 van het Visitatierapport).

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 2018-2019.

5.7.1 Interne beheersing

In 2018 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.

Primair informatiesysteem Tobias AX

In 2018 besteedden we veel aandacht aan de interne beheersing rondom de verdere implementatie en optimalisatie van ons nieuwe primaire ICT-systeem "Tobias AX". In 2017 zijn we overgegaan op dit nieuwe systeem. In 2018 vond de werking en de verdere optimalisering van processen plaats. We concludeerden eind 2018 dat het nieuwe Tobias AX veel werk en inspanning van medewerkers heeft gekost in de afgelopen twee jaar.

Interne audits

In 2018 voerden we als onderdeel van het interne beheersingssysteem opnieuw interne audits uit op kritische processen zoals woningtoewijzing, ketensamenwerking, huursombenadering, incassoproces, naleving van de AVG-wet en de uitwerking van de portefeuillestrategie. 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 processen, die zijn geauditeerd, de wet- en

¹ De Veegwet bevat een aantal aanpassingen die de Woningwet voor woningcorporaties, gemeenten, huurders en de toezichthouder beter uitvoerbaar maken. Woningcorporaties moesten hun statuten vóór 1 januari 2019 in overeenstemming brengen met de wet.

regelgeving wordt nageleefd. Eén van de aanbevelingen is dat de interne beheersing van processen op onderdelen kan worden verbeterd, bijvoorbeeld op het gebied van informatievoorziening.

Soft controls

Naast de harde controls hadden we in 2018 ook aandacht voor soft controls. De controller hield intern een eerste meting op de werking van soft controls binnen Oosterpoort. Deze eerste meting 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. Het management en coördinatoren werken aan verbeterlagen door onder andere meer met elkaar in gesprek te gaan hoe gezamenlijke sturing kan worden gegeven. Ze bespreken de opleidingsbehoefte met medewerkers. Een interne werkgroep is aan de slag gegaan met het stimuleren van de werkomgeving. Ook komt er een samenwerkingstraject voor ketensamenwerking, zie paragraaf 3.3.2. Volgend jaar wordt een vervolgmeting gehouden in de doorontwikkeling van de soft controls.

5.7.2 Risicomanagement

In 2018 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 ingaat. De opzet is praktisch, goed uit te voeren en toekomstgericht. Op het bedrijfsmodel, de governance en beheersing van de (interne) organisatie hebben we de belangrijkste risico's bepaald en pasten we beheersingsmaatregelen toe. Per kwartaal 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 zij worden zo continu gemonitord. De volledige koppeling maken we in 2019 bij de actualisatie van de strategische koersnota.

De risicoanalyses zijn gedeeld met het WSW en de Aw. Verder bespraken wij de belangrijkste financiële risico's met de accountant en de RvC.

In 2018 voerden we een interne meting uit op de risicovolwassenheid van de organisatie. We concludeerden dat we daarin nog stappen te zetten hebben. We stelden een stappenplan op wat we de komende jaren uitvoeren om het gewenste niveau eind 2020 te bereiken.

Voornaamste risico's en onzekerheden

Bij het realiseren van onze doelen zien wij een aantal risico's en onzekerheden. We hebben hiervan een gangbare indeling gemaakt om de risico's inzichtelijk te maken. Veel van deze risico's en onzekerheden zijn niet nieuw. In 2018 hebben we een aantal nieuwe risico's moeten toevoegen aan de lijst. Ook hebben we vanuit onze strategische koersnota 2018-2019 de belangrijkste risico's en beheersmaatregelen in kaart gebracht.

De belangrijke risico's en onzekerheden leest u hieronder.

Strategisch:

- o Het realiseren van het strategisch beleid in de nieuwe bestuurlijke verhoudingen.
- o Het bereiken van de doelen uit de ketensamenwerking.
- o Het realiseren van de transitieopgave uit de portefeuillestrategie.
- o Het realiseren van de verduurzamingsopgave [nieuw in 2018].

Operationeel:

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

Financieel:

- o Het afbouwen van de Koopgarantportefeuille naar een beheersbaar aantal woningen.
- o De ontwikkeling en verkoop van grondposities.
- o Toenemende bedrijfslasten door nieuwe wet- en regelgeving.
- o Renteaftrekbeperking voor de vennootschapsbelasting door de invoering van de wet Anti Tax Avoidance Directive, afgekort ATAD [nieuw in 2018].

Wet- en regelgeving:

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

Risicobereidheid

De risicobereidheid is in 2018 niet gewijzigd ten opzichte van voorgaande jaren. Oosterpoort wil geen grotere strategische en bedrijfsrisico's lopen dan nodig is. We beperken de risico's zoveel mogelijk en sturen op de beheersing van de risico's. Dit kenmerkt zich met name bij bedrijfsprocessen als de 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. In onze "Route naar CO²-neutraal" (zie paragraaf 4.2.1) doen wij voorstellen om onze rol in de verduurzaming breder en sneller op te pakken. De aandacht is tot nu toe voornamelijk gericht op het verbeteren van de schil van de woning. In 2019 blijven we de schil van de woning aanpakken, maar gaan we ook meer aandacht besteden aan de installaties voor warmte- en energieopwekking en starten met het betrekken van bewoners bij de energietransitie. Deze initiatieven vragen om een hogere risicobereidheid van onze organisatie.

Risicobeheersing

In 2018 besteedden we veel aandacht aan risicobeheersing. Een korte opsomming van belangrijke beheersmaatregelen die we in 2018 namen:

Strategische risico's:

- o Een zorgvuldig doorlopen stakeholdersoverleg bij het afsluiten van prestatieafspraken.
- o Een grondige actualisatie van de risicoanalyse van de ketensamenwerking en het benoemen van nieuwe beheersmaatregelen.
- o Het evalueren en afronden van de oude samenwerkingsovereenkomst met de ketenpartners en het afsluiten van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst voor de jaren 2018-2021.
- o Het monitoren van de gemaakte afspraken met de ketenpartners en bespreken van voortgangsrapportages met de ketenpartners.
- o Het voorbereiden van KPI's voor de ketensamenwerking en het afspreken van een monitoringssysteem met ketenpartners.
- o Samen met de ketenpartners uitwerken van de portefeuillestrategie in een realistisch en innovatief programma en het opstellen van een CO²-neutrale routekaart.

Operationele risico's:

- o Risicobeheersing implementatie Tobias AX: sturing op doorontwikkeling van rapportagemogelijkheden, organiseren van de beheerstructuur en het extra inhuren van consultancycapaciteit voor ondersteuning van de medewerkers.
- o Gesprekken met de medewerkers over verminderen van de werkdruk, het vergroten van vakkennis en professioneel gedrag dat zelfstandig werken binnen gestelde kaders mogelijk maakt.
- o Een eerste meting over soft controls en uitwerking van verbetermaatregelen.
- o Met installateurs zijn onderhoudscontracten voor de WKO's afgesloten, waarin zij de verplichting op zich nemen om het systeem goed te laten functioneren;

Financiële risico's:

- o Vermindering risico's Koopgarant door teruggekochte Koopgarantwoningen weer te verkopen zonder terugkoopverplichting.
- o Verminderen van risico's rondom grondposities door actieve sturing op verkoop kavels
- o Scenarioanalyses bij de meerjarenbegroting. Er zijn drie negatieve scenario's doorgerekend (lagere huurverhoging, extra investeringen in verduurzaming en een combinatie hiervan). De uitkomsten van deze scenario's tonen aan dat de financiële continuïteit van Oosterpoort niet in gevaar komt.
- o Financiële gevolgen van de invoering van de ATAD-wet zijn in beeld gebracht en opgenomen in de meerjarenbegroting.

Wet- en regelgeving risico's:

- o Risicobeheersing op wijzigingen van de Woningwet met bijbehorende governance-verplichtingen, onder andere het op tijd verkrijgen van goedkeuringsbesluiten van de Aw.
- o Intensivering van de interne controle op de juistheid van de woningtoewijzing.
- o De RJ-richtlijnen, het accountantsprotocol en RTIV worden nageleefd en getoetst.

We voerden in 2018 diverse gesprekken met de accountant, het WSW en de Aw over de risicobeheersing op bedrijfsvoering, bij ketensamenwerking en 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".

In de tweejaarlijkse gesprekken tussen de RvC en de medewerkers, die in 2018 in juni plaatsvonden, grepen zowel de RvC als de medewerkers het moment aan om ook met elkaar in gesprek te gaan over integriteit. Gesproken is over veiligheid: bejegening, je oprecht gehoord en veilig voelen, maar ook weten wat je takenpakket is zodat je goed je functie kunt uitvoeren. Allen vonden het prettig om in deze setting over het thema integriteit te praten en de positieve ontwikkelingen met elkaar te delen.

Ook in de medewerkerstevredenheidsgesprekken, die onder begeleiding van een externe deskundige dit voorjaar werden gehouden, is nadrukkelijk stilgestaan bij integriteitskwesaties en het omgaan met ongewenst gedrag.

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 2018 ontvingen we geen meldingen.

5.7.4 Visitatie

Oosterpoort is bij de visitatie in 2018 beoordeeld op haar maatschappelijk presteren. We scoren gemiddeld ruim voldoende tot goed. Dit blijkt uit onderzoek van de onafhankelijke visitatiecommissie van Raeflex. De commissie constateert dat Oosterpoort op een goede manier en met een mooi resultaat met de opmerkingen in het vorige visitatierapport aan de slag is gegaan. We zijn trots op de conclusies en de resultaten uit het rapport.

Visitatie, wat is dat?

Bij visitatie beoordeelt een onafhankelijke visitatiecommissie een woningcorporatie op haar prestaties. Hiervoor geven ook belanghouders zoals gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties en Huurders Vereniging Woonbelang een beoordeling. Wij vinden de visitatie een belangrijk moment. Wij zien het

niet alleen als een verplichting, we leren er ook van. We verbeteren de aandachtspunten uit het rapport waar het kan.

Sterke punten uit de visitatie

In het rapport lezen we terug dat we goed inspeelden op de veranderende behoeften in ons werkgebied. Een aantal sterke punten uit het rapport zijn:

- o Zeer betrokken bij lokale maatschappelijke vraagstukken;
- o Betaalbaarheid van woningen;
- o Indrukwekkende resultaten in de verduurzaming van het bezit;
- o Strategische samenwerking met gemeente, zorg en welzijn die leidt tot praktische resultaten voor de bewoner;
- o Bedrijfsproces geïnnoveerd door ketensamenwerking.

Aandachtspunten uit de visitatie

De commissie geeft ons ook verbeter suggesties, waaronder :

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

Hoe nu verder?

De uitkomsten uit het rapport sluiten aan bij onze eigen beelden, de verbeter suggesties zijn herkenbaar en helpen ons bij het verbeteren van onze dienstverlening voor de komende jaren.

Beleidsagenda voor de toekomst

In het jaarverslag van volgend jaar maken we inzichtelijk welke stappen zijn gezet om de onderstaande verbeter suggesties vorm te geven. De verbeter suggesties zullen worden opgenomen in de prestatieafspraken en het jaarplan 2019.

Verbetersuggesties visitatiecommissie

Speerpunt	Verbeteringssuggestie(s)
Samenwerking en participatie	- Investeer in de samenwerking tussen Oosterpoort en Huurders Vereniging Woonbelang. Zoek de verbinding met elkaar en kom daarbij tot gezamenlijke doelen, zodat de huurder de invloed op het beleid van Oosterpoort kan vergroten. Probeer uit om het overleg tussen corporatie en huurdersorganisatie te laten begeleiden door een onafhankelijk voorzitter. - Zorg voor duidelijke contactpersonen op complex- en wijkniveau. Benut de kracht van de bewoners(commissies), bijvoorbeeld door andere vormen van bewonersparticipatie, om voor de klant nog meer van betekenis te worden.
Transparantie in beleidskeuzes	- De belangenhouders willen graag meer invloed op het beleid van Oosterpoort, dan is het nodig dat over de keuzes en de samenhang daarin duidelijkheid is. Benut in de bestaande overlegstructuren de mogelijkheden om transparanter te zijn over de financiële positie, wat wettelijk kan, de risico's die Oosterpoort ziet en de visie op volkshuisvesting die Oosterpoort heeft. Vraag dat ook van de belangenhouders zelf en bepaal samen de agenda voor de toekomst. Dat neemt niet weg dat verschillen van opvatting kunnen blijven. - Door open en op een herleidbare wijze te communiceren over de voortgang van voorgenomen ambities in het jaarverslag, kan de openbare verantwoording verder verbeterd worden.
Maatwerk in dienstverlening	Borg de toegankelijkheid van Oosterpoort voor huurders waar door bijzondere vragen of klachten maatwerk noodzakelijk is. Zorg dat medewerkers van Oosterpoort of ketenpartners in opdracht van Oosterpoort tijdig en volledig reageren op deze vragen, op klachten van huurders of van bewonerscommissies, zodat zij weten waar ze aan toe zijn.
Nieuwe besturingsfilosofie vraagt doorontwikkeling	- Ontwikkel de organisatie door in een tempo dat voor de medewerkers te volgen is. De besturingsfilosofie van richten, verrichten, inrichten en ruimte voor meer eigen verantwoordelijkheid is nog onvoldoende geland op de werkvloer. Maak duidelijk wat de kernwaarden van de organisatie betekenen voor het dagelijkse werk van de medewerker. Zorg dat medewerkers in een veilige omgeving zich op praktische wijze in die richting kunnen ontwikkelen. - Stuur op doelmatigheid. Maak bij de doorontwikkeling van de ketensamenwerking en de organisatie expliciet hoe je de verbetering van de doelmatigheid volgt, zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin. Stuur hierop en rapporteer over de voortgang in de jaarplannen en kwartaalrapportages. Maak daarmee expliciet dat Oosterpoort investeert in de doelmatigheid van de (eigen) organisatie. - Zorg voor een goed toetsingskader bij de vernieuwde sturingsfilosofie. Punt van aandacht voor de komende jaren is om het toetsingskader dat de Raad van Commissarissen hanteert aan te laten sluiten bij de sturingsfilosofie van Oosterpoort zoals deze recent is ingezet (van richten-inrichten-verrichten naar richten-verrichten-inrichten).

Tabel 8 – Verbetersuggesties visitatiecommissie

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, geeft raad aan de directeur-bestuurder en is zijn werkgever. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe de Raad van Commissarissen in 2018 zijn taken heeft uitgevoerd.

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 dienen te sturen en moeten de juiste vragen kunnen stellen. Diversiteit in de raad is belangrijk. Daarom wordt gestreefd naar een goede balans tussen mannen en vrouwen en variatie in leeftijd, maatschappelijke achtergrond en deskundigheid.

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

De Raad van Commissarissen bestond in 2018 uit de volgende personen:

Samenstelling Raad van Commissarissen

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

Tabel 9 – Samenstelling Raad van Commissarissen

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

Omdat in 2019 drie van de zittende commissarissen aftreden, is in 2018 tijdig gesproken over de opvolging met het oog op de continuïteit en een goede verdeling van competenties. Ook zijn afspraken gemaakt om tot een betere spreiding van aftreedmomenten te komen.

Op het moment van vaststelling van het bestuursverslag is de heer A. Godfroij reeds afgetreden. Sinds 11 februari 2019 wordt de functie van voorzitter vervuld door de heer M. Kniest. De heer H. Hooge Venterink is op 18 februari 2019 benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen.

6.2.2 Nevenfuncties

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

Nevenfuncties leden Raad van Commissarissen

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

Tabel 10 - Nevenfuncties leden Raad van Commissarissen

6.2.3 Benoemingen in 2018

Er zijn in 2018 geen benoemingen of herbenoemingen geweest.

6.2.4 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 worden deze taken uitgevoerd door een gezamenlijke commissie van Huurders Vereniging Woonbelang en de Raad van Commissarissen;
- 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;
- o opstellen van het remuneratierapport van de Raad van Commissarissen. In dit rapport doet de commissie verslag van de bovengenoemde punten.

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

Deelname aan commissies binnen de Raad van Commissarissen

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

Tabel 11 - Deelname aan commissies binnen de Raad van Commissarissen

6.2.5 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.

6.2.6 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.

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 hebben ontwikkeld. 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 onze visie op toezichhouden 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 worden veelvuldig interne en externe ontwikkelingen besproken, worden plannen besproken die 'nog niet af zijn', wordt informatie uitgewisseld 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.

In het nieuwe Toezichts- en toetsingskader wordt de visie op de rollen van bestuurder en commissarissen en het samenspel tussen beiden uitvoeriger beschreven en wordt ingegaan 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 dat gewenst wordt 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.

Wij maken in ons 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. Wij kijken hierbij naar eerdere strategische keuzen 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 die bij de beleidsuitvoering van belang zijn, te voorzien. Daarom kan de beleidsuitvoering anders lopen dan aanvankelijk gedacht en beoogd werd. 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 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 ons vraagt, onze 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 toezichtkader 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 (welke afwegingen gemaakt zijn, op welke wijze deze afwegingen gemaakt zijn, welke scenario's overwogen zijn, welke risico's daarbij onderkent zijn en dergelijke).

6.2.7 De vergoedingen van de Raad van Commissarissen

In 2016 zijn de vergoedingen van de Raad van Commissarissen aangepast op grond van wijzigingen in de betreffende regelingen van het Rijk (1 januari 2015) en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) (20 april 2015). Toen is tevens de afspraak gemaakt deze vergoedingen gedurende drie jaar ongewijzigd te laten. In 2018 golden de volgende vergoedingen:

Vergoedingen leden Raad van Commissarissen

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

Tabel 12 - Vergoedingen leden Raad van Commissarissen

In 2018 is besloten de vergoedingen per 1 januari 2019 te verhogen naar het maximum dat volgens de VTW-regels passend is voor corporaties in honoreringsklasse E. Tevens is besloten om de nieuwe vergoedingen voor drie jaar ongewijzigd te laten.

6.2.8 Permanente Educatie

De Woningwet verplicht bestuurders en commissarissen hun kennis en kunde op peil te houden door middel van Permanente Educatie (PE). Elke commissaris diende in de jaren 2015-2016 minimaal 10 PE-punten te behalen, daarna elk jaar 5 PE-punten. Wie in een jaar meer punten haalt dan verplicht is, mag deze meenemen naar het volgende jaar, met een maximum van 5 PE-punten. In onderstaande tabel staan de in 2018 behaalde punten vermeld.

Aantal punten voor Permanente Educatie van de RvC-leden

Lid Raad van Commissarissen	Punten uit 2017 mee te nemen naar 2018	PE-verplichting in 2018	Punten behaald in 2018	Punten uit 2018 mee te nemen naar 2019
Dhr. A. Godfroij	5	0	2	2
Mevr. F. Aarts	5	0	10	5
Dhr. R. Stevens	0	5	8	3
Mevr. L. Roefs	5	0	0	0
Dhr. M. Kniest	5	0	2	2

Tabel 13 - Aantal punten voor Permanente Educatie van de RvC-leden

6.2.9 Zelfevaluatie: onze relatie met de stakeholders

Ieder jaar houdt de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie. Dit jaar hebben we op 5 maart 2018 gesproken over onze rol en functioneren ten opzichte van de stakeholders. De bijeenkomst stond onder leiding van een externe deskundige.

De aanleiding is als volgt te omschrijven:

- o ten eerste is de rol en positie van de stakeholders zelf veranderd, in het bijzonder door de Woningwet 2015;
- o ten tweede is Oosterpoort meer en meer een netwerkorganisatie aan het worden zowel naar de traditionele stakeholders als naar de ketenpartners;
- o ten derde wordt van de commissarissen een andere en vooral een actievere houding ten opzichte van de stakeholders verwacht dan in het verleden.

We hebben vastgesteld dat we de afgelopen tijd veel aandacht hebben besteed aan consequenties van de veranderde wet- en regelgeving, maar dat in onze Raad van Commissarissen wel degelijk de maatschappelijke oriëntatie voorop staat. In het bijzonder de belangen van de huurders en -breder gezien- onze doelgroepen. Juist daarom betreuen wij het dat de relatie tussen de corporatie en de huurdersvereniging al geruime tijd moeizaam is. Wij hebben ons hierover regelmatig door de directeur-bestuurder en door onze huurderscommissarissen laten informeren en ook besproken welke stappen gezet zouden kunnen worden om de situatie te verbeteren. Maar vanuit onze rol als Raad van Commissarissen hebben wij gemeend niet meer te kunnen doen dan dit.

Met de gemeenten, in het bijzonder de wethouders, hebben we van tijd tot tijd contact, de relatie is goed, maar zeker ook met de juiste afstand. Wat betreft de zorginstellingen zijn de relaties wat minder duidelijk. Dit onderwerp komt regelmatig aan de orde, onder meer via bespreking van 'klantgerichte thema's', maar de directe contacten zijn zeer beperkt. Toch zijn deze instellingen voor Oosterpoort zeer belangrijk met name in verband met de uitstroom van intramurale cliënten en de huisvesting van extramurale cliënten. Op uitvoerend niveau zijn er tal van relaties tussen de instellingen. Dat riep de vraag op of het niet zinvol zou kunnen zijn om ook op het niveau van de Raden van Toezicht/Commissarissen bijeenkomsten te organiseren om de onderlinge informatie-uitwisseling te bevorderen. De Raad van Commissarissen heeft besloten dit thema verder te verkennen.

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:

Gegevens arbeidsovereenkomst directeur-bestuurder

Naam directeur-bestuurder:	Eugène Janssen
Geboortjaar	1954
Werkzaam bij Oosterpoort:	
- in functie directeur Bedrijfsvoering	1-08-2008
- in functie directeur-bestuurder	1-11-2009
Duur van benoeming	Onbepaald
Nevenfuncties	Voorzitter Beheerstichting Op de Heuvel te Groesbeek (zie par. 6.3.5)

Tabel 14 - Gegevens arbeidsovereenkomst directeur-bestuurder

6.3.3 Bezoldiging

In 2018 is de volgende WNT bezoldiging voor de directeur-bestuurder van toepassing:

Bezoldiging directeur-bestuurder

Bezoldigingscomponent	Totaal in 2018 in €	Totaal in 2017 in €
Bruto beloning	125.717	126.157
Beloningen betaalbaar op termijn (pensioenkosten)	20.921	20.454
Belastbare onkostenvergoedingen	1.124	1.152
Totaal bezoldiging	147.762	147.763

Tabel 15 - 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 2018 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 2018 is vastgesteld op: € 147.762,-.

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 2016-2018 108 PE-punten te behalen bij daarvoor geaccrediteerde opleiders binnen een aantal met name genoemde aandachtsgebieden. In totaal heeft de directeur-bestuurder in de periode 2016-2018 164 PE-punten behaald.

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. Dit besluit is genomen om de bestuurlijke problematiek van deze stichting op te kunnen lossen samen met de andere betrokken partijen. In 2018 was de directeur-bestuurder nog steeds voorzitter van de Beheerstichting Op de Heuvel te Groesbeek.

6.3.6 Verslag van de Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie vergaderde in 2018 twee keer in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Daarnaast hebben twee leden van de Remuneratiecommissie op 5 februari een voorbereidend gesprek gehad met een externe deskundige met het oog op de begeleiding van de Zelfevaluatie op 5 maart.

Beoordeling directeur-bestuurder 2017 en 2018

Op 22 januari vond de jaarlijkse beoordeling van de directeur-bestuurder plaats over 2017. Dit gebeurde op basis van het Persoonlijk Plan 2017 na ook de overige leden van de Raad van Commissarissen geconsulteerd te hebben. Vele zaken uit het Persoonlijk Plan werden uitgevoerd. Niet alle zaken kwamen tot een afronding. Voor een deel is dit toe te schrijven aan de grote druk die de invoering van Tobias AX op de werkorganisatie heeft gelegd. Ook op andere vlakken heeft de belastbaarheid van mensen op scherp gestaan. Verder heeft ook de afhankelijkheid van verschillende belanghebbenden bij de uitvoering van beleid soms tot vertraging geleid.

Het jaar 2017 heeft ook veel opgeleverd, onder andere de prestatieafspraken met de gemeenten, dit jaar meer gestoeld op cijfermatige analyses. De portefeuillestrategie kwam tot stand. Er werd een goede start gemaakt met het thema integriteit binnen de organisatie en de keuze voor de Variabele als ketenpartner leidde tot verbeteringen in de Ketensamenwerking. We hebben stilgestaan bij de gevolgen van het early adopter zijn van Oosterpoort bij bv. Tobias AX en de Ketensamenwerking. Welke lessen kunnen we daaruit trekken en moeten we daar bij komende projecten kritischer naar kijken? We concludeerden dat hoewel geconfronteerd met nogal wat tegenwind de directeur-bestuurder positief gefunctioneerd heeft in 2017.

In de vergadering van 7 juni 2018 is de voortgang van het Persoonlijk Plan 2018 besproken. De doorontwikkeling van medewerkers en leidinggevend is een belangrijk thema in 2018. Wij stonden stil bij de veranderingen die naar aanleiding van de verkiezingen plaats hebben gevonden bij de twee gemeenten, Heumen en Berg en Dal. Ook de actuele situatie van Woonbelang, de huurdersbelangenvereniging, kwam aan de orde alsmede de invulling van de vacature in het MT.

Inmiddels heeft in januari 2019 de jaarlijkse beoordeling van de directeur-bestuurder plaatsgevonden over 2018. De voornemens uit het Persoonlijk Plan 2018 hebben de 2e helft van 2018 een grote impuls gekregen. De commissie concludeert dat in de doorontwikkeling van medewerkers en leidinggevend voortgang is geboekt. De vacature in het MT is ingevuld, de nieuwe manager levert een grote bijdrage. Er wordt actief met stakeholdersmanagement omgegaan. Raadsleden worden actief benaderd en er komt een nieuwe dynamiek op gang met de zorginstellingen. De ketensamenwerking is op orde en geeft vertrouwen in de toekomst. En er ligt een positief visitatierapport. Al met al voldoende reden om te concluderen dat de directeur-bestuurder ook in 2018 goed gefunctioneerd heeft.

Honorering bestuurder

In de Remuneratiecommissie is gesproken over de honorering van de directeur-bestuurder. Wij maakten gebruik van de VTW-Handreiking afbouw bezoldiging bestuurder (overgangsrecht WNT).

Werving nieuw lid Raad van Commissarissen

In 2018 hebben we de start gemaakt met het werven van een nieuw lid van de Raad van Commissarissen. Tijdens de vergadering van 7 juni 2018 bespraken wij de procedure van werving en (her)benoeming commissarissen incl. de diverse profielen. Het profiel "volkshuisvesting" is verbreed tot "wonen" (volkshuisvestelijk incl. klantgroepen, stakeholders en zorg) en het profiel "vastgoed" is "portefeuillestrategie" geworden om de link met de ontwikkeling van de woonbehoeften duidelijker te maken. Wij maakten de planning voor de vervanging van uiteindelijk drie commissarissen in 2019 en de personele invulling van de sollicitatiecommissies.

6.4 Verslag vanuit de toezichthoudende en klankbordrol

6.4.1 Vergaderingen

De voltallige Raad van Commissarissen heeft in 2018 in totaal 8 gewone vergaderingen gehouden. De meest dominante thema's staan hieronder beschreven.

De ketensamenwerking

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

De belangrijkste doelen zijn:

- 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 welke geldt voor de eerste samenwerkingsovereenkomst. Met ingang van 2018 geldt de nieuwe samenwerkingsovereenkomst, welke is afgesloten voor de periode 2018 tot en met 2021.

De doelen van de ketensamenwerking staan onder voortdurende aandacht van de Raad van Commissarissen. Daarbij wordt opgemerkt dat het bij de kostenbesparing vooral gaat om de voordelen op de langere termijn. Het gestelde doel van een kostenbesparing van 20% is tijdens de eerste fase van de ketensamenwerking gehaald, maar daarmee houdt de besparing niet op. In de nieuwe samenwerkingsovereenkomst is bepaald dat jaarlijks een besparing zal worden gehaald, welke berekend wordt aan de hand van de ontwikkeling van de BDB-index. De Raad van Commissarissen heeft aangegeven dat zij periodiek geïnformeerd wil worden over de gerealiseerde besparing, waarbij het belangrijk is om inzicht te hebben in de prijzen en de aantallen, omdat een louter absoluut bedrag van de besparing in feite niet veel zegt.

Uiteraard werd in 2018 naast de kostenbesparing ook gewerkt aan de monitoring van het behalen van de andere doelen van de ketensamenwerking: kwaliteit, klanttevredenheid, vernieuwing, aansluiten op de portefeuillestrategie, enzovoort. Hierover heeft de Raad van Commissarissen ook gesprekken gevoerd met het WSW en met de Aw. Voor deze 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 is geweest. Verder heeft de voltallige Raad van Commissarissen een bezoek gebracht 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, omdat een duidelijke visie op de gewenste ontwikkeling van de portefeuille een voorwaarde is om de Life Cycle Aanpak te kunnen realiseren.

In 2017 is de portefeuillestrategie reeds uitgewerkt en vastgesteld. In 2018 is de portefeuillestrategie verder uitgewerkt op basis van de Woonagenda van Gemeente Berg en Dal en de Woonvisie van Gemeente Heumen welke de verwachte ontwikkelingen aangeven tot 2030. Dit is verder uitgewerkt naar kernen en complexen, waarbij wordt afgewogen wat met de woningen moet worden gedaan: regulier onderhoud plegen, investeren in verbetering of aanpassing van de woning of verkopen.

Implementatie van Tobias AX

Tobias AX is bij Oosterpoort geïmplementeerd in 2017. Dat is helaas een moeizaam proces gebleken, zoals vaak bij omvangrijke ICT-projecten het geval is. De werkzaamheden rond Tobias AX zijn ook in 2018 door de Raad van Commissarissen kritisch gevolgd. Het blijkt dat de te grote belasting voor de werkorganisatie welke zich in 2017 voordeed, is afgenomen in 2018, maar dat nog wel een aantal onderwerpen extra aandacht behoeven. De speerpunten hierbij zijn het inrichten van de beheersorganisatie rondom Tobias AX, de borging van de kwaliteit van de brongegevens, het op een hoger peil brengen van de kennis over Tobias AX en het structureren van de informatievoorziening.

Huurders Vereniging Woonbelang

De Raad van Commissarissen heeft in 2018 regelmatig gesproken over de moeizame verhouding tussen Huurdersvereniging Woonbelang en Oosterpoort. De raad vindt het erg belangrijk om voldoende aandacht aan deze problemen te schenken en erover mee te denken, hetzij via de huurderscommissarissen, hetzij door overleg met de bestuurder, hetzij in het jaarlijkse overleg met het bestuur van de huurdersvereniging. Ook tijdens het jaarlijkse overleg op 22 november 2018 tussen Huurdersvereniging Woonbelang en de Raad van Commissarissen is met het bestuur van Woonbelang hierover gesproken. Daarnaast vindt de Raad van Commissarissen dat meer aandacht moet komen voor de beperkte representativiteit van het bestuur van Huurdersvereniging Woonbelang, de (onder)bezetting van het bestuur en de aanwezigheid van de huurderscommissarissen bij de bestuursvergaderingen. Hoewel het er op lijkt dat recent binnen Huurdersvereniging Woonbelang al positieve stappen zijn gezet, zal de Raad van Commissarissen dit kritisch blijven volgen.

Overige onderwerpen

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

- o de statutenwijziging: Op 1 juli 2017 zijn de Woningwet en het BTIV gewijzigd. Op die datum is ook de Veegwet Wonen in werking getreden. Deze Veegwet Wonen repareert een aantal punten in de Woningwet en maakt die beter uitvoerbaar. De statuten en diverse reglementen zijn in verband hiermee aangepast.
- o de accountantselectie: KPMG heeft de audit van de boekjaren 2016 en 2017 uitgevoerd. Vooral de Auditcommissie heeft zich bezig gehouden met de evaluatie van de werkzaamheden van KPMG. De evaluatie heeft er toe geleid dat de Raad van Commissarissen een andere accountant heeft geselecteerd en gecontracteerd voor de audit over het boekjaar 2018.
- o het verkoopbeleid: de Raad van Commissarissen heeft regelmatig aandacht besteed aan de Koopgarantwoningen. Dit is met name nodig omdat het te grote aantal Koopgarantwoningen een risicofactor van betekenis is. In de loop van 2019 zal er nieuw beleid worden vastgesteld met betrekking tot de Koopgarantwoningen.
- o het risicomanagement: ieder kwartaal wordt 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 heeft in samenwerking met de ketenpartners een nota gemaakt 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 (aftrekbeperking van betaalde rente).
- o toezichts- en toetsingskader: Zoals in paragraaf 6.2.6 is uiteengezet heeft de Raad van Commissarissen in 2018 een nieuw Toezichts- en toetsingskader besproken en goedgekeurd.
- o de betaalbaarheid: dit is met name in 2016 al grondig besproken, maar het is een blijvend aandachtspunt geweest.
- o organisatievraagstukken: de Raad van Commissarissen spreekt ook van tijd tot tijd over organisatievragen. In 2018 is een nieuwe manager Organisatie en Uitvoering aangesteld en in

de terugblik op zijn eerste 100 dagen is onder andere gesproken over: de manier van leidinggeven, de betrokkenheid van de medewerkers bij veranderingen in de organisatie, het verticaal toezicht door Aw en WSW en de invoering van de beleidswaarde.

- o de vacatures in en de samenstelling van de Raad van Commissarissen: In 2018 is een vacature opengesteld voor een nieuw lid van de Raad van Commissarissen wegens het vertrek van de huidige voorzitter in februari 2019. Hierbij is tevens aandacht geschonken aan het vertrek van nog twee leden van de Raad van Commissarissen in 2019. Vanwege de samenloop van aftreeddata in één jaar zijn afspraken gemaakt om dit in de toekomst beter te spreiden. Op de vacature die ontstond door het aftreden van de heer Godfroij is op 18 februari 2019 de heer Hooge Venterink benoemd.
- o verder is tijd en aandacht besteed aan onderwerpen zoals het jaarplan 2018, de Strategische Koersnota, de jaarrekening, het bestuursverslag, de begroting en meerjarenbegroting, de managementletter van de accountant, het Treasurystatuut en het treasuryjaarplan, voorgenomen investeringsprojecten, de managementrapportages, de Governance-agenda en de visitatie.

6.4.2 Overige activiteiten

Naast de formele vergaderingen zijn de volgende activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2018 het vermelden waard.

- o Op 19 februari vond een gesprek plaats met de controller en de bestuurssecretaris om te bespreken hoe in de werkorganisatie wordt omgegaan met het thema "integriteit".
- o Op 26 februari vond de kick-off van de visitatie plaats in aanwezigheid van vier leden van de Raad van Commissarissen.
- o Op 5 maart vond de zelfevaluatie plaats onder begeleiding van een externe deskundige. In deze bijeenkomst stond de vraag centraal hoe wij als Raad van Commissarissen onze rol ten opzichte van de stakeholders invullen. Hierover is verslag gedaan in paragraaf 6.2.9.
- o Op 16 april had een afvaardiging van de Raad van Commissarissen een gesprek met de ondernemingsraad in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris. Er is in informele sfeer van gedachten gewisseld over onder andere de volgende onderwerpen: personeelsontwikkeling, klantgerichtheid, (on)veiligheid en integriteit.
- o Op 20 april kreeg de voltallige Raad van Commissarissen samen met de directeur-bestuurder het "rondje langs de velden". Het start- en eindpunt was de buurtwinkel Breedeweg. Het ging vooral om het concreet maken van de kwestie rond verduurzaming en de portefeuillestrategie. Een aantal woningen is bekeken en daarbij kwamen vragen aan de orde als: "Zijn bepaalde woningen te klein en wat is de beste optie voor bepaalde mutatiwoningen?" Verder is een renovatieproject bezocht, waarbij door de ketenpartners uitleg is gegeven over de aanpak van verduurzaming en is de wijk Stekkenberg in Groesbeek-Noord bezocht om aandacht te geven aan de samenstelling van de wijk en de warmtekoelopslag (WKO).
- o Op 23 mei vond het eindgesprek plaats tussen de Visitatiecommissie, de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder. Het (toen nog concept) visitatierapport is besproken. Meer informatie hierover staat in paragraaf 5.7.4.
- o Op 5 en 7 juni voerden de leden van de Raad van Commissarissen gesprekken met een groot aantal medewerkers van Oosterpoort. De medewerkers konden zelf de onderwerpen aangeven waarover ze in gesprek wilden gaan. Zo is gesproken over de dynamiek binnen de organisatie in relatie tot het takenpakket van de medewerkers, over de grote werkdruk op de financiële afdeling, over (on)veiligheid in de werkorganisatie, over de bezoeken aan oudere huurders om beter te kunnen bepalen wat Oosterpoort voor deze oudere huurders kan betekenen en de sfeer rond Huurders Vereniging Woonbelang.
- o Op 11 juni 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 relatief diep ingegaan op de samenloop van de problemen rond de invoering van Tobias AX

en de hoge eisen die in het kader van het bestuursverslag gesteld worden aan de nauwkeurigheid en detaillering van gegevens. Ook kwamen de problemen rondom de waardering naar marktwaarde aan bod. In dit verband werd ook gesproken over de toename van werkzaamheden door de accountant. En kwam de goede financiële positie van Oosterpoort ter sprake.

- o Eveneens op 11 juni had de Raad van Commissarissen een gesprek met de accountant, de controller en de coördinator Financiën. In dit gesprek is vooral de risicoanalyse voor Oosterpoort uitgebreid besproken. Het accent lag op het thema 'financiële risico's'. De aanpak hiervan is heel systematisch. Er wordt onderscheid gemaakt tussen risico's die in feite onder controle zijn, risico's die enige aandacht behoeven en risico's die van groot belang zijn of kunnen zijn. Het gaat niet om het vermijden van deze risico's (dat kan ook vaak niet), maar wel om het bewustzijn welke risico's er zijn en wat eraan gedaan zou kunnen worden om hun impact te beheersen of te minimaliseren. Bij allerlei bestuurlijke besluiten wordt expliciet een risicoanalyse gemaakt en de Raad van Commissarissen kan dit allemaal goed volgen. Er werd specifiek gesproken over de volgende risico's: verduurzamingsopgave, Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD), bedrijfslasten, nieuwe bestuurlijke verhoudingen, ketensamenwerking en de WKO's.
- o Op 9 juli hadden de heren Godfroij en Stevens samen met de directeur-bestuurder en de controller een gesprek met een afvaardiging van het WSW. Dit was een vervolg op het gesprek dat op 14 juli 2016 plaatsvond over de ketensamenwerking. De vraag stond centraal hoe ver Oosterpoort is met de verdere ontwikkeling van de ketensamenwerking en het risicomangement. Belangrijk is dat de nu afgeronde portefeuillestrategie een goede basis biedt om in de keten de Life Cycle Aanpak verder in te vullen. Verder werd besproken hoe de Raad van Commissarissen kan zien en beoordelen in hoeverre de doelstellingen van de ketensamenwerking bereikt worden. Het WSW wil uiteraard zien dat Oosterpoort "in control" is als het veel zaken overlaat aan de ketenpartners. De Raad van Commissarissen heeft uitgelegd welke informatie beschikbaar is en welke rol de controller hierin speelt. Ook is vooruitgekeken naar de ontwikkelingen in de komende jaren. Al met al kon de conclusie getrokken worden dat er voldoende vertrouwen is in de manier waarop de ketensamenwerking zich ontwikkeld. Maar er blijft werk aan de winkel, want de ontwikkelingen staan niet stil.
- o Op 8 oktober heeft de voltallige Raad van Commissarissen in eigen kring een "Benen-op-tafel-overleg" gehouden: een informeel overleg zonder agenda. Er werd gesproken over de toekomst van Oosterpoort met het oog op de komende wisselingen in de Raad van Commissarissen en het perspectief dat de directeur-bestuurder waarschijnlijk over een aantal jaren met pensioen gaat. Daarnaast is gesproken over de rol van bestuurssecretaris en de onafhankelijke rol van de controller. Met beiden wordt nu enige tijd gewerkt en de ervaringen zijn positief. Tot slot is gesproken over een mogelijke samenwerking met zorgorganisaties. Afgesproken is om dit laatste onderdeel op de agenda van 2019 te zetten.
- o Op 12 oktober heeft de voltallige Raad van Commissarissen een bezoek gebracht aan de ketenpartners. De directeur-bestuurder was daar bij aanwezig en ketenpartners werden vertegenwoordigd door zes personen. Er zijn presentaties gegeven en er is gediscussieerd over KIC 2.0 en over nieuwe duurzaamheidsconcepten voor bestaande bouw en nieuwbouw. Tevens is een rondleiding gegeven en had de Raad van Commissarissen de mogelijkheid om met medewerkers te spreken over het Ketenintegratiecentrum (KIC). De Raad van Commissarissen stelt dit bezoek erg op prijs, omdat daarmee een concreter beeld is verkregen van het KIC binnen de ketensamenwerking. De Raad van Commissarissen vindt dit belangrijk omdat ze de ketensamenwerking kritisch volgt.

- o Op 22 november had de voltallige Raad van Commissarissen het jaarlijkse gesprek met het bestuur van Huurders Vereniging Woonbelang. Besproken werden de gemaakte prestatieafspraken (met de gemeenten en de huurders), het mislukken van het landelijke sociaal huurakkoord, en de beoogde “Samenwerking 2.0” tussen Woonbelang en Oosterpoort. De vergadering verliep in een goede sfeer en bood uitzicht op verbetering van de onderlinge relatie tussen de corporatie en huurdersvereniging.

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. Het thema “integriteit” is in 2018 zowel in de werkorganisatie als in de Raad van Commissarissen ruimschoots onderwerp van bespreking geweest.

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 2018 vonden geen transacties plaats, waarbij tegenstrijdige belangen van leden van de Raad van Commissarissen, bestuur en medewerkers een rol speelden die van materiële betekenis waren voor Oosterpoort. De Raad van Commissarissen heeft haar eigen onafhankelijkheid besproken. Ze heeft vastgesteld dat de leden onafhankelijk van elkaar, het bestuur, de uitvoerende organisatie en externe partijen hebben kunnen opereren.

6.4.4. Verslag auditcommissie

De auditcommissie vergaderde in 2018 vijf keer: op 26 maart, 28 mei, 18 juni, 22 oktober en 26 november.

Bij de bespreking van de jaarstukken en de managementletter was de accountant aanwezig. Naast deze en andere normale werkzaamheden (zie hierna) is in 2018 relatief veel aandacht besteed aan de evaluatie van de ketensamenwerking en de bepaling van de kengetallen (20% besparing en kwaliteitsverhoging); het evalueren van de werkzaamheden van de accountant en als gevolg van de niet-verlenging, het werven van een nieuwe accountant; verwerven van en investeringen in vastgoed; de nieuwe methode van waardering (beleidswaarde); het risicomanagement en de risicobeoordeling. Over deze onderwerpen is zo nodig eerder in dit hoofdstuk uitvoeriger verslag gedaan.

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

- o de (meerjaren)begroting;
- o de jaarstukken;
- o de procuratieregeling;
- o het controlplan;
- o het treasuryplan;

- o het huurbeleid, in het bijzonder aandacht voor de middenhuur;
- o de managementrapportages;
- o de reviews, managementletters en nieuw beoordelingskader van de accountant, het WSW en de Aw;
- o de resultaten van de audits.

6.5. Slotwoord

In dit jaarverslag treft u het bestuursverslag en de jaarrekening 2018 aan, zoals deze zijn opgesteld door het bestuur en gecontroleerd door EY. De Auditcommissie heeft in haar vergadering van 20 mei 2019 in aanwezigheid van de accountant de jaarstukken besproken en heeft in een gezamenlijke reactie met de directeur-bestuurder een positief advies afgegeven voor vaststelling. De Raad van Commissarissen heeft het jaarverslag en de jaarrekening vervolgens in haar vergadering van 28 juni 2019 in aanwezigheid van de accountant besproken en vastgesteld.

De Raad van Commissarissen dankt de bestuurder en de medewerkers van Oosterpoort voor hun inzet in 2018.

Namens de Raad van Commissarissen,

M.B.J.M. Kniest, voorzitter

7 Nawoord directeur-bestuurder

In hoofdstuk 2.1 lichtten we toe wat we wilden gaan doen om een beter “fijn thuis” te verzorgen voor onze huurders:

- o Wij luisteren naar onze diverse klantgroepen en de organisaties met wie wij samenwerken en we passen onze dienstverlening en ons aanbod waar nodig en waar mogelijk aan.
- o Onze producten, diensten en dienstverlening kunnen in elk gebied anders zijn, afhankelijk van de vraag van onze klanten en partners.
- o Wij bewegen mee met de veranderende samenleving en wij spelen hierop in.
- o Wij vertellen klanten en organisaties regelmatig hoe wij presteren.

In de voorgaande hoofdstukken hebben we concreet beschreven wat we in 2018 daaraan gedaan hebben. We hebben het nodige gedaan aan klantonderzoek via USP, we zijn gericht op bezoek geweest bij de bewonerscommissies van complexen, we hebben een start gemaakt met een eerste klantenpanel. De informatie hieruit en uit onze dagelijkse contacten met huurders hebben geleid tot andere vormen van dienstverlening voor mensen met dementie, zijn we tweede toiletten gaan plaatsen bij slaapkamers en zijn we gestart met het Pluspakket. In 2019 zullen we hier verder mee doorgaan.

We bewegen mee met ontwikkelingen in de samenleving. Het thema betaalbaarheid gaat niet alleen meer om de hoogte van de huren maar zeker ook over het reduceren van energielasten door verduurzaming. Maatwerk leveren voor huurders die tussen wal en schip in vallen, hoort hier ook bij. Ook het thema laaggeletterdheid is bij ons op de agenda komen staan. En natuurlijk vertellen we regelmatig wat we doen: in rechtstreekse contacten, diverse publicaties en via sociale media houden we betrokkenen op de hoogte.

We zijn trots op wat we in 2018 gedaan hebben. Die trots zorgt er alleen maar voor dat we met vereende krachten blijven doorgaan op de ingeslagen weg. Onze huurders verdienen dat ook!

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 2018 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

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

Dit jaarverslag is door het bestuur van Oosterpoort opgesteld en door de Raad van Commissarissen op 28 juni 2019 vastgesteld.

Juni 2019

De directeur-bestuurder:

E. Janssen

De leden van de Raad van Commissarissen:

M. Kniest

R. Stevens

L. Roefs

F. Aarts

H. Hooge Venterink

8 Bijlage 1: VVE's

Overzicht VvE's

Naam VvE	Aard van de verbinding	Zekerheden	Beleid t.a.v. risicobeheersing
VvE De Bats	Woonwinkelcomplex De Bats in Groesbeek is in 22 appartementsrechten gesplitst. Oosterpoort is eigenaar van 16 appartementsrechten (alle woningen) en neemt deel in de Vereniging van Eigenaars De Bats. Hestia verzorgt de administratie van deze VvE.	Geen leningen en/of garanties.	De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuursaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
VvE De Meent	De Meent is een woon-zorgcomplex waarin drie partijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid participeren: - Oosterpoort is eigenaar van 53 driekamerhuurwoningen (eigendomsverhouding van de hoofdsplitsing 474/1000* deel). - Habicura is eigenaar van 22 intramurale verzorgingseenheden en diverse ruimten met ondersteunende functies (eigendomsverhouding van de hoofdsplitsing 316/1000* deel). - De Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Landbouw is eigenaar van 20 vrije sector driekamerappartementen (eigendomsverhouding van de hoofdsplitsing 210/1000* deel).	Geen leningen en/of garanties.	De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuursaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
VvE Kulturhus Beek	De 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: Gemeente Berg en Dal 77,15% Kalorama 12,99% Oosterpoort 9,86% Een beheerstichting voert het (dagelijks) beheer van het Kulturhus uit. In het bestuur van de stichting heeft Oosterpoort een bindende voordracht voor een kwaliteitszetel.	Geen leningen en/of garanties.	Er is een bestuursaansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor de bestuursleden in de VvE en de Beheerstichting.
VvE Kerkplein 6-16 te Leuth	Het complex bestaat uit 4 bedrijfsruimtes en 2 koopappartementen. Oosterpoort is eigenaar van 3 bedrijfspanden (praktijk voor huisarts, tandarts en fysio).Hestia verzorgt de administratie van deze VvE.	Geen leningen en/of garanties.	De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuursaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
VvE Kerkplein 9-29 te Leuth	Het complex bestaat uit 5 koopappartementen, 1 commerciële (winkel)ruimte en 10 huurappartementen. Hestia verzorgt de administratie van deze VvE.	Geen leningen en/of garanties.	De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuursaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

Tabel 16 – Overzicht VVE's

Overzicht VvE's (vervolg)

Naam VvE	Aard van de verbinding	Zekerheden	Beleid t.a.v. risicobeheersing
VvE Gebouw Karel Doormanstraat	Het complex bestaat uit 22 huurappartementen, 3 onzelfstandige wooneenheden 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 bestuursaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
VvE 't Hoogh	Het complex bestaat uit 5 woningen: - 1 huurwoning - 1 te koop staande woning in eigendom van Oosterpoort - 1 zonder koopgarant verkochte woning - 2 reeds verkochte koopgarantwoningen. VvE Totaalservice verzorgt de administratie van deze VvE.	Geen leningen en/of garanties.	De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuursaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
VvE Antoniusshof	Het complex bestaat uit 4 huurappartementen, 5 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 bestuursaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
VvE Bellevue	Het complex bestaat uit 1 hoofdsplitsing met 4 ondersplitsingen: - een parkeergarage die eigendom is van gemeente Berg en Dal - 53 huurappartementen van Oosterpoort en een commerciële winkelplint - 24 koopappartementen met een commerciële winkelplint - 24 koopappartementen met een commerciële winkelplint	Geen leningen en/of garanties.	De financiële en bestuurlijke risico's van deze VvE zijn beperkt. Er is een bestuursaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
VvE 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 bestuursaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

Tabel 16 – Overzicht VvE's (vervolg)



Jaarrekening 2018

Deel II

Inhoudsopgave

1	Balans per 31-12-2018 (voor resultaatbestemming).....	63
2	Winst- en verliesrekening over 2018.....	65
3	Kasstroomoverzicht 2018.....	66
4	Grondslagen van waardering in de jaarrekening	67
4.1	Algemeen.....	67
4.2	Activiteiten	67
4.3	Regelgeving.....	67
4.4	Grondslagen voor consolidatie	67
4.5	Onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB.....	67
4.6	Foutherstel.....	68
4.7	Schattingen, veronderstellingen en onzekerheden	68
4.7.1	Schattingswijzigingen	69
4.8	Salderen	69
4.9	Financiële instrumenten	69
5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	71
5.1	Vastgoedbeleggingen.....	71
5.1.1	DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.....	71
5.1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	73
5.1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	73
5.2	Materiële vaste activa.....	74
5.2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	74
5.3	Financiële vaste activa	75
5.3.1	Latente vordering vennootschapsbelasting	75
5.4	Vorraden	75
5.4.1	Vastgoed bestemd voor verkoop.....	75
5.4.2	Overige voorraden.....	75
5.5	Vorderingen en effecten	76
5.6	Liquide middelen.....	76
5.7	Voorzieningen.....	76
5.7.1	Voorziening onrendabele investeringen	77
5.7.2	Pensioenvoorziening	77
5.8	Langlopende schulden	77
5.9	Kortlopende schulden.....	77
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	80
6.1	Algemeen.....	80
6.2	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille.....	80
6.2.1	Huuropbrengsten	80
6.2.2	Opbrengsten en lasten servicecontracten	80
6.3	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	80
6.4	Personeel.....	80
6.5	Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	81

6.6	Lasten onderhoudsactiviteiten.....	81
6.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	81
6.8	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	81
6.9	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten	81
6.10	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	81
6.11	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	82
6.12	Netto resultaat overige activiteiten	82
6.13	Overige organisatiekosten	82
6.14	Leefbaarheid.....	82
6.15	Rentebaten en rentelasten	82
6.16	Belastingen	82
6.16.1	Acute belastingen	82
6.16.2	Latente belastingen	83
7	Grondslagen voor kasstroomoverzicht.....	83
8	Gebeurtenissen na balansdatum	83
9	Toelichting op de balans per 31-12-2018	84
9.1	Financiële instrumenten en risico's	99
9.2	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	101
10	Toelichting winst- en verliesrekening over 2018	102
11	Bezoldiging	109
11.1	Bezoldiging van de directie en de commissarissen.....	109
11.2	Wet Normering Topinkomens.....	109
12	Toelichting op het kasstroomoverzicht	111
13	Gebeurtenissen na balansdatum.....	112
14	Kengetallen.....	113
15	Afzonderlijke primaire overzichten.....	114
16	DAEB en NIET-DAEB.....	116
16.1	Balans DAEB-tak per 31-12-2018	116
16.2	Winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2018	118
16.3	Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2018	119
16.4	Balans niet-DAEB-tak per 31-12-2018.....	120
16.5	Winst- en verliesrekening niet-DAEB-tak over 2018	122
16.6	Kasstroomoverzicht niet-DAEB-tak 2018	123
17	Overige gegevens.....	124
17.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat.....	124
17.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	125

1 Balans per 31-12-2018 (voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

	Ref ¹	31-12-2018	31-12-2017
Activa			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	584.531	501.956
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	21.124	20.845
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	62.378	60.843
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	378	145
		668.411	583.789
Materiële vaste activa	1.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.2.1	1.332	1.513
Financiële vaste activa	1.3		
Latente belastingvordering	1.3.1	14.240	13.352
Totaal vaste activa		683.983	598.654
Vlottende activa			
Voorraden	1.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.4.1	688	1.069
Overige voorraden	1.4.2	285	2.499
		973	3.568
Vorderingen	1.5		
Huurdebiteuren	1.5.1	197	186
Overheid	1.5.2	13	13
Overige vorderingen	1.5.3	139	683
Overlopende activa	1.5.4	855	1.083
		1.204	1.965
Liquide middelen	1.6	4.415	3.819
Totaal vlottende activa		6.592	9.352
TOTAAL ACTIVA		690.575	608.006

	Ref	31-12-2018	31-12-2017
Passiva			
Eigen vermogen	2.1		
Herwaarderingsreserve	2.1.1	226.993	241.579
Overige reserves	2.1.2	125.918	110.786
Resultaat boekjaar	2.1.3	84.873	546
		437.784	352.911
Voorzieningen	2.2		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	2.2.1	310	0
		310	0
Langlopende schulden	2.3		
Schulden / leningen overheid	2.3.1	6.450	6.665
Schulden / leningen kredietinstellingen	2.3.2	157.132	159.946
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.3.3	60.533	59.874
Embedded derivaten extendible leningen	2.3.4	14.588	13.238
Waarborgsommen	2.3.5	3	105
		238.706	239.828
Kortlopende schulden	2.4		
Schulden aan overheid	2.4.1	215	215
Schulden aan kredietinstellingen	2.4.2	7.902	7.655
Schulden aan leveranciers	2.4.3	357	1.244
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.4.4	209	747
Schulden ter zake van pensioenen	2.4.5	39	35
Overlopende passiva	2.4.6	5.053	5.371
		13.775	15.267
TOTAAL PASSIVA		690.575	608.006

2 Winst- en verliesrekening over 2018

(x € 1.000,-)

	Ref.	2018	2017
Huuropbrengsten	3.1	32.333	32.063
Opbrengsten servicecontracten	3.2	685	619
Lasten servicecontracten	3.3	721	803
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.4	3.702	3.602
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.5	10.357	8.146
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.6	6.212	5.307
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		12.026	14.824
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.7	2.490	3.968
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.8	2.249	3.705
Toegerekende organisatiekosten vastgoed in ontwikkeling	3.9	0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		241	263
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.10	5.432	7.277
Toegerekende organisatiekosten	3.11	220	200
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	3.12	4.100	5.878
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.112	1.199
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.13	-504	657
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.14	78.918	-12.529
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.15	875	790
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		79.289	-11.082
Opbrengsten overige activiteiten	3.16	253	253
Kosten overige activiteiten	3.17	406	309
Nettoresultaat overige activiteiten		-153	-56
Overige organisatiekosten	3.18	581	573
Leefbaarheid	3.19	569	543
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.20	7.380	4.858
Saldo financiële baten en lasten		-7.380	-4.858
Resultaat voor belastingen		83.985	-826
Belastingen	3.21	-888	-1.372
Resultaat na belastingen		84.873	546

3 Kasstroomoverzicht

(x € 1.000,-)

1.	Operationele activiteiten	2018	2017
Nr	Ontvangsten:		
1.1	Huren	32.311	31.744
1.2	Vergoedingen	674	651
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	262	269
	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	33.247	32.665
	Uitgaven:		
1.7	Personeelsuitgaven:	3.546	3.342
1.7.1	Lonen en salarissen	2.830	2.629
1.7.2	Sociale lasten	391	391
1.7.3	Pensioenlasten	325	321
1.8	Onderhoudsuitgaven	10.264	8.567
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	5.527	4.973
1.10	Renteuitgaven	5.704	6.536
1.11 a.	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	32	27
1.11 b.	Verhuurderheffing	4.130	3.674
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	41	14
	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	29.244	27.133
	Kasstroom uit operationele activiteiten	4.003	5.532
2.	(Des)investeringsactiviteiten		
	MVA ingaande kasstroom DAEB en niet DAEB activiteiten		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	1.260	3.231
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	4.414	4.199
2.4 B	Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	2.090	4.052
	<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	7.764	11.482
	MVA uitgaande kasstroom DAEB en niet DAEB activiteiten		
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	40	2.126
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	5.259	4.539
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	253	
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	752	1.394
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	1.142	1.638
2.14 A	Investerings overig DAEB	157	501
2.14 B	Investerings overig niet-DAEB	444	1.187
2.15 A	Externe kosten bij verkoop DAEB	66	116
2.15 B	Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	85	149
	<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	8.198	11.650
2.16	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-434	-168
	FVA		
2.19	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	0	0
	Kasstroom uit (des)investerings	-434	-168
3.	Financieringsactiviteiten		
	Ingaand		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	5.000	
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	15
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	7.635	7.590
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	338	277
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.973	-7.852
4.1	Mutatie liquide middelen	596	-2.488
4.2	Wijziging kortgeldmutaties		
	Liquide middelen per 1-1	3.819	6.307
	Liquide middelen per 31-12	4.415	3.819
	Mutatie geldmiddelen	596	-2.488

4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2018 tot en met 31 december 2018. 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.

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 28 juni 2019.

4.4 Grondslagen voor consolidatie

Oosterpoort heeft geen deelnemingen. De jaarrekening over 2018 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 dient 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 Fouterstel

Tot en met de jaarrekening 2017 is geen herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden opgenomen. Met ingang van de jaarrekening 2018 is dit wel het geval. Hierbij zijn de vergelijkende cijfers 2017 aangepast. Ultimo 2017 bedraagt deze herwaarderingsreserve € 21,3 miljoen. Door deze aanpassing zijn de Overige Reserves met € 21,3 miljoen afgenomen (van € 132,1 miljoen naar € 110,8 miljoen). De aanpassing heeft geen effect op het jaarresultaat.

4.7 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), de voorzieningen, 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 marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door Oosterpoort zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan een besluit van de directeur-bestuurder en/of besluit van de Raad van Commissarissen van Oosterpoort. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen;

- Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden (specifiek: voorraad grond- en ontwikkelposities): bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat;
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De woningen zijn gewaardeerd op WOZ waarden met peildatum 1 januari 2017 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 2017 tot 31 december 2018. 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.

4.7.1 Schattingswijzigingen

Presentatie Functioneel model Winst & verliesrekening

In de jaarrekening 2018 is ten opzichte van het voorgaande jaar een wijziging 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 is in 2018 de volgende wijziging doorgevoerd:

- Directe kostentoerekening aan verkoop, overige organisatiekosten (RvC, control, P&O, jaarverslaglegging, OR) en vastgoed in ontwikkeling (projectleider);
- Directe (fte en kosten onderhoud) en indirecte kosten toerekenen aan onderhoud;
- Bij overige activiteiten werd in 2017 onterecht rekening gehouden met kosten VVE-beheer en doorbelasting van indirecte kosten. In 2018 worden alleen directe kosten toegerekend met betrekking tot de WKO's.

In de vergelijkende cijfers over 2017 is deze aanpassing tevens verwerkt.

De hiervoor genoemde schattingswijziging heeft geen invloed op de omvang en samenstellingen van het vermogen en resultaat in 2017 en 2018.

Wijziging complexindeling

Met ingang van 2018 zijn 29 complexen (283 woningen) vanuit extern beheer weer in eigen beheer genomen. Hierbij zijn 20 complexen opgegaan in reeds bestaande complexen en is voor 9 complexen een nieuw marktwaardecomplex gevormd.

Voorziening dubieuze vorderingen

De beoordeling van de inbaardheid van de vordering op huurdebiteuren en de vordering op gemeenten leidt tot de verwachting dat een deel van deze vorderingen niet zal worden voldaan. Derhalve heeft op deze vorderingen een afwaardering plaatsgevonden. In het verleden werd een dergelijke afwaardering niet noodzakelijk gevonden.

4.8 Salderen

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

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

4.9 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als financiële derivaten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard

markconventies 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. Elk waarderingscomplex bestaat in principe uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast geldt de aanvullende eis dat een geheel waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij is te verkopen. Op basis van deze uitgangspunten worden verhuureenheden bijeengebracht in een waarderingscomplex. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Met ingang van 2018 zijn 29 complexen (283 woningen) vanuit extern beheer weer in eigen beheer genomen. Hierbij zijn 20 complexen toegevoegd aan reeds bestaande complexen en is voor 9 complexen een nieuw marktwaardecomplex gevormd.

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.

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 waardeverminderingverlies 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.

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

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. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenariio en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
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.
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.

Voor zover afwijkend van de 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 15. 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 reëlewaardeontwikkeling 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. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Waardering

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

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

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

Waardemutaties

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

Herclassificatie 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	: 3 jaar

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

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

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

5.7.2 Pensioenvoorziening

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

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

Ultimo 2018 (en 2017) 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.

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 bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

6.12 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van Warmte- en Koudopslaginstallaties (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 31-12-2018

(x € 1.000,-)

	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
Activa			
Vaste Activa			
Vastgoedbeleggingen	1.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.1	584.531	501.956
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2	21.124	20.845
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.3	62.378	60.843
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1.4	378	145
		668.411	583.789

	Ref.	1.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie
Boekwaarde per 1 januari 2018		501.956	20.845
Mutaties in het boekjaar:			
- Initiële verkrijgingen		0	0
- Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling		110	0
- Latere uitgaven		5.244	0
- Herclassificaties van/naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		253	0
- Herclassificaties van/naar voorraad		0	0
- Herclassificaties van/naar onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		0	0
- Desinvesteringen/buitengebruikstellingen		-884	-787
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		77.852	1.066
Totaal van de mutaties		82.575	279
Boekwaarde per 31 december 2018		584.531	21.124
In de boekwaarde begrepen ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2018		263.719	1.325

	Ref.	1.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Stand per 1 januari 2018:			
Aanschaffingswaarde		56.624	145
Cumulatieve herwaarderingen		4.219	0
Cumulatieve waardeverminderingen			0
Boekwaarde per 1 januari 2018		60.843	145
Investeringsmutaties		0	110
Overboeking vanuit voorraad grondposities		0	290
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie		0	-110
Beëindiging terugkooprecht koopgarant		-1.302	0
Herclassificatie naar voorraad		-621	0
Herclassificatie naar exploitatie		-238	0
Teruggekocht voor doorverkoop		-1.057	0
Correctie op aanschaffingswaarde		-35	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		4.788	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		0	-57
Totaal van de mutaties		1.535	233
Boekwaarde per 31 december 2018		62.378	378
Stand per 31 december 2018:			
Aanschaffingswaarde		53.371	435
Cumulatieve herwaarderingen		9.007	0
Cumulatieve waardeverminderingen			-57
Boekwaarde per 31 december 2018		62.378	378

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	2018	2017
Eengezinswoningen	basis	405.721	346.205
Meergezinswoningen (appartementen)	basis	187.312	164.035
Bedrijfsmatig onroerend goed	full	3.898	3.808
Maatschappelijk onroerend goed	full	5.979	5.972
Zorgvastgoed	full	2.505	2.537
Parkeergelegenheden	basis	240	244
Totaal		605.655	522.801

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

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

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

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de volgende macro-economische parameters:

Parameters woongelegheden	2018	2019	2020	2021 e.v.
Prijsinflatie	1,60%	2,50%	2,30%	2,20%
Looninflatie	2,00%	2,90%	2,80%	2,70%
Bouwkostenstijging	5,60%	5,90%	2,80%	2,70%
Leegwaardestijging	9,30%	5,65%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	963	969	965	961
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	896	899	894	891
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	1.099	998	1.025	1.052
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	1.407	1.370	1.408	1.445
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten per vhe – EGW	432	428	427	425
Beheerkosten per vhe – MGW	423	419	418	418
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,11%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	2,33%	2,30%	2,28%	2,26%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,58%	0,60%	0,60%	0,59%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploteren	8,15%	7,32%	7,32%	7,32%
Mutatiekans bij uitponen	4,47%	3,70%	3,70%	3,70%
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	0,07%	0,05%	0,05%	0,05%
Disconteringsvoet	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3,09% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	6	6	7	7
Mutatieonderhoud per m ² bvo	2	2	2	2
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3%	3%	3%	3%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	3%	3%	3%	3%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,36%	0,37%	0,38%	0,39%
Disconteringsvoet	8,53%	8,53%	8,53%	8,53%

Parameters parkeerplaatsen	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	nvt	nvt	nvt	nvt
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	163	165	164	164
Beheerkosten – parkeerplaats	nvt	nvt	nvt	nvt
Beheerkosten – garagebox	36	36	36	35
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	nvt	nvt	nvt	nvt
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	1%	1%	1%	1%
Disconteringsvoet	6,64%	6,64%	6,64%	6,64%
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2018	2019	2020	2021 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – € XX per m ² bvo	11	11	11	12
Mutatieonderhoud – € XX per m ² bvo	0	0	0	0
Beheerkosten	240	246	251	262
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,37%	0,37%	0,38%	0,39%
Disconteringsvoet	8,49%	8,49%	8,49%	8,49%

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.

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 contracturen. De huurpijpsstijging 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 niet toegepast.

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.

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

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

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			x €	in %
Huurverhoging	2,07%	minus 1%	-71.823.000	-12%
Mutatiegraad	5,66%	minus 1%	-14.469.000	-2%
Disconteringsvoet	6,79%	minus 1%	108.714.000	18%

Beleidswaarde

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

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

*1) Is gelijk aan de marktwaaarde in verhuurde staat

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 doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

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

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de 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			605.655	100%
Stap 1: beschikbaarheid	Hoogste van uitponden en doorexploiteren	Volledig doorexploiteren	-64.787	-11%
Stap 2: betaalbaarheid	Markthuur	Streefhuur	-173.309	-29%
Stap 3: kwaliteit	Marktconforme onderhoudsnorm	Beleids- onderhoudsnorm	-47.713	-8%
Stap 4: beheer	Marktconforme beheernorm	Beleids- beheernorm	-46.334	-8%
Beleidswaarde			273.512	45%

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld € 547,- per maand (67,8% van de maximaal redelijke huur
 Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld € 1.914,80 per kostenfactor.
 Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld € 1.132,50 per kostenfactor.

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	€ 11.226.000,- lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 20.340.000,- hoger
Lasten onderhoud per jaar	€ 200 hoger	€ 11.047.000,- 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 2018 € 753 miljoen (2017: € 746 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

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

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

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

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie welke zijn geclassificeerd voor verkoop bedraagt 233. Hiervan zullen naar verwachting 10 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze 10 woningen bedraagt in totaal € 1.910.000,- en de boekwaarde op basis van historische kosten bedraagt daarbij € 1.513.000,-.

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

	2018	2017
Aantallen eenheden verkocht onder voorwaarden		
Aantal eenheden per 1 januari	394	426
Terugkopen (levering van de woning aan Oosterpoort)	-14	-23
Beëindiging terugkooprecht (geen levering van de woning aan Oosterpoort)	-9	-9
	371	394

Van de terugkopen zijn 2 woningen in verhuur genomen (2017: 1 woning).

De overige 12 teruggekochte woningen (2017: 22) zijn bestemd voor verkoop zonder voorwaarden.

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 2018 zijn geen woningen (2017 ook niet) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2018 371 (2017: 394).

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 2017 onder aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting en onder toevoeging van een waardestijging van 16,7%. Deze waardestijging is gebaseerd op CBS indexcijfers inzake de prijsstijging van bestaande koopwoningen in Gelderland over de periode van 1 januari 2017 tot 31 december 2018. De kortingspercentages variëren van 10% tot en met 33%.

1.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Bovenstaande bedragen betreffen de uitgaven voor de genoemde projecten in 2018 en/of eerdere jaren. De per ultimo 2018 gemaakte projectkosten voor project Appartementen Brede School ad € 57.303 zijn in 2018 ten laste gebracht van de voor dit project gevormde voorziening onrendabele investeringen (derhalve bedraagt dit project in bovenstaand

Materiële vaste activa

Ref.	1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Stand per 1 januari 2018:	
Aanschaffingswaarde	3.153
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.640
Boekwaarde per 1 januari 2018	1.513
Investeringen	146
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen	-4
Afschrijvingen	-327
Correctie afschrijvingen desinvesteringen/buitengebruikstellingen	4
Totaal van de mutaties	-181
Boekwaarde per 31 december 2018	1.332
Stand per 31 december 2018:	
Aanschaffingswaarde	3.295
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.963
Boekwaarde per 31 december 2018	1.332

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 2018**13.352**

Dotaties

3.245

Onttrekkingen

-2.357

Totaal van de mutaties

888

Boekwaarde per 31 december 2018**14.240**

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 tien jaar, naar verwachting, worden verkocht (45 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 3,18% (2017: 3,42%). Omdat de afwikkeling van de latenties grotendeels plaats vindt tegen het Vpb tarief van 20,5%, bedraagt de netto gehanteerde gemiddelde disconteringsvoet 2,5281%. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is 1 tot 30 jaar. Van de vordering wordt een bedrag van € 3,8 (2017: € 2,8 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	
	2018	2017	2018	2017
Verrekenbare verliezen	7.836	9.157	-1.321	2.064
Tijdelijk verschil waardering embedded derivaten	2.497	3.102	-605	-392
Tijdelijk verschil waardering verkoopwoningen	522	871	-349	-284
Tijdelijk verschil waardering disagio leningen	140	222	-82	-16
Tijdelijk verschil waardering afschrijvingspotentie	2.763	0	2.763	0
Tijdelijk verschil waardering grondposities	482	0	482	0
	14.240	13.352	888	1.372

Onder de latente belastingvorderingen is een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie ter grootte van € 7,8 miljoen (2017: € 9,2 miljoen). Dit is het gevolg van het verlies geleden in 2012 t/m 2016, waarbij het waarschijnlijk is dat er voldoende toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn om het verlies te compenseren voor de expiratedatum.

Op 3-12-2018 is door de belastingdienst een boekenonderzoek gestart met de volgende thema's: verhuurderheffing, omzetbelasting, fiscale afwaardering materiële vaste activa en de fiscale toerekening onderhoud naar exploitatie/investeringen. Ten tijde van de opmaak van de jaarrekening loopt het onderzoek nog en zijn derhalve nog geen resultaten bekend.

	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
Vlottende activa			
Vorraden	1.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.4.1	688	1.069
Overige voorraden	1.4.2	285	2.499
		973	3.568

1.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

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 2019 gesplitst naar het komend jaar en daaropvolgende vier jaar.

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-2018	Verwachte opbrengstwaarde
DAEB vastgoed: woningen			
2019	4	550	666
2020 tot en met 2023	18	2.305	3.484
Totaal		2.855	4.150

Verwachte verkopen	Aantal	Boekwaarde 31-12-2018	Verwachte opbrengstwaarde
Niet-DAEB vastgoed			
- woningen	3	576	577
- commerciële ruimten	0	0	0
Totaal		576	577

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.	31-12-2018	31-12-2017
Vorderingen	1.5		
Huurdebiteuren	1.5.1	197	186
Gemeenten	1.5.2	13	13
Overige vorderingen	1.5.3	139	683
Overlopende activa	1.5.4	855	1.083
		1.204	1.965

	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
Huurdebiteuren	1.5.1		
Huurdebiteuren		220	186
Af: voorziening wegens oninbaarheid		23	0
		197	186

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

In de huurdebiteuren is geen bedrag begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Het bedrag aan huurdebiteuren is 0,61% van het totaal aan huuropbrengsten 2018.

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:

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Dotaties	23	0
Onttrekkingen	0	0
Vrijval	0	0
Boekwaarde per 31 december	23	0

	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
Gemeenten	1.5.2		
Berg en Dal		0	0
Heumen		24	13
Af: voorziening wegens oninbaarheid vorderingen gemeente		11	0
Totaal Gemeenten		13	13

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

	2018	2017
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Dotaties	11	0
Onttrekkingen	0	0
Vrijval	0	0
Boekwaarde per 31 december	11	0

	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
Overige Vorderingen	1.5.3		
Diverse vorderingen		139	683
Totaal		139	683

Er is eind 2018, evenals eind 2017, geen bedrag opgenomen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

		31-12-2018	31-12-2017
Overlopende Activa	1.5.4		
Nog te ontvangen energiesubsidie		612	641
Nog te ontvangen subsidie warmtepompen		7	0
Te ontvangen afrekeningen energie en water		57	4
Gedeclareerde brandschade		5	141
Vooruitbetaalde facturen		161	297
Diversen posten		13	0
		855	1.083

In de overlopende activa is een bedrag begrepen van € 234.800,- (2017: € 339.300,-) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
Liquide middelen	1.6		
Bedrijfsspaarrekening		17	17
Bedrijfsbonusrekening		872	872
Rekening courant banken		3.526	2.930
Totaal		4.415	3.819

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.	31-12-2018	31-12-2017
Eigen vermogen	2.1		
Herwaarderingsreserve	2.1.1	226.993	241.579
Overige reserves	2.1.2	125.918	110.786
Resultaat boekjaar	2.1.3	84.873	546
		437.784	352.911

2.1.1 Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet DAEB vastgoed in exploitatie	onr. zaken verkocht onder voorw.	Totaal
Stand per 1 januari 2017	197.943	2.166	22.493	222.602
Realisatie herwaardering a.g.v. verkopen	-76	-519	0	-595
Realisatie herwaardering a.g.v. terugkopen/beëindiging koopgarant	0	0	-2.069	-2.069
Mutatie herwaardering	20.058	725	858	21.641
Stand per 31 december 2017	217.925	2.372	21.282	241.579
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 koopgarant	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
Totale ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2018	203.113	1.009	22.871	226.993
Af: effect belastinglatenties	0	0	0	0
Stand per 31 december 2018	203.113	1.009	22.871	226.993

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

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

2.1.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2018	2017
Stand 1 januari	110.786	83.993
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	13.308	24.129
Realisatie uit herwaarderingsreserve	1.824	2.664
Stand 31 december	125.918	110.786

Fouterstel

Tot en met de jaarrekening 2017 is geen herwaarderingsreserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden opgenomen. Met ingang van de jaarrekening 2018 is dit wel het geval. Hierbij zijn de vergelijkende cijfers 2017 aangepast. Ultimo 2017 bedraagt deze herwaarderingsreserve € 21,3 miljoen. Door deze aanpassing zijn de Overige Reserves met € 21,3 miljoen afgenomen (van € 132,1 miljoen naar € 110,8 miljoen). De aanpassing heeft geen effect op het jaarresultaat.

Voorstel winstbestemming 2018

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2018 ad € 84.873.000,- als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2018 ad € 19.612.000,- aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet gerealiseerde resultaat ad € 65.261.000,- (zijnde de niet gerealiseerde herwaardering vastgoed in exploitatie en de niet gerealiseerde herwaardering vastgoed 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.	31-12-2018	31-12-2017
Voorzieningen	2.2		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	2.2.1	310	0
		310	0

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 2018	0
Toevoegingen (overige waardeveranderingen)	367
Herclassificatie naar in ontwikkeling	-57
Vrijval (overige waardeveranderingen)	0
Herclassificatie	0
Stand 31 december 2018	310
Waarvan:	
looptijd <= 1 jaar	310
looptijd > 5 jaar	0

De voorziening ultimo 2018 heeft volledig betrekking op het project Appartementen Brede School Malden.

Pensioenvoorziening

De gehanteerde pensioenregeling van Oosterpoort 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 pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW-pensioenleeftijd;
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis;
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de ouderdomspensioengrondslag;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het ondernemingspensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en directie van Oosterpoort.
- Oosterpoort is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval is een verplichting tot bijstorting of recht op teruggave/premiekort. Derhalve is geen voorziening opgenomen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 110,3% (ultimo 2017: 116,2%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2018 115,9% (ultimo 2017 113,4%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,6% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2019 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 2018 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2019 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2018 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 126%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,79%. De ambitie van het fonds was 1,70%. Voor actieve deelnemers is geen toeslag verleend, doordat er in de branche Woningcorporaties geen sprake is geweest van een loonstijging in de periode van 31 juli 2017 tot en met 31 juli 2018. Per 1 augustus 2018 heeft overigens wel een loonstijging plaatsgevonden van 3%. Deze loonstijging vormt voor actieve deelnemers de basis voor de toeslagverlening per 1 januari 2020.

Langlopende schulden

	2.3	31-12-2018	31-12-2017
Schulden / leningen overheid	2.3.1	6.450	6.665
Schulden / leningen kredietinstellingen	2.3.2	157.132	159.946
Verplichtingen woningen verkocht onder voorwaarden	2.3.3	60.533	59.874
Embedded derivaten extendible leningen	2.3.4	14.588	13.238
Waarborgsommen	2.3.5	3	105
		238.706	239.828

	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
Leningen overheid	2.3.1		
Beginsaldo		6.880	7.095
Bij: nieuwe leningen		0	0
Af: Aflossingen		215	215
Eindsaldo		6.665	6.880
Af: onder kortlopende schulden opgenomen aflossingsverplichting komend jaar		215	215
Eindtotaal na aftrek aflossingsverplichting komend jaar		6.450	6.665

	2.3.2	31-12-2018	31-12-2017
Leningen kredietinstellingen			
Beginsaldo		168.429	176.040
Bij: nieuwe leningen		5.000	0
Af: Eindaflossingen		5.000	5.000
Af: Aflossingen		2.656	2.611
Eindsaldo		165.773	168.429
Af: onder kortlopende schulden opgenomen aflossingsverplichting komend jaar		7.902	7.655
Eindtotaal na aftrek aflossingsverplichting komend jaar		157.871	160.774

	2.3.2	31-12-2018	31-12-2017
Geamortiseerde rente embedded derivaten (kr. instellingen)			
Beginsaldo		-828	-913
Af: mutatie ten laste van de winst- en verliesrekening		89	85
Eindsaldo		-739	-828
Totaal eindsaldo schulden/leningen kredietinstellingen		157.132	159.946

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

Vastrentende leningen	87.439	90.309
Variabel rentende leningen	11.000	11.000
Extended leningen	36.000	36.000
Basisrenteleningen	38.000	38.000
	172.439	175.309

De geamortiseerde rente embedded derivaten komt voort uit de waardering van de extendible leningen. De geamortiseerde rente is een correctie ter grootte van het rentevoordeel dat contractueel geldt voor de 2e periode van de extendible leningen. Jaarlijks valt een deel van dit rentevoordeel vrij in de exploitatierekening. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 5.2.6 van het bestuursverslag.

Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille eind 2018 is 3,18% (2017 3,31%). De effectieve rentevoet eind 2018 is 3,39% (2017 3,51%).

Het totale schuldrestant van de leningenportefeuille is € 172,4 miljoen. In 2019 is de normale aflossingsverplichting € 3,1 miljoen en de extra aflossing € 5 miljoen.

Van de leningen is 96% geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Dit is voor een bedrag van € 165 miljoen (2017: € 168 miljoen).

In de borgingsbrief van het WSW, gebaseerd op de meerjarenraming 2018-2027 werd een borgingsplafond afgegeven voor eind 2018 van bijna € 166 miljoen. Het borgingsplafond voor eind 2019 is € 164 miljoen en voor 2020 € 174 miljoen.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 236 miljoen. De duration van de leningenportefeuille is 13,1 jaar (eind 2017 was dat 12,9 jaar). De modified duration is eind 2018 12,9 jaar (eind 2017 was dat 12,8 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

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

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

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

BNG € 10.000.000; basisrente 3,153%; opslag 0,42%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 15-7-2019

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

BNG € 8.000.000; basisrente 3,84%; opslag 0,09%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 1-6-2020

BNG € 10.000.000; basisrente 2,059%; opslag -/-0,005%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 17-7-2019

De restant looptijd van de leningen is als volgt:	Bedrag	In % van het schuldrestant
< 5 jaar	22.112	12,8%
> 5 en < 10 jaar	1.009	0,6%
> 10 en < dan 15 jaar	9.436	5,5%
> 15 en < dan 20 jaar	23.177	13,4%
> 20 en < dan 25 jaar	32.040	18,6%
> 25 jaar	84.665	49,1%
Totaal	172.439	100,0%

De gemiddelde restant looptijd is 18 jaar.

De renteverplichting voor de lopende leningenportefeuille is	Bedrag	In % van het schuldrestant
< 1%	11.000	6,4%
> 1% en < 2%	29.240	17,0%
> 2% en < 3%	23.525	13,6%
> 3% en < 4%	43.929	25,5%
> 4% en < 5%	63.875	37,0%
> 5% en < 6%	361	0,2%
> 6%	509	0,3%
Totaal	172.439	100,0%

De vervalkalender van de leningen is	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2019	3.117	5.000
2020	2.552	5.000
2021	2.575	6.000
2022	2.406	5.000
2023	2.416	
2024	2.428	
2025	2.441	
2026	2.454	
2027	2.313	
2028	2.320	

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

	Renteconversies	Herzieningen rente-opslag (spread)
2019	6.112	20.000
2020	5.000	8.000
2021	6.000	10.000
2022	6.622	

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

De volgende zekerheden zijn gesteld:

Ter grootte van € 8,6 miljoen (2017 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.	2018	2017
Stand 1 januari:	2.3.3		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden		56.624	61.023
Waardeverminderingen/-vermeerderingen		3.250	396
Boekwaarde per 1 januari		59.874	61.419
Mutaties:			
Verkochte woningen		0	0
Teruggekochte woningen voor doorverkoop		-1.057	-2.057
Afkoop Koopgarantformule		-1.302	-1.227
Herclassificatie naar voorraad		-621	-987
Herclassificatie naar exploitatie		-238	-128
Correctie verplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden		-35	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		3.912	2.854
Afwaarderingen		0	0
Totaal mutaties		659	-1.545
Stand 31 december:			
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden		53.371	56.624
Waardeverminderingen/-vermeerderingen		7.162	3.250
Boekwaarde per 31 december		60.533	59.874

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 371 woningen (2017: 394), waarvan 197 huurwoningen uit bestaand bezit (2017: 209) en 174 nieuwbouwkooptwoningen (2017: 185).

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

Het Koopgarantbezit is gewaardeerd op WOZ-waarden met peildatum 1 januari 2017 onder toevoeging van een waardestijging van 16,7% (stijging van 1 januari 2017 tot 31 december 2018).

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

	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
Embedded derivaten in extendible leningen	2.3.4		
Beginsaldo		13.238	14.889
Waardemutatie boekjaar		1.350	-1.651
Eindsaldo		14.588	13.238

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 5.2.6 van het bestuursverslag.

	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
Waarborgsommen	2.3.5		
Beginsaldo		105	132
Bij: nieuwe huurders		0	4
Af: terugbetaald bij overgang woningen van beheerder naar Stichting Oosterpoort		-102	0
Af: vertrokken huurders		0	-30
Af: afgeboekt		0	-1
Eindsaldo		3	105

Het saldo per 31-12-2018 betreft voorschotten van 3 huurders van Accomodation Management die zijn betaald bij aangaan van het huurcontract. Aan deze waarborgsommen is geen rente toegevoegd. De woningen verhuurd via HV Makelaardij zijn vanaf 1 januari 2018 in beheer bij Oosterpoort genomen. Daarbij zijn de betreffende waarborgsommen aan de huurders uitbetaald.

	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
Kortlopende schulden	2.4		
Schulden aan overheid	2.4.1	215	215
Schulden aan kredietinstellingen	2.4.2	7.902	7.655
Schulden aan leveranciers	2.4.3	357	1.244
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.4.4	209	747
Schulden ter zake van pensioenen	2.4.5	39	35
Overlopende passiva	2.4.6	5.053	5.371
		13.775	15.267

	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
Schulden aan overheid	2.4.1		
Aflossingsverplichting leningen komend jaar		215	215

	Ref.	31-12-2018	31-12-2017
Schulden aan kredietinstellingen	2.4.2		
Aflossingsverplichting leningen komend jaar		7.902	7.655
Leveranciers	2.4.3	357	1.244
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.4.4		
Belastingdienst, af te dragen BTW 4e kwartaal		133	684
Belastingdienst, af te dragen loonheffing december		76	63
		209	747
Schulden ter zaken van pensioenen	2.4.5		
Af te dragen pensioenpremies december		39	35
Overlopende passiva	2.4.6		
Nog niet vervallen rente geldleningen o/g		2.016	2.245
Vooruitontvangen bedragen Brede School Malden		144	201
Vooruitontvangen huren		2.563	2.527
Afrekening servicekosten		28	49
Onderhoudsfonds Buurderij		43	35
Afwikkeling project zorgwoningen		0	10
Afrekening onderhoud KIC		157	165
Te betalen accountantskosten		82	78
Overige overlopende passiva		20	61
		5.053	5.371

Onder de overlopende passiva is een bedrag begrepen van € 129.000,- (2017: € 179.000,-) 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 2018 hebben de volgende transacties plaatsgevonden met de Verenigingen van Eigenaren:

Jaarlijkse bijdrage aan VvE De Bats voor onderhoud en beheer	2
Jaarlijkse bijdrage aan VvE De Meent voor onderhoud en beheer	92
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Kulturhus Beek voor onderhoud en beheer	7
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Kerkplein Leuth voor onderhoud en beheer	15
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Karel Doormanstr. Groesbeek voor onderhoud en beheer	33
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Antoniushof voor onderhoud en beheer	5
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Bellevue voor onderhoud en beheer	72
Jaarlijkse bijdrage aan VvE Jozefhof voor onderhoud en beheer	1

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

9.1 Financiële instrumenten en risico's

Algemeen

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

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

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

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

Liquiditeitsrisico: Oosterpoort houdt een liquiditeitsbuffer aan voor de situatie dat niet-DAEB Koopgarantwoningen teruggekocht moeten worden die niet vrij snel daarna doorverkocht kunnen worden (voor DAEB Koopgarantwoningen is een dergelijke buffer niet nodig). Deze buffer is € 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,-	Ingangsdatum	2e periode		3e periode		Marktwaaarde 31-12-2018	Marktwaaarde 31-12-2017
			Looptijd	Rente	Looptijd	Rente	€ 1.000,-	€ 1.000,-
BNG	6.000	1-8-2007	1-2-2008 tot 1-2-2020	vast 4,21%	1-2-2020 tot 1-2-2032	3 mnds Euribor zonder opslag, of 4,35%	2.270-	2.074-
BNG	10.000	5-5-2008	5-5-2011 tot 5-5-2025	vast 4,44%	5-5-2025 tot 5-5-2038	3 mnds Euribor zonder opslag, of 4,70%	3.550-	3.317-
BNG	10.000	5-5-2008	5-5-2011 tot 5-5-2027	vast 4,44%	5-5-2027 tot 5-5-2043	3 mnds Euribor zonder opslag, of 4,70%	4.171-	3.796-
BNG	10.000	5-5-2008	5-5-2011 tot 6-5-2030	vast 4,45%	6-5-2030 tot 5-5-2048	3 mnds Euribor zonder opslag, of 4,70%	4.597-	4.051-
	36.000						14.588-	13.238-

Voor deze leningen golden drie periodes met rente-afspraken. De eerste periode is voor alle leningen verstreken.

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

De marktwaaarde van leningen wordt elk jaar op 31 december herrekend op basis van de rente zoals die zou gelden als op 31 december soortgelijke leningen zouden worden afgesloten. De marktwaaarde van de leningen per de ingangsdatum van de 3e periode moet voldoende zijn om het renteverskil tussen de rente in de markt en de contractueel afgesproken rente te kunnen overbruggen gedurende de 3e renteperiode. Dit betekent dat het verschil tussen de huidige lage rente en de relatief hoge rente die contractueel voor de 3e periode is afgesproken nu al ten laste van het resultaat is genomen om zodoende straks vanaf 2020 tot 2032, respectievelijk 2025 tot 2038 etc. lagere rentelasten in de exploitatie te kunnen verwerken. Een en ander betekent dat het jaarresultaat hierdoor jaarlijks fluctueert tot het moment dat de 3e periode is gestart.

Geamortiseerde rente embedded derivaten

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

	Vrijval ten gunste van de exploitatie * € 1.000,-	Saldo geamortiseerde rente per eind van het jaar * € 1.000,-
2018	89	739-
2019	93	646-
2020	75	571-
2021	76	495-
2022	80	415-
2023	84	331-
2024	88	243-
2025	69	173-
2026	61	112-
2027	40	72-
2028	30	42-
2029	31	11-
2030	11	0

Roll-over lening en een daaraan gekoppelde renteswap

	Roll-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 31-12-2018 € 895.190,- (2017 € 1.159.529,-).

Bij een verdere rentedaling met 2% zal de negatieve marktwaarde verder dalen met € 265.800,- tot € 1.160.990,-.

De marktwaarde van de renteswap is bepaald door een contante waardeberekening met als disconteringsvoet de Eonia, die op 31 december 2018 gelijk is aan -0,335%

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 obbligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2018: 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 2018 heeft Oosterpoort een aangegane obligoverplichting van € 6,3 miljoen (2017: € 6,4 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.

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 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 2019-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2019 tot en met 2023 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:

- 2019: € 321.000
- 2020: € 328.000
- 2021: € 336.000
- 2022: € 345.000
- 2023: € 353.000

Aanvullende verplichting terugkoop 7 woningen verkocht onder MGE

Voor deze 7 woningen Meidoornplantsoen/Beukstraat heeft Oosterpoort zich in afwijking van de standaard terugkoopverplichting MGE verplicht om tot 125% van de executiewaarde op het moment van huidige verkoop bij terugkoop te betalen. Deze situatie kan zich voordoen als de terugkoopprijs voortvloeiend uit de terugkoopverplichting MGE-woningen lager is dan de vordering van de hypotheekverstrekker op de hypotheeknemer.

Swap-overeenkomst

Oosterpoort heeft eind 2018 1 swap-overeenkomst (zie hiervoor paragraaf 9.1). De negatieve marktwaarde ad € 895.000,- 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 2018 betreft het saldo aan individuele loopbaanbudgetten bij Oosterpoort € 97.316,-.

Verplichting verlofdagen

Stichting Oosterpoort heeft per 31 december 2018 een verplichting aan haar medewerkers met betrekking tot opgebouwde verlofdagen. Deze verplichting bedraagt € 72.418,-.

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 € 529.000,- (excl btw). Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

10 Toelichting winst- en verliesrekening over 2018

(x € 1.000,-)

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	Ref	2018	2017
Huuropbrengsten	3.1		
Woningen en woongebouwen DAEB		31.055	30.680
Woningen en woongebouwen niet-DAEB		511	479
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB		0	0
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB		1.013	1.138
Subtotaal		32.579	32.297
Af: Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid		212	234
Af: Dotatie voorziening dubieuze debiteuren		34	0
		32.333	32.063

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2018 bedroeg 2,11% (1 juli 2017: 1,01%). Voor het DAEB-bezit betrof dit 2,12% en voor het niet-DAEB-bezit 1,36%.

In het kader van de huursombenadering is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,24% (2017: 1,2%).

	Ref	2018	2017
Opbrengsten servicecontracten	3.2		
Te ontvangen vergoedingen voor overige goederen, leveringen en diensten		743	666
bij: te verrekenen met huurders		-42	-36
af: derving wegens leegstand en oninbaarheid		16	11
		685	619

De vergoedingen voor leveringen en diensten is gestegen als gevolg van:

- verhoging van tarief voor serviceabonnement met een bedrag van € 28.000,-.
- uitbreiding van de leveringen en diensten (maatschappelijk vastgoed) met een bedrag van € 71.000,-
- verlaging van het aandeel te verrekenen servicekosten € 22.000,-

	Ref	2018	2017
Lasten servicecontracten	3.3		
Kosten serviceabonnement		193	322
Kosten voor levering van goederen en diensten		528	481
Totaal servicecontracten		721	803

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 2018 is er een tekort op (opbrengsten en lasten) servicecontracten van € 36.000,-. Dit bestaat uit een positief resultaat op het serviceabonnement (€ 63.000,-), niet afrekenbare servicelasten (schoonmaak en ramen wassen, € 47.000,-), servicekosten die voor rekening van Oosterpoort komen € 41.000,- en niet afgerekende service kosten maatschappelijk vastgoed (€ 10.000,-).

	Ref	2018	2017
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.4		
Lonen en salarissen exploitatie vastgoedportefeuille		1.710	1.653
Uitzend- / inleenkrachten		609	472
Overige personeelskosten		188	161
Huisvestingskosten		65	53
Afschrijving onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik		205	173
Kosten automatisering		280	248
Overige algemene lasten		645	842
		3.702	3.602

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.

In de kostenverdeelstaat 2017 zijn andere keuzen gemaakt ten aanzien van de kostenverdeling in het functionele model. Om een bestendige lijn in de jaarrekening 2018 te presenteren zijn de uitgangspunten van 2018 ook toegepast op 2017. Met daarbij de volgende verschillen:

	2017 Cf 2018	2017 Jaarrek.	Vershil
Overige activiteiten	38.255	143.794	-105.538
Verkoop	200.027	26.393	173.635
Leefbaarheid	528.920	175.449	353.471
Overige organisatiekosten	492.216	12.387	479.829
Vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Onderhoud	665.302	0	665.302
 Lasten verhuur en beheer	 1.924.721	 358.022	 1.566.698

De belangrijkste verschillen zijn:

- Directe kosten toerekening aan verkoop, overige organisatiekosten (RvC, Control, P&O, Jaarverslaglegging, OR) en vastgoed in ontwikkeling (projectleider).
- Directe (fte en kosten onderhoud) en indirecte kosten toerekenen aan onderhoud.
- Bij overige activiteiten werd in 2017 onterecht rekening gehouden met kosten VvE-beheer en doorbelasting van indirecte kosten. In 2018 worden alleen directe kosten toegerekend met betrekking tot de WKO's.

Toerekening organisatiekosten	2018	2017
Lonen en salarissen exploitatie vastgoedportefeuille	2.727	2.583
Uitzend- / inleenkrachten	870	723
Overige personeelskosten	300	238
Huisvestingskosten	103	82
Afschrijving onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	328	269
Kosten automatisering	446	393
Overige algemene lasten	936	1.238
Toe te rekenen organisatiekosten	5.710	5.526
 Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.702	3.602
Lasten onderhoudsactiviteiten	656	665
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	220	200
Kosten overige activiteiten	128	38
Overige organisatiekosten	487	492
Leefbaarheid	517	529
Totaal toegerekende organisatiekosten	5.710	5.526

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2017: idem).

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

	2018	2017
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	64,8%	65,2%
Lasten onderhoudsactiviteiten	11,5%	12,0%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,0%	0,0%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	3,9%	3,6%
Kosten overige activiteiten	2,2%	0,7%
Overige organisatiekosten	8,5%	8,9%
Leefbaarheid	9,1%	9,6%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,0%	100,0%

	2018	2017
Lonen en Salarissen		
Salarissen	2.095	2.005
Uitzend- / inleenkrachten	870	723
Subtotaal	2.965	2.728
Af: ontvangen ziekengeld	-88	-107
	2.877	2.621

	2018	2017
Sociale Lasten		
Sociale lasten	344	309
Ziektewetverzekering	47	82
	391	391

	2018	2017
Pensioenlasten		
Pensioen- en vroegpensioenpremie	329	316

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

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2018 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Oosterpoort omgerekend naar volledige mensjaren 36,4 (2017: 35,3).

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

	2018	2017
Bedrijfsvoering	11,8	11,1
Klant en Wijken	16,1	16,5
Strategie en Regie	5,7	5,0
Control en bestuurssecretaris	1,8	1,8
Directie	1,0	1,0
	36,4	35,3

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
	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	22	0	22
Andere controleopdrachten	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet controlediensten	0	0	0
	22	0	22

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

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2018 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2018 zijn verricht.

	Ref	2018	2017
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.5		
Reparatieverzoeken		1.312	794
Mutatieonderhoud		684	554
Planmatig onderhoud (inclusief onderhoudsdeel energie)		4.093	3.185
Asbest verwijderen		869	260
Badkamer-, toilet- en keukenrenovaties (BTK)		1.168	1.208
Woningaanpassing op verzoek of mutatie		192	0
Contractonderhoud		780	832
Overig onderhoud		603	648
Aan onderhoud toegerekende organisatiekosten		656	665
		10.357	8.146

	Ref	2018	2017
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.6		
Verhuurderheffing		4.130	3.674
Saneringsheffing		349	0
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties		32	27
Onroerendezaakbelasting, waterschapsbelasting en rioolheffing		1.525	1.495
Verzekeringen		176	111
		6.212	5.307

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	Ref	2018	2017
Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.7		
Opbrengst verkoop kavels project Drulse Beek		113	1.164
Opbrengst verkoop kavels project Het Hoogh		193	66
Opbrengst verkoop kavels project Stekkenberg		668	832
Opbrengst verkoop kavels project Ooijse Graaf		1.251	1.161
Opbrengst verkoop kavels project Pastoor van Tielstraat		265	599
Opbrengst verkoop kavels project Kekerdom		0	146
		2.490	3.968

	Ref	2018	2017
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.8		
Lasten verkoop kavels project Drulse Beek		102	1.164
Lasten verkoop kavels project Het Hoogh		197	98
Lasten verkoop kavels project Stekkenberg		434	528
Lasten verkoop kavels project Ooijse Graaf		1.251	1.161
Lasten verkoop kavels project Pastoor van Tielstraat		265	599
Lasten verkoop kavels project Kekerdom		0	155
		2.249	3.705

	Ref	2018	2017
Toegerekende organisatiekosten vastgoed in ontwikkeling	3.9	0	0

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Ref
3.10/3.11/3.12

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. De verkoopkosten zijn in de winst-en verliesrekening opgenomen onder de post "Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille". De cijfers 2017 zijn op dit punt aangepast aangezien de verkoopkosten in de jaarrekening 2017 onder de post "Toegerekende organisatiekosten" waren opgenomen. Dit betekent een verschuiving van € 265.000,- van toegerekende organisatiekosten naar boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille.

	2018	2017
Verkoop huurwoningen		
Verkoopopbrengst huurwoningen	2.101	3.112
Verkoopkosten huurwoningen	-66	-79
Toegerekende organisatiekosten	-85	-86
Marktwaarde verkochte huurwoningen	-1.665	-2.627
Totaal verkoopresultaat huurwoningen	285	320

De verkoopopbrengst betreft 11 verkochte woningen (2017: 15 woningen). De door verkoop in 2018 gerealiseerde waardeverandering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 679.000,-.

Verkoop garages

Verkoopopbrengst garages	15	52
Verkoopkosten garages	0	0
Toegerekende organisatiekosten	-1	-1
Marktwaarde verkochte garages	-6	-20
Totaal verkoopresultaat garages	8	31

De verkoopopbrengst betreft 1 verkochte garage (2017: 4 garages). De door verkoop in 2018 gerealiseerde waardeverandering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 3.900,-.

Verkoop overig bezit

Verkoopopbrengst overig bezit	0	35
Verkoopkosten overig bezit	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	-1
Marktwaarde verkocht overig bezit	0	0
Totaal verkoopresultaat overig bezit	0	34

De hier in 2017 opgenomen verkoop heeft betrekking op de verkoop van WKO Grote Loef.

Verkoop teruggekochte woningen VOV

Verkoopopbrengst voormalig Koopgarant	3.316	4.078
Verkoopkosten voormalig Koopgarant	-89	-186
Toegerekende organisatiekosten	-134	-112
Boekwaarde voormalig koopgarant (marktwaarde op terugkoopmoment min korting)	-2.274	-2.966
Totaal verkoopresultaat teruggekochte woningen VOV	819	814

De verkoopopbrengst betreft 15 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2017: 20 woningen) en 9 door de eigenaar afgekochte Koopgarantformules (2017: 9 afkopen).

Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.112	1.199
---	--------------	--------------

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Ref	2018	2017
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.13		
Nagekomen baten/lasten afgesloten projecten		-1	118
Dotatie voorziening onrendabele investeringen		-367	0
Bijstelling afboeking grondpositie Ooijse Graaf		-108	168
Bijstelling afboeking grondpositie Pastoor van Tielstraat		-28	371
		-504	657

	Ref	2018	2017
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.14		
Niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB vastgoed		77.852	-13.904
Niet-gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed		1.066	1.375
		78.918	-12.529

	Ref	2018	2017
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3.15		
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden		4.788	3.644
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden		-3.913	-2.854
		875	790

Nettoresultaat overige activiteiten

	Ref	2018	2017
Opbrengsten overige activiteiten	3.16		
Verkoop energie en vastrecht		209	219
Overige opbrengsten overige activiteiten		44	34
		253	253

	Ref	2018	2017
Kosten overige activiteiten	3.17		
Exploitatiekosten energie		278	271
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan overige activiteiten		128	38
		406	309

De exploitatiekosten energie bestaan in 2018 voor € 121.000 (2017 € 115.000) uit onderhoudslasten WKO.

	Ref	2018	2017
Overige organisatiekosten	3.18		
Kosten treasury		20	12
Kosten Raad van Commissarissen		71	68
Kosten OR		3	1
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan overige organisatiekosten		487	492
		581	573

	Ref	2018	2017
Leefbaarheid	3.19		
Bijdrage maatschappelijke activiteiten		52	14
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan leefbaarheid		517	529
		569	543

Saldo financiële baten en lasten

	Ref	2018	2017
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.20		
Rente leningen overheid / kredietinstellingen		5.899	6.385
Mutatie waardering embedded derivaten		1.350	-1.651
Amortisatieresultaat disagio leningen		89	85
Borgstellingsvergoeding WSW		42	39
Rente banken en overige schulden		0	0
		7.380	4.858

De waardering van de embedded derivaten wordt negatiever door een daling in de rente op lange termijn (€ 931.000,-) en er is een opslag voor tegenpartij risico (€ 419.000,-) meegenomen.

	Ref	2018	2017
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	3.21		
Vennootschapsbelasting		0	0
Latentie Vpb betrekking hebbend op disagio leningen o/g		82	16
Latentie Vpb betrekking hebbend op verrekenbare verliezen		1.321	-2.064
Latentie Vpb betrekking hebbend op embedded derivaten		605	392
Latentie Vpb betrekking hebbend op verkoopwoningen		349	284
Latentie Vpb betrekking hebbend op afschrijvingspotentieel		-2.763	0
Latentie Vpb betrekking hebbend op grondposities		-482	0
		-888	-1.372

Vennootschapsbelasting

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

	2018
	%
Toepasselijk tarief	25,0%
Niet gewaardeerde tijdelijke verschillen	-21,8%
Nieuw opgenomen latenties ultimo boekjaar	-3,9%
Niet aftrekbare kosten	0,1%
Overige effecten	-0,5%
Effectief tarief	-1,0%

De post verschuldigde vennootschapsbelasting over het boekjaar 2018 (nihil) en 2017 (nihil) betreft de naar verwachting berekende belastingdruk over beide boekjaren, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (2e VSO). De fiscaal belastbare winst bedraagt € 11,2 miljoen positief (2017: € 9,2 miljoen positief). Het verschil tussen de fiscaal belastbare winst en het (commerciële) resultaat voor belastingen wordt met name veroorzaakt door commerciële waardeveranderingen die fiscaal niet van toepassing zijn door toepassing van andere waarderingsgrondslagen. Dit betreft de waardeveranderingen gerelateerd aan vastgoed in exploitatie en derivaten. Daartegenover staan gedeeltelijke terugname van in eerdere jaren genomen fiscale afschrijvingslasten naar lagere boekwaarden (opwaardering naar hogere WOZ-waarde, commercieel geen afschrijvingslast) en is een fiscaal hogere toerekening van onderhoudsuitgaven in de resultatenrekening toegepast dan de commerciële toerekening. De fiscaal belastbare winst in 2018 is nihil vanwege verrekening van de belastbare winst met verliezen uit eerdere jaren (verliescompensatie), waardoor er geen af te dragen post vennootschapsbelasting is ultimo 2018. De definitieve fiscale positie wordt opgemaakt bij de aangifte vennootschapsbelasting 2018.

Latenties

In 2018 zijn de belastinglatenties herrekend naar de contante waarde ultimo 2018. Er zijn vorderingen opgenomen voor latente belastingen bij:

- verrekenbare verliezen over 2012 t/m 2016 : nominale waarde € 37.038.034,-, contante waarde € 7.835.935,-;
- embedded derivaten: nominale waarde € 14.587.742,-, contante waarde € 2.496.954,-;
- verkoop huurwoningen: nominale waarde € 5.937.640,-, contante waarde € 521.983,-;
- disagio leningenportefeuille: nominale waarde € 849.161,-, contante waarde € 140.610,-.
- afschrijvingspotentieel: nominale waarde € 3.097.444,-, contante waarde € 2.762.654,-.
- grondposities: nominale waarde € 1.977.577,-, contante waarde € 482.204,-.

De afname van de latente verrekenbare verliezen in 2018 wordt veroorzaakt door hogere (positieve) belastbare fiscale jaarresultaten in de komende jaren als gevolg van de invoering van de ATAD-wetgeving (renteafgreepbeperking) 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 € 147.762,- (2017: € 147.763,-) respectievelijk € 50.130,- (2017: € 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 2018 € 137.000,- (Woningcorporaties, klasse E). Het toepasselijk bezoldigingsmaximum was in 2017 € 151.000,- (klasse F)

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

		E.M. Janssen
		directeur-bestuurder
Functiegegevens		
Aanvang en einde functievervulling in 2018		1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding		126.841,24
Beloningen betaalbaar op termijn		20.920,92
Subtotaal		147.762,16
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		137.000,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet teruggontvangen bedrag		0
Totaal bezoldiging 2018		147.762,16
Motivering indien overschrijding: zie ¹		

Gegevens 2017

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1-31/12
Omvang dienstverband in 2017 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja

Bezoldiging 2017

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	127.309,00
Beloningen betaalbaar op termijn	20.454,00
Subtotaal	147.763,00
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	151.000,00
Totaal bezoldiging 2017	147.763,00

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

De beloning van de heer E.M. Janssen is ten opzichte van de vastgestelde WNT-verantwoording 2017 gewijzigd doordat in de gecertificeerde jaarrekening over het afgelopen jaar in de WNT-bezoldiging ten onrechte een onbelaste kostenvergoeding als bezoldiging was meegenomen. De bezoldiging 2017 is als gevolg hiervan aangepast van

€ 149.941 naar € 147.763.

Hertoetsing van de aangepaste cijfers aan de geldende wet- en regelgeving leidt niet tot onverschuldigde betaling.

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand

1 t/m 12

Niet van toepassing

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

	A. Godfroij	M. Kniest	R. Stevens	L. Roefs	F. Aarts
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorz	Lid	Lid	Lid
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					
Totale bezoldiging	13.670	9.115	9.115	9.115	9.115
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.550	13.700	13.700	13.700	13.700
VTW-beroepsregel maximum 2018	15.750	10.500	10.500	10.500	10.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0	0

Gegevens 2017

Aanvang en einde functievervulling in 2017	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	13.670	9.115	9.115	9.115	9.115
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.650	15.100	15.100	15.100	15.100
VTW-beroepsregel maximum 2017	17.440	11.625	11.625	11.625	11.625

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

Niet van toepassing

1e. 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 die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Verder zijn er in 2018 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 2017 met € 1,5 miljoen gedaald.

De belangrijkste posten hierin zijn:

- € 0,5 miljoen hogere huurontvangsten als gevolg van huurverhogingen;
- een toename van de personeelsuitgaven met € 0,2 miljoen, met name als gevolg van een stijging van de kosten voor inleen-/uitzendkrachten;
- een toename van de betalingen aan leveranciers met € 2,2 miljoen waarvan € 1,7 miljoen onderhoud;
- een daling van de renteuitgaven met € 0,8 miljoen als gevolg van dalende rente en een niet geherfinancierde aflossing in 2017
- een toename van de verhuurderheffing met € 0,4 miljoen

De kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten kennen in 2018 een geringe stijging van de per saldo uitgaande kasstroom van € 0,3 miljoen.

Tegenover lagere verkoopontvangsten uit zowel woningen als grondposities (totaal € 3,7 miljoen lager) staan lagere investeringen in woningen (in 2017 is nog een nieuwbouwcomplex opgeleverd) en grondposities (totaal € 3,4 miljoen lager).

In 2018 is een nieuwe lening aangetrokken voor € 5 miljoen, daarnaast is € 8 miljoen afgelost op leningen. De mutaties van de langlopende leningen hebben geleid tot een negatieve kasstroom uit financieringsactiviteiten van € 3 miljoen.

In 2017 was de negatieve kasstroom uit financieringsactiviteiten € 7,9 miljoen. In dat jaar zijn geen nieuwe leningen aangetrokken.

13 Gebeurtenissen na balansdatum

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

14 Kengetallen

	2018	2017
Gegevens woningbezit		
Aantal verhuureenheden in exploitatie		
- Woningen/woongebouwen	4.885	4.893
- Zorgvastgoed (eenheden)	26	26
- Garages	37	38
- Maatschappelijke ruimtes	15	15
- Onzelfstandige verhuureenheden *1)	11	14
- Commerciële ruimtes *2)	20	20
Totaal	4.994	5.006
*1) Inclusief 6 woonwagens		
*2) Inclusief 5 WKO's		
Onderhoud woningbezit		
Kosten planmatig onderhoud per verhuureenheid *	826	641
Kosten reparatieverzoeken per verhuureenheid *	265	160
Kosten mutatieonderhoud per verhuureenheid *	138	112
Kosten asbest per verhuureenheid *	175	52
Kosten badkamer-, toilet en keukenrenovatie per verhuureenheid *	236	243
Kosten woningaanpassing op verzoek of mutatie per verhuureenheid *	39	0
Kosten contractonderhoud per verhuureenheid *	157	167
Kosten overig onderhoud per verhuureenheid *	122	130
Financiële continuïteit		
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde DAEB	66,5%	61,4%
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde niet-DAEB	43,4%	43,7%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde DAEB	33,7%	nvt
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde niet-DAEB	36,3%	nvt
ICR DAEB (volgens WSW methodiek)	1,73	1,69
ICR niet DAEB (volgens WSW methodiek)	0,00	0,00
ICR DAEB (jaar 2018 en 2017)	1,49	1,69
Loan to Value (LTV) o.b.v. marktwaarde DAEB	29,5%	34,9%
Loan to Value (LTV) o.b.v. beleidswaarde DAEB	66,6%	nvt
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde) DAEB	28,3%	33,5%
Overige		
Eigen vermogen per vhe *	88.316	71.037
Totaalopbrengsten per vhe (incl verkoopresultaat) *	6.985	6.924
Personeelslasten per vhe *	726	670
Kosten onderhoud per vhe *	2.089	1.640
Lasten verhuur en beheeractiviteiten per vhe *	747	725
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille per vhe *	2.426	2.984
Jaarresultaat per vhe *	17.122	110

* verhuureenheden (vhe) = totaal aantal verhuureenheden minus 37 (respectievelijk 38) garages.

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 sociale 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	2018	2017
Aantal verhuureenheden		
- Woningen/woongebouwen	52	56
- Zorgvastgoed (eenheden)	0	0
- Garages	36	37
- Maatschappelijke ruimtes	11	11
- Onzelfstandige verhuureenheden	1	1
- Commerciële ruimtes	15	15
Totaal	115	120
Projecten	0	0
Gronden	4	8
Verkoop onder voorwaarden	174	185

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 zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid.

- 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 2018.
- 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 DAEB en NIET-DAEB

16.1 Balans DAEB-tak per 31-12-2018

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

31-12-2018

Activa

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

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

Materiële vaste activa

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

Financiële vaste activa

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

Totaal vaste activa	654.405
----------------------------	----------------

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	124
Overige voorraden	0
	124

Vorderingen

Huurdebiteuren	189
Overheid	2
Overige vorderingen	40
Overlopende activa	812
	1.043

Liquide middelen	2.415
-------------------------	--------------

Totaal vlottende activa	3.582
--------------------------------	--------------

TOTAAL ACTIVA	657.987
----------------------	----------------

31-12-2018

Passiva

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve	222.136
Overige reserves	130.775
Resultaat boekjaar	84.873
	437.784

Voorzieningen

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	310
	310

Langlopende schulden

Schulden / leningen overheid	6.450
Schulden / leningen kredietinstellingen	157.132
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	28.390
Embedded derivaten extendible leningen	14.588
Waarborgsommen	0
	206.560

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	215
Schulden aan kredietinstellingen	7.902
Schulden aan leveranciers	266
Belastingen en premies sociale verzekeringen	170
Schulden ter zake van pensioenen	38
Overlopende passiva	4.742
	13.333

TOTAAL PASSIVA

657.987

16.2 Winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2018

(x € 1.000,-)

2018

Huuropbrengsten	30.829
Opbrengsten servicecontracten	509
Lasten servicecontracten	532
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.430
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.202
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.099
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11.075
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.876
Toegerekende organisatiekosten	214
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.002
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	660
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-367
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	77.852
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	594
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	78.079
Opbrengsten overige activiteiten	249
Kosten overige activiteiten	405
Nettoresultaat overige activiteiten	-156
Overige organisatiekosten	559
Leefbaarheid	569
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.380
Rentebaten interne lening	0
Saldo financiële baten en lasten	-7.380
Resultaat voor belastingen	81.150
Belastingen	-16
Resultaat niet-DAEB-tak	3.707
Resultaat na belastingen	84.873

16.3 Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2018

(x € 1.000,-)

1.	Operationele activiteiten	2018
Nr	Ontvangsten:	
1.1	Huren	30.853
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB	30.591
1.1.3	Onzelfstandige huurwoningen DAEB	14
1.1.5	Intramuraal DAEB	248
1.2	Vergoedingen	496
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	258
	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	31.607
	Uitgaven:	
1.7	Personeelsuitgaven:	3.465
1.7.1	Lonen en salarissen	2.770
1.7.2	Sociale lasten	380
1.7.3	Pensioenlasten	315
1.8	Onderhoudsuitgaven	10.162
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	5.268
1.10	Renteuitgaven	5.704
1.11 a.	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	31
1.11 b.	Verhuurdersheffing	4.130
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	41
	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	28.801
	Kasstroom uit operationele activiteiten	2.806
2.	(Des)investeringsactiviteiten	
	MVA ingaande kasstroom DAEB activiteiten	
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.876
	<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	2.876
	MVA uitgaande kasstroom DAEB activiteiten	
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	40
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	5.259
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	253
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop DAEB	752
2.14 A	Investeringskosten overig DAEB	157
2.15 A	Externe kosten bij verkoop DAEB	66
	<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	6.527
2.16	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-3.651
	FVA	
2.17.4	Dividend vanuit niet-DAEB	4.414
2.19	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	4.414
	Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	763
3.	Financieringsactiviteiten	
	Ingaand	
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	5.000
	Uitgaand	
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	7.635
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB investeringen	338
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.973
4.1	Mutatie liquide middelen	596
	Liquide middelen per 1-1-2018	1.819
	Liquide middelen per 31-12-2018	2.415
	Mutatie geldmiddelen	596

16.4 Balans niet-DAEB-tak per 31-12-2018

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

31-12-2018

Activa

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

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

Materiële vaste activa

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

Financiële vaste activa

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

Totaal vaste activa	54.579
----------------------------	---------------

Vlottende activa

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	564
Overige voorraden	285
	849

Vorderingen

Huurdebiteuren	8
Overheid	11
Overige vorderingen	99
Overlopende activa	43
Vorderingen op de DAEB-tak	0
	161

Liquide middelen	2.000
-------------------------	--------------

Totaal vlottende activa	3.010
--------------------------------	--------------

TOTAAL ACTIVA	57.589
----------------------	---------------

31-12-2018

Passiva

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve	4.857
Overige reserves	16.437
Resultaat boekjaar	3.707
	25.001

Voorzieningen

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	0
	0

Langlopende schulden

Schulden / leningen overheid	0
Schulden / leningen kredietinstellingen	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.143
Embedded derivaten extendible leningen	0
Waarborgsommen	3
Interne lening	0
	32.146

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	0
Schulden aan kredietinstellingen	0
Schulden aan leveranciers	91
Belastingen en premies sociale verzekeringen	39
Schulden ter zake van pensioenen	1
Overlopende passiva	311
Schulden aan DAEB-tak	0
	442

TOTAAL PASSIVA

57.589

16.5 Winst- en verliesrekening niet-DAEB-tak over 2018

(x € 1.000,-)

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

16.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB-tak 2018

(x € 1.000,-)

2018

1.	Operationele activiteiten	
Nr	Ontvangsten:	
1.1	Huren	1.458
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	509
1.1.7	Maatschappelijk onroerend goed	550
1.1.8	Bedrijfsmatig onroerend goed	379
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB	20
1.2	Vergoedingen	178
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	4
	<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	1.640
	Uitgaven:	
1.7	Personeelsuitgaven:	81
1.7.1	Lonen en salarissen	60
1.7.2	Sociale lasten	11
1.7.3	Pensioenlasten	10
1.8	Onderhoudsuitgaven	102
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	259
1.11 a.	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1
	<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	443
	Kasstroom uit operationele activiteiten	1.197
2.	(Des)investeringsactiviteiten	
	MVA ingaande kasstroom niet-DAEB activiteiten	
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden niet-DAEB	4.414
2.4 B	Verkoopontvangsten grond niet-DAEB	2.090
	<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	6.504
	MVA uitgaande kasstroom niet-DAEB activiteiten	
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop niet-DAEB	2.758
2.14 B	Investerings overig niet-DAEB	444
2.15 B	Externe kosten bij verkoop niet-DAEB	85
	<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	3.287
2.16	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	3.217
	FVA	
2.18.4	Uitgaven dividend	-4.414
2.19	<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-4.414
	Kasstroom uit (des)investerings	-1.197
3.	Financieringsactiviteiten	
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0
4.1	Mutatie liquide middelen	0
	Liquide middelen per 1-1-2018	2.000
	Liquide middelen per 31-12-2018	2.000
	Mutatie geldmiddelen	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 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Stichting Oosterpoort Wonen 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 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT) en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

De jaarrekening bestaat uit:

4. de balans per 31 december 2018;
5. de winst-en-verliesrekening over 2018;
6. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie

“Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening”.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 71. 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 (verslagjaar 2018) in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking van de uitgangspunten van de beleidswaarde

Wij vestigen de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde van activa in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 87. Hierin staan de voornaamste uitgangspunten van de beleidswaarde beschreven, alsmede dat de invulling van dit waarde begrip in de komende jaren nog nader wordt uitgewerkt waardoor de beleidswaarde in de komende jaren zal kunnen afwijken ten opzichte van het verslagjaar 2018. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2018 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ de overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de 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 de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening
Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met artikel 35 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de bepalingen van en krachtens de WNT en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- ▶ Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de 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.

Arnhem, 28 juni 2019

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W. van Olst RA