

Jaarverslag 2024



Fijn Thuis

Stichting Oosterpoort Wonen
Atelierweg 12
6562 AS GROESBEEK

Inschrijving KvK voor Centraal Gelderland:
Inschrijving Nationaal Register Volkshuisvestinginstellingen:

nr. 10016860
nr. 15874

E-mail
Website

info@oosterpoortwoon.nl
www.oosterpoortwoon.nl

Inhoud

Voorwoord directeur-bestuurder	5
Feiten en cijfers 2024	7
1. Een fijn thuis voor ons allemaal	11
1.1. Oosterpoort verhuurt 4.971 woningen in de gemeenten Heumen en Berg en Dal	11
1.2. Onze prioriteit ligt bij het uitbreiden van het aantal sociale huurwoningen	11
1.3. Wij zetten ons in om buurten te laten ontstaan waar mensen fijn wonen	11
2. Samenwerking met HV Woonbelang en gemeenten vinden we belangrijk	12
2.1. Gezamenlijke doelen zijn vastgelegd in meerjarige prestatieafspraken	12
2.2. HV Woonbelang behartigt de belangen van onze huurders	12
3. Onze ondernemingsplandoelen ordenen we in 6 thema's	14
3.1. We breidden de sociale voorraad uit	14
3.1.1. We leverden 52 nieuwe sociale huurwoningen op	14
3.1.2. Op diverse locaties is in 2024 de bouw gestart	14
3.1.3. Op diverse locaties bereidden we projecten voor	15
3.1.4. We blijven terughoudend met de verkoop van woningen	15
3.2. We zorgden voor passende woningen in een passende omgeving	16
3.2.1. We transformeerden woningen bij mutatie	16
3.2.2. We onderzochten de mogelijkheden voor nieuwe woonvormen	16
3.2.3. We gingen aan de slag met brandveiligheid	17
3.3. We zorgden dat onze woningen betaalbaar zijn	18
3.3.1. Voor een aantal huurders verlaagden wij de huur	18
3.4. We zorgden dat onze woningen duurzaam zijn	18
3.4.1. We realiseerden op 568 daken zonnepanelen	18
3.4.2. We voerden het project vervangen enkelglas voor dubbelglas versneld uit	18
3.4.3. We voerden PO en integrale projecten uit	19
3.4.4. We zetten een integraal duurzaamheidsbeleid op	20
3.5. Bouwen aan werkvermogen bij Oosterpoort	20
3.5.1. Organisatiestructuur in één blik	21
3.5.2. We hanteren een planning- & controlcyclus	21
3.5.3. Wij hebben 54 medewerkers	22
3.5.4. Kennis is de basis bij het goed uitvoeren van werkzaamheden	22
3.5.5. Het ziekteverzuim is in 2024 gedaald	22
3.5.6. Onze bedrijfshulpverleners blijven bij	23
3.5.7. Medezeggenschap met de Ondernemingsraad in 2024	23
3.5.8. In 2024 liepen 4 grote ICT-projecten	24
3.6. We werkten samen met onze (keten)partners aan onze doelen	24
3.6.1. Implementeren 'werken als 1 team' in de ketensamenwerking	24
3.6.2. We evalueerden de samenwerkingsovereenkomst met onze ketenpartners	25
3.6.3. We werkten samen met zorg- en welzijnspartijen aan gemeenschapsvorming	25
3.6.4. We zijn lid van een aantal VvE's	25
4. Oosterpoort en haar financiële positie	26

4.1.	Oosterpoort sluit het boekjaar 2024 af met een positief jaarresultaat.....	26
4.2.	We sturen actief bij in de waardering van het vastgoed.....	28
4.3.	Gebeurtenissen na balansdatum – besluit huurbevrozing Voorjaarsnota 2025.....	30
4.4.	Onze financiële positie richting de toekomst.....	31
4.5.	Een meerjarenperspectief vormt de basis voor financiële sturing.....	31
4.6.	Dit waren de treasuryactiviteiten in 2024	33
4.7.	Ons fiscaal beleid voldoet aan de wettelijke eisen	34
4.8.	Onze externe toezichthouders hebben een positief oordeel over Oosterpoort.....	34
5.	Risicomanagement is een belangrijk onderdeel van onze bedrijfsvoering	35
5.1.	We werkten verder aan de inbedding van risicomanagement	35
6.	Integriteit en naleving zijn belangrijke aspecten van onze bedrijfsvoering	39
6.1.	We geven zo goed mogelijk invulling aan de 7 kwaliteiten van integriteit.....	39
6.2.	We voerden verbeterpunten uit de visitatie door.....	39
6.3.	Oosterpoort blijft actief aandacht schenken aan privacy.....	40
6.3.1.	Het privacymeldpunt kreeg 2 meldingen van datalekken.....	40
6.4.	Huurders kunnen naar de onafhankelijke Klachtencommissie	40
7.	De Raad van Commissarissen houdt toezicht en geeft advies	41
7.1	Dit is de governancestructuur van Oosterpoort	41
7.1.1.	Met de governance-agenda houden wij grip	41
7.2	Dit zijn de basisgegevens van de Raad van Commissarissen.....	42
7.2.1.	De raad bestaat uit generalisten met elk een eigen specialisme	42
7.2.2.	4 commissarissen hebben nevenfuncties.....	43
7.2.3.	De Raad van Commissarissen heeft 2 commissies	43
7.2.4.	De Raad van Commissarissen houdt toezicht	44
7.2.5.	De Raad van Commissarissen hanteert een toezicht- en toetsingskader	44
7.2.6.	De vergoeding van de Raad van Commissarissen is passend	44
7.2.7.	De commissarissen houden hun kennis en kunde op peil	44
7.2.8.	Ieder jaar houdt de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie	45
7.3	De raad heeft ook een werkgeversrol.....	45
7.3.1.	De arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder ziet er zo uit.....	45
7.3.2.	Dit is de bezoldiging van de directeur-bestuurder	46
7.3.3.	De directeur-bestuurder houdt zijn kennis en kunde op peil	46
7.3.4.	De directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties	46
7.3.5.	De Remuneratiecommissie doet verslag	46
7.4	De raad doet verslag vanuit de toezichthoudende en klankbordrol	47
7.4.1.	De Raad van Commissarissen vergaderde 7 keer in 2024.....	47
7.4.2.	De Auditcommissie doet verslag	47
7.4.3.	Dit zijn de overige activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2024	48
7.4.4.	Slotwoord.....	49
7.5	Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen	50

Voorwoord directeur-bestuurder

Voor u ligt het jaarverslag van 2024. Dit verslag biedt een helder overzicht van onze inzet op verschillende volkshuisvestelijke thema's, de voortgang van ons jaarplan en de financiële resultaten. Terugkijkend op afgelopen jaar zien we een periode waarin we forse stappen hebben gezet op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en verduurzaming van onze woningvoorraad.

Zo hebben we in 2024 opnieuw geïnvesteerd in nieuwbouw en beschikbaarheid. In totaal leverden we 52 nieuwe woningen op, waaronder de langverwachte verplaatsbare woningen van het MHome-project in Malden en de 28 appartementen bij het Steenhuys. De vraag naar betaalbare huurwoningen blijft groot, wat onder andere blijkt uit de enorme belangstelling voor het Steenhuys. De oplevering van 25 woningen aan de Linde is uitgesteld naar het eerste kwartaal van 2025. Ook startten we met de verhuur van de eerste 4 woningen binnen het concept Woningdelen. Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad door woningdelen is naast de nieuwbouw en verplaatsbare woningen, een belangrijke manier om de schaarste op de woningmarkt sneller aan te pakken.

Ook in bestaande wijken en complexen hebben we belangrijke verbeteringen doorgevoerd. We plaatsten zonnepanelen op 568 daken, waarmee we onze doelstelling van 500 daken ruim overtroffen. Tegelijkertijd voorzien we dat het de komende jaren steeds lastiger wordt om deze ambitie vol te houden. De afbouw van de salderingsregeling en het afnemend aantal geschikte woningen in onze woningvoorraad maken het uitdagender om jaarlijks 500 daken van zonnepanelen te voorzien. De inconsistentie van overheidsbeleid die wij op meerdere terreinen zien, baart wel zorgen als het gaat over dit soort duurzaamheidsinvesteringen. Daarnaast namen we samen met de gemeenten de eerste stappen in de realisatie van brandveilige scootmobielstallingen in bestaande wooncomplexen.

Onze samenwerking met de ketenpartners speelde een belangrijke rol in de vele werkzaamheden die zijn uitgevoerd. Meer dan 5000 reparatiemeldingen en duizenden onderhoudsbezoeken tonen de omvang van de inzet van onze ketenpartners. De evaluatie van onze ketensamenwerking door onderzoeksbureau Brink leverde waardevolle inzichten op. Hoewel kritisch, bevestigt het rapport ook dat de ingezette koers vruchten begint af te werpen. Dit sterkt onze uitgesproken intentie om de samenwerking na 2025 voort te zetten en verder te verbeteren.

Naast onze focus op de woningvoorraad hebben we ook oog voor leefbaarheid en de sociale vraagstukken in onze wijken. Hoewel we de huurachterstand licht zagen dalen en ontruiming tot een minimum beperkten, zagen we een toename van zwaardere leefbaarheidsproblematiek en woonfraude. Dit vraagt om een zorgvuldige en gerichte aanpak, die we samen met de gemeenten en onze zorg- en welzijnspartners verder ontwikkelen.

Onze interne organisatie presteerde eveneens sterk. Het medewerkerstevredenheidsonderzoek van Effectory toonde aan dat we boven de benchmark scoren. Een prestatie waar we trots op zijn en die we willen vasthouden. Net als het lage ziekteverzuim en de succesvolle invulling van vacatures. Ook de externe beoordelingen en de constructieve samenwerking met gemeenten en HV Woonbelang onderstrepen dat we op de goede weg zijn.

Was 2024 een succesjaar? Gezien de geboekte resultaten kunnen we volmondig 'ja' zeggen. De realisatie van nieuwe woonproducten, een toegenomen grip op vastgoedbeheer en een stijgende lijn in klanttevredenheid laat zien dat we als organisatie groeien en verbeteren. Toch blijven er uitdagingen en zal 2025 in het teken staan van doorpakken: in verduurzaming, in ketensamenwerking en in het realiseren van nieuwe, betaalbare woningen.

Die uitdagingen zijn groot en de afhankelijkheid van externe partijen en externe factoren soms nog groter. De leefbaarheid in kwetsbare wijken, het stikstofdossier, de netcongestie, alsmaar stijgende bouwkosten maar ook personele tekorten in steeds meer sectoren zijn enkele grote thema's waar wij zoekende en mede afhankelijk zijn van de overheid en andere partijen. En dan laat ik de afschuwelijke

oorlogen en mondiale politieke en militaire spanningen nog buiten beschouwing. Ook daar ontkomen we niet aan de mogelijke gevolgen van nieuwe (financiële) keuzes die gemaakt moeten worden die wellicht grote gevolgen hebben voor de samenleving en onze volkshuisvestelijke opgave.

Voor nu investeert Oosterpoort maximaal en zoekt zij de grenzen van haar organisatorische en financiële mogelijkheden bewust, maar verantwoord op. Dit omdat het maatschappelijk gevraagd wordt en noodzakelijk is. Een stabiel en consistent overheidsbeleid*, zoals op het gebied van duurzaamheid als huurprijsbeleid, is noodzakelijk om verantwoorde investeringen te kunnen blijven doen en risico's beter in te schatten. Het opzoeken van onze financiële grens betekent op termijn dat ook Oosterpoort deels zal moeten stoppen met die duurzaamheids- en nieuwbouw investeringen. Vooralsnog hebben wij het vertrouwen dat de landelijke overheid de veel te hoge belastingdruk (VpB en Atad) bij corporaties en daarmee voor haar huurders, tijdig herziet. Hoe eerder hiervan afgezien gaat worden, des te meer er blijvend lokaal geïnvesteerd kan worden in de leefbaarheid, duurzaamheid, beschikbaarheid en de betaalbaarheid van het wonen. Ook dat is uiteindelijk in het belang van de huurders, de overheid en de samenleving in zijn geheel.

Tot slot spreek ik mijn dank uit aan al onze samenwerkingspartners en mijn collega's van Oosterpoort. Hun inzet en betrokkenheid in deze boeiende en uitdagende tijd zijn van onschatbare waarde. Zonder hen zou het niet mogelijk zijn om bij te dragen aan de vele maatschappelijke opgaven waarvoor wij staan. Samen blijven we bouwen aan een Fijn thuis!

Kees van Kampen

directeur-bestuurder

**Tijdens het schrijven van dit voorwoord werd ook Oosterpoort geconfronteerd met het plotselinge en inconsistente kabinetsbesluit om de huren voor 2025 en 2026 te bevriezen. Dit besluit staat haaks op de gemaakte Nationale Prestatieafspraken met diezelfde rijksoverheid nog geen 4 maanden geleden. De gevolgen voor de sector - en daarmee ook voor Oosterpoort - zijn vergelijkbaar met de desastreuze gevolgen van de verhuurderheffing. Hoewel het besluit op het eerste gezicht sympathiek lijkt voor onze zittende huurders, ondervinden ook zij op korte termijn de nadelige effecten. We worden gedwongen om onze investeringen in de verduurzaming en kwaliteitsverbetering van onze woningen fors terug te schroeven. Daardoor stijgen juist de woon- en energielasten voor onze huurders. Vooral de woningzoekenden krijgen de grootste klap te verduren: de wachttijd op een dak boven hun hoofd loopt verder op. Want huurbevriezing = bouwbevriezing en levert geen bijdrage aan de woningnood. Ook Oosterpoort zal zich maximaal inzetten om de overheid te houden aan de gemaakte afspraken uit de NPA en zich krachtig verzetten tegen dit bijzonder ondoordachte voornemen. Niet voor Oosterpoort zelf, maar in het belang van onze huurders, de woningzoekenden en onze lokale en regionale volkshuisvestelijke opgave.*

Feiten en cijfers 2024

We kunnen onze dienstverlening in cijfers en figuren weergeven. Dit hebben we voor 2024 gedaan waarmee we een beeld geven van de resultaten van het verzette werk. Het gaat over klant- en vastgoedcijfers zoals verhuringen, klanttevredenheid, energielabels en onderhoud. Hiermee leggen we verantwoording af over 2024 en laten we zien dat we voldoen aan de wet- en regelgeving. Hieronder ziet u de belangrijkste resultaten in één oogopslag.

We zijn gegroeid met 30 eenheden

Soort verhuureenheid	Aantal 2024		Aantal 2023	
Woningen/woongebouwen	4.971		4.945	
Eengezinswoningen		3.338		3.344
Appartementen		1.633		1.601
Zelfstandige eenheden (woningdelen)	8		0	
Overige	96		100	
Zorgvastgoed		26		26
Garages		26		27
Maatschappelijke ruimtes		12		15
Woonwagens en standplaatsen		7		7
Commerciële ruimtes en WKO-installaties		25		25
Totaal	5.075		5.045	

Tabel 1: Verhuureenheden 2024

De klanttevredenheid is gemiddeld licht gestegen

Klanttevredenheid	2024 gemiddeld	2023 gemiddeld
Nieuwe huurders	7,9	7,6
Vertrokken huurders	7,5	8,0
Reparatieverzoeken	7,8	7,2
Pluspakket	7,5	7,4
Planmatig onderhoud	7,3	7,5
Gemiddeld tevredenheidscijfer	7,6	7,5

Tabel 2: Klanttevredenheid 2024

Het aantal actieve overlastsituaties blijft stabiel

Casussen	31 december 2024	31 december 2023
Woonfraude	16	18
Multiprobleemsituaties	43	39
Overlast situaties	17	22
Totaal	76	79

Tabel 3: Actieve overlast- en multiprobleemsituaties eind 2024

Er zijn 298 woningen verhuurd, 24% via bemiddeling, en 76% via advertenties

Aantal woningen verhuurd	Totaal	Gemeente Berg en Dal	Gemeente Heumen
Huurprijs t/m € 454,47	25	21	4
Huurprijs € 454,48 - € 650,43	188	92	96
Huurprijs € 650,44 - € 697,07	34	22	12
Huurprijs € 697,08 - € 879,66	40	18	22
Huurprijs > € 879,66	5	5	0
Totaal aantal (inclusief nieuwe en teruggekochte woningen)	292	158	134
Verhuurd inclusief intermediaire verhuur	298	164	134
Waarvan verhuurd zonder advertentie op Entree			
Woningen verhuurd aan statushouders	35	19	16
Woningruil	11	7	4
Bemiddeling, bijvoorbeeld bijzondere doelgroepen (WBB)	20	8	12
Woningdelen	4	2	2
Totaal	70	36	34
Waarvan verhuurd via advertentie in Entree			
Via loting	56	29	27
Via meettijd zonder voorrang of indicatie	67	30	37
Aan urgenten (mantelzorg, sociaal/medisch, tijdelijke opvang, stadsvernieuwing)	30	21	9
Voorrang van groot naar beter (doorstroming)	33	19	14
Voorrang naar leeftijd (55+ of 28-)	15	13	2
Aan mensen met indicatie (LLG of rolstoel)	21	10	11
Totaal	222	122	100

Tabel 4: Nieuwe verhuringen 2024

Oosterpoort heeft 96 statushouders gehuisvest

Verhuringen statushouders	Gemeente Heumen	Gemeente Berg en Dal	Totaal
Achterstand vanuit 2023	10	9	19
Taakstelling 2024	34	58	92
Te huisvesten in 2024	44	67	111
Gehuisvest (inclusief nareizigers)	39	57	96
Nog te huisvesten	5	10	15

Tabel 5: Taakstelling 2024

De verdeling (her)starters – doorstromers is 46 – 54%

Verhuringen naar klantsoort	Gemeente Berg en Dal	Gemeente Heumen	Totaal 2024	Totaal 2023
Starter	38%	43%	40%	37%
Herstarter	4%	7%	6%	7%
Doorstromer	58%	50%	54%	56%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Tabel 6: Percentage verhuringen aan (her)starters en doorstromers 2024, vergeleken met 2023

In 2024 is er 94,3% passend toegewezen¹.

Inkomen naar doelgroep	Berg en Dal	Heumen	Oosterpoort 2024	EU-Norm	Oosterpoort 2023
Inkomen tot EU-inkomensgrens	97,4%	93,3%	95,4%	minimaal 85%	96,1%
Inkomen hoger dan EU-inkomensgrens	2,6%	6,7%	5,6%	maximaal 15%	3,9%
Een huur die past bij het inkomen				Passend toewijzen norm	
Passend toegewezen	92,3%	96,60%	94,3%	minimaal 95%	96,1%
Niet passend toegewezen	7,7%	3,40%	5,7%	maximaal 5 %	3,9%

Tabel 7: Toegewezen woningen in sociale huur, vergeleken met 2023

77% van de woningen heeft een A- of B-energielabel (in 2023 72%)

Energielabels geregistreerd	Gemiddelde Netto Warmtevraag Huidig [kWh/m²]	Gemiddelde van Isolatiestandaard=De Standaard [kWh/m²]	Aantal VHE	% VHE	% VHE
	2024				2023
A+++	45,1	72,5	70	1,4%	0,6%
A++	48,4	63,5	72	1,4%	0,6%
A+	66,0	66,0	209	4,2%	3,8%
A	81,9	67,1	2518	50,6%	48,3%
B	114,3	77,6	967	19,4%	18,8%
C	137,2	85,1	898	18,0%	21,8%
D	183,3	92,6	140	2,8%	3,0%
E	222,9	104,8	72	1,4%	2,3%
F	249,2	100,0	22	0,4%	0,6%
G	255,8	105,5	11	0,2%	0,2%
Eindtotaal	102,7	73,9	4979	100,00%	100,0%

Tabel 8: Verdeling energielabels

¹ Dit is 0,7% hoger dan de maximale afwijkingsnorm van 5%. Deze mag echter gespreid worden over het voorgaande of opvolgende jaar, zodat lokaal beter gebruik gemaakt kan worden van de ruimte.

De onderhoudsuitgaven van dagelijkse mutatie en planmatig onderhoud

Dagelijks mutatieonderhoud	Aantal verzoeken	Aantal woningen	Woningen uitgevoerd	Begroting	Realisatie	Meer-minderwerk
Reparaties	3.083			€ 1.131.582	€ 1.077.450	€ 54.132
Pluspakket		2.415	2.362	€ 331.869	€ 331.869	€ 0
Serviceabonnement	1.934			€ 235.019	€ 235.019	€ 0
Mutatieonderhoud		280		€ 1.938.941	€ 1.214.102	€ 724.839
KBT		298		€ 2.462.602	€ 2.399.063	€ 63.539
Contractonderhoud				€ 881.304	€ 1.021.106	- € 139.802
Planmatig onderhoud			Woningen uitgevoerd	Begroting	Realisatie	Meer-minderwerk
POEA-onderhoud		70	68	€ 2.292.460	€ 3.197.043	-€ 904.583
POEA-investering				€ 4.478.379	€ 1.717.436	€ 2.760.943
EPO-onderhoud		291	291	€ 4.325.652	€ 2.888.169	€ 1.437.482
Asbest				€ 1.540.781	€ 1.068.498	€ 472.283
Transformatie plattegrond			13	€ 771.210	€ 655.701	€ 115.509

Tabel 9: Realisatie onderhoud 2024

1. Een fijn thuis voor ons allemaal

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

‘Een Fijn Thuis voor ons allemaal’

1.1. Oosterpoort verhuurt 4.971 woningen in de gemeenten Heumen en Berg en Dal

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

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

In de periode van 2022-2035 bouwen we meer dan 800 sociale woningen, waarbij minimaal 50% van deze woningen een toevoeging is aan ons bezit. Daarbij kijken we steeds of onze woningvoorraad passend, betaalbaar en duurzaam is. We vinden het belangrijk om hier een goede balans in te vinden. Want ‘passend’ betekent dat de woning en woonomgeving geschikt zijn, maar ook dat een woning betaalbaar is. En het kunnen betalen van woonlasten hangt samen met hoe energiezuinig de woning is. Zo ontstaat een veilige en comfortabele woning, waar huurders onbezorgd kunnen wonen en zich echt thuis voelen.

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

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



Figuur 1: Logo's Fijn Thuis Oosterpoort

2. Samenwerking met HV Woonbelang en gemeenten vinden we belangrijk

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

2.1. Gezamenlijke doelen zijn vastgelegd in meerjarige prestatieafspraken

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

In december 2022 ondertekenden we de meerjarige prestatieafspraken 2023 – 2026. We focusten ons op 3 kerndoelen, mede ingegeven door de Nationale Prestatieafspraken (NPA) uit 2021 die bindend zijn voor ons als woningcorporatie:

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

We concretiseren deze afspraken samen met de gemeenten in jaarlijkse uitvoeringsagenda's. In 2024 monitorden we met de gemeenten halverwege het jaar om te bekijken hoe de gemeenten bijdragen aan het resultaat van de meerjarige afspraken. Aan het einde van het jaar evalueerden we de resultaten. Een greep uit de concrete resultaten:

- We leverden 2 nieuwbouwprojecten op: MHome en het Steenhuis, beiden in Malden.
- Door de inzet van 2 verhuiscoaches verhuisden 37 huurders naar een meer geschikte woning. Gezamenlijk verlengden we de inzet van de verhuiscoach met 1 jaar tot eind 2025.
- We verbouwden 4 eengezinswoningen naar 8 onzelfstandige wooneenheden met de pilot van het woonconcept Woningdelen.
- We realiseerden in totaal 31 veilige plekken in scootmobielstallingen, verdeeld over 3 woongebouwen.
- Met de Groene Doe dagen in Overasselt en Malden voegden huurders extra groen toe in hun wijk.

Naast het overleg over de prestatieafspraken overlegden we regelmatig over onder meer vastgoedprojecten, de huisvesting van statushouders en de woonwagenlocaties. Daarnaast hebben we voor beide gemeenteraden afgelopen najaar een thema-avond verzorgd. De gemeenteraad van Heumen informeerden we over het woonruimteverdeelsysteem. De gemeenteraad van Berg en Dal kreeg een kijkje in het huishoudboekje van een woningcorporatie. Beide presentaties werden met veel interesse ontvangen door de aanwezigen.

2.2. HV Woonbelang behartigt de belangen van onze huurders

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

Volgens de samenwerkingsovereenkomst overleggen we minimaal 6 keer per jaar. In 2024 hebben we 10 keer samen overlegd. Onderwerpen die onder meer besproken zijn: de beleidsnotitie leefbaarheid en overlast, de portefeuillestrategie, inkomensafhankelijke huurverhoging, de uitvoeringsagenda en de bouwprojecten.

3. Onze ondernemingsplandoelen ordenen we in 6 thema's

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

3.1. We breidden de sociale voorraad uit

De toekomstverwachting wijst uit dat er woningen bij moeten komen. Een dak boven je hoofd is een van de basisbehoeften om een fijn thuis op te kunnen bouwen. Veel mensen die dat graag willen of nodig hebben, kunnen daar niet aan komen. In onze geactualiseerde portefeuillestrategie 2024 is opgenomen dat onze woningvoorraad moet groeien in de komende jaren.

3.1.1. We leverden 52 nieuwe sociale huurwoningen op

Binnen de gemeente Berg en Dal leverden we geen nieuwe sociale huurwoningen op. Hoewel de oplevering van het project De Linde (25 huurwoningen) wel gepland was, is deze oplevering doorgeschoven naar begin 2025. Het project liep vertraging op door de werkzaamheden aan de nutsvoorzieningen. Binnen de gemeente Heumen leverden we in totaal 52 sociale huurwoningen op.

Rijksweg 216-218 in Malden

Op 12 juli zijn alle 24 modulaire en verplaatsbare woningen van het project RW216-218 in Heumen opgeleverd aan de huurders. De oplevering liep meerdere keren vertraging op door het herhaaldelijk uitstellen van de levering van elektriciteit en water op deze locatie. Hierdoor werd de geplande oplevering van 2023 uiteindelijk doorgeschoven naar juli 2024. In november zijn de laatste bomen en hagen geplant, waarmee het project verder werd afgerond.

Steenhuys in Malden

Het project Steenhuys met in totaal 28 levensloopbestendige appartementen is op 28 november opgeleverd. Het bouwwerk bevond zich in het parkeergebied van het winkelcentrum, waarvoor er een Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is afgegeven om 50 parkeerplaatsen te gebruiken als bouwveiligheidszone tot 1 december 2024. Dit is 3 maanden eerder dan oorspronkelijk gepland. Dankzij een strakke planning is de bouwtijd met 3 maanden ingekort. Op 29 november zijn de appartementen opgeleverd aan de huurders. De aanleg van de tuinen staat nog gepland voor 2025.

3.1.2. Op diverse locaties is in 2024 de bouw gestart

Gemeente Berg en Dal

In 2024 is de sloop van 6 bestaande woningen aan De Dries in Groesbeek uitgevoerd. Hier is gestart met de bouw van 18 appartementen. Naar verwachting worden het project eind mei 2025 opgeleverd.

Op de Patrijsweg in Berg en Dal zijn aan het eind van het jaar 8 woningen gesloopt. Hier worden in 2025 8 beneden-bovenwoningen en 4 ééngezinswoningen gerealiseerd. Naar verwachting worden deze 12 woningen na de zomer van 2026 opgeleverd.

De 8 beneden-bovenwoningen aan de Kruksebaan in Breedeweg staan leeg. Direct na de sloop wordt er gestart met de bouwwerkzaamheden van 10 beneden-bovenwoningen. Deze worden in de tweede helft van 2025 opgeleverd.

Op locatie 'De Linde' in Groesbeek is in 2024 volop gebouwd om de eerste 25 woningen begin 2025 op te leveren. Aansluitend worden in de tweede helft van 2025 de laatste 19 woningen opgeleverd. De eerste bouwactiviteiten voor onze 32 flexwoningen gaan pas rond de zomervakantie van 2025 van start.

3.1.3. Op diverse locaties bereidden we projecten voor

Gemeente Berg en Dal

In 2024 is de BOPA-procedure voorbereid voor de sloop van de 12 beneden-bovenwoningen en de vervangende nieuwbouw van 18 woningen aan de Kloosterstraat in Groesbeek. Begin 2025 wordt er gestart met de sloop van de 12 woningen. De start van de bouw is nog afhankelijk van de definitieve vergunning, maar zal naar verwachting in de zomer van 2025 plaatsvinden.

Voor de 14 woningen aan de Chopinstraat in Groesbeek is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Naar verwachting start de realisatie van dit project in 2026.

Voor 3 locaties in Leuth en Breedeweg is overeenstemming bereikt om 36 beneden-bovenwoningen turnkey af te nemen van Jansen Bouwontwikkeling. Realisatie wordt pas op z'n vroegst eind 2026 verwacht.

Met Janssen Groesbeek is overeenstemming bereikt om 16 appartementen turnkey af te nemen aan de Nijverheidsweg in Groesbeek. De geplande start van de bouw valt in de tweede helft van 2025.

Gemeente Heumen

Met de gemeente Heumen zijn we constructief in gesprek over de uitgangspunten voor drie locaties in Malden. Dit gaat om de Schoren (20 sociale- en 12 middenhuur appartementen), het Kerkplein (15 sociale huurappartementen) en Raedstaete (59 sociale huurappartementen). De verwachting is dat we in 2025 verdere afspraken maken om te komen tot realisatie van deze projecten.

De gemeente Heumen trekt het project Kanaalzone in Malden. Dit is een project van circa 630 woningen, waarvan iets meer dan 180 woningen bestemd zijn voor sociale huur. Oosterpoort maakt onderdeel uit van de stuurgroep en het kernteam. Wij verwachten dat in 2025 meer duidelijkheid komt over de fasering van dit project.

Samen met de gemeente Heumen zijn wij nog op zoek naar een nieuwe locatie voor flexwoningen. De aanvankelijk beoogde locatie stuitte op veel weerstand vanuit de buurt.

In het dorp Overasselt werkt de gemeente als ontwikkelaar aan een project van circa 120 woningen, waarvan 30 tot 40 bestemd zijn voor sociale huur. De voortgang is echter traag, omdat het project zich in het gevoelige buitengebied van het dorp bevindt.

3.1.4. We blijven terughoudend met de verkoop van woningen

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

In 2024 zijn 13 DAEB-huurwoningen verkocht. Dit betroffen woningen waarvan we in hetzelfde blok al meerdere woningen verkocht hadden. Met de verkoop van dit "gespikkeld" bezit voorkomen we inefficiëntie en/of hoge kosten bij bijvoorbeeld groot onderhoud. Daarnaast hebben we 1 garage en het voorzieningshart 'Op de Heuvel' verkocht.

De koopgarantportefeuille nam in 2024 met 7 woningen af naar een totaal van 296 woningen. Van deze woningen zijn 5 woningen na terugkoop toegevoegd aan ons DAEB-huurbestand. In alle gevallen ging het om woningen gelegen in de gemeente Heumen. Hierdoor is de DAEB-portefeuille netto met 8 woningen afgenomen. De overige 2 woningen zijn verkocht of worden nog verkocht, waarvan 1 met Koopgarant.

Vanaf 1 juli gelden nieuwe verkoopregels. In de nationale prestatieafspraken is afgesproken dat corporaties die een woning willen verkopen deze woningen eerst met voorrang aanbieden aan

zittende huurders van een sociale huurwoning in de betreffende gemeente. Het doel is om de koopmarkt toegankelijker te maken voor deze doelgroep. Daarnaast wordt hiermee doorstroming bevorderd, omdat de huurder die de woning koopt, zijn of haar huurwoning vrijmaakt. In 2024 is er 1 woning verkocht aan een huurder van Oosterpoort.

3.2. We zorgden voor passende woningen in een passende omgeving

We kijken goed naar welke woonbehoefte er bij onze klant is en welke soort woningen we (her)bouwen. De vraag naar woningen verandert, met een toenemende behoefte aan woningen voor één-en tweepersoonshuishoudens. Onze ervaring met MHome en het Steenhuys laat zien dat deze woningen compacter zijn dan men gewend is, dat resulteert in meer weigeringen. Er is ook meer behoefte aan andere, nieuwere woonvormen. Daarnaast zetten wij ons in om buurten te laten ontstaan waar mensen fijn wonen. Een passende woning in een passende woonomgeving zorgt voor een fijn thuis.

3.2.1. We transformeerden woningen bij mutatie

Tot 2024 was het doel van het project 'transformeren bij mutatie' om 252 woningen volledig te transformeren bij mutatie, gemiddeld 15 per jaar.

In 2024 is het project geëvalueerd. Het belangrijkste inzicht uit de evaluatie is dat de beoogde doelgroep slechts beperkt werd bereikt met de transformaties. Op basis van veranderende inzichten, waaronder de impact van de Nationale Prestatieafspraken, de stijgende rente op leningen, een nieuwe portefeuillestrategie met een sterke focus op beschikbaarheid en herzieningen rondom de effectiviteit van transformatie, is besloten om een andere aanpak te hanteren.

Van de op dat moment nog resterende 222 woningen is besloten om bij 36 woningen de geplande transformatie volledig uit te voeren, bij 134 woningen slechts een beperkte aanpassing te doen en bij 52 woningen helemaal af te zien van transformatie.

In 2024 was voor dit project nog een budget gereserveerd van € 771.210, -. Binnen dit budget zijn afgelopen jaar voor € 651.000,- 11 woningen aangepakt, waarvan 9 volledig getransformeerd en 2 met een beperkte aanpassing.

Voor de komende jaren houdt de aangepaste aanpak in dat we jaarlijks ongeveer 10-11 woningen zullen aanpakken, waarvan 2-3 met de oorspronkelijke volledige transformatie en 8-9 met een beperkte aanpassing.

3.2.2. We onderzochten de mogelijkheden voor nieuwe woonvormen

Concept Woningdelen

In 2024 hebben we de eerste 4 woningen binnen het concept Woningdelen opgeleverd. In elke gemeente hebben we twee grote eengezinswoningen verbouwd tot woningen met twee onzelfstandige wooneenheden. Op de bovenverdieping zijn 2 slaapkamers met een eigen badkamer gecreëerd. Deze 2 (onzelfstandige) woonruimtes worden apart verhuurd aan 2 eenpersoonshuishoudens. Eind 2024 zijn 2 van de 4 woningen verhuurd (in elke gemeente 1). Hoewel woningdelen een bewezen concept is, constateren we dat het in ons werkgebied uitdagend is om geschikte kandidaten te vinden. Dit komt enerzijds doordat de doelgroep (2 woningzoekende die samen willen wonen) moeilijk te bereiken is en anderzijds omdat er sprake moet zijn van (voldoende) inkomen. Via een social mediacampagne hebben we kandidaten gevonden en in december zijn we gestart met de opname van een promotievideo, die begin 2025 wordt gelanceerd. Naar verwachting kan dit woonconcept, naarmate er meer ervaring wordt opgedaan en de bekendheid toeneemt, in 2025 breder worden ingezet.

Concept hoekwoning Plus

In 2024 zijn we gestart met het onderzoeken van de haalbaarheid van het concept hoekwoning Plus. Van een eengezinswoning met voldoende ruimte om de woning om uit te breiden worden op de begane grond 2 woningen en er boven 2 appartementen gerealiseerd. In 2025 wordt definitief besloten of dit concept haalbaar en schaalbaar is.

Optoppen van woongebouwen

Ook onderzochten we de mogelijkheden om bij woongebouwen één of meerdere woonlagen toe te voegen: het optoppen van woongebouwen. Ons woongebouw aan de Rembrandtweg is hiervoor onderzocht. Echter is geconcludeerd dat vanwege het funderingstype en de constructieve kenmerken van het woongebouw het optoppen niet mogelijk is met een betaalbare oplossing. Daarbij zou de hele verbouwing veel overlast geven aan de kwetsbare ouderen die daar wonen. Gezien de vele kansen en omvangrijke projectenportefeuille van Oosterpoort heeft het onderzoek naar het optoppen van woongebouwen voorlopig geen prioriteit.

3.2.3. We gingen aan de slag met brandveiligheid

Inspecties brandveiligheid

Om te voldoen aan de specifieke zorgplicht als gebouweigenaar zijn we in 2024 gestart met een nieuwe inspectieronde in onze woongebouwen. De woongebouwen zijn getoetst aan de huidige bouwregelgeving. Het Brandveiligheid adviesbureau heeft in 2024 30 woongebouwen uit ons bezit geïnspecteerd. De uitkomsten hiervan zijn geanalyseerd en gebreken zijn geprioriteerd en begroot. Als gebreken direct gevolg hebben voor 'veilig vluchten' worden deze zo snel mogelijk hersteld.

Mariënhof Stationsweg Groesbeek

In 2024 hebben we de twee woongebouwen aan de Stationsweg in Groesbeek geheel aangepakt op brandpreventie. We hebben alle brandscheidingen op orde gebracht. Er zijn rookscheidingen bij de liftportalen toegevoegd zoals ook vergund was. De woningtoegangsdeuren zijn opgewaardeerd en bovenwettelijk voorzien van vrijloopdeurdrangers.

Vluchtwegen vrij van spullen

In 2024 zijn de Omgevingswet en het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), de opvolger van het Bouwbesluit, in werking getreden. De regelgeving rondom veiligheid is hiermee aangescherpt, waaronder specifieke eisen voor de inrichting van vluchtwegen in woongebouwen. Deze regelgeving heeft consequenties voor zowel ons als gebouweigenaar als voor onze huurders. In juni is een brief verstuurd aan bewoners van woongebouwen met de oproep om alle vluchtwegen vrij te houden van persoonlijke bezittingen. Hoewel bewoners hier met enige bezwaren op hebben gereageerd, is er grotendeels gehoor aan gegeven. Oosterpoort houdt hier nu actief toezicht op.

Scootmobielen

Er is een werkgroep Scootmobielen opgezet in samenwerking met de gemeente Berg en Dal, Heumen en collega-corporatie Waardwonen. Doel van de werkgroep is het realiseren van brandveilige scootmobielstallingen. Scootmobielen worden (nu) nog vaak in de vluchtwegen van woongebouwen gestald met (brand)gevaarlijke situaties tot gevolg. Reden om deze voertuigen op een veilige manier te stallen. In de werkgroep wordt gewerkt aan een beleidsstuk PVA scootmobielen en diverse conceptoplossingen voor het veilig stallen. Parallel is Oosterpoort gestart met de realisatie van veilige scootmobielstallingen. Op drie locaties hebben we al in totaal 31 scootmobielstallingen gerealiseerd. 17 stuks Mariënhof in Groesbeek, 10 stuks Malderhof in Malden en de 4 stuks Koeklek in Groesbeek. Met beide gemeenten zijn constructieve gesprekken gevoerd over de kostenverdeling van de realisatie van brandveilige scootmobielstallingen. Met de gemeente Berg en Dal zijn de financiële afspraken al geformaliseerd. We wachten momenteel nog op een formele reactie van de gemeente Heumen op ons voorstel voor kostenverdeling.

Campagne 'Bewust brandveilig'

In de NPA van 2021 is het vergroten van bewustzijn rondom brandveiligheid opgenomen. Wij zetten ons in voor veilige woningen, maar de meeste woningbranden ontstaan door onveilig handelen van bewoners. Een brand heeft vaak ingrijpende gevolgen, niet alleen voor de getroffen woning, maar ook voor de naastgelegen woningen die langdurig onbewoonbaar kunnen raken.

Om het risico op woningbranden te verkleinen, informeren we huurders over het veilig gebruik van hun woning en woongebouw. Onze collega's van communicatie hebben hiervoor een communicatieplan opgesteld. In 2025 wordt de campagne voorbereid, inclusief hulpmiddelen zoals praatplaten en brochures. Het doel is om bewoners bewuster te maken van brandveilig gedrag, terwijl wij als woningcorporatie streven naar minder brandschade en een betere beschikbaarheid van woningen.

3.3. We zorgden dat onze woningen betaalbaar zijn

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

3.3.1. Voor een aantal huurders verlaagden wij de huur

In het kader van de Wet éénmalige huurverlaging konden huurders in 2024 nog een verzoek tot verlaging van de huur tot € 577,91 doen. Er zijn 9 verzoeken binnen gekomen en in 6 gevallen is de huur verlaagd. Daarnaast is in 3 gevallen de huur bevroren.

In 2024 zijn de huren conform de afspraken uit de NPA met 5,3% verhoogd. Huurders van 148 woningen kregen geen huurverhoging tijdens de jaarlijkse huuraanpassing op 1 juli. De reden hiervoor was dat zij een woning huren met een slecht energielabel (E/F/G label) of hun woning op de nominatie staat om te worden gesloopt.

3.4. We zorgden dat onze woningen duurzaam zijn

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

3.4.1. We realiseerden op 568 daken zonnepanelen

Ook voor 2024 was onze ambitie om minimaal 500 PV-installaties te realiseren. Opnieuw hebben we deze doelstelling ruim overtroffen omdat we in totaal 568 installaties hebben gerealiseerd. Dankzij deze installaties wordt naar schatting jaarlijks 325.000 kg CO² bespaard. Voor de komende jaren wordt het steeds uitdagender om deze hoge ambitie te blijven waarmaken. Enerzijds door het aflopen van de salderingsregeling en anderzijds doordat het aantal geschikte woningen in onze voorraad afneemt.

3.4.2. We voerden het project vervangen enkelglas voor dubbelglas versneld uit

In 2024 hebben we bij 202 woningen het enkelglas vervangen door isolerende HR++ beglazing. Omdat complex Brem in 2025 gepland onderhoud (PO) ondergaat, hebben we ervoor gekozen om de bewoners niet onnodig twee keer te belasten. Hierdoor is in 2024 minder gerealiseerd dan oorspronkelijk begroot. Daarnaast is er een aanvullende opdracht voor 2025 gekomen voor complexen die de afgelopen jaren zijn onderzocht en in exploitatie blijven.

Begroot 2024: € 831.221, - inclusief BTW

Realisatie 2024: € 785.143, - inclusief BTW

3.4.3. We voerden PO en integrale projecten uit

In 2024 zijn alle planmatige werkzaamheden PO en POEA uitgevoerd op 1 complex met twee woningen na. Deze twee woningen zijn uitgesteld in verband met een belastende privésituatie van één van de bewoners.

Per soort onderhoud	Begroting	Jaaropdracht	Realisatie	Verschil Jaaropdracht
PO - Onderhoud	€ 6.618.112	€ 6.379.913	€ 6.085.213	€ 294.700
PO - Investering	€ 5.961.018	€ 3.002.153	€ 2.064.938	€ 937.215

Tabel 10: Planmatig onderhoud

Verschil Begroting/Jaaropdracht

De onderschrijdingen van de jaaropdracht en realisatie op de begroting heeft met een aantal zaken te maken als eerste de aannames die gemaakt zijn op de verdeling onderhoud – investering bij verduurzamingsprojecten. Bij het opstellen van de begroting zijn percentages bij deze projecten vastgesteld op een verdeling 30% onderhoud en 70% investering. In werkelijkheid ligt deze verhouding op 50% - 50%. Tevens is het budget “loze leidingen” het overgrote deel niet uitgeven.

Verschil Jaaropdracht/Realisatie

Bij de uitvoering van de investeringswerkzaamheden is een deel van de jaaropdracht bij een aantal projecten vervallen. Er zijn andere keuzes gemaakt of onderdelen zijn niet uitgevoerd, omdat deze niet nodig waren of in het verleden al waren uitgevoerd. De projecten die voor een groot deel van het minderwerk hebben gezorgd, zijn het project Heidebloemstraat en het uitgestelde project zoals hiervoor beschreven.

Planmatig Onderhoud (PO)

In 2024 is bij 323 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd. Het planmatig onderhoud richt zich voornamelijk op instandhoudingsonderhoud, zoals schilderwerk, het vervangen van onderdelen aan de gevel (bijvoorbeeld dakgoten en voegwerk) en het vervangen van dakramen en dakpannen waar nodig.

Integraal Onderhoud (voorheen Planmatig Onderhoud, Energie en Asbest (POEA))

In 2024 zijn 68 woningen integraal aangepakt. De ambitie uitvraag voor de 68 woningen is gesteld op een Label A (110Kwh/m²). Integraal onderhoud omvat niet alleen instandhoudingsonderhoud, maar ook het verduurzamen van gevels en daken. Hierbij kun je denken aan het isoleren van spouwmuren, het plaatsen van HR++ glas en het isoleren van vloeren en daken. In 2024 zijn er 13 woningen die een E, F of G label hadden verbeterd naar een A of A+ label.

3.4.4. We zetten een integraal duurzaamheidsbeleid op

In 2024 hebben we onderstaande 7 duurzaamheid KPI's opgesteld:

	KPI's	Doelstelling	Stand van zaken 31-12-2024
1.	NWH (Netto Warmtevraag Huidig)	- Gemiddelde warmtevraag in 2030 = 94 kWh/m ² - Gemiddelde warmtevraag in 2034 = 87 kWh/m ² - Warmtevraag alle woningen in 2050 ≤ 73 kWh/m ²	Gemiddelde warmtevraag: 103,14 kWh/m ²
2.	Gebouwgebonden CO ₂ -uitstoot in kg	In 2050 CO ₂ -neutraal	Gemiddelde CO ₂ uitstoot: 2.552 kg
3.	Woningen die voldoen aan de 'standaard' ²	Voortgang monitoren voorafgaand elke T-rapportage	601 woningen voldoen aan de standaard
4.	Het aantal woningen met E/F/G label	In 2028 geen E/F/G labels	105 woningen hebben een E/F/G-label
5.	Het aantal woningen gasloos	Voor 2034 is 20% aardgasvrij	200 woningen zijn gasloos
6.	Het aantal woningen met een hybride warmtepomp	Indien mogelijk bij cv-vervanging	301 woningen hebben een hybride warmtepomp
7.	Het aantal woningen met zonnepanelen	Vooralsnog 500 per jaar erbij	1.316 woningen hebben zonnepanelen

De KPI's zijn afgeleid van doelstellingen uit de Nationale prestatieafspraken.

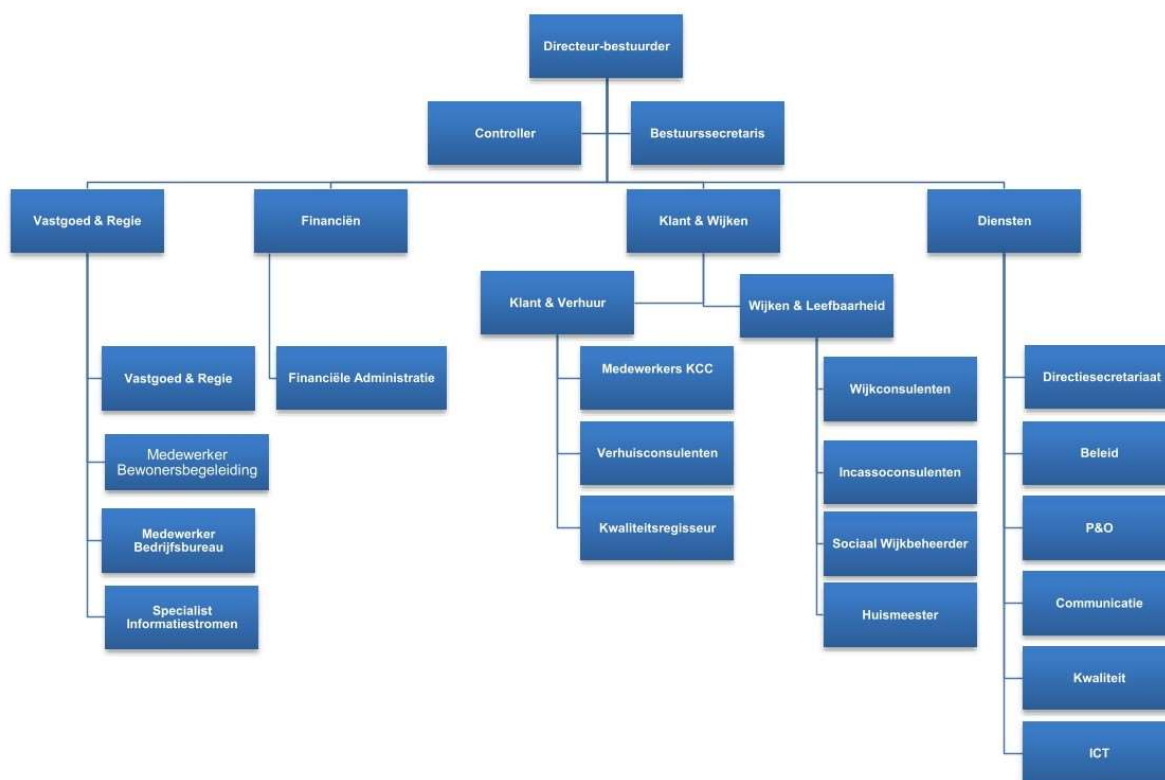
Er is een werkgroep opgericht met medewerkers uit alle afdelingen om de gehele organisatie te betrekken bij en te informeren over het thema duurzaamheid. Daarnaast is er een tweede werkgroep die zich specifiek richt op het gasloos maken van woningen volgens het Opgewekt Wonen-concept. Regelmatig wordt overlegd met beide gemeenten over de concretisering van de wijkuitvoeringsplannen, waarbij de gemeenten een leidende rol spelen en zullen blijven spelen. Voor het behalen van deze KPI's en ambities is Oosterpoort deels afhankelijk van de gemeenten (warmtevisie) en de nationale overheid (financiële steun). Voor Oosterpoort is het als woningbouwcorporatie geen verplichting om te rapporteren volgens de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD).

3.5. Bouwen aan werkvermogen bij Oosterpoort

Bij Oosterpoort geloven we dat invloed op je werk, deskundigheid en verbondenheid met huurders en de organisatie de kern vormen van werkplezier en motivatie. Deze elementen versterken de fundamenten van het Huis van Werkvermogen en zorgen ervoor dat onze medewerkers elke dag gedreven zijn om het beste uit zichzelf en hun werk te halen. Wij faciliteren dit door een professionele en ondersteunende werkomgeving te bieden waarin medewerkers optimaal kunnen presteren en zich kunnen ontwikkelen. Zo bouwen we niet alleen aan duurzame woningen, maar ook aan werkplezier, groei en een toekomstbestendige organisatie.

² De 'standaard' is een richtlijn die bepaalt hoeveel energie een maximaal mag verbruiken. Deze norm is voortgekomen uit het Klimaatakkoord en opgesteld door een speciale commissie, waarin onder andere de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), Bouwend Nederland, Techniek Nederland en de Woonbond vertegenwoordigd waren.

3.5.1. Organisatiestructuur in één blik



Figuur 2: Organogram Oosterpoort

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

3.5.2. We hanteren een planning- & controlcyclus

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

Het vertrekpunt van waaruit wij handelen is te vinden in het ondernemingsplan en in de portefeuillestrategie (2024). In het ondernemingsplan vertalen we de visie en missie naar ambities en doelstellingen. Aan de hand van het ondernemingsplan en de prestatieafspraken stellen we in het jaarplan, begroting en financiële meerjarenplanning de beleidsuitgangspunten voor het komende jaar vast. Het jaarplan bevat een vertaling van de doelstellingen uit het ondernemingsplan. In de begroting zijn de vermogenstoets, financiële stuurvariabelen en scenarioanalyses opgenomen. Risico's vertalen we in mogelijke gevolgen voor de toekomstige ontwikkeling van de organisatie. Het jaarplan werken we vervolgens uit naar afdelingsplannen.

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

3.5.3. Wij hebben 54 medewerkers

Op 31 december 2024 had Oosterpoort 54 medewerkers met een arbeidsovereenkomst. De samenstelling van het personeelsbestand is als volgt:

	2024	2023	2022	2021	2020
Aantal medewerkers	54	49	47	46	43
Aantal FTE	48,3	42,5	40,6	37,7	36,2
Aantal FTE ingehuurd	1,57	6	5,4	7,4	3,9
Percentage mannen	43%	43%	36%	28%	30%
Percentage vrouwen	57%	57%	64%	72%	70%
Gemiddelde leeftijd	49	50,7	49,7	48,5	50,9
Gemiddeld aantal dienstjaren	11,7	11,4	12	13	14,8
Gemiddeld aantal uur per week	32,2	31,3	31	29,5	30
Onbepaalde tijd	96%	88%	83%	82%	86%
Bepaalde tijd	4%	12%	17%	18%	14%

Tabel 11: Samenstelling personeelsbestand

3.5.4. Kennis is de basis bij het goed uitvoeren van werkzaamheden

In 2024 investeerden we ruim € 92.092,- in studie- en opleidingskosten voor onze medewerkers (begroot € 100.000, -). We hechten veel waarde aan het op peil houden van kennis, omdat dit bijdraagt aan meer efficiëntie en een hogere kwaliteit binnen onze organisatie. Door te investeren in opleiding, bijscholing en omscholing werken we aan een toekomstbestendige organisatie.

3.5.5. Het ziekteverzuim is in 2024 gedaald

Het ziekteverzuimpercentage geeft aan welk deel van de totale beschikbare werktijd binnen de organisatie verloren gaat door ziekte van medewerkers. In 2024 is het ziekteverzuim wederom gedaald en teruggebracht naar 3,16%. Dit is een aanzienlijke verbetering ten opzichte van 4,8% in 2023 en een terugkeer naar het niveau van 2020 (3,3%). De daling is mede het resultaat van het afsluiten van een aantal langdurige verzuimperiodes in 2023 en de doorlopende inzet van preventieve interventies gericht op het voorkomen van ziekteverzuim.

Het landelijke gemiddelde ziekteverzuim bedroeg in 2024 4,9% (CBS). Dit onderstreept percentage dat ons verzuimpercentage lager ligt dan het landelijk gemiddelde. In 2024 is de samenwerking met betrekking tot de ziekteverzuimbegeleiding met Arbo Unie voortgezet.

	2024	2023	2022	2021	2020
Verzuimpercentage	3,2%	4,8%	9,0%	4,8%	3,3%

Tabel 12: verzuimpercentage 2024

In 2024 zijn er geen meldingen gedaan bij de vertrouwenspersoon

In 2024 heeft geen enkele medewerker contact opgenomen met de vertrouwenspersoon van de Arbodienst of een melding gedaan over ongewenste omgangsvormen en/of integriteit. Daarnaast heeft de vertrouwenspersoon zelf ook geen contact gehad met derden.

We voerden een MTO uit

In oktober hebben we in samenwerking met Effectory een medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) uitgevoerd binnen de organisatie. De eerste uitkomsten zijn inmiddels gedeeld met de Ondernemingsraad, het Managementteam en de rest van de organisatie. Uit deze resultaten blijkt dat we als organisatie erg goed presteren: onze scores liggen boven de benchmark. Op dit moment

worden de gegevens verder geanalyseerd om nog meer inzicht te krijgen in specifieke aandachtspunten en verbeterkansen.

Nieuwe ontwikkelmethode

In 2024 hebben we samen met een groep medewerkers, het MT en de OR gewerkt aan een nieuwe ontwikkelmethode: de Regeling Werkvermogen. Deze regeling is gericht op het bevorderen van werkplezier, motivatie en het optimaal benutten van talenten. Dit noemen we duurzaam werkvermogen: medewerkers zijn fysiek en mentaal in staat om hun werk goed uit te voeren.

3.5.6. Onze bedrijfshulpverleners blijven bij

Bij Oosterpoort zijn er 9 bedrijfshulpverleners werkzaam. In 2024 volgden de bedrijfshulpverleners van Oosterpoort 2 algemene bijscholingstrainingen voor BHV met Reanimatie en AED. Afgelopen jaar zijn 2 BHV'ers gestopt. De BHV'ers van Forte Welzijn en Oosterpoort hebben zich bij elkaar aangesloten om de bezetting nog beter te maken. In 2024 waren er geen incidenten waarbij de BHV'ers in actie moesten komen. Omdat we het belangrijk vinden dat er in moeilijke situaties iemand hulp kan verlenen, geeft Oosterpoort medewerkers de mogelijkheid om reanimatiecursussen te volgen.

3.5.7. Medezeggenschap met de Ondernemingsraad in 2024

Speerpunten

De Ondernemingsraad (OR) heeft in 2024 de volgende speerpunten benoemd:

- De nieuwe ontwikkelsystematiek; de OR is uitvoerig betrokken bij de uitwerking van de nieuwe methodiek en de uitrol daarvan;
- Vitaliteit en medewerkerstevredenheid; de OR is betrokken bij de keuze van de externe partij en de opzet van het MTO;
- Samenwerking en in control zijn: de OR volgt de evaluatie van de ketensamenwerking en het interne functioneren van het bedrijfsbureau (voorheen het KIC).

Overleggen

De OR voerde frequent overleg met de directeur-bestuurder en had haar jaarlijkse overleg met de Raad van Commissarissen (RvC) en de arboarts. Verder heeft de OR overleg gehad met Scoop (voor de nieuwe ontwikkelmethodiek). De OR heeft op 10 oktober 2024 een achterbanbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst is een presentatie rondom het nieuwe pensioenstelsel gegeven.

Opleiding

De voorzitter heeft deelgenomen aan twee bijeenkomsten rondom het nieuwe pensioenstelsel.

Adviezen/instemming

De OR heeft in 2024 positief geadviseerd over de volgende zaken:

- Voornemen tot herbenoemen van de directeur-bestuurder;

Daarnaast heeft de OR ingestemd met de volgende zaken:

- Openstelling kantoorpand en verlof 2024;
- Uitbreiding van het generatiepact;
- Nieuwe werkwijze ArboUnie;
- Nieuwe werkwijze belonen en beoordelen;
- MTO (medewerkertevredenheidsonderzoek) en PSA (psychosociale arbeidsbelasting);

Samenwerking

Ook in 2024 is de samenwerking met directeur-bestuurder weer als bijzonder positief en constructief ervaren.

3.5.8. In 2024 liepen 4 grote ICT-projecten

Tobias365

In 2024 hebben we een driejarige verlenging met Aareon getekend en migreren we van TobiasAX naar Tobias365. Uitgevoerde prescans vormen de basis voor deze overgang. In dit traject laten we ons begeleiden door Wieck Molendijk Consultants. De voorbereidingen starten eind februari 2025, met een geplande livegang op 26 januari 2026.

CRM

In het derde kwartaal van 2024 is het Traject IRIS-CRM herstart. Dit omvat de gehele klantcontactregistratie en vervanging van de website en introductie van een klantportaal. De livegang is gepland in het tweede kwartaal van 2025.

Microsoft 365

In 2024 hebben we een moderne documentopslag geïmplementeerd in SharePoint en OneDrive, geïntegreerd met Microsoft Teams. Netwerkschijven zijn opgeschoond en bestanden gemigreerd. Eind februari 2025 zijn alle afdelingen opgeleid en getraind om te werken in deze nieuwe omgeving.

FOX-opname

In december 2024 zijn we gestart met de implementatie van een opname-app ter ondersteuning van het verhuisproces. De live-gang staat gepland februari 2025.

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

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

3.6.1. Implementeren 'werken als 1 team' in de ketensamenwerking

In 2024 zijn we daadwerkelijk gestart met de rol van vastgoedmanager. Het KIC is inmiddels ontbonden en Oosterpoort heeft hiermee een behoorlijk aantal taken en verantwoordelijkheden naar zich toe getrokken, zowel procesmatig als op ICT-gebied. In 2024 hebben we verder onze data op orde gebracht en hebben we toegewerkt naar T-3 (3 jaar vooruitplannen in het planmatig onderhoud).

De consequentie van het ontbinden van het KIC en het invullen van die taken en verantwoordelijkheden maakt dat Oosterpoort in 2023 een bedrijfsbureau heeft ingericht. Daarom is een medewerker op het bedrijfsbureau en een extra ketenregisseur aangenomen voor de planning en uitvoering van het planmatige onderhoud.

Het afgelopen jaar bleek dat de overgang van vastgoedregisseur naar vastgoedmanager een goede keuze is geweest. Zo konden we tijdig (bij)sturen op de onderhoudsuitgaven bij mutatie en vervanging van Badkamer-Keuken-Toilet (BTK) bij mutatie en op verzoek van de huurders.

Verdere afspraken om onderhoudsprestaties nog meer op orde te krijgen

Het besluit om de rol van vastgoedmanager binnen het RGS-model aan te nemen heeft ook gevolgen voor de verantwoordelijkheden. Een belangrijke taak daarbij is het op orde brengen van onze vastgoeddata om onder andere beter te kunnen sturen op onderhoud en beheer.

In 2024 lag de focus op het controleren en actualiseren van gegevens in O-Prognose. Daarnaast is ingezet op het uitvoeren van conditiemetingen conform de NEN2767 en het actualiseren van de woningplattegrondtekeningen conform de NEN2580. Beide NEN-inventarisaties zijn grotendeels afgerond. Voor 2025 rest nog de afronding van 32 woningplattegronden conform de NEN-normen.

In 2024 zijn:

- 2876 woningen voorzien van een conditiescore NEN2767.
- 3013 woningen voorzien van een plattegrond NEN2580.
- 785 woningen voorzien van een nieuw of geactualiseerd energielabel.

3.6.2. We evalueerden de samenwerkingsovereenkomst met onze ketenpartners

In 2024 is door onderzoeksbureau Brink de externe evaluatie uitgevoerd van de ketensamenwerking. In deze evaluatie is zowel de eerste periode van de Samenwerkingsovereenkomst III (vanaf de start in 2022 tot aan 2024) als de tweede periode van SOK III (vanaf 2024 tot heden) afzonderlijk beoordeeld.

Deze evaluatie heeft geleid tot een kritisch rapport over alle betrokken partijen, waaronder de ketenpartners, het voormalig KIC en Oosterpoort. En hoewel het rapport kritisch is, is ook duidelijk geworden dat de veranderingen die het afgelopen jaar zijn doorgevoerd, hun vruchten beginnen af te werpen.

Na de vele gesprekken heeft het managementteam de intentie uitgesproken om een nieuwe samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met beide ketenpartners. Het was geen eenvoudig of lichtvaardig besluit, maar de ingeslagen koers toont een positieve ontwikkeling die we graag willen voortzetten. De eerste helft van 2025 werken alle partijen gezamenlijk aan een nieuwe samenwerkingsovereenkomst, waarin de verbeterpunten uit de evaluatie worden verwerkt.

3.6.3. We werkten samen met zorg- en welzijnspartijen aan gemeenschapsvorming

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

Een concreet voorbeeld hiervan is terrein Dekkerswald waar we samen met ZZG zorggroep, Van de Klok en de gemeente Berg en Dal werken aan een zorgzame buurt. Het doel is dat er een zorgzame buurt ontstaat door regulier wonen toe te voegen aan bestaande woonvormen voor mensen met een zorgvraag. Voor de periode tot 2030 worden hier maximaal 200 woningen toegevoegd, waarvan Oosterpoort 60 (volgens de Woondeal 30%) sociale huurwoningen realiseert. Als basis hiervoor is een concept ontwikkeld, het Wenkend Perspectief Zorgzame buurt, waarin waarden zijn benoemd die als uitgangspunt dienen voor alle ontwikkelingen op het terrein. In 2024 is in het kader van participatie met een klankbordgroep gereflecteerd op de plannen. Daarnaast is er een brede participatiebijeenkomst voor stakeholders georganiseerd. De resultaten worden meegenomen in het omgevingsplan. Dit wordt in 2025 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

3.6.4. We zijn lid van een aantal VvE's

In 2024 is Oosterpoort lid van 10 VVE's. Ook hier staan betaalbaarheid en duurzaamheid centraal. Het reserveren van voldoende financiële middelen voor onderhoud en verduurzaming is een permanent gesprek tussen particuliere VVE leden en Oosterpoort. In 2024 zijn goede afspraken gemaakt over onderhoud en in 2025 wordt gefocust op afspraken rondom verduurzaming.

4. Oosterpoort en haar financiële positie

De financiële resultaten van 2024 en de meerjarenprognose laten zien dat Oosterpoort aan haar ambities werkt en een goede financiële positie heeft. De financiële ratio's blijven de komende jaren binnen de normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Daarmee blijven we in aanmerking komen voor borging. Dat is van belang om onze ondernemingsdoelstellingen en ambities (woningbouw- en verduurzamingsopgave) te kunnen realiseren. Daarvoor maken we scherpe, heldere keuzes en sturen hierop. In dit hoofdstuk geven we een toelichting op de resultaten 2024, de waardering van het vastgoed, financiële continuïteit, meerjarenperspectief en daaraan verwante onderwerpen.

4.1. Oosterpoort sluit het boekjaar 2024 af met een positief jaarresultaat

Jaarresultaat

We sloten het boekjaar 2024 af met een positief jaarresultaat van circa € 99 miljoen (2023: negatief € 82 miljoen). Het positieve resultaat was voornamelijk het gevolg van de waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille (positief) en de in 2024 genomen Onrendabele toppen (ORT) op nieuwbouw en verduurzaming miljoen (negatief). Zowel voor de koop- als de huurmarkt blijft een grote interesse bestaan en is er sprake van woningtekorten. De waardevermeerdering van het vastgoed leidt weliswaar tot een winst, maar deze waardevermeerdering raakt niet de kasstromen. De waardestijging kan pas tot uitdrukking komen bij verkoop, maar tot dat moment is het een winst op papier. Zeker omdat Oosterpoort zo min mogelijk woningen uit de sociale voorraad verkoopt.

X € 1.000,-		2024	2023
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		111.220	-58.406
ORT nieuwbouw en verduurzaming		-21.929	-26.304
Waardeverandering embedded derivaten		-467	-2.131
Belastingen		2.494	-561
Overig resultaat		7.786	5.452
Totaal resultaat		99.104	-81.950

Tabel 13: Jaarresultaat

Het overig resultaat (exclusief waardeverandering en belastingen) is het exploitatieresultaat (verschil tussen opbrengsten en uitgaven) en bedraagt voor 2024 € 7,8 miljoen (2023: 5,4 miljoen). Ten opzichte van 2023 zijn er meer opbrengsten gerealiseerd (huren en verkopen) en meer uitgaven gedaan voor rentelasten, maar per saldo € 2,4 miljoen meer resultaat.

In de begroting 2024 was een resultaat begroot van positief € 16,6 miljoen. Het gerealiseerde resultaat 2024 is daarmee € 82,5 miljoen hoger dan begroot (vooral door waardeveranderingen). Oosterpoort heeft in nieuwbouw en verduurzaming (negatief € 21,9 miljoen) geïnvesteerd en het vastgoed kent een positieve waardeontwikkeling van € 111,2 miljoen, per saldo € 89,3 miljoen positief.

Kasstromen

De volgende tabel toont de kasstromen over 2024 en 2023. De basis hiervan is de operationele kasstroom die voortkomt uit de reguliere exploitatie van het vastgoed. De inkomende kasstroom bestaat voornamelijk uit huurontvangsten. De uitgaande kasstroom kent als grote posten onderhoud, rente, heffingen, belastingen en overige kosten. Per saldo is in 2024 sprake van een positieve operationele kasstroom van € 4,4 miljoen (2023: € 3,7 miljoen).

Kasstroom	2024		2023	
Operationele kasstromen				
Huren en bijdragen servicekosten	38.423		36.955	
Rente	5.972	-	4.987	-
Onderhoud	16.001	-	16.943	-
Heffingen en belastingen	2.845	-	2.225	-
Andere kosten	4.603	-	5.189	-
Lonen, sociale lasten en pensioenen	4.570	-	3.928	-
Saldo operationele kasstroom	4.431		3.683	
Verkopen	7.598	+	2.343	+
Totaal beschikbaar voor investeringen en aflossing van leningen	12.029		6.026	
Per saldo geïnvesteerd (inkomsten -/-uitgaven)	28.865	-	26.112	-
Per saldo schulden afgelost (nieuwe leningen -/- aflossingen)	17.783	-	17.561	-
Minder (-)/ meer (+) liquide middelen	1.037		2.525-	

Tabel 14: Kasstromen 2024 en 2023

De investeringen van € 28,9 miljoen bestonden uit nieuwbouw (€ 16,8 miljoen), verbetering en verduurzaming (€ 9,5 miljoen) en aankoop van woningen en grond (€ 2,6 miljoen).

Ratio's

Financiële continuïteit is van belang om de ondernemingsdoelstellingen en ambities te kunnen realiseren. Aw en WSW hebben daarvoor een gezamenlijk beoordelingskader uitgewerkt. Het gezamenlijk beoordelingskader kijkt naar verschillende aspecten: de financiële positie, de portefeuillestrategie en governance. Bij de financiële continuïteit bestaat de beoordeling vooral uit een toets op de financiële ratio's, die aan de normen moet voldoen. Zie hieronder de tabel met de financiële ratio's van 2024 en 2023.

Financiële ratio's

DAEB	Norm	2024	2023
ICR	> = 1,4	1,56	1,53
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	minimaal 30% (2023: 15%)	44%	42%
Loan to value in % van de beleidswaarde	< 70% (2023: 85%)	51%	55%
Dekkingsratio leningen in % van de marktwaarde	< 70%	25%	26%
Niet-DAEB	Norm	2024	2023
ICR	> = 1,8	n.v.t.	n.v.t.
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	minimaal 30% (2023: 40%)	39%	39%
Loan to value in % van de beleidswaarde	< 70% (2023: 75%)	n.v.t.	n.v.t.
Dekkingsratio leningen in % van de marktwaarde	< 70%	n.v.t.	n.v.t.
Onderpandratio op basis van geborgde schuldpositie	< 70%	24%	25%

Tabel 15: Financiële ratio's 2024 en 2023

De ICR stijgt van 1,53 (2023) naar 1,56 (2024). Ten opzichte van de begroting 2024 (ICR 1,47) is de ICR positiever door strakke sturing en meer huurinkomsten en lagere operationele uitgaven.

Uit de tabel komt naar voren dat de solvabiliteit van 2024 met 2% is gestegen naar 44% (2023: 42%). De beleidswaarde en het Eigen Vermogen zijn in 2024 gestegen. De beleidswaarde is vooral door de (nieuwe) sociale disconteringsvoet gestegen. Er zit een daling in voor hogere meerjarig ingerekende onderhoudslasten op basis van de meerjarenbegroting en de aanpassing van de WWS-punten had impact op de streefhuren. Het Eigen Vermogen is door het positieve jaarresultaat gestegen. De Loan To Value is met 4% gedaald naar 51% (2023: 55%). De beleidswaarde is meer toegenomen dan de omvang van de lening-portefeuille. Voor Niet-Daeb blijft de solvabiliteit met 39% boven de nieuwe norm van 30%. De verandering van de norm van 40% naar 30% in 2024 zorgt ervoor dat we nu boven de norm zitten.

4.2. We sturen actief bij in de waardering van het vastgoed

Marktwaarde

We hanteren de marktwaarde in verhuurde staat als basis voor de vastgoedwaardering. De waarde van de woningen is bepaald aan de hand van het 'Handboek modelmatig waarderen'. Bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorgvastgoed is gewaardeerd op basis van full-waardering (taxatie). De marktwaarde is gebaseerd op kasstromen. De scope bij de marktwaarde is 15 jaar met aan het einde van die periode een restwaarde gebaseerd op een exit yield. Deze methodiek geldt nog tot en met boekjaar 2025. Vanaf boekjaar 2026 vervangt de beleidswaarde de marktwaarde in de jaarrekening op de balans. De marktwaarde blijft bestaan voor toezicht en borging en er komt een centraal georganiseerd waarderingssysteem.

Zowel voor de koop- als de huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan en is er sprake van woningtekorten. De totale omvang van de portefeuille is met € 111 miljoen gestegen (2023: daling € 52 miljoen) naar een waarde van € 905 miljoen (2023: € 795 miljoen). Dit is een waardestijging van 13,9% (2023: - 6,1%). De waardeontwikkeling is vooral het gevolg geweest van aanpassing van de parameters van het handboek waaronder prijsinflatie, loonstijging en bouwkostenstijging, stijging van de WOZ-waarde en daling van de disconteringsvoet.

Beleidswaarde

Tot en met verslagjaar 2023 is de beleidswaarde een afgeleide van de marktwaarde in verhuurde staat. Met deze beleidswaarde kan de corporatie weergeven welke offers zij brengt in het kader van maatschappelijk presteren. Er zijn verbeteringen in de methodiek doorgevoerd voor de beleidswaarde 2024 ten aanzien van disconteringsvoet, exploitatieperiode, onderhoudslasten en verbeteringen. Voor verslagjaar 2024 en 2025 wordt de nieuwe beleidswaarde berekend voor de jaarrekening (marktwaarde op de balans en beleidswaarde vermeld in de toelichting). De beleidswaarde is vanaf 2024 gebaseerd op de 60-jarige onderhoudsnorm op complexniveau en de beleidswaarde hanteert de marktwaarde niet langer meer als uitgangspunt. Naar verwachting vervangt vanaf boekjaar 2026 de nieuwe beleidswaarde de marktwaarde in de balans.

De onderhoudsnorm komt voor Oosterpoort uit O-prognose. Hierin is per onderhoudscomponent, per jaar en per technisch complex vastgelegd welk onderhoud in een periode van 60 jaar wordt verwacht. De 60-jarige onderhoudsnorm is toegenomen ten opzichte van de eerder gehanteerde 15-jarige onderhoudsnorm. Dit wordt veroorzaakt door de langere (tijds)horizon. Hierdoor komen de bouwdelen minstens 1 keer voor. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het vervangen van daken. Daarnaast speelt de toegenomen mate van detaillering mee.

De beleidswaarde bedroeg eind 2024 € 412,4 miljoen (2023: € 356,8 miljoen) ofwel 46% (2023: 45%) van de marktwaarde. De beleidswaarde is gestegen met 15%. Dit wordt vooral verklaard door een afname van parameterwijzigingen (indexering) -3,7%, toename methodische wijzigingen (sociale

disconteringsvoet) 43,4% en een afname van beleidswaardenormen –25,7% (ingerekenende onderhoudslasten op basis van de 60-jarige onderhoudsnorm, streefhuur en beheerkosten).

Toelichting verschil marktwaarde en beleidswaarde

Per 31 december 2024 is in totaal € 517 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen (lees: waardestijging) in de overige reserves opgenomen (2023: € 417 miljoen). Dit is de stijging in de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Oosterpoort. De mogelijkheden voor Oosterpoort om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt. De doelstelling van Oosterpoort is het duurzaam voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Daardoor zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel verkocht worden. Daarnaast wordt bij mutatie van de woning alleen in uitzonderingssituaties de huur verhoogd tot de markthuur. Ook zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie. Dit betekent dat nooit de volledige van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst wordt gerealiseerd.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Het bestuur van Oosterpoort maakte een inschatting van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting 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 bedroeg voor 2024 circa € 492,7 miljoen (2023: € 437,9 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde eind 2024 bestaat uit de volgende onderdelen (* € 1.000, -):

Marktwaarde verhuurde staat	905.174
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-118.413
Betaalbaarheid (huren)	-277.241
Kwaliteit (onderhoud)	-189.550
Beheer (beheerkosten)	-34.683
Disconteringsvoet	127.094
Beleids waarde	412.381

Tabel 16: Marktwaarde verhuurde staat en beleids waarde

De gehanteerde waarderingsgrondslag (marktwaarde of beleidswaarde) is sterk bepalend voor de omvang van het eigen vermogen en daarmee de solvabiliteit. Zo bedraagt het eigen vermogen (DAEB en niet-DAEB) op basis van de marktwaarde in verhuurde staat per eind 2024 € 706 miljoen (2023: € 607 miljoen) en de solvabiliteit 70% (2023: 69%). Als het vastgoed gewaardeerd zou worden op basis van de beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen € 213 miljoen (2023: € 169 miljoen) en de solvabiliteit 41% (2023: 38%).

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

Minister Keijzer heeft aangekondigd dat zij vanaf 1 januari 2026 de grens voor de OOB-status verhoogt naar 20.000 vhe. De nieuwe regels zullen direct van kracht zijn voor de accountantscontrole over het boekjaar 2025. Alhoewel de nieuwe regels nog niet officieel zijn bekrachtigd, heeft de Minister aangegeven om al in 2025 rekening te houden met de verhoogde grens.

4.3. Gebeurtenissen na balansdatum – besluit huurbevriezing Voorjaarsnota 2025

Op 18 april 2025 heeft de minister van Financiën de Voorjaarsnota 2025 gepubliceerd met daarin een update van de Rijksbegroting 2025 en de daaropvolgende jaren. De Rijksoverheid heeft onder meer het voorgenomen besluit om de huren voor sociale huurwoningen in 2025 en 2026 te bevriezen. Dit betekent dat er geen huurverhogingen mogen worden doorgevoerd tussen 1 juli 2025 en 1 juli 2027. Het betreft een voorgenomen politiek besluit die, op het moment van opmaken van deze jaarrekening, nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving. Als gevolg van het voorgenomen besluit blijven huurverhogingen in 2025 en 2026 uit en komen daarmee de huurinkomsten in de daaropvolgende jaren tevens lager uit dan initieel verwacht. Hierdoor neemt de toekomstige investeringsruimte van Oosterpoort af voor onder meer onderhoud, verduurzaming, leefbaarheid en uitbreiding van de woningvoorraad. De lagere toekomstige kasstromen uit huuropbrengsten hebben tevens een neerwaarts effect op de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in verhuurde staat en de voorziening onrendabele top. De marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde van het vastgoed zijn immers bepaald op basis van onder meer de veronderstelling van jaarlijkse huurverhogingen.

Daarnaast heeft het voorgenomen besluit ook impact op begroting onderliggend aan de berekende ratio's 2025 en daaropvolgende jaren, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR) en Loan-to-value (LTV). Beide ratio's zijn belangrijk voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Omdat de huurinkomsten door de bevriezing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee een neerwaarts effect hebben op de ICR. Een gelijk effect zal zichtbaar zijn op de LTV door een afname van de beleidswaarde.

Hoewel Oosterpoort beleidsmatig zal bijsturen om onze volkshuisvestelijke taak uit te voeren, is door Oosterpoort naar aanleiding van het voorgenomen besluit een schatting gemaakt van de mogelijke financiële effecten indien de huurbevriezing voor 2025 en 2026 zich voordoet. De potentiële impact voor Daeb is als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 7,8% (€ 30,7 miljoen). En daarmee zou de LTV stijgen met 4% tot 56% (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR zal in 2025 en 2026 dalen ten opzichte van het basisscenario uit de meerjarenbegroting. In dit basisscenario is namelijk uitgegaan van huurindexaties voor de gereguleerde huur (DAEB) in 2025 en 2026 conform de nationale prestatieafspraken. Voor 2025 daalt de ICR met circa 0,17 tot 1,38. Voor 2026 daalt de ICR met circa 0,38 punten tot 1,12. Voor de ICR geldt een grenswaarde van 1,4.

In voornoemde doorrekening is nog niet uitgegaan van mogelijke compensatie door de overheid. De effecten zijn de directe gevolgen van huurbevriezing.

Er is nog geen sprake van wetgeving. De onzekerheid maakt dat we nadenken over scenario's om de huurbevriezing op te kunnen vangen en ons maximaal in te zetten om de overheid te houden aan de gemaakte afspraken uit de NPA. Als het voorstel van huurbevriezing wetgeving wordt, zal Oosterpoort afwegen hoe hier door middel van aanpassing van het huurbeleid, bezuiniging (onderhoud en bedrijfsvoering), opvoeren van verkopen en het beperken van ambities (uitgaven voor verduurzaming en nieuwbouw) invulling aan kan worden gegeven. Dit om ook onze langjarige financiële continuïteit blijvend te waarborgen. Deze mogelijkheden bestaan en zijn wij voornemens om in te zetten, maar dat doen wij pas indien het niet anders kan.

Oosterpoort heeft de impact van genoemde gebeurtenis afgewogen op grond van RJ 160 ('Gebeurtenissen na balansdatum') en geconcludeerd dat geen sprake is van een gebeurtenis die nadere informatie geeft over de feitelijke situatie per balansdatum en deze is daarmee niet verwerkt in de jaarrekening 2024. Gelet op het belang en mogelijk toekomstige impact van deze gebeurtenis, is in lijn met RJ 160 deze gebeurtenis toegelicht als gebeurtenis na balansdatum in de jaarrekening.

4.4. Onze financiële positie richting de toekomst

Het financiële beleidsplan biedt een theoretisch kader voor de invulling van onze financiële sturing. Doel van het financieel beleidsplan is om het financiële speelveld waarbinnen Oosterpoort opereert in beeld te brengen. Zo is de continuïteit van de organisatie geborgd. Verdere uitwerking is vastgelegd in het Treasurystatuut en de financieringsstrategie. Deze documenten zijn in 2024 herijkt. Met het investeringsstatuut borgen we welke (beoordelings)criteria, normen en procesgang wij hanteren bij (des)investeringsbeslissingen.

Onze jaarrekening is opgesteld op basis van het 'going concern principe'. In de continuïteitsbeoordeling analyseren en beoordelen we aspecten zoals kengetallen, ontwikkelingen, risico's, planning & control en interne beheersing, alles in het licht van continuïteit. Daarbij zien we dat er geen materiële onzekerheid bestaat over de voortzetting van bedrijfsactiviteiten. Onze financiële positie is ook op de lange termijn gezond. De Nationale Prestatieafspraken brengen echter aanzienlijke uitdagingen met zich op het gebied van extra woningbouw en verduurzaming. Het voorstel van de huurbevriezing voor 2025 en 2026 doet daar nog een schep bovenop. Daarom moeten we scherp blijven, in blijven spelen op actuele ontwikkelingen en dus wendbaar zijn. Daarbij maken we duidelijke keuzes in onze ambities (onderhouden, verduurzaming of bouwen), sturen we strak en zoeken we de grenzen van de financiële ratio's op.

4.5. Een meerjarenperspectief vormt de basis voor financiële sturing

In december 2024 hebben we de begroting voor 2025 vastgesteld. Hierin is ook een meerjarenperspectief opgenomen voor de periode 2026 tot en met 2029. Net als in voorgaande jaren zijn er investeringen in de verbetering van onze woningen, nieuwbouw en duurzaamheid ingerekend. Uit de meerjarenbegroting komt naar voren dat onze financiële positie gezond blijft. Het voorstel van de huurbevriezing heeft direct impact op de kasstromen en de ICR, maar indirect (op basis van nog te maken keuzes) ook op de ratio's solvabiliteit en LTV.

In onderstaande tabellen wordt enkel en alleen de impact van de huurbevriezing bij ongewijzigd beleid op de kasstromen en ICR gepresenteerd. De tabel met de ratio's is gebaseerd op de begroting (enkel de ICR is aangepast) maar gaat zeker nog veranderen op basis van de nog te maken keuzes.

Kasstromen 2025-2029, o.b.v. begroting 2025-2034 en incl. huurbevriezing

DAEB	2025	2026	2027	2028	2029
Operationeel (o.b.v. begroting)	3.311	3.433	4.405	5.248	5.082
Af: huurbevriezing 2025/2026	-1.040	-2.609	-3.751	-3.658	-3.568
Operationeel (met huurbevriezing 2025/2026)	2.271	824	654	1.590	1.515
Verkoop	3.485	7.207	11.421	7.554	7.137
Investering	-33.686	-40.278	-28.645	-27.949	-36.256
Financiering	27.996	29.638	12.819	15.148	24.037
Dividend van niet-DAEB	-	-	-	-	-
Mutatie liquide middelen	66	-2.609	-3.751	-3.657	-3.567

Niet-DAEB	2025	2026	2027	2028	2029
Operationeel	591	684	738	721	853
Verkoop	537	548	568	521	531
Investering	-260	-354	-1.881	- 1.928	-
Financiering	-	-	-	-	-
Dividend van niet-DAEB	-	-	-	-	-
Mutatie liquide middelen	868	877	-576	-687	1.384

Totaal	2025	2026	2027	2028	2029
Operationeel (o.b.v. begroting)	3.902	4.117	5.143	5.969	5.936
Af: huurbevriezing (2025/2026)	-1.040	-2.609	-3.751	-3.658	-3.568
Operationeel (met huurbevriezing 2025/2026)	2.862	1.508	1.392	2.311	2.368
Verkoop	4.022	7.755	11.989	8.074	7.668
Investering	-33.946	-40.632	-30.526	-29.878	-36.256
Financiering	27.996	29.638	12.819	15.148	24.037
Dividend van niet-DAEB	-	-	-	-	-
Mutatie liquide middelen	934	-1.731	-4.326	-4.345	-2.183

Tabel 17: Kasstromen 2025-2029 (* € 1.000,-)

Financiële ratio's, o.b.v. begroting 2025-2034

	Norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DAEB							
ICR (met huurbevriezing 2025/2026t)	> = 1,4	1,56	1,38	1,12	1,09	1,21	1,18
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	min. 30% (2023:15%)	44%	48%	46%	47%	46%	46%
Loan to value in % van de beleidswaarde	< 70% (2023: 85%)	51%	48%	51%	50%	51%	52%
Dekkingsratio leningen in % van de marktwaarde	< 70%	25%	29%	32%	32%	32%	34%
Niet-DAEB							
ICR	> = 1,8	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	min. 30% (2023:40%)	39%	40%	43%	44%	46%	49%

Tabel 18: Financiële ratio's 2024-2029 - begroting

In de huidige begroting zonder huurbevriezing zit Oosterpoort al scherp tegen norm van 1,4 aan. In de bovenstaande tabel met ratio's wordt de impact van de huurbevriezing op de ICR zichtbaar. Door de huurbevriezing 2025/2026 zakt de ICR voor alle jaren onder de norm van 1,4. Alle andere ratio's zijn gebaseerd op de begroting en zullen op basis van de te maken keuzes bijgesteld gaan worden.

Voor niet-DAEB blijft de solvabiliteit met 39% boven de aangepaste norm van 30% (2023: 40%) en daarmee voldoet deze ratio vanaf 2024.

4.6. Dit waren de treasuryactiviteiten in 2024

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

Leningen en marktwaarde

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

De omvang van de leningenportefeuille is in 2024 toegenomen met € 20 miljoen. Eind 2024 bedroeg onze totale leningenportefeuille circa € 203 miljoen (2023: € 186 miljoen). De leningen zijn aangetrokken vanwege de financiering van investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit. Het merendeel van de leningenportefeuille bestaat uit gewone leningen met een vaste rente en een vaste looptijd. Eind 2024 was de rentestand lager dan de contractueel afgesproken rente van veel van onze leningen.

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

Financiële instrumenten

	Marktwaarde			
	Schuldrest	Lening	Derivaat	Totale marktwaarde
Annuitair	2.386	2.246		2.248
Lineair	40.505	36.790		36.790
Fixe	91.251	90.233		90.233
Variabele hoofdsom	1.000	1.009		1.009
Basisrente	38.000	45.828		45.828
Extendible	30.000	31.333	8.808	40.141
Totaal	203.141	207.440	8.808	216.248

Tabel 19: Financiële instrumenten

De rente was eind 2024 lager dan eind 2023, waardoor de negatieve marktwaarde van de embedded derivaten (extendibles) is toegenomen. Het ongerealiseerde resultaat was in 2024 € 0,5 miljoen

negatief (in 2023 was dit € 2 miljoen negatief). Eind 2024 bedroeg de marktwaarde van de drie embedded derivaten € 8,8 miljoen negatief (in 2023 was dit eveneens € 8 miljoen negatief).

4.7. Ons fiscaal beleid voldoet aan de wettelijke eisen

We hebben bij de uitoefening van ons werk te maken met veel soorten belastingen, zoals omzetbelasting, vennootschapsbelasting, overdrachtsbelasting, loonheffing en onroerendezaakbelasting. We voldoen aan de wettelijke eisen. Binnen het wettelijk kader maken we zoveel mogelijk gebruik van de mogelijkheden om de belastingdruk te verlagen. Met de Belastingdienst voeren wij constructief overleg over fiscale issues en leggen wij fiscale vraagstukken bij vastgoedontwikkeling aan hen voor. Wij stemmen met hen vooraf onze standpunten af. Over het ingediende bezwaarschrift op de aanslag vpb 2021 hebben wij gedurende het jaar diverse malen overleg gevoerd met de Belastingdienst. Externe fiscalisten staan ons bij in de uitvoering van het fiscaal beleid.

4.8. Onze externe toezichthouders hebben een positief oordeel over Oosterpoort

In 2024 hebben we geen toezichtbrief van de Aw ontvangen. Dat was volgens de Aw niet nodig in het kader van haar risicogerichte beoordeling. Wel ontvingen we de jaarlijkse oordeelsbrief over de rechtmatigheid. De beoordeling over de staatsteun, passend toewijzen, huursom, WNT en naleving van specifieke wettelijke bepalingen leidde tot een positief oordeel. Dat betekent dat Oosterpoort voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

Van het WSW ontvingen we een brief over het borgingsplafond van 2024-2026. Onze financiële positie is goed. Dat betekent dat wij leningen kunnen aangaan met borgstelling van het WSW. Het jaarlijks gesprek met de integrale beoordeling was wederom een goed gesprek, met een positieve beoordeling tot gevolg. Het WSW paste ook in 2024 de laagste risicoklasse voor Oosterpoort toe.

Op initiatief van onze RvC heeft in 2024 een (kennismakings)gesprek plaatsgevonden met twee accountmanagers van het WSW. Dit gesprek werd van beide kanten zeer gewaardeerd en was constructief.

5. Risicomanagement is een belangrijk onderdeel van onze bedrijfsvoering

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

5.1. We werkten verder aan de inbedding van risicomanagement

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

Voornaamste risico's en onzekerheden

Bij het realiseren van onze doelen zien wij een aantal risico's en onzekerheden. De tien belangrijkste risico's die wij zien verdeelden we over strategische risico's, operationele risico's en externe risico's. Zo houden we de risico's overzichtelijk. We zagen in 2024 een aantal nieuwe risico's en onzekerheden opkomen. Bijvoorbeeld de risico's uit het realiseren van de herijkte portefeuillestrategie, de risico's bij de uitvoering van onze nieuwe rol als vastgoedmanager in de ketensamenwerking en de transitie van de onderhoudsprocessen door het opheffen van het KIC.

In samenspraak met de RvC benoemden we in 2024 een top 3 risico-thema's waar we extra focus op gaven en waarover we halfjaarlijks de voortgang in beheersingsmaatregelen rapporteerden. Deze top 3 risico'-thema's waren:

			Risicomanagement
Type	Thema	Risico	geborgd in processen
STRATEGISCH	Beschikbaarheid energie Liander bij nieuwbouw	Het risico dat bij oplevering van nieuwbouw Liander geen stroom kan leveren door beperkte netwerk capaciteit.	Projectontwikkeling Voortgangscontrol e projecten
	ICR ontwikkeling 2024/2025	Het risico dat de ICR in de komende 2 jaar onder de norm van Aw/WSW komt en daarmee verscherpte toezicht van externe toezichthouders ontstaat.	Monitoring liquiditeitsplanning T-rapportages
	Niet meer kunnen investeren in nieuwbouw/verduurzaming	Het risico dat door externe factoren of door verslechtere financiële positie er niet meer geïnvesteerd kan worden in nieuwbouw en verduurzaming bestaand bezit.	MJB Kaderbrief Herijking portefeuillestrategie

Naast deze strategische risico's monitorden we ook operationele, financiële en wet- en regelgeving risico's. We definieerde de risico's als volgt:

Operationeel

- O1 - Het risico dat de nieuwe taken die behoren bij vastgoedmanager niet en/of onvoldoende worden opgepakt in de organisatie door onvoldoende kennis, capaciteit etc.
- O2 - Het risico dat Oosterpoort slachtoffer wordt van een cyberaanval en niet in staat is om tijdig weer actief te zijn.
- O3 - Het risico dat er geen en/of onvoldoende gekwalificeerde medewerkers aangetrokken kunnen worden voor openstaande vacatures door een krapte op de arbeidsmarkt.

Financieel

- F1 - Het risico dat Oosterpoort onvoldoende invulling kan geven aan het nakomen van de (dwingende) landelijke prestatieafspraken over de nieuwbouwopgave, betaalbaarheid en verduurzaming.

Wet- en regelgeving

- W1 - Het risico van niet voldoen aan de wettelijke regels voor woningtoewijzing.

Risicobereidheid

De risicobereidheid is in 2024 niet gewijzigd ten opzichte van voorgaande jaren. We willen geen grotere strategische- en bedrijfsrisico's lopen dan nodig is. We beperken de risico's zoveel mogelijk en sturen actief op de beheersing van de risico's. Dit kenmerkt zich met name bij bedrijfsprocessen rondom ketensamenwerking, cybersecurity en processen met compliance-eisen.

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

Risicobeheersing

In 2024 hebben we veel aandacht aan risicobeheersing besteed. Dat doen we dagelijks in de uitvoering van onze bedrijfsprocessen waar we risicomanagement hebben geborgd. We voerden in 2024 diverse gesprekken met de accountant, ketenpartners en de interne en externe toezichthouders over de risicobeheersing op de bedrijfsvoering, bij ketensamenwerking, bij bestuurlijke overleggen, bij het realiseren van de NPA en bij de uitwerking van de portefeuillestrategie.

Op de top 3 risico-thema's namen we de volgende beheersmaatregelen:

Thema	Te nemen beheersmaatregelen	Realisatie in 2024
Beschikbaarheid energie Liander bij nieuwbouw	Vroegtijdig bij initiatieffase van een project netwerkcapaciteit aanvragen bij Liander en regelmatig het overleg voeren over toekomstige ontwikkelingen en mogelijke alternatieven.	Projectmanagers voerden regelmatig overleg met Liander en de gemeenten.
ICR ontwikkeling 2024/2025	Monitoring van de kasstromen en uitgaven middels tussentijds bijwerken van de liquiditeitsplanning. Daarnaast rapportage en bijsturing van de ICR bij de tertiaalrapportage.	De liquiditeitsplanning is maandelijks bijgewerkt qua realisatie en de prognose van de uitgaven in de keten. De ontwikkeling van het ICR-ratio was onderdeel van de tertiaalrapportage. In geval van onverwachte tegenvallers (bv. meer uitgaven voor rente, vpb of onderhoud) is er bijgestuurd op andere uitgaven.
Niet meer kunnen investeren in nieuwbouw/verduurzaming	Tijdig anticiperen en continue monitoring van de financiën. Open het gesprek aangaan, zowel intern als extern, over (on)mogelijkheden. Is ook een sectorrisico en daarmee beperkt (als wij het niet kunnen, dan met ons velen)	We hebben dit jaar al op verschillende momenten gekeken naar het verloop van onze financiële positie (bij jaarrekening 2023, doorrekening portefeuillestrategie, kaderbrief 2025 en begroting 2025). Vooralsnog kunnen we het grootste deel van onze plannen uitvoeren. Investeren blijft mogelijk maar de beperkende factor is de ICR-norm, daarom is sturing daarop belangrijk.

Op de operationele, financiële en wet- en regelgeving risico's namen we onder andere de volgende beheersmaatregelen:

- O1 - Strakke monitoring van de transitiefase naar de rol van vastgoedmanager, inschakelen van expertise bij externe deskundigen en in de loop van het jaar een tussenbalans opgemaakt en waar nodig bijgestuurd.
- O2 - Verdere aanscherping van Cybersecurity, zoals:
 - continue monitoring door onze IT partner NEH op vermeende security incidenten op zowel serveromgeving als op werkplekken;
 - start gemaakt met het Security Awareness-platform van NEH: nul meting met een test phishingmail, hetgeen in 2025 wordt vervolgd met een fysieke training voor alle medewerkers;
 - continue aandacht op Cyber (awareness) via berichtgeving op Intranet (in omloop zijnde phishingmails) en aandacht voor het niet opslaan van identiteitsbewijzen in onze systemen.
- O3 - Alle openstaande vacatures met een vaste aanstelling ultimo 2024 ingevuld.
- F1 - Doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) in de Meerjarenbegroting (MJB) 2025 - 2034. Onzekerheid blijft bestaan op de daadwerkelijke realisatie van het nieuwbouwprogramma in verband met externe factoren (beschikbaarheid van locaties, gemeentelijke procedures etc.). Maar ook stijgende bouwkosten spelen nu een belangrijke rol in de financiële haalbaarheid (naast de aantallen).
- W1 - Interne controle op de juistheid van de woningtoewijzing.

Frauderisico's

Risico's op fraude vormen een integraal onderdeel van ons risicomanagementproces. In 2024 actualiseerden we onze frauderisico-analyse. Deze analyse geeft inzicht in de frauderisico's die Oosterpoort loopt, de wijze waarop wij deze risico's analyseren, de keuzes die we maken ten aanzien van beheersmaatregelen en de wijze waarop wij de effectiviteit van beheersing daarvan toetsen. De frauderisico-analyse sluit aan op de risico's die de accountant onderkent en met deze accountant zijn afgestemd.

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

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

6. Integriteit en naleving zijn belangrijke aspecten van onze bedrijfsvoering

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

6.1. We geven zo goed mogelijk invulling aan de 7 kwaliteiten van integriteit

Al onze medewerkers en leidinggevendenden geven zo goed mogelijk invulling aan de 7 kwaliteiten van integriteit uit onze integriteitscode 'Zo houden wij het zuiver'. De code is op onze website te vinden onder 'Over Oosterpoort – Integriteit'. We zijn de code aan het actualiseren op basis van de input die we kregen uit de integriteitsbijeenkomsten die we in 2024 hielden met alle medewerkers. Een externe deskundige begeleidde ons bij deze bijeenkomsten.

Klokkenluidersregeling

Oosterpoort beschikt over een Klokkenluidersregeling. Deze voldoet aan de *Wet bescherming klokkenluiders*. De regeling is te vinden op onze website onder 'Over Oosterpoort - Integriteit - Klokkenluidersregeling'. De regeling biedt medewerkers de mogelijkheid om vermoedens van misstanden te melden. In 2024 ontvingen we geen meldingen via de Klokkenluidersregeling. Eventuele meldingen handelen wij zorgvuldig af en waar nodig nemen we repressieve en/of preventieve maatregelen.

6.2. We voerden verbeterpunten uit de visitatie door

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

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

We hebben deze verbeteringen in 2024 opgepakt:

- Met HV Woonbelang is regelmatig overlegd, zowel met de bestuurder en de manager Klant en Wijken als met verschillende medewerkers. De overleggen hadden zowel een formeel als een informeel karakter.
- In 2024 zijn de uitvoeringsagenda's verder geconcretiseerd en is de voortgang van de prestatieafspraken nauwgezet gemonitord. Dit jaar lag de focus op het realiseren van de tussentijdse doelen binnen de meerjarige afspraken 2023-2026. Regelmatig is er overleg geweest met de gemeenten en HV Woonbelang waar de status van de uitvoeringsagenda geagendeerd stond. In het voorjaar 2025 wordt de uitvoeringsagenda 2024 gezamenlijk geëvalueerd en vooruitgeblikt naar de uitvoeringsagenda 2026.
- In 2024 hebben we verdere stappen gezet in het professionaliseren van onze organisatie in lijn met de hoge vastgoedambities. We hebben vaste medewerkers aangenomen voor projectontwikkeling, projectbegeleiding en op het gebied van verhuur. Daarnaast is de afdeling Vastgoed & Regie verder geïntegreerd binnen de organisatie. Een significante verandering afgelopen jaar was de overgang van de rol van vastgoedregisseur naar vastgoedmanager. Bovendien hebben we een eigen bedrijfsbureau opgericht om processen efficiënter te coördineren.

6.3. Oosterpoort blijft actief aandacht schenken aan privacy

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

Belangrijke acties in 2024 waren:

- Blijvend aandacht geven aan bewustwording voor AVG door onder andere publicaties op intranet over gemelde datalekken.
- Nieuwe functionaliteit voor veilig mailen beschikbaar gesteld aan de medewerkers
- Monitoring van tijdige vernietiging van privacygevoelige informatie uit onze IT-systemen (zoals ID-bewijzen, Burgerservicenummers (BSN), salarisbescheiden bij woningtoewijzing etc).
- Jaarlijkse check op de volledigheid van de verwerkersovereenkomsten en het verwerkersregister.
- Afsluiten van verwerkersovereenkomsten met nieuwe partijen die persoonsgegevens verwerken.
- Verdere aanscherping van cybersecurity in relatie tot AVG.

6.3.1. Het privacymeldpunt kreeg 2 meldingen van datalekken

In 2024 kreeg het privacymeldpunt van Oosterpoort 2 meldingen van een datalek (in 2023: 1, 2022: 5, in 2021: 4). We gaven intern direct opvolging aan deze datalekken. In beide gevallen was een melding bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP) niet nodig. In 2024 zijn we gestart met een bewustwordingstraject rondom cyberaanvallen. Dit begon met een testmeting, waarbij een nep-phishingmail naar alle medewerkers werd verstuurd. De eerste resultaten hiervan zijn gedeeld op ons intranet om het bewustzijn rondom (dagelijkse) phishingmails te vergroten. In 2025 wordt de meting voortgezet, gevolgd door een fysieke training voor alle medewerkers.

6.4. Huurders kunnen naar de onafhankelijke Klachtencommissie

In 2024 behandelde de Klachtencommissie Woningcorporaties regio Nijmegen 4 klachten over Oosterpoort (in 2023 betrof het 1 klacht). Van deze klachten bleek 1 klacht (gedeeltelijk) gegrond, 2 klachten ongegrond en 1 klacht is alsnog opgelost.

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

7. De Raad van Commissarissen houdt toezicht en geeft advies

Goed maatschappelijk ondernemerschap is belangrijk voor het vertrouwen van de samenleving in het bestuur van en het toezicht op woningcorporaties. Zoals elke woningcorporatie werkt Oosterpoort met een Raad van Commissarissen. Deze houdt toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken in de organisatie. Ook geeft de Raad advies aan de directeur-bestuurder en is zijn werkgever. In dit hoofdstuk staat hoe de Raad van Commissarissen in 2024 zijn taken uitvoerde.

7.1 Dit is de governancestructuur van Oosterpoort

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

- Statuten van Oosterpoort;
- Reglement financieel beleid en beheer;
- Bestuursreglement en reglement RvC;
- Toezichts- en toetsingskader RvC.

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

Governancecode woningcorporaties

Ook in 2024 pasten we de 'Governancecode woningcorporaties' toe bij onze bedrijfsvoering. Oosterpoort onderschrijft de Aedescode. De bepalingen in de code passen heel goed bij de missie, het beleid en de activiteiten van Oosterpoort zoals geformuleerd in ons ondernemingsplan 2022-2025. Er zijn gesprekken gevoerd over solidariteit met de corporaties binnen het Woonkr8-verband.

7.1.1. Met de governance-agenda houden wij grip

In 2024 werkten we met een governance-agenda. Deze agenda bevat alle activiteiten die we in een jaar moeten uitvoeren vanuit:

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

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

Interne audits

In 2024 voerden we als onderdeel van het interne beheersingssysteem interne audits uit op belangrijke bedrijfsprocessen zoals woningtoewijzing, ketensamenwerking, onderhoudsprocessen en IT-controls. Daarnaast hield de controller een drietal speciale audits. Hij toetste de werking van vernieuwde processen/beleid en inrichting van de afdeling Vastgoed & Regie en de door derden uitgevoerde processen aan compliance aan wet- en regelgeving, integriteit en juistheid. Daarnaast analyseerde hij de juistheid en effectiviteit van genomen risicobeheersingsmaatregelen binnen Oosterpoort. Het managementteam en de Auditcommissie bespraken de bevindingen en de aanbevelingen. De Raad van Commissarissen werd in kennis gesteld van de eindrapportage. Een bevinding was dat in de geauditeerde processen de wet- en regelgeving wordt nageleefd en dat er een grote betrokkenheid en bewustzijn bij medewerkers is voor risico's. Een aanbeveling was om meer de PDCA-cyclus toe te passen op ketensamenwerking en vastgoedbeleidsprocessenorganisatie.

7.2 Dit zijn de basisgegevens van de Raad van Commissarissen

7.2.1. De raad bestaat uit generalisten met elk een eigen specialisme

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

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

De Raad van Commissarissen bestond in 2024 uit de volgende personen:

Naam	Geboren	Beroep	Datum (her) benoeming	Datum einde termijn	Deskundigheid
Mevrouw F.M. Aarts* (voorzitter tot 18 mei)	1981	Advocaat	18 mei 2020	17 mei 2024 (A)	Juridisch
De heer J.G.B.J. Hooge Venterink (vice-voorzitter)	1960	Managing partner/ CFO	7 maart 2023	6 maart 2027 (A)	Financieel, economisch, Strategie & organisatie
De heer J.A.J. Lenssen	1961	Directeur omgevingsdienst Brabant-Noord	10 november 2021	9 november 2025 (A)	Financieel, economisch, portefeuillestrategie
De heer J.J.M. Waegemaekers (voorzitter vanaf 18 mei)	1958	Zelfstandig ondernemer	28 juni 2021	27 juni 2025 (H)	Wonen, Duurzaamheid
Mevrouw K. de Grood*	1974	Senior projectleider Stoutgroep	1 oktober 2023	30 september 2027 (H)	Sociaal maatschappelijk, Wonen
Mevrouw. R.C.H. Burgers*	1992	Advocaat	27 mei 2024	26 mei 2029 (H)	Juridisch

Tabel 20: Samenstelling Raad van Commissarissen

*) Op voordracht van HV Woonbelang

A Aftredend en niet herkiesbaar

H Aftredend en herkiesbaar

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

Vanwege het vertrek van de huidige voorzitter mevrouw Aarts heeft een interne werving- en selectieprocedure plaatsgevonden voor een nieuwe voorzitter. Twee belangstellenden hebben zich door het sturen van een motivatiebrief kenbaar gemaakt. In lijn met de selectieprocedure zijn met beide kandidaten gesprekken gevoerd door de selectiecommissie. Daaropvolgend heeft een digitale (per e-mail) anonieme stemronde plaatsgevonden. Na het tellen van de stemmen bleek de heer Waegemaekers meer dan de helft van de stemmen te hebben gekregen. Daarmee is hij gekozen als nieuwe voorzitter van de Raad van Commissarissen.

7.2.2. 4 commissarissen hebben nevenfuncties

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

Lid Raad van Commissarissen	Relevante nevenfuncties
Mevrouw F.M. Aarts	Bestuurslid VTW (tot 13 juni 2024) Bestuurslid Stichting Leergeld Nijmegen Voorzitter Rotaryclub Nijmegen-Zuid
De heer J.G.B.J. Hooge Venterink	Lid bestuur Energie Coöperatie Heumen
De heer J.J.M. Waegemaekers	Lid Raad van Commissarissen Woonstichting Valburg (vanaf 1 mei 2024)
De heer J.A.J. Lenssen	Freelance docent Bestuursacademie Nederland Bestuurslid van de Vereniging van directeuren van Omgevingsdiensten
Mevrouw K. de Grood	Geen
Mevrouw R.C.H Burgers	Geen

Tabel 21: Nevenfuncties leden Raad van Commissarissen

7.2.3. De Raad van Commissarissen heeft 2 commissies

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

De Auditcommissie adviseert de RvC in het bijzonder over:

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

De remuneratiecommissie richt zich in het bijzonder op:

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

Onderstaande tabel vermeldt in welke commissie(s) de leden van de Raad in 2024 zitting hadden.

Lid Raad van Commissarissen	Deelname aan commissie(s)
Mevrouw F.M. Aarts	Remuneratiecommissie (tot en met 17 mei)
De heer J.G.B.J. Hooge Venterink	Auditcommissie (voorzitter)
De heer J.A.J. Lenssen	Auditcommissie
De heer J.J.M. Waegemaekers	Auditcommissie, remuneratiecommissie
Mevrouw K. de Grood	Remuneratiecommissie (voorzitter per 18 mei 2024)
Mevrouw R.C.H. Burgers	Auditcommissie (per 27 mei 2024)

Tabel 22: Deelname aan commissies binnen de Raad van Commissarissen

7.2.4. De Raad van Commissarissen houdt toezicht

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

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

7.2.5. De Raad van Commissarissen hanteert een toezicht- en toetsingskader

De RvC hanteert een toezicht- en toetsingskader om zijn toezichthoudende taak binnen Oosterpoort effectief uit te voeren. Dit kader omvat wettelijke richtlijnen, zoals de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties, evenals interne beleidstukken en risicobeoordelingen. Het kader biedt de RvC houvast bij het monitoren van de financiële positie, het ondernemingsplan en de maatschappelijke prestatie van Oosterpoort.

Het 'Toezicht- en toetsingskader' van Oosterpoort is in december 2020 voor het laatst geactualiseerd. In 2025 wordt het gehele kader herzien. Het actuele kader is te vinden op de website van Oosterpoort onder 'Over Oosterpoort - Bestuur en toezicht – Governance'.

7.2.6. De vergoeding van de Raad van Commissarissen is passend

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

Lid Raad van Commissarissen	Vergoeding 2024 in € (excl. Btw)
Mevrouw F.M. Aarts	1 jan – 17 mei € 7.692
De heer J.G.B.J. Hooge Venterink	€ 13.600
De heer J.A.J. Lenssen	€ 13.600
De heer J.J.M Waegemaekers	Voorzitter vanaf 18 mei € 17.836
Mevrouw K. de Grood	€ 13.600
Mevrouw R.C.H. Burgers	27 mei – 31 dec € 8.138

Tabel 23: Vergoedingen leden Raad van Commissarissen

7.2.7. De commissarissen houden hun kennis en kunde op peil

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

Lid Raad van Commissarissen	Punten uit 2023 mee te nemen naar 2024	PE-verplichting in 2024	Punten behaald in 2024	Punten uit 2024 mee te nemen naar 2025
Mevrouw F.M. Aarts	0	2	3	0
De heer J.G.B.J. Hooge Venterink	5	5	3	3
De heer J.A.J. Lenssen	0	5	6	1
De heer J.J.M. Waegemaekers	5	5	19	5
Mevrouw K. de Grood	-	5	12	5
Mevrouw R.C.H. Burgers	-	3	12	5

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

7.2.8. Ieder jaar houdt de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie

De zelfevaluatie vond in 2024 plaats op 15 april. Deze werd voorbereid en geleid door externe begeleider Wilbert de Kroon. Voorafgaand aan de zelfevaluatie heeft dhr. De Kroon alle RvC-leden en de directeur-bestuurder telefonisch gesproken om te bespreken onderwerpen te bepalen. De volgende onderwerpen zijn daarbij kritisch besproken in de bijeenkomst:

- onboarding en dynamiek: inwerken van nieuwe RvC-leden en de impact op de groepsdynamiek;
- balans tussen afstand en nabijheid: de uitdaging van afstand houden zonder een gevoel van isolatie te creëren;
- toezicht versus advies: de groeiende rol van de RvC als adviseur, zowel gevraagd als ongevraagd;
- samenstelling en expertise van de RvC: balans tussen kracht en tegenkracht in de nieuwe samenstelling;
- werking van commissies;
- relatie tussen RvC en directeur-bestuurder.

Conclusie van de zelfevaluatie was dat de RvC evenwichtig is samengesteld, met complementaire expertises en een gezonde balans tussen daadkracht en luistervermogen. De RvC combineert zijn toezichthoudende rol met een situationele adviesfunctie en voert open en constructieve discussies. De samenwerking met de directeur-bestuurder is transparant en op basis van wederzijds respect. De informatievoorziening is afgelopen jaar sterk verbeterd, wat als een enorm pluspunt wordt ervaren.

7.3 De raad heeft ook een werkgeversrol

Hierover doet de Raad van Commissarissen in de volgende paragrafen verslag.

7.3.1. De arbeidsovereenkomst van de directeur-bestuurder ziet er zo uit

We vatten de aanstelling van de directeur-bestuurder als volgt samen:

Gegevens 2024	
Naam	C.L van Kampen
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0

Tabel 25: Gegevens arbeidsovereenkomst directeur-bestuurder

7.3.2. Dit is de bezoldiging van de directeur-bestuurder

In de tabel hieronder staat de bezoldiging van de directeur-bestuurder over 2024:

Bezoldiging 2024	C.L. van Kampen
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 145.609,19
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.730,20
<i>Subtotaal</i>	€ 167.339,39

Tabel 26: Bezoldiging directeur-bestuurder

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

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

In totaal behaalde de directeur-bestuurder in 2024 27 PE-punten en in de periode 2022-2024 140 PE-punten, waarmee hij voldoet aan de vereisten. In de Woningwet staat dat bestuurders en toezichthouders hun kennis en kunde op peil moeten houden.

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

7.3.4. De directeur-bestuurder heeft geen nevenfuncties

De directeur-bestuurder van Oosterpoort had in 2024 geen nevenfuncties.

7.3.5. De Remuneratiecommissie doet verslag

De remuneratiecommissie van Oosterpoort vergadert doorgaans 3 keer per jaar. In 2024 is er 6 keer overlegd, waarbij 2 vergaderingen zijn opgesplitst in 2 aparte bijeenkomsten. Dit betrof een beleidsmatig overleg en afzonderlijk de functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder.

De remuneratiecommissie heeft in 2024 onderstaande activiteiten opgepakt:

- Het voeren van gesprekken met de directeur-bestuurder over zijn persoonlijk jaarplan en de voortgang daarvan.
- Het voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen die op 15 april 2024 plaatsvond en op 31 maart 2025 gaat plaatsvinden.
- Het maken van een voorstel voor de te bespreken onderwerpen en vorm voor de jaarlijkse gesprekken tussen de Raad van Commissarissen en medewerkers in juli.
- Het maken van een voorstel voor de te bespreken onderwerpen tijdens het jaarlijks gesprek met de Ondernemingsraad in juli.
- Het adviseren van de RvC over de werving en selectie van een nieuwe huurderscommissaris als opvolger van mevrouw Aarts.
- Het adviseren van de RvC over de interne werving- en selectieprocedure voor een nieuwe voorzitter van de RvC.
- Het adviseren van de RvC over 2 herbenoemingsprocedures van (i) directeur-bestuurder de heer Van Kampen en (ii) voorzitter van de RvC de heer Waegemaekers.
- Het adviseren van de RvC over de selectie- en wervingsprocedure voor de nieuwe commissaris als opvolger van de heer Lenssen en het te gebruiken wervingsbureau.
- Het adviseren van de RvC inzake de bezoldiging van de commissarissen voor 2025.
- Het voorbereiden en voeren van een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder.

7.4 De raad doet verslag vanuit de toezichthoudende en klankbordrol

7.3.6. De Raad van Commissarissen vergaderde 7 keer in 2024

In 2024 heeft de Raad van Commissarissen 7 keer regulier vergaderd, waarbij de directeur-bestuurder aanwezig was. Hierbij zijn onder andere de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:

- Herijkte Portefeuillestrategie.
- Investeringsstatuut.
- Overleg met de externe accountant (waaronder één keer zonder aanwezigheid van de bestuurder).
- Bezoldiging van de RvC en van de directeur-bestuurder in 2025.
- Onderwerpen uit de governancecode, zoals de zelfevaluatie van de RvC, de werving en benoeming van een nieuw lid van de RvC en de overdracht van het voorzitterschap.
- Huuraanpassing 2024.
- Herijking financiële statuten: Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB), Treasurystatuut en Financieel beleid.
- Herijking financieringsstrategie.
- Dechargedocumenten van de Bosbesstraat en Bremstraat en De Vijverhof.
- Beloningsbeleid directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen Oosterpoort.
- Evaluatie /besluit ketensamenwerking.
- Regeling waarneming directeur-bestuurder bij langdurige afwezigheid.

Verder besteedde de Raad van Commissarissen aandacht aan jaarlijks terugkerende onderwerpen zoals het jaarplan 2024, de jaarstukken over 2023, de begroting 2025 en meerjarenbegroting, de managementletter, evaluatie van de externe accountant (met opdrachtverstrekking voor controle boekjaar 2024), het treasuryjaarplan 2025 en de managementrapportages.

Lopende projecten

In 2024 zijn op verschillende vlakken stappen gezet in de uitvoering van de (herijkte) portefeuillestrategie, waarbij 800 nieuwbouwwoningen worden gebouwd tot 2035. De Raad van Commissarissen werd op de hoogte gehouden van de stand van zaken van deze projecten. Daarnaast heeft de raad in dit kader onderstaande bestuursbesluiten goedgekeurd:

- Investeringsbesluit sloopnieuwbouw Kloosterstraat in Groesbeek.
- Start/investeringsbesluit nieuwbouw Nijverheidsweg in Groesbeek.
- Start/investeringsbesluit nieuwbouw De Linde in Groesbeek.
- Start/investeringsbesluit Spieringshof, Past. Van Thielstraat Leuth en St. Antoniusweg in Groesbeek.
- Startbesluit De Schoren in Malden.
- Startbesluit Woonwagens in Groesbeek.

7.3.7. De Auditcommissie doet verslag

De Auditcommissie heeft in 2024 6 keer regulier vergaderd waarbij onder andere de onderstaande onderwerpen aan de orde zijn gekomen:

- Notities Beleidswaarde en Fiscale positie 2023.
- Jaarrekening 2023.
- Beoordeling functioneren accountant.
- Kaderbrief 2025.
- Opdrachtbrief accountant boekjaar 2024.
- Begroting 2025 en meerjarenbegroting 2026-2034.
- Aedes benchmarkresultaten.

- Financiële risicorapportages.
- Voortgang intern controlplan 2024.
- Treasury jaarplan 2025.
- Managementletter accountant interimcontrole 2024.
- Intern controlplan 2025.

Naast bovengenoemde werkzaamheden is in 2024 ook regelmatig gesproken over projectfasedocumenten voor nieuwbouwprojecten. Hierover is geadviseerd aan de RvC. Bij de bespreking van de jaarstukken 2023 en de managementletter was de accountant EY Accountants B.V. aanwezig.

7.3.8. Dit zijn de overige activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2024

Naast de formele vergaderingen zijn de volgende activiteiten van de Raad van Commissarissen in 2024 het vermelden waard:

- Op 11 april vond er op initiatief van de Raad van Commissarissen een (kennismakings)gesprek plaats met twee toezichthouders van de WsW.
- Op 11 maart, 17 juni en op 7 oktober vond een overleg plaats tussen (een afvaardiging) van de Raad van Commissarissen en de huurdersbelangenvereniging.
- Op 15 april vond de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen plaats.
- Op 27 mei had de Raad van Commissarissen het jaarlijkse gesprek met de accountant in afwezigheid van de directeur-bestuurder.
- Op 1 juli sprak de Raad van Commissarissen met de ondernemingsraad, deels in aanwezigheid van de directeur-bestuurder.
- Op 1 juli spraken leden van de Raad in informele setting met verschillende medewerkers van Oosterpoort over alledaagse onderwerpen.
- Op 22 november heeft de Raad van Commissarissen een aantal vastgoedprojecten van Oosterpoort bezocht.
- Op 7 oktober hield de Raad van Commissarissen in eigen kring een informeel 'Benen-op-tafel-overleg'.

7.3.9. Slotwoord

In dit jaarverslag treft u het bestuursverslag en de jaarrekening 2024 aan, zoals deze zijn opgesteld door het bestuur en gecontroleerd door EY Accountants B.V.. De Raad van Commissarissen besprak het jaarverslag en de jaarrekening op 26 mei 2025 in aanwezigheid van de accountant en stelde het vast.

De Raad van Commissarissen dankt de directeur-bestuurder en de medewerkers van Oosterpoort voor hun inzet in 2024.

Namens de Raad van Commissarissen,

J.J.M. Waegemaekers

voorzitter

7.5 Verklaring van het bestuur en de Raad van Commissarissen

Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Oosterpoort verklaren hierbij dat alle middelen in het verslagjaar 2024 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

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

Het bestuur van Oosterpoort stelde dit jaarverslag op en de Raad van Commissarissen stelde het op 26 mei 2025 vast.

De directeur-bestuurder:

C.L. van Kampen

De leden van de Raad van Commissarissen:

J.J.M. Waegemaekers

J.G.B.J. Hooge Venterink

K. de Grood

J.A.J. Lenssen

R.C.H. Burgers



Jaarrekening 2024

Deel II

Inhoudsopgave

1	Balans per 31-12-2024 (voor resultaatbestemming).....	56
2	Winst- en verliesrekening over 2024.....	58
3	Kasstroomoverzicht 2024.....	59
4	Grondslagen van waardering in de jaarrekening.....	60
4.1	Algemeen.....	60
4.2	Activiteiten.....	60
4.3	Continuïteit.....	60
4.4	Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden.....	60
4.5	Salderen.....	62
4.6	Financiële instrumenten.....	62
5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	63
5.1	Vastgoedbeleggingen.....	63
5.1.1	DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.....	63
5.1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	67
5.1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.....	67
5.2	Materiële vaste activa.....	69
5.2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie.....	69
5.3	Financiële vaste activa.....	70
5.3.1	Latente vordering vennootschapsbelasting.....	70
5.4	Voorraden.....	70
5.4.1	Vastgoed bestemd voor verkoop.....	70
5.4.2	Overige voorraden.....	70
5.5	Vorderingen en effecten.....	71
5.6	Liquide middelen.....	71
5.7	Voorzieningen.....	71
5.7.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.....	72
5.7.2	Overige voorzieningen.....	72
5.7.3	Pensioenvoorziening.....	72
5.8	Langlopende schulden.....	72
5.9	Kortlopende schulden.....	73
6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	75
6.1	Algemeen.....	75
6.2	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille Prestatieverplichtingen.....	75
6.2.1	Huuropbrengsten.....	75
6.2.2	Opbrengsten en lasten servicecontracten.....	75
6.3	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten.....	75
6.4	Personeel.....	75
6.5	Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie.....	75
6.6	Lasten onderhoudsactiviteiten.....	76
6.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.....	76
6.8	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling.....	76

6.9	Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten	76
6.10	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	76
6.11	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	77
6.12	Netto resultaat overige activiteiten	77
6.13	Overige organisatiekosten	77
6.14	Leefbaarheid	77
6.15	Rentebaten en rentelasten.....	77
6.16	Belastingen.....	78
6.16.1	Acute belastingen	78
6.16.2	Latente belastingen	78
7	Grondslagen voor kasstroomoverzicht.....	79
8	Gebeurtenissen na balansdatum	79
9	Toelichting op de balans per 31-12-2024	80
9.1	Financiële instrumenten en risico's	96
9.2	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen	98
10	Toelichting winst- en verliesrekening over 2024	99
11	Bezoldiging	104
11.1	Bezoldiging van de directie en de commissarissen	104
11.2	Wet Normering Topinkomens	104
12	Toelichting op het kasstroomoverzicht	106
13	Gebeurtenissen na balansdatum.....	107
14	Kengetallen.....	108
15	Afzonderlijke primaire overzichten.....	109
16	DAEB en NIET-DAEB.....	110
16.1	Balans DAEB-tak per 31-12-2024.....	110
16.2	Winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2024.....	112
16.3	Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2024.....	113
16.4	Balans niet-DAEB-tak per 31-12-2024.....	114
16.5	Winst- en verliesrekening niet-DAEB-tak over 2024.....	116
16.6	Kasstroomoverzicht niet-DAEB-tak 2024.....	117
17	Overige gegevens.....	118
17.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	118
17.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	119

1 Balans per 31-12-2024 (voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

	Ref	31-12-2024	31-12-2023
Activa			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	9.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	9.1.1	883.115	773.160
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.1.2	22.059	21.418
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.1.3	82.542	74.107
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.1.4	11.145	1.382
		998.861	870.067
Materiële vaste activa	9.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.2.1	938	1.035
Financiële vaste activa	9.3		
Latente belastingvordering	9.3.1	3.299	2.830
Totaal vaste activa		1.003.098	873.932
Vlottende activa			
Voorraden	9.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	9.4.1	540	1.424
Overige voorraden	9.4.2	421	421
		961	1.845
Vorderingen	9.5		
Huurdebiteuren	9.5.1	189	251
Overheid	9.5.2	50	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.5.3	3.576	663
Overige vorderingen	9.5.4	90	24
Overlopende activa	9.5.5	707	572
		4.612	1.510
Liquide middelen	9.6	6.192	5.155
Totaal vlottende activa		11.765	8.510
TOTAAL ACTIVA		1.014.863	882.442

	Ref	31-12-2024	31-12-2023
Passiva			
Eigen vermogen	9.7		
Herwaarderingsreserve	9.7.1	571.366	461.495
Overige reserves	9.7.2	35.642	227.464
Resultaat boekjaar	9.7.3	99.104	-81.951
		706.112	607.008
Voorzieningen	9.8		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	9.8.1	15.752	7.473
Overige voorzieningen	9.8.2	129	0
		15.881	7.473
Langlopende schulden	9.9		
Schulden / leningen overheid	9.9.1	5.160	5.375
Schulden / leningen kredietinstellingen	9.9.2	197.406	179.610
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.9.3	74.995	68.293
Embedded derivaten extendible leningen	9.9.4	8.808	8.341
Waarborgsommen		15	15
		286.384	261.634
Kortlopende schulden	9.10		
Schulden aan overheid		215	215
Schulden aan kredietinstellingen	9.10.1	2.292	2.285
Schulden aan leveranciers		228	475
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.10.2	152	256
Schulden ter zake van pensioenen	9.10.3	49	44
Overlopende passiva	9.10.4	3.550	3.052
		6.486	6.327
TOTAAL PASSIVA		1.014.863	882.442

2 Winst- en verliesrekening over 2024

(x € 1.000,-)

	Ref.	2024	2023
Huuropbrengsten	10.1	36.347	35.453
Opbrengsten servicecontracten	10.2	1.151	958
Lasten servicecontracten	10.3	-1.004	-934
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.4	-3.110	-3.060
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	-17.048	-16.945
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	-2.101	-1.920
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		14.235	13.552
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.7	6.990	2.200
Toegerekende organisatiekosten	10.8	-28	-24
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.9	-4.998	-1.693
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.964	483
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.10	-21.929	-26.304
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.11	109.462	-57.468
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.12	1.758	-938
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		89.291	-84.710
Opbrengsten overige activiteiten	10.13	108	186
Kosten overige activiteiten	10.14	-714	-1.643
Nettoresultaat overige activiteiten		-606	-1.457
Overige organisatiekosten	10.15	-1.189	-1.281
Leefbaarheid	10.16	-629	-483
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	10.17	-467	-2.131
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.18	-6.103	-5.444
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.19	114	81
Saldo financiële baten en lasten		-6.456	-7.494
Resultaat voor belastingen		96.610	-81.390
Belastingen	10.20	2.494	-561
Resultaat na belastingen		99.104	-81.951

3 Kasstroomoverzicht

(x € 1.000,-)

Operationele activiteiten	2024	2023
Ontvangsten:		
Huren	36.651	35.517
Vergoedingen	1.617	1.196
Overige bedrijfsontvangsten	66	242
Renteontvangsten	89	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>38.423</i>	<i>36.955</i>
Uitgaven:		
<i>Personeelsuitgaven:</i>	<i>4.570</i>	<i>3.928</i>
Lonen en salarissen	2.624	2.323
Sociale lasten	1.372	1.120
Pensioenlasten	574	485
Onderhoudsuitgaven	16.001	16.943
Overige bedrijfsuitgaven	6.327	6.854
Renteuitgaven	5.972	4.987
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	87	250
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	62	63
Vennootschapsbelasting	972	247
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>33.991</i>	<i>33.272</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.432	3.683
 (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom DAEB en niet-DAEB activiteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	5.591	2.198
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	2.007	312
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>7.598</i>	<i>2.510</i>
MVA uitgaande kasstroom DAEB en niet-DAEB activiteiten		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	14.116	11.916
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	9.489	8.564
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	1.157	3.026
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.100	473
Aankoop grond	2.704	1.797
Investerings overig	144	390
Externe kosten bij verkoop	156	113
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>28.866</i>	<i>26.279</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-21.268</i>	<i>-23.769</i>
Kasstroom uit (des)investerings	-21.268	-23.769
 Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	20.000	20.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	1.887	2.200
Aflossing ongeborgde leningen	240	239
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.873	17.561
 Mutatie liquide middelen	1.037	-2.525
 Liquide middelen per 1-1	5.155	7.680
Liquide middelen per 31-12	6.192	5.155
Mutatie geldmiddelen	1.037	-2.525

4 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

4.1 Algemeen

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

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024, en is opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek. Alle bedragen staan weergegeven in duizend euro, tenzij anders vermeld.

De jaarrekening is opgemaakt op 26 mei 2025

4.2 Activiteiten

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

4.3 Continuïteit

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

4.4 Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

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

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

Oordelen

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

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

Schattingen en veronderstellingen

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

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

Klimaatgerelateerde zaken

Oosterpoort houdt rekening met de invloed van klimaatverandering op schattingen en veronderstellingen, waar relevant. Bij deze beoordeling wordt een breed scala aan mogelijke gevolgen voor Oosterpoort meegenomen.

De huidige veronderstelling van Oosterpoort is dat het huidige bedrijfsmodel en producten welke Oosterpoort aanbiedt nog steeds levensvatbaar zullen zijn in de transitie naar een duurzame economie. Wel wordt onderkend dat klimaatgerelateerde zaken de mate van onzekerheid ten aanzien van schattingen en veronderstellingen bij meerdere elementen in de jaarrekening vergroten. Ook al hebben klimaatgerelateerde risico's nog geen significante impact op de waardering van bepaalde elementen in de jaarrekening, Oosterpoort monitort relevante veranderingen en ontwikkelingen op dit gebied, zoals nieuwe klimaatgerelateerde wet- en regelgeving. De elementen en overwegingen in de jaarrekening die het meest direct beïnvloed worden door klimaatgerelateerde zaken zijn:

- Gebruiksduur van materiële vaste activa. De gebruiksduur en/of de restwaarde van een materieel vast actief wordt uitsluitend opnieuw beoordeeld indien zich wijzigingen in de omstandigheden voordoen of nieuwe informatie beschikbaar komt ten aanzien van de resterende gebruiksduur en/of de restwaarde. Oosterpoort houdt hier rekening met klimaatgerelateerde zaken, zoals klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en andere wetgeving die mogelijk het gebruik van bepaalde activa beperken, of significante investeringen vereisen in bepaalde activa.
- Bijzondere waardeverminderingen van niet financiële vaste activa. Bij het bepalen van de realiseerbare waarde van een actief of een groep van activa wordt in dergelijke gevallen de bedrijfswaarde ingeschat. De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen die op diverse wijzen worden beïnvloed door met name transitierisico, zoals nieuwe klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en mogelijke veranderingen in vraag naar producten en diensten die Oosterpoort aanbiedt. Ook al is momenteel de veronderstelling dat geen enkele klimaatgerelateerde aanname significante impact heeft op de bepaling van de bedrijfswaarde, houdt Oosterpoort wel rekening met bijvoorbeeld toekomstige verwachtingen omtrent verwachte stijgende vraag naar producten en diensten die aangeboden worden, waaronder het duurzaamheidsportaal.
- Bepaling van reële waarde (marktwaarde in verhuurde staat) van vastgoedbeleggingen. Voor vastgoedbeleggingen houdt Oosterpoort rekening met fysieke- en transitierisico's en in hoeverre marktparticipanten rekening houden met deze risico's in het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. Oosterpoort veronderstelt dat de vastgoedbeleggingen momenteel niet blootgesteld zijn aan ernstige fysieke risico's, maar heeft wel verondersteld dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering van vastgoedbeleggingen. Dit relateert onder andere aan de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van gebouwen door klimaatgerelateerde wet- en regelgeving en de toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen. Voor woningcorporatie X kunnen klimaatgerelateerde risico's een significante impact hebben op de waardering van bepaalde elementen in de jaarrekening. Oosterpoort monitort relevante veranderingen en ontwikkelingen op dit gebied, zoals de Nationale Prestatieafspraken. Dit betreft onder andere de toenemende vereisten voor energie-efficiëntie van woningen. In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat woningen met een E-, F-, of G-label versneld moeten worden verduurzaamd en uiterlijk in 2028 zodanig hebben gerenoveerd dat ze een beter energielabel hebben (minimaal D). Daarnaast is er toenemende vraag vanuit huurders voor energiezuinige gebouwen. De elementen en overwegingen in de jaarrekening die het meest direct beïnvloed worden door klimaatgerelateerde zaken zijn de bepaling van reële waarde van vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen. Oosterpoort heeft verondersteld dat de reële waarde momenteel niet blootgesteld is aan ernstige fysieke risico's, maar heeft wel verondersteld dat tot zekere hoogte de invloed van transitierisico's worden meegenomen in de waardering vastgoedbeleggingen en voorziening onrendabele investeringen.

Er wordt onderkend dat klimaatgerelateerde zaken de mate van onzekerheid ten aanzien van schattingen en veronderstellingen bij meerdere elementen in de jaarrekening vergroten.

Herwaardering vastgoedbeleggingen

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

Bijzondere waardeverminderingen

Oosterpoort beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De beoordeling heeft niet geresulteerd in een bijzondere waardevermindering in het huidige boekjaar. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de hoogste van de bedrijfswaarde en marktwaarde van de kasstroom genererende eenheid per 31 december 2024, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingvorderingen

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

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

4.5 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.

4.6 Financiële instrumenten

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

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Vastgoedbeleggingen

5.1.1 DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

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

Complexindeling

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

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

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

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uitgaven na eerste verwerking

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

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

Groot onderhoud

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

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

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

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

Onderhoud

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

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

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

Verbetering

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

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

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

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

- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

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

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

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

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

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

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

Herwaarderingsreserve

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

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2024 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

5.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

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

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

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

5.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

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

Waardering

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

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

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

Herclassificatie van vastgoed

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

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

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

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

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

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

Beleidswaarde

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpandscenariio en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Oosterpoort hanteert in haar beleid een streefhuur van 55% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, 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. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post "lasten onderhoudsactiviteiten" in de functionele winst- en verliesrekening.
met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van minimaal 60 jaar zonder eindwaarde. Het kan dus zijn dat de onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde door de lange horizon afwijkt van het onderhoudsniveau in de winst en verliesrekening van enig jaar. Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F-, en G-labels.
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, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
5. De sociale disconteringsvoet wordt losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en jaarlijks voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de 60-jarige meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudskosten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

5.2 Materiële vaste activa

5.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd

met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Financiële vaste activa

5.3.1 Latente vordering vennootschapsbelasting

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

5.4 Voorraden

5.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

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

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

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

5.4.2 Overige voorraden

Voorraad grond- en ontwikkelposities

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

Herclassificatie onroerende zaken in exploitatie naar voorraden

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

5.5 Vorderingen en effecten

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

5.6 Liquide middelen

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

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

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

5.7 Voorzieningen

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

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

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

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

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

5.7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

5.7.2 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor jubileumuitkeringen aan personeel.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

5.7.3 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 2024 (en 2023) 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 vervolgwaaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

Geamortiseerde kostprijs

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

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

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

Derivaten en hedge accounting

Oosterpoort maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals embedded derivaten.

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

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

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

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

Leasing

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

Oosterpoort als lessor

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

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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

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

6.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille Prestatieverplichtingen

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

6.2.1 Huuropbrengsten

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

6.2.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

6.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

6.4 Personeel

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

6.5 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

6.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

6.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

6.8 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

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

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

6.10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

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

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

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

6.11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.12 Netto resultaat overige activiteiten

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

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

6.13 Overige organisatiekosten

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

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

6.14 Leefbaarheid

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

6.15 Rentebaten en rentelasten

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

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

6.16 Belastingen

6.16.1 Acute belastingen

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

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

6.16.2 Latente belastingen

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

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

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

7 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

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

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

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

8 Gebeurtenissen na balansdatum

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

9 Toelichting op de balans per 31-12-2024

(x € 1.000,-)

	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Activa			
Vaste Activa			
Vastgoedbeleggingen	9.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	9.1.1	883.115	773.160
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.1.2	22.059	21.418
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.1.3	82.542	74.107
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.1.4	11.145	1.382
		998.861	870.067
	Ref.	9.1.1	9.1.2
		DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie
Stand per 1 januari 2024:			
Aanschaffingswaarde		368.524	29.637
Cumulatieve herwaarderingen		-7.501	-7.812
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen		412.137	-407
Boekwaarde per 1 januari 2024		773.160	21.418
Mutaties in het boekjaar:			
- Initiële verkrijgingen		37	0
- Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling		6.611	0
- Herclassificaties van/naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		1.157	0
- Herclassificaties naar activa in ontwikkeling		-2.367	0
- Desinvesteringen		-2.141	-1.294
- Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.723	
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		102.935	1.935
Totaal van de mutaties		109.955	641
Boekwaarde per 31 december 2024		883.115	22.059
Stand per 31 december 2024:			
Aanschaffingswaarde		371.820	28.343
Cumulatieve herwaarderingen		-3.804	-7.536
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen		515.099	1.252
Boekwaarde per 31 december 2024		883.115	22.059
	Ref.	9.1.3	9.1.4
		Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Stand per 1 januari 2024:			
Aanschaffingswaarde		44.362	8.964
Cumulatieve herwaarderingen		29.745	0
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen		0	-7.582
Boekwaarde per 1 januari 2024		74.107	1.382
Investerings		0	28.779
Verkochte woningen		579	0
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen		0	-9.956
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie		0	-6.611
Herclassificatie naar voorraad		540-	0
Herclassificatie naar vastgoed in exploitatie (aanschafwaarde)		1.157-	0
Teruggekocht voor doorverkoop		471-	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		10.024	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		0	-2.449
Totaal van de mutaties		8.435	9.763
Boekwaarde per 31 december 2024		82.542	11.145
Stand per 31 december 2024:			
Aanschaffingswaarde		43.564	21.176
Cumulatieve herwaarderingen		38.978	0
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen		0	-10.031
Boekwaarde per 31 december 2024		82.542	11.145

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

9.1.1 DAEB en 9.1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

	Waarderingsvariant	2024	2023
Eengezinswoningen *)	basis/full	617.664	546.322
Meergezinswoningen (appartementen)	basis	277.039	236.630
Bedrijfsmatig onroerend goed	full	3.629	3.983
Maatschappelijk onroerend goed	full	4.009	4.899
Zorgvastgoed	full	2.556	2.477
Parkeergelegenheden	basis	277	267
Totaal		905.174	794.578

*) Onder de eengezinswoningen zijn 24 flewoningen opgenomen die middels fullvariant zijn gewaardeerd.

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

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2023 blijkt dat de basisversie 2023 niet voor alle regio's tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid. De COROP-regie Arnhem-Nijmegen, waar Oosterpoort onder valt, viel binnen de gestelde bandbreedte van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2023 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2024 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2024 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Het handboek is per 15 maart 2025 geactualiseerd. De parameters voor leegwaardestijging, markthuur en disconteringsvoet zijn geactualiseerd.

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

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

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

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

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

Voor de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2023 ook toegeelicht.

Parameters woongelegenheden 2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardestijging	15,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	1.069	1.062	1.057	1.052	1.041	1.025
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	1.066	1.070	1.078	1.088	1.093	1.092
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten per vhe – EGW	537	533	530	528	522	513
Beheerkosten per vhe – MGW	532	536	542	549	552	554
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerd	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – gereguleerd	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving (% van de huursom)	0,58%	0,58%	0,58%	0,58%	0,58%	0,58%
Mutatiekans bij doorexpluiten	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Mutatiekans bij uitponden	9,33%	9,33%	9,33%	9,33%	9,33%	9,33%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%
Disconteringsvoet	7,27%	7,27%	7,27%	7,27%	7,27%	7,27%

Parameters woonegelegenheden 2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Leegwaardestijging	5,74%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	1.411	1.449	1.481	1.514	1.542	1.561
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	1.402	1.453	1.499	1.548	1.592	1.627
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten per vhe – EGW	514	523	531	539	545	548
Beheerkosten per vhe – MGW	509	527	542	559	574	586
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerd	0,00%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – gereguleerd	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving (% van de huursom)	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%	0,55%
Mutatiekans bij doorexpluiten	6,62%	6,62%	6,62%	6,62%	6,62%	6,62%
Mutatiekans bij uitponden	9,08%	9,08%	9,08%	9,08%	9,08%	9,08%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%	0,05%
Disconteringsvoet	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 644,- (2023: € 604,-) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen 10,4% (2023: 11,4%) van de berekende marktwaarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 2024	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - BOG	10	10	10	11
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - MOG	8	9	9	9
Mutatieonderhoud per m ² bvo - BOG	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per m ² bvo - MOG	0	0	0	0
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,00%	3,05%	3,09%	3,13%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	1,99%	2,01%	2,03%	2,05%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	9,59%	9,59%	9,59%	9,59%
Overdrachtskosten (% van de MW)	11,41%	11,41%	11,41%	11,41%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 2023	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - BOG	8	8	9	9
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo - MOG	9	10	10	10
Mutatieonderhoud per m ² bvo - BOG	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per m ² bvo - MOG	0	0	0	0
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	2,93%	2,98%	3,03%	3,08%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,66%	2,67%	2,69%	2,70%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,31%	0,31%	0,31%	0,31%

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0	0	0	0		
Disconteringsvoet	10,59%	10,59%	10,59%	10,59%		
Overdrachtskosten (% van de MW)	18,83%	18,83%	18,83%	18,83%		
Parameters parkeerplaatsen 2024	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – per parkeerplaats	69	72	75	77	79,9222	81,9203
Instandhoudingsonderhoud – per garagebox	233	242	251	261	269	276
Beheerkosten – per parkeerplaats	35	36	37	39	40	41
Beheerkosten – per garagebox	47	49	51	53	55	56
Splitsingskosten per vhe	0	0	0	0	0	0
Verkoopkosten per vhe	0	0	0	0	0	0
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0	0	0	0	0	0
Disconteringsvoet	8,02%	8,02%	8,02%	8,02%	8,02%	8,02%
Overdrachtskosten (% van de MW)	11,23%	11,23%	11,23%	11,23%	11,23%	11,23%
Parameters parkeerplaatsen 2023	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – per parkeerplaats	65	68	71	74	77	79
Instandhoudingsonderhoud – per garagebox	220	230	240	250	259	266
Beheerkosten – per parkeerplaats	33	34	36	37	38	40
Beheerkosten – per garagebox	41	43	44	46	47	49
Splitsingskosten per vhe	0	0	0	0	0	0
Verkoopkosten per vhe	0	0	0	0	0	0
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0	0	0	0	0	0
Disconteringsvoet	7,77%	7,77%	7,77%	7,77%	7,77%	7,77%
Overdrachtskosten (% van de MW)	11,20%	11,20%	11,20%	11,20%	11,20%	11,20%
Parameters intramuraal zorgvastgoed 2024	2024	2025	2026	2027 e.v.		
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	14	15	15	16		
Mutatieonderhoud per m ² bvo	0	0	0	0		
Beheerkosten	296	302	308	314		
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0	0	0	0		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0	0	0	0		
Disconteringsvoet	10,91%	10,91%	10,91%	10,91%		
Overdrachtskosten (% van de MW)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%		
Parameters intramuraal zorgvastgoed 2023	2023	2024	2025	2026 e.v.		
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	13	13	14	14		
Mutatieonderhoud per m ² bvo	0	0	0	0		
Beheerkosten	250	260	268	274		
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0	0	0	0		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0	0	0	0		
Disconteringsvoet	9,61%	9,61%	9,61%	9,61%		
Overdrachtskosten (% van de MW)	15,31%	15,31%	15,31%	15,31%		

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

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

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

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

De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn van toepassing op meerdere complexen. Daarom worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Als er 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 door een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

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

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is bij 1 complex toegepast, er is een correctie op WOZ gemaakt.

Huurinkomsten

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

Markthuur(stijging)

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

De markthuur(stijging) per type vastgoed bedraagt:

- bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed: 1,25% (2023: 0,94%);
- intramuraal zorgvastgoed: 2,00% (2023: 2,51%);

Exit yield

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

De exit yield per type vastgoed bedraagt:

- bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed: 12,32% (2023: 8,26%);
- intramuraal zorgvastgoed: 12,28% (2023: 9,45%);

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.

De disconteringsvoet per type vastgoed is in bovenstaande tabellen opgenomen.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud

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

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

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen

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

Het handboek is eind oktober 2024 vastgesteld. Er heeft ook dit jaar een belangrijke wijziging plaatsgevonden in het publicatieproces. Het volledige handboek is eind oktober gepubliceerd, maar enkele vrijheidsgraden zijn geupdated en op 15 maart 2025 definitief gecommuniceerd. Hierdoor zijn ook ontwikkelingen uit het laatste kwartaal van 2024 meegenomen bij de vaststelling.

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

2024

Parameters	Gehanteerd in reële waarde in scenario		Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
				x €	in %
Huurverhoging	2,63%	1,63%	minus 1%	-21.721.020	-2%
Exit Yield	4,97%	3,97%	minus 1%	110.038.878	12%
Disconteringsvoet	7,15%	6,15%	minus 1%	93.254.588	10%

2023

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

Beleidswaarde

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

	2024	2023
Eengezinswoningen	319.969	248.431
Meergezinswoningen	81.941	96.621
Bedrijfsmatig onroerend goed *1)	3.629	3.983
Maatschappelijk onroerend goed *1)	4.009	4.899
Zorgvastgoed (intramuraal) *1)	2.556	2.477
Parkeergelegenheden *1)	277	267
Totaal	412.381	356.678
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	905.174	794.578
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	-492.793	-437.900

*1) Is gelijk aan de marktwaaarde in verhuurde staat

De beleidswaarde 2024 is € 55,5 miljoen gestegen ten opzichte van 2023. De stijging van de beleidswaarde wordt vooral veroorzaakt door wijzigingen in de parameters, beleidswaardenormen en methodische wijzigingen.

Uitgangspunten beleidswaarde

Oosterpoort heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2024	2023
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	61%	65%
Norm onderhoud	€ 3.696,00	€ 2.916,00
Norm beheerslasten	€ 1.179,00	€ 1.051,00

Vertrekpunt voor de bepaling beleidswaarde is de huidige marktwaaarde in verhuurde staat conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaaarde voor woongelegenheden aangepast op vijf stappen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, meerjaren onderhoud en beheer, alleen doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexpluiten en een sociale disconteringsvoet. 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 maatschappelijk 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	2024		2023	
	Effect op marktwaaarde x € 1.000	In %	Effect op marktwaaarde x € 1.000	In %
Stap 0: marktwaaarde verhuurde staat	905.174	100%	794.578	100%
Stap 1: beschikbaarheid	-118.413	-13%	118.032	15%
Stap 2: betaalbaarheid	-277.241	-31%	-352.244	-44%
Stap 3: kwaliteit	-189.550	-21%	-168.638	-21%
Stap 4: beheer	-34.683	-4%	-34.880	-4%
Stap 5: disconteringsvoet	127.094	14%		
Beleidswaarde	412.381	46%	356.848	45%

Ten aanzien van stap 1 zijn de volgende modelmatige aanpassingen doorgevoerd:

- Het doorexpluiten scenario bepaalt de waarde.
- De correctie van de marktwaarde naar minimaal € 0 is opgeheven.
- De eeuwigdurende benadering is toegepast door de kasstromen vanaf jaar 15 door te laten lopen tot en met jaar 60.
- Geen eindwaardeberekening is toegepast.
- De overdrachtskosten zijn ingesteld op 0%.

In het doorexploteerscenario wordt een eindwaarde verondersteld op basis van doorexpluiten met een voortdurende looptijd. De verkoopopbrengsten vallen weg, de huuropbrengsten en kosten voor onderhoud en beheer stijgen, want eenheden worden langer geëxploiteerd. De stap doorexpluiten i.p.v. uitponden levert een afslag op (min bedrag).

Voor stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 706,- per maand, zijnde 61% van max. redelijke huur (2023 € 695,-, zijnde 65% van max redelijke huur)
- voor meergezinswoningen: € 590,- per maand, zijnde 61% van max. redelijke huur (2023 € 579,-, zijnde 66% van max redelijke huur)

in deze stap wordt in het doorexploteerscenario de markthuur vervangen door streefhuur. De streefhuren zijn minder hard gestegen ten opzichte van voorgaand jaar.

voor stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld: (vanaf 2024 geen differentiatie meer in hoog-, laagbouw, maar een norm per VHE)

- voor eensgezinswoningen: € 3.696,- per verhuureenheid per jaar (2023: € 3.032,-)
- voor meergezinswoningen: € 3.696,- per verhuureenheid per jaar (2023: € 2.725,-)

Voor stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 1.179,- per verhuureenheid per jaar (2023: € 1.051,-)
- voor meergezinswoningen: € 1.179,- per verhuureenheid per jaar (2023: € 1.051,-)

Voor stap 5 (disconteringsvoet) is de sociale disconteringsvoet:

- voor Daeb: 4,17%
- voor Niet-daeb: 4,70%

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde (bedragen * € 1,-):

Parameters	2024 nieuw		
	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde	
		x €	in %
Sociale disconteringsvoet	3% hoger	-7.097.385	-2%
Streefhuur per maand	4% hoger	32.260.720	8%
Lasten onderhoud per jaar	50 euro hoger	-9.483.658	-2%

Parameters	2023		
	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde	
		x €	in %
Sociale disconteringsvoet	0,25% hoger	-16.191.524	-5%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	23.071.141	6%
Lasten onderhoud per jaar	€ 200 hoger	-31.355.828	-7%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2024 € 1.276 miljoen (2023: € 1.184 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

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

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

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

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie welke zijn geclassificeerd voor verkoop bedraagt 386 (2023: 411). Hiervan zullen naar verwachting 12 woningen (2023: 17) in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 3.366.000,- (2023: € 4.250.000,-) en de boekwaarde op basis van historische kosten bedraagt daarbij € 1.894.000,- (2023: € 3.243.000,-).

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

9.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2024	2023
Aantallen eenheden verkocht onder voorwaarden		
Aantal eenheden per 1 januari	303	315
Terugkopen (levering van de woning aan Oosterpoort)	-8	-12
Beëindiging terugkooprecht (geen levering van de woning aan Oosterpoort)	-	-1
Verkopen opnieuw onder Koopgarant	1	1
	296	303

Van de teruggekochte woningen zijn 5 woningen in verhuur genomen (2023: 4), 1 woning uit voorraad weer verkocht onder voorwaarden (2023: 1) en 1 woning verkocht zonder voorwaarden (2023: 2). Per 31 december 2024 zijn er 2 woningen aanwezig als voorraad nog te verkopen (2023: 5).

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft:

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

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

- De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming eigen exploitatie hebben gekregen. Deze woningen worden geherclassificeerd van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en verliesrekening.

De teruggekochte en weer onder voorwaarden verkochte woning is gewaardeerd op de verkoopprijs onder aftrek van de korting. Het kortingspercentage is 25%.

Materiële vaste activa

	Ref.	
	9.2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Stand per 1 januari 2024:		3.077
Aanschaffingswaarde		-2.042
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen		1.035
Boekwaarde per 1 januari 2024		
Investeringen		106
Desinvesteringen		0
Afschrijvingen		-203
Correctie afschrijvingen desinvesteringen/buitengebruikstellingen		0
Totaal van de mutaties		-97
Boekwaarde per 31 december 2024		938
Stand per 31 december 2024:		3.183
Aanschaffingswaarde		-2.245
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen		938
Boekwaarde per 31 december 2024		

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

Financiële vaste activa

Ref.
9.3.1

Latente
belasting
vorderingen

Boekwaarde per 1 januari 2024	2.830
Dotaties	480
Onttrekkingen	11
Totaal van de mutaties	469
Boekwaarde per 31 december 2024	3.299

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

Embedded derivaten

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

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.

De disconteringsvoet van het vreemd vermogen bedraagt 3,02% (2023: 3,0%). Omdat de afwijking van de latenties grotendeels plaats vindt tegen het Vpb-tarief van 25,8%, bedraagt de netto gehanteerde gemiddelde disconteringsvoet 2,2382%. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is 1 tot 24 jaar. Van de vordering wordt een bedrag van € 0,2 miljoen

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

	Balans				Winst- en verliesrekening	
	Contante waarde		Nominale waarde			
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Tijdelijk verschil waardering embedded derivaten	2.117	1.963	2.272	2.152	154	545
Tijdelijk verschil waardering verkoopwoningen	0	0	0	0	0	0
Tijdelijk verschil waardering disagio leningen	130	141	149	162	-11	-11
Tijdelijk verschil waardering afschrijvingspotentieel	1.052	726	1.168	874	326	-151
	3.299	2.830	3.589	3.188	469	383

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

- Nog verrekenbare rente ATAD (actieve latentie, nominale waarde € 4.923.560,-; (2023 € 3.684.344,-); omdat een verrekening in de nabije toekomst niet mogelijk lijkt, is deze actieve latentie niet gewaardeerd.
- Restant MVA in exploitatie/VOV/Onroerende zaken ten dienste van exploitatie (passieve latentie, nominale waarde € 40.406.551,-; (2023 passieve latentie € 9.982.787,-): omdat het verschil op enig moment (bij einde exploitatie) wel gerealiseerd zal worden, maar ervan uit wordt gegaan dat Oosterpoort 'oneindig' doorexploiteert, tendeert de contante waarde van deze latentie naar nihil.
- MVA in ontwikkeling/voorraden/grondposities (actieve latentie, nominale waarde € 5.652.923,-; (2023 € 4.039.651,-); hiervoor geldt hetzelfde als onder b.

Vlottende activa

	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Voorraden	9.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	9.4.1	540	1.424
Overige voorraden	9.4.2	421	421
		961	1.845

1.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. Ultimo 2024 zijn er 2 woning bestemd voor verkoop (2023: 5 woning).

1.4.2 Overige voorraden

Overige voorraden betreffen grondlocaties, welke worden herontwikkeld voor nieuwbouw.

	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Vorderingen	9.5		
Huurdebiteuren	9.5.1	189	251
Overige debiteuren	9.5.2	50	0
Belastingen en sociale verzekeringen	9.5.3	3.576	663
Overige vorderingen	9.5.4	90	24
Overlopende activa	9.5.5	707	572
		4.612	1.510

	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Huurdebiteuren	9.5.1		
Huurdebiteuren		253	340
Af: voorziening wegens oninbaarheid		64	89
		189	251

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

		31-12-2024	31-12-2023
Boekwaarde per 1 januari		89	70
Dotaties	+	-108	+ 36
Vrijval/Ontrekking	-	-83	- 17
Boekwaarde per 31 december		64	89

	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Belastingen en sociale verzekeringen	9.5.3		
Te vorderen omzetbelasting		71	0
Te vorderen vennootschapsbelasting		3.505	663
		3.576	663

Te vorderen vennootschapsbelasting			
Vennootschapsbelasting 2021		1.962	0
Vennootschapsbelasting 2022		1.265	663
Vennootschapsbelasting 2024		278	0
		3.505	663

In 2024 heeft Oosterpoort bezwaar gemaakt tegen de reeds ingediende aangiften vennootschapsbelasting 2021 en 2022. De belastingdienst heeft in oktober 2024 bevestigd dat zij de correcties in het bezwaar met uitzondering van art 15b zal volgen.

	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Overige Vorderingen	9.5.4		
Diverse vorderingen		90	24
Af: voorziening wegens oninbaarheid overige vorderingen		0	0
Totaal		90	24

	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Overlopende Activa	9.5.5		
Rente op tegoeden Rabobank		90	28
Te ontvangen afrekeningen energie en water		89	90
Gedeclareerde brandschade		0	14
Vooruitbetaalde facturen		371	435
Nog te ontvangen credit factuur op afgerond project		157	0
Te ontvangen ziekengeld		0	5
		707	572

In de overlopende activa is, evenals eind 2023, geen bedrag begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Liquide middelen	9.6		
Bedrijfspaarrekening		5.002	4.000
Rekening courant banken		1.190	1.155
Totaal		6.192	5.155

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

Passiva

Eigen vermogen

	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Eigen vermogen	9.7		
Herwaarderingsreserve	9.7.1	571.366	461.495
Overige reserves	9.7.2	35.642	227.464
Resultaat boekjaar	9.7.3	99.104	-81.951
		706.112	607.008

9.7.1 Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorbehoud	Totaal
Stand per 1 januari 2023	466.942	1.555	49.018	517.515
Realisatie herwaardering als gevolg van verkopen	-244	-2	0	-246
Realisatie herwaardering als gevolg van terugkopen/beëindiging Koopgarant	0	0	-1.796	-1.796
Mutatie herwaardering	-50.144	-1.192	-2.642	-53.978
Stand per 31 december 2023	416.554	361	44.580	461.495
Stand per 1 januari 2024	416.554	361	44.580	461.495
Realisatie herwaardering als gevolg van verkopen	-3.846	0	0	-3.846
Realisatie herwaardering als gevolg van terugkopen/beëindiging Koopgarant	0	0	-1.206	-1.206
Mutatie herwaardering	102.935	1.966	10.022	114.923
Stand per 31 december 2024	515.643	2.327	53.396	571.366
Totale ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2024	515.643	2.327	53.396	571.366
Af: effect belastinglatenties	0	0	0	0
Stand per 31 december 2024	515.643	2.327	53.396	571.366

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

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

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

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 492,8 miljoen (2023: € 437,9 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Oosterpoort. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Oosterpoort.

9.7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2024	2023
Stand 1 januari	227.464	116.762
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	-81.951	54.682
Realisatie uit herwaarderingsreserve	5.052	2.042
Mutatie herwaardering boekjaar	-114.923	53.978
Stand 31 december	35.642	227.464

Voorstel resultaatbestemming 2024

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ad € 99.104.000,- ten gunste van de overige reserves te brengen. De ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in het boekjaar reeds ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Statutaire bepaling inzake de bestemming van het eigen vermogen

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

	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Voorzieningen	9.8		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	9.8.1	15.752	7.473
Overige Voorzieningen	9.8.2	129	0
		15.881	7.473

9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

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

	DAEB vastgoed in ontwikkeling	DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand 1 januari 2024	7.473	0	7.473
Toevoegingen (vanuit overige waardeveranderingen)	8.279	9.047	17.326
Onttrekking voor onrendabele investeringen	0	-9.047	-9.047
Vrijval (overige waardeveranderingen)	0	0	0
Stand 31 december 2024	15.752	0	15.752

Waarvan:

looptijd ≤ 1 jaar	2.249
looptijd > 1 en < 5 jaar	13.503
looptijd > 5 jaar	0

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

Vanwege de lage rente en de relatieve korte looptijd zijn de voorzieningen niet contant gemaakt maar gewaardeerd tegen nominale waarde.

9.8.2 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreft een jubileum voorziening en het verloop is als volgt:

Stand 1 januari 2024	0	0
Dotatie	129	0
Stand 31 december 2024	129	0

Waarvan:

looptijd < 1 jaar	15
looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	38
looptijd > 5 jaar	76

Pensioenvoorziening

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.

- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

Langlopende schulden

	9.9	31-12-2024	31-12-2023
Schulden / leningen overheid	9.9.1	5.160	5.375
Schulden / leningen kredietinstellingen	9.9.2	197.406	179.610
Verplichtingen woningen verkocht onder voorwaarden	9.9.3	74.995	68.293
Embedded derivaten extendible leningen	9.9.4	8.808	8.341
Waarborgsommen		15	15
		286.384	261.634

	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Leningen overheid	9.9.1		
Beginsaldo		5.590	5.805
Bij: nieuwe leningen		+ 0 +	0
Af: Aflossingen		- 215 -	215
Eindsaldo		5.375	5.590
Af: onder kortlopende schulden opgenomen aflossingsverplichting komend jaar		- 215 -	215
Eindtotaal na aftrek aflossingsverplichting komend jaar		5.160	5.375

	9.9.2	31-12-2024	31-12-2023
Leningen kredietinstellingen			
Beginsaldo		182.226	164.502
Nieuwe leningen		+ 20.000 +	24.000
Opgenomen van variabele leningen		+ 0 +	0
Agio Vestia lening		- 53 -	53
Eindaflossingen		- 0 -	0
Aflossingen		- 2.232 -	2.223
Afgeleest van variabele leningen		- 0 -	4.000
Eindsaldo		199.941	182.226
Onder kortlopende schulden opgenomen aflossingsverplichting komend jaar		- 2.239 -	2.232
Onder kortlopende schulden opgenomen vrijval agio komend jaar		- 53 -	53
Eindtotaal na aftrek aflossingsverplichting komend jaar		197.649	179.941

Geamortiseerde rente embedded derivaten (kredietinstellingen)

Beginsaldo	-331	-415
Mutatie ten laste van de winst- en verliesrekening	88	84
Eindsaldo	-243	-331

Totaal eindsaldo schulden/leningen kredietinstellingen	197.406	179.610
---	----------------	----------------

De leningportefeuille bestaat uit de volgende leningen:

Leningen overheid	5.375	5.590
Leningen kredietinstellingen	197.767	179.999
Subtotaal	203.142	185.589
Agio vestia lening	2.174	2.227
Totaal	205.316	187.816

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

Vastrentende leningen	128.142	110.589
Variabel rentende leningen	1.000	1.000
Extended leningen	36.000	36.000
Basisrenteleningen	38.000	38.000
	203.142	185.589

Er heeft in 2024 geen reguliere eindaflossing plaatsgevonden (2023 ook geen eindaflossing). De normale aflossing bedroeg € 2,4 miljoen (2023: € 2,4 miljoen). Er is in 2024 niet afgelost op de variabele hoofdsomlening (2023: € 4 miljoen afgelost).

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

De geamortiseerde rente embedded derivaten komen voort uit de waardering van de extendible leningen. De geamortiseerde rente is een correctie ter grootte van het rentevoordeel dat contractueel geldt voor de tweede periode van de extendible leningen. Jaarlijks valt een deel van dit rentevoordeel vrij in de exploitatierekening.

Het gemiddelde gewogen rentepercentage (effectieve rentevoet) op de leningenportefeuille eind 2024 is 3,02% (2023: 3,00%).

De totale schuld is € 205 miljoen (2023: 188 miljoen) bestaande uit het schuldrestant van de leningenportefeuille € 203 miljoen en agio Vestia lening € 2 miljoen. De binnen 1 jaar vervallende aflossingsverplichting is € 2,4 miljoen (2023: 2,4 miljoen).

Van de leningen is 97,2% geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) (2023: 96,8%). Dit is voor een bedrag van € 197 miljoen (2023: € 180 miljoen).

In de borgingsbrief van het WSW, gebaseerd op de meerjarenraming 2024-2033 werd een borgingsplafond afgegeven voor eind 2024 van € 209,6 miljoen. Het borgingsplafond voor eind 2025 is € 236,6 miljoen.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 216,2 miljoen (2023: € 195,7 miljoen). De marktwaarde van de leningen is bepaald op de Euribor-curve per 31 december 2024. Bij de bepaling van de marktwaarden is een opslag op de rentecurve van 0,80% (2023: 0,65%) toegepast. De opslag geldt voor de gemiddelde restant looptijd voor de gehele leningenportefeuille van Oosterpoort (geborgd en ongeborgd).

De variabel rentende lening draagt een variabel rentepercentage op de 3-maands Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag. Het gaat hierbij om 1 lening (ultimo 2024 en 2023).

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

BNG € 8.000.000; 3 mnd euribor; opslag 0,15%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 2-5-2025
 BNG € 8.000.000; basisrente 3,84%; opslag 0,175%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 2-6-2025
 BNG € 10.000.000; basisrente 3,05%; 0,29%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 1-12-2025
 BNG € 10.000.000; basisrente 3,153%; opslag 0,12%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 15-7-2026
 BNG € 10.000.000; basisrente 2,059%; opslag 0,16%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 17-7-2026

De restant looptijd van de leningen is als volgt:	Bedrag	In % van het schuldrestant
< 5 jaar	1.844	0,9%
> 5 en < 10 jaar	19.791	9,7%
> 10 en < dan 15 jaar	19.000	9,4%
> 15 en < dan 20 jaar	37.280	18,4%
> 20 en < dan 25 jaar	20.600	10,1%
> 25 en < dan 30 jaar	18.375	9,0%
> 30 jaar	86.251	42,5%
Totaal	203.141	100,0%

De gemiddelde restant looptijd is 25 jaar.

De renteverplichting voor de lopende leningenportefeuille is	Bedrag	In % van het schuldrestant
< 1%	12.559	6,2%
> 1% en < 2%	26.880	13,2%
> 2% en < 3%	42.537	20,9%
> 3% en < 4%	60.000	29,5%
> 4% en < 5%	61.165	30,1%
Totaal	203.141	100,0%

De vervalkalender van de leningen is	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2025	2.454	
2026	2.462	
2027	2.315	
2028	2.316	1.000
2029	2.317	
2030	2.207	
2031	2.092	
2032	2.093	6.000
2033	2.023	5.000
2034	1.774	5.000
2035	1.742	

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

	Renteconversies	Herzieningen
2025	10.000	23.000
2026	0	20.000
	0	

De volgende zekerheden zijn gesteld:

Ter grootte van € 8,6 miljoen (2023 zelfde bedrag) is hypothecaire zekerheid gesteld op de gebouw Brede School te Malden (met het recht van erfpacht annex opstal) ten gunste van de gemeente Heumen.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Oosterpoort zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde voor 2024 met een volmacht van € 656 miljoen (2023: € 656 miljoen) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Verplichtingen woningen verkocht onder voorwaarden

	Ref.	2024	2023
Stand 1 januari:	9.9.3		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden		44.362	45.946
Waardeverminderingen/-vermeerderingen		23.931	27.403
Boekwaarde per 1 januari		68.293	73.349
Mutaties:			
Verkochte woningen		267	337
Teruggekochte woningen voor doorverkoop		-214	-710
Afkoop Koopgarantformule		0	-295
Herclassificatie naar voorraad		-505	-1.291
Herclassificatie naar exploitatie		-941	-805
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		8.095	-2.292
Totaal mutaties		6.702	-5.056
Stand 31 december:			
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden		43.565	44.362
Waardeverminderingen/-vermeerderingen		31.431	23.931
Boekwaarde per 31 december		74.995	68.293

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 296 woningen (2023: 303), waarvan 154 huurwoningen uit bestaand bezit (2023: 161) en 142 nieuwbouwoorwoningen (2023: 142).

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

	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Embedded derivaten in extendible leningen	9.9.4		
Beginsaldo		8.341	6.210
Waardemutatie boekjaar		467	2.131
Eindsaldo		8.808	8.341

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

De reële waarde van de extendible lening is gebaseerd op de rentecurve van 31 december 2024. De leningen zijn daarbij verdeeld in de lening tot aan het extensiemoment enerzijds en het derivaat (de embedded swaption) anderzijds. De reële waarde van de lening is bepaald op basis van de rentecurve met een opslag gebaseerd op de WSW-borging en de looptijd van de lening. De reële waarde van het derivaat is gebaseerd op de rentecurve en de volatiliteit (beweeglijkheid) per ultimo 2024, daarbij is geen opslag op de disconteringscurve gehanteerd. Als een opslag wordt gehanteerd op de disconteringscurve zal de marktwaarde van de derivaten voor Oosterpoort minder negatief zijn.

Omdat de rente eind 2024 lager ligt dan eind 2023, is de negatieve marktwaarde van de embedded derivaten toegenomen. Het niet-gerealiseerde resultaat bedraagt in 2024 € 0,5 mln negatief (2023: € 2,1 mln negatief).

	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Kortlopende schulden	9.10		
Schulden aan overheid		215	215
Schulden aan kredietinstellingen	9.10.1	2.292	2.285
Schulden aan leveranciers		228	475
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.10.2	152	256
Schulden ter zake van pensioenen	9.10.3	49	44
Overlopende passiva	9.10.4	3.550	3.052
		6.486	6.327

	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Schulden aan kredietinstellingen	9.10.1		
Aflossingsverplichting leningen komend jaar		2.239	2.232
Kortlopend deel agio Vestia lening		53	53
		2.292	2.285

Onder de schulden kredietinstelling zijn de aflossingverplichtingen voor 2024 opgenomen. Daarnaast betreft het een kortlopend deel van het agio van de Vestia-lening € 53.286,- (2023: € 53.001,-).

	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.10.2		
Te betalen omzetbelasting		0	2
Belastingdienst, af te dragen loonheffing december		138	85
Belastingdienst, te betalen vennootschapsbelasting 2023		14	169
		152	256

	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Schulden ter zaken van pensioenen	9.10.3		
Af te dragen pensioenpremies december		49	44

	Ref.	31-12-2024	31-12-2023
Overlopende passiva	9.10.4		
Nog niet vervallen rente geldleningen o/g		2.663	2.303
Vooruitontvangen huren		383	350
Vooruitontvangen brandschade		32	0
Overige overlopende passiva		472	399
		3.550	3.052

Onder de overlopende passiva is een bedrag begrepen van € 77.000,- (2023: € 68.000,-) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Gezien de beperkte impact is deze wijziging prospectief verwerkt.

Transacties met verbonden partijen

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

9.1 Financiële instrumenten en risico's

Algemeen

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

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

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

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

Liquiditeitsrisico: Oosterpoort houdt voor DAEB een liquiditeitsbuffer aan van 10% van de huuropbrengsten (zo'n € 3,5 miljoen) voor betalingsverplichtingen en voor niet-DAEB € 750.000,- i.v.m. de terugkoop van Koopgarantwoningen.

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 wordt inzicht gegeven in deze risico's.

Embedded derivaten in extendible leningen

Geldgever	Bedrag * € 1.000,-	Ingangsdatum	2e periode		3e periode		Marktwaaarde 31-12-2024 € 1.000,-	Marktwaaarde 31-12-2023 € 1.000,-
			Looptijd	Rente	Looptijd	Rente		
BNG	10.000	5-5-2008	5-5-2011 tot 5-5-2025	vast 4,44% per kwartaal	5-5-2025 tot 5-5-2038	3 mnds Euribor zonder opslag, of 4,70% per kwartaal	2.645-	2.496-
BNG	10.000	5-5-2008	5-5-2011 tot 5-5-2027	vast 4,44% per kwartaal	5-5-2027 tot 5-5-2043	3 mnds Euribor zonder opslag, of 4,70% per kwartaal	2.911-	2.810-
BNG	10.000	5-5-2008	5-5-2011 tot 6-5-2030	vast 4,45% per kwartaal	6-5-2030 tot 5-5-2048	3 mnds Euribor zonder opslag, of 4,70% per kwartaal	3.252-	3.035-
	36.000						8.808-	8.341-

Voor deze leningen golden 3 periodes met renteaftspraken. De eerste periode is voor alle leningen verstreken.

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

De marktwaaarde van leningen wordt elk jaar op 31 december herrekend op basis van de rente zoals die zou gelden als op 31 december soortgelijke leningen zouden worden afgesloten. De marktwaaarde van de leningen per de ingangsdatum van de derde periode moet voldoende zijn om het renteverskil tussen de rente in de markt en de contractueel afgesproken rente te kunnen overbruggen gedurende de derde renteperiode. Dit betekent dat het verschil tussen de huidige lage rente en de relatief hoge rente die contractueel voor de derde periode is afgesproken nu al ten laste van het resultaat is genomen om zodoende straks vanaf 2025 tot 2038, respectievelijk 2027 tot 2043 etc. lagere rentelasten in de exploitatie te kunnen verwerken. Een en ander betekent dat het jaarresultaat hierdoor jaarlijks fluctueert tot het moment dat de derde periode is gestart. Voor één lening gaat de derde periode in 2025 in. De geldgever verlengt tegen het vooraf afgesproken rentepercentage. Deze lening loopt nog 13 jaar door tot 2038.

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,-
2024	88	243-
2025	69	173-
2026	61	112-
2027	40	72-
2028	30	42-
2029	31	11-
2030	11	0

Vestia-lening

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

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

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

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

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

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

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

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

Verloop amortisatie van het agio voor de komende 5 jaar:	€
2024	2.173.813
2025	2.120.528
2026	2.066.958
2027	2.013.101
2028	1.958.956

Na 40 jaar bereikt het agio een saldo nul.

9.2 Niet in de balans opgenomen activa, regelingen en verplichtingen

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. De Autoriteit heeft aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit woningcorporaties circa € 14 miljoen euro zullen bedragen. Dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 2,80 per wooneenheid en circa € 0,01 per € 1.000 WOZ-waarde van de wooneenheden in eigendom van de corporatie.

Obligoheffing WsW

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW, worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Het risicovermogen van het WSW wordt door het jaarlijks obligo aangevuld tot het niveau van het minimale risicovermogen. Het bedrag van de heffing in 2024 is gelijk aan 0,0297% (2023 0,1383%) van het gewogen geborgde schuldrestant per 31 december 2023. Sinds de invoering in 2021 rekent het WSW in prognoses met een jaarlijks obligo van 0,167% van het geborgd schuldrestant. Dit percentage is de helft van hetgeen maximaal aan obligo door WSW mag worden gevraagd (0,33%). Wat betreft de obligoheffing vraagt het WSW in dPi2024 rekening te houden met een jaarlijks inrekenpercentage van 0,167% voor alle prognosejaren.

Obligolening

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is sinds 2021 onderdeel van het borgstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet-opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever. Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstrekte kalenderjaar. Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2024 heeft Oosterpoort een aangegane obligolening van € 5,2 miljoen (2023: € 4,2 miljoen) die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken als de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

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

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

Loopbaanbegeleiding

In de CAO zijn afspraken gemaakt over de loopbaanbegeleiding-faciliteit voor medewerkers. Deze faciliteit is niet als verplichting in de balans opgenomen. De opleidingskosten komen rechtstreeks ten laste van het resultaat. Eind 2024 betreft het saldo aan individuele loopbaanbudgetten bij Oosterpoort € 129.153,- (2023: € 111.700,-)

Huurverplichtingen

In oktober 2022 is Oosterpoort een huurverplichting aangegaan voor koffiemachines, de duur van deze overeenkomst is 60 maanden en wordt na het verstrijken van de looptijd stilzwijgend verlengd met een jaar. De jaarlijkse verplichting bedraagt € 958,- (2023: € 958,-).

Leaseverplichtingen

In november 2024 is Oosterpoort een leaseverplichting aangegaan voor een auto, de duur van deze overeenkomst is 60 maanden. De jaarlijkse verplichting bedraagt € 6.039,- (2023: € 0,00,-) Tevens zijn er leaseverplichtingen aangegaan voor 2 auto's, welke in januari 2025 geleverd gaan worden. (Looptijd 60 maanden met een jaarlijkse verplichting van € 15.388,-)

Erfpachtverplichtingen

Ten aanzien van de onroerende zaken gelegen aan de Rijksweg 216-218 te Heumen zijn erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van in totaal € 14.400,- (2023: € 0) tot het jaar 2031 (2023: 2039).

Overeenkomst voor (contract)onderhoud, verduurzamings- en (ver)nieuwingsopgaven in 2025

Oosterpoort voert haar reguliere onderhoudswerkzaamheden uit in een ketensamenwerking met 2 ketenpartners. Op 19 december 2024 is Oosterpoort een overeenkomst aangegaan met de 2 ketenpartners te behoeve van de uitvoering van het (contract)onderhoud, verduurzamings- en (ver)nieuwingsopgaven in 2025. De jaaropdracht 2025 komt uit op een totaal van € 23.472.626,- incl BTW.

10 Toelichting winst- en verliesrekening over 2024

(x € 1.000,-)

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	Ref	2024	2023
Huuropbrengsten	10.1		
Woningen en woongebouwen		34.855	33.810
Woningen en woongebouwen niet-DAEB		623	587
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB		273	268
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB		909	1.119
Subtotaal		36.660	35.784
Af: Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid		-205	-314
Af: Dotatie voorziening dubieuze debiteuren		-108	-17
		36.347	35.453

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2024 bedroeg 5,1%, welke bestaat uit de algemene huurverhoging 5,3% (1 juli 2023: 2,6%), 0% huurverhoging voor woningen met een E/F/G label of woningen met een "sloop" label. Dit geldt voor zowel het DAEB-bezit als voor het niet-DAEB-bezit. De huurverhoging is conform wetgeving.

In het kader van de huursombenadering is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 5,120% (2023: -0,714%).

	Ref	2024	2023
Opbrengsten servicecontracten	10.2		
Te ontvangen vergoedingen voor overige goederen, leveringen en diensten		852	696
Opbrengsten serviceabonnement		264	261
Bij: te verrekenen met huurders		40	4
Af: derving wegens leegstand en oninbaarheid		-5	-3
		1.151	958

	Ref	2024	2023
Lasten servicecontracten	10.3		
Kosten voor levering van goederen en diensten		684	803
Kosten serviceabonnement		320	131
Totaal servicecontracten		1.004	934

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

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

	Ref	2024	2023
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.4		
Lonen en salarissen exploitatie vastgoedportefeuille		1.793	1.495
Uitzend- / inleenkrachten		145	199
Overige personeelskosten		184	183
Huisvestingskosten		45	45
Afschrijving onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik		90	94
Kosten automatisering		343	317
Overige algemene lasten		510	727
		3.110	3.060

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

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

	2024	2023
Toerekening organisatiekosten		
Lonen en salarissen exploitatie vastgoedportefeuille	4.045	3.163
Uitzend- / inleenkrachten	328	421
Overige personeelskosten	415	387
Huisvestingskosten	101	100
Afschrijving onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	203	199
Kosten automatisering	775	670
Overige algemene lasten	900	1.165
Toe te rekenen organisatiekosten	6.767	6.105

	2024	2023
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.110	3.060
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.148	1.713
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	28	24
Kosten overige activiteiten	162	160
Overige organisatiekosten	778	735
Leefbaarheid	541	413
Totaal toegerekende organisatiekosten	6.767	6.105

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2023: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2024	2023
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	46,0%	50,1%
Lasten onderhoudsactiviteiten	31,7%	28,1%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,0%	0,0%
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,4%	0,4%
Kosten overige activiteiten	2,4%	2,6%
Overige organisatiekosten	11,5%	12,0%
Leefbaarheid	8,0%	6,8%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,0%	100,0%

Door de verschillen tussen fte's van 2024 en 2023 verandert de verdeelsleutel voor doorbelasting.

Lonen en Salarissen	2024	2023
Salarissen	3.029	2.454
Uitzend- / inleenkrachten	328	421
Subtotaal	3.357	2.875
Af: ontvangen ziekengeld	-42	-165
	3.315	2.710

Sociale Lasten	2024	2023
Sociale lasten	528	435
Ziekteverzekering	139	80
	667	515

Pensioenlasten	2024	2023
Pensioen- en vroegpensioenpremie	391	358

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

Personeelsbestand

Gedurende het boekjaar 2024 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Oosterpoort omgerekend naar fte's 47,2 (2023: 42,7).

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

	2024	2023
Bestuur en Beleid	2,6	3,0
Control	1,0	1,0
Diensten	6,6	6,4
Directie	1,0	1,0
Financiën	7,1	6,8
Klant en wijken	10,4	9,9
Vastgoed en Regie	11,0	7,3
Wijken en Leefbaarheid	7,5	7,3
	47,2	42,7

	Ref	2024	2023
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5		
Reparatieverzoeken		1.504	1.382
Mutatieonderhoud		1.050	1.934
Planmatig onderhoud		8.256	6.765
Badkamer-, toilet- en keukenrenovaties (BTK)		2.399	3.287
Contractonderhoud		1.307	1.433
Overig onderhoud		384	431
Aan onderhoud toegerekende organisatiekosten		2.148	1.713
		17.048	16.945

	Ref	2024	2023
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6		
Onroerendezaakbelasting, waterschapsbelasting en rioolheffing		1.873	1.728
Verzekeringen		193	174
Heffing huurcommissie		21	18
Erfpacht		14	0
		2.101	1.920

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	Ref	2024	2023
	10.7/10.8/10.9		
Verkoop huurwoningen			
Verkoopopbrengst huurwoningen		5.289	381
Verkoopkosten huurwoningen		-103	-43
Toegerekende organisatiekosten		-21	-4
Marktwaaarde verkochte huurwoningen		-3.431	-295
Totaal verkoopresultaat huurwoningen		1.734	39

De verkoopopbrengst betreft 13 verkochte woningen en het voorzieningenhart Op de Heuvel (2023: 1 woning). De door verkoop in 2024 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 1.605.000,- (2023: € 244.000,-).

	2024	2023
Verkoop garages		
Verkoopopbrengst garages	21	53
Verkoopkosten garages	-2	-2
Toegerekende organisatiekosten	0	-1
Marktwaaarde verkochte garages	-3	-7
Totaal verkoopresultaat garages	16	43

	2024	2023
Verkoop teruggekochte woningen VOV		
Verkoopopbrengst voormalig Koopgarant	1.680	1.766
Verkoopkosten voormalig Koopgarant	-65	-63
Toegerekende organisatiekosten	-7	-19
Boekwaarde voormalig Koopgarant (marktwaaarde op terugkoopmoment min korting)	-1.394	-1.283
Totaal verkoopresultaat teruggekochte woningen VOV	214	401

De verkoopopbrengst betreft 5 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2023: 3 woning) en 0 door de eigenaar afgekochte Koopgarantformules (2023: 1 afkopen).

	2024	2023
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.964	483

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Ref	2024	2023
	10.10		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Nagekomen baten/lasten afgesloten projecten		-21	-11
Dotatie voorziening onrendabele investeringen		-17.326	-22.579
Bijstelling onrendabele investering		-4.582	-3.714
		-21.929	-26.304

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

	2024	2023
Onrendabele top projecten	8.279	13.478
Uitgaven voor verduurzaming en woningverbetering	9.047	9.101
	17.326	22.579

	Ref	2024	2023
	10.11		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Gerealiseerde waardeverandering DAEB vastgoed		4.592	244
Gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed		0	2
Niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB vastgoed		102.935	-55.691
Niet-gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed		1.935	-2.023
		109.462	-57.468

	Ref	2024	2023
	10.12		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden			
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden		9.823	-2.939
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden		-8.095	1.994
Waardeverandering bij 1e waardering nieuwe verkopen onder voorwaarden		30	7
		1.758	-938

Nettoresultaat overige activiteiten**Opbrengsten overige activiteiten**

	Ref	2024	2023
	10.13		
Opbrengsten energie en vastrecht		0	68
Opbrengsten zonnepanelen		68	77
Overige opbrengsten overige activiteiten		40	41
		108	186

Kosten overige activiteiten

	Ref	2024	2023
	10.14		
Kosten energie en vastrecht		7	0
Onderhoudskosten energie		386	1.216
Kosten zonnepanelen		47	52
Kosten rekening vertrekende huurder		112	215
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan overige activiteiten		162	160
		714	1.643

In de vergelijkende cijfers van de Onderhoudskosten energie zijn kosten opgenomen voor de in 2023 vervangen WKO installatie Stekkenberg € 1.011.000,-

Overige organisatiekosten

	Ref	2024	2023
	10.15		
Diverse uitgaven		352	322
Bijdrageheffing Aw en obligoheffing WSW		59	224
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan overige organisatiekosten		778	735
		1.189	1.281

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

Accountantskosten

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

	EY Accountants B.V.	Overig EY	EY Totaal
	2024	2024	2024
Onderzoek van de jaarrekening	181	0	181
Andere controleopdrachten	19	0	19
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
	200	0	200

	EY Accountants B.V.	Overig EY	EY Totaal
	2023	2023	2023
Onderzoek van de jaarrekening	163	0	163
Andere controleopdrachten	17	0	17
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	22	22
Andere niet-controlediensten	0	0	0
	180	22	202

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2024 zijn verricht.

Leefbaarheid

	Ref	2024	2023
	10.16		
Bijdrage maatschappelijke activiteiten		88	70
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan leefbaarheid		541	413
		629	483

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

	Ref	2024	2023
	10.17		
Mutatie waardering embedded derivaten		-467	-2.131
		-467	-2.131

Omdat de rente in 2024 iets is gedaald, is de negatieve marktwaarde van de embedded derivaten licht gestegen. Het ongerealiseerde resultaat bedraagt in 2024 € 0,5 mln negatief (2023: € 2,1 mln negatief).

	Ref	2024	2023
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.18		
Rente leningen overheid / kredietinstellingen		5.955	5.302
Amortisatieresultaat disagio leningen		88	84
Borgstellingsvergoeding WSW en bereidstellingsprovisie BNG		52	57
Rente banken en overige schulden		8	1
		6.103	5.444

	Ref	2024	2023
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.19		
Rente banken en overige vorderingen		61	28
Vrijval agio Vestia lening		53	53
		114	81

	Ref	2024	2023
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	10.20		
Vennootschapsbelasting 2024		1.150	0
Vennootschapsbelasting 2023		52	929
Vennootschapsbelasting 2022		-1.265	15
Vennootschapsbelasting 2021		-1.962	0
Latentie Vpb		-469	-383
		-2.494	561

Vennootschapsbelasting

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

	2024	2023
	%	%
Toepasselijk tarief	25,8%	25,8%
Contant gemaakte latenties	-25,9%	-26,2%
Nieuw opgenomen latenties ultimo boekjaar	0,0%	0,0%
Niet-aftrekbare kosten	0,0%	0,0%
Niet-aftrekbare rentelasten (ATAD)	1,3%	-1,3%
Milieu-investeringsaftrek	-0,4%	0,8%
Overige effecten	-3,5%	0,2%
Effectief tarief	-2,8%	-0,7%

	2024
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	96.610
<i>Verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen</i>	
Afschrijvingen	- 719
Onderhoud (fiscaal hoger dan commercieel)	- 2.818
Vrijval disagio leningen o/g	- 54
Waardeverandering vastgoedportefeuille	+ 20.673
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	- 109.995
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	- 3.201
Afboeking HIR op gekocht vastgoed/POEA investering	- 0
Waardering embedded derivaten/geamortiseerde rente	+ 555
Toerekenbare financieringskosten	+ 133
Totaal verschillen commercieel - fiscaal	-95.426

Saldo fiscale winstberekening	W	1.184
Bij: niet-aftrekbare gemengde kosten	+	13
Bij: mutatie HIR	+	0
Af: milieu-investeringsaftrek / kleinschaligheidsaftrek	-	1.426

Belastbare winst voor bijtelling ATAD	W	-229
Bij: niet-aftrekbare rentelasten ivm ATAD	+	4.610

Belastbare winst	W	4.381
Verrekenbare verliezen voorgaande jaren	-	0
Belastbaar bedrag	W	4.381

Te betalen vennootschapsbelasting		1.150
--	--	--------------

11 Bezoldiging

11.1 Bezoldiging van de directie en de commissarissen

bedragen * € 1,-

De bezoldigingen met inbegrip van de pensioenlasten en andere uitkeringen van de huidige en gewezen directieleden en commissarissen die in het boekjaar ten laste van Stichting Oosterpoort Wonen zijn gekomen, bedragen € 167.339,39 (2023: € 155.846,00) respectievelijk € 74.465,57 (2023: € 71.177,-).

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 2024 € 170.000,- (Woningcorporaties, klasse E). Het toepasselijk bezoldigingsmaximum was in 2023 € 163.000,- (klasse E).

Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2024	C.L. van Kampen
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging 2024	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	145.609,19
Beloningen betaalbaar op termijn	21.730,20
<i>Subtotaal</i>	167.339,39
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	170.000,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Bezoldiging 2024	167.339,39
Bedrag van de overschrijding	0
Gegevens 2023	C.L. van Kampen
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging 2023	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	134.799,68
Beloningen betaalbaar op termijn	21.046,32
<i>Subtotaal</i>	155.846,00
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	163.000,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Bezoldiging 2023	155.846,00
Bedrag van de overschrijding	0

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024	F. Aarts	J. Waege- maekers	J. Waege- maekers	J. Lenssen	H. Hooge Venterink	K. de Grood	R. Burgers
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Voorzitter	Lid	Vice-voorzitter	Lid	Lid
functievervulling in 2024	1/1-17/5	1/1-17/5	18/5-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	27/5-31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	7.691,80	5.127,87	12.708,20	13.600,00	13.600,00	13.600,00	8.137,70
Bezoldiging individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	9.614,75	6.409,84	15.885,25	17.000,00	17.000,00	17.000,00	10.172,13
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bezoldiging	7.691,80	5.127,87	12.708,20	13.600,00	13.600,00	13.600,00	8.137,70
Bedrag van de overschrijding	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Gegevens 2023	F. Aarts	J. Lenssen	J. Waege- maekers	H. Hooge Venterink	H. Hooge Venterink	K. de Grood
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid tot 1/10 Vice- voorzitter vanaf 1/10	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-18/2	7/3-31/12 *	1/10-31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	19.560,00	13.040,00	13.040,00	1.799,00	10.698,00	3.260,00
Bezoldiging individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	24.450,00	16.300,00	16.300,00	2.188,00	13.397,00	4.108,49
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bezoldiging	19.560,00	13.040,00	13.040,00	1.799,00	10.698,00	3.260,00
Bedrag van de overschrijding	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

*) herbenoeming is later ingegaan

1d. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 2.100,- of minder

Niet van toepassing

1e. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van meer dan € 2.100,-

Niet van toepassing

1f. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van meer dan € 2.100,- waarop de anticumulatiebepaling van toepassing is

Niet van toepassing

1g. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van meer dan € 2.100,- of minder waarop de anticumulatiebepaling van toepassing is

Niet van toepassing

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Niet van toepassing

3. Overige rapportage op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

12. Toelichting op het kasstroomoverzicht

De kasstromen uit operationele activiteiten zijn ten opzichte van 2023 met € 0.7 miljoen gestegen.

Het saldo van in- en uitgaande kasstromen van (des)investeringsactiviteiten kent ten opzichte van 2023 € 2,5 miljoen meer instroom. Naast hogere verkoopontvangsten (totaal € 5,1 miljoen hoger) en minder aankoop uitgaven (€ 3,2 miljoen) staan ook hogere investeringen in woningen (totaal € 5,8 miljoen hoger). Dit betreft € 4,9 miljoen meer nieuwbouw en € 0,9 miljoen meer woningverbetering.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is € 0,3 miljoen positiever (meer instroom) dan voorgaand jaar. Tegenover nieuwe leningen ad € 20 miljoen (2023: eveneens € 20 miljoen) staan in 2024 aflossingen van € 2,4 miljoen (2023: € 2,3 miljoen). Per saldo geeft dit een uitstroom ad € 17,6 miljoen.

13 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 18 april 2025 heeft de minister van Financiën de Voorjaarsnota 2025 gepubliceerd met daarin een update van de Rijksbegroting 2025 en de daaropvolgende jaren. De Rijksoverheid heeft onder meer het voorgenomen besluit om de huren voor sociale huurwoningen in 2025 en 2026 te bevriezen. Dit betekent dat er geen huurverhogingen mogen worden doorgevoerd tussen 1 juli 2025 en 1 juli 2027. Het betreft een voorgenomen politiek besluit die, op het moment van opmaken van deze jaarrekening, nog niet is vastgelegd in wet- en regelgeving.

Als gevolg van het voorgenomen besluit blijven huurverhogingen in 2025 en 2026 uit en komen daarmee de huurinkomsten in de daaropvolgende jaren tevens lager uit dan initieel verwacht. Hierdoor neemt de toekomstige investeringsruimte van Oosterpoort af voor onder meer onderhoud, verduurzaming, leefbaarheid en uitbreiding van de woningvoorraad.

Daarnaast heeft het voorgenomen besluit ook impact op begroting onderliggend aan de berekende ratio's 2025 en daaropvolgende jaren, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR) en Loan-to-value (LTV). Beide ratio's zijn belangrijk voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee een neerwaarts effect hebben op de ICR. Een gelijk effect zal zichtbaar zijn op de LTV door een afname van de beleidswaarde.

Daarnaast heeft het voorgenomen besluit ook impact op begroting onderliggend aan de berekende ratio's 2025 en daaropvolgende jaren, waaronder de Interest Coverage Ratio (ICR) en Loan-to-value (LTV). Beide ratio's zijn belangrijk voor de borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Omdat de huurinkomsten door de bevrozing achterblijven bij eerdere aannames, zal de ontwikkeling van de operationele kasstroom achterblijven en daarmee een neerwaarts effect hebben op de ICR. Een gelijk effect zal zichtbaar zijn op de LTV door een afname van de beleidswaarde.

Hoewel oosterpoort beleidsmatig zal bijsturen om onze volkshuisvestelijke taak uit te voeren, is door Oosterpoort naar aanleiding van het voorgenomen besluit een schatting gemaakt van de mogelijke financiële effecten indien de huurbevrozing voor 2025 en 2026 zich voordoet. De potentiële impact voor Daeb is als volgt:

- De beleidswaarde per 31 december 2024 zou afnemen met 7,8% (€ 30,7 miljoen). En daarmee zou de LTV stijgen met 4% tot 56% (bij een grenswaarde van 70%).
- De ICR zal in 2025 en 2026 dalen ten opzichte van het basisscenario uit de meerjarenbegroting. In dit basisscenario is namelijk uitgegaan van huurindexaties voor de gereguleerde huur (DAEB) in 2025 en 2026 conform de nationale prestatie afspraken. Voor 2025 daalt de ICR met circa 0,17 tot 1,38. Voor 2026 daalt de ICR met circa 0,38 punten tot 1,12. Voor de ICR geldt een grenswaarde van 1,4.

In voornoemde doorrekening is nog niet uitgegaan van mogelijke compensatie door de overheid. De effecten zijn de directe gevolgen van huurbevrozing

Er is nog geen sprake van wetgeving. De onzekerheid maakt dat we nadenken over scenario's om de huurbevrozing op te kunnen vangen en ons maximaal in te zetten om de overheid te houden aan de gemaakte afspraken uit de NPA. Als het voorstel van huurbevrozing wetgeving wordt, zal Oosterpoort afwegen hoe hier door middel van aanpassing van het huurbeleid, bezuiniging (onderhoud en bedrijfsvoering), opvoeren van verkopen en het beperken van ambities (uitgaven voor verduurzaming en nieuwbouw) invulling aan kan worden gegeven. Dit om ook onze langjarige financiële continuïteit blijvend te waarborgen. Deze mogelijkheden bestaan en zijn wij voornemens om in te zetten, maar dat doen wij pas indien het niet anders kan.

Oosterpoort heeft de impact van genoemde gebeurtenis afgewogen op grond van RJ 160 ('Gebeurtenissen na balansdatum') en geconcludeerd dat geen sprake is van een gebeurtenis die nadere informatie geeft over de feitelijke situatie per balansdatum en deze is daarmee niet verwerkt in de jaarrekening 2024. Gelet op het belang en mogelijk toekomstige impact van deze gebeurtenis, is in lijn met RJ 160 deze gebeurtenis toegelicht als gebeurtenis na balansdatum.

14 Kengetallen

	2024	2023
Gegevens woningbezit		
Aantal verhuureenheden in exploitatie		
- Woningen/woongebouwen	4.971	4.945
- Zorgvastgoed (eenheden)	26	26
- Garages	26	27
- Maatschappelijke ruimtes	12	15
- Onzelfstandige verhuureenheden *1)	15	7
- Commerciële ruimtes *2)	25	25
Totaal	5.075	5.045

*1) Inclusief 6 woonwagens

*2) Inclusief 8 WKO's

Investerings woningbezit (totaal in euro's)		
Investering woningverbetering	9.047.000	9.101.000
Investering nieuwbouwprojecten	28.779.000	23.666.000
ORT woningverbetering (markt- en beleidswaarde)	9.047.000	9.101.000
ORT nieuwbouw (marktwaarde)	3.697.000	9.764.000
ORT nieuwbouw (beleidswaarde)	1.684.286	4.382.958

Rendement		
Rendement Eigen Vermogen Daeb (norm 2%)	51,8%	-34,9%
Rendement Eigen Vermogen niet-Daeb (norm 4%)	16,6%	-6,0%
Rendement Vreemd Vermogen Daeb (norm 3,25%)	-3,0%	-2,9%
WACC Daeb (2,61%)	24,9%	-15,9%
ICR DAEB (norm >= 1,4)	1,56	1,53
ICR niet DAEB (norm >= 1,8)	0,00	0,00
Loan to Value (LTV) o.b.v. beleidswaarde DAEB (norm < 70%) (2023:85%)	51,4%	54,9%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde DAEB (norm minimaal 30%) (2023:15%)	44,4%	41,6%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde niet-DAEB (norm minimaal 30%) (2023: 40%)	38,6%	39,2%
Dekkingsratio o.b.v marktwaarde DAEB (norm <70%)	24,9%	25,8%
Onderpandratio	24,2%	25,0%

Overige		
Eigen vermogen per vhe *	139.852	120.966
Percentage Eigen vermogen / Totaal vermogen	69,6%	68,8%
Verhouding Vreemd vermogen / Totaal vermogen	28,2%	29,6%
Verhouding Eigen vermogen/ Vreemd vermogen (norm: EV 51%)	246,6%	232,0%
Verhouding nominale schuld/ operationele kasstroom in jaren (< 35 jaar)	46	51
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille per vhe *	2.819	2.701
Jaarresultaat per vhe *	19.628	-16.331
Operationele kasstroom per vhe *	878	734
Totaalopbrengsten per vhe (incl.verkoopresultaat) *	8.833	7.732
Lasten verhuur en beheeractiviteiten per vhe *	-616	-610
Lasten verhuur en beheeractiviteiten per vhe (voor doorbelasting) *	1.340	1.217
Personeelslasten per vhe *	866	714
Kosten onderhoud per vhe *	-3.377	-3.377

* verhuureenheden (vhe) = totaal aantal verhuureenheden minus 26 garages (2023: 27).

15 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

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

Onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB

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

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

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

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

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

Grondslagen voor de splitsing

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

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel', zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar woningen, commercieel en maatschappelijk vastgoed en parkeervoorzieningen. Onder voorraden zijn de grondposities opgenomen.
- Wat betreft de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn oorspronkelijke nieuwbouwwoningen in de niet-DAEB-tak opgenomen en bestaand bezit in de DAEB-tak.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- In de DAEB-tak van Oosterpoort is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de jaarrekening.
- De belastinglatenties over verkoopwoningen en afschrijvingspotentieel zijn toegerekend aan de niet DAEB-tak conform de verhouding DAEB versus niet-DAEB van de betrokken woningen. De overige latenties (disagio-leningen, verrekenbare verliezen, embedded derivaten, leningruil Vestia) zijn volledig DAEB.
- Bij de liquide middelen is er geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende 'gesplitste' kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten heeft Oosterpoort een verdeelsleutel toegepast op basis van de verhouding huuropbrengsten DAEB en niet-DAEB zoals opgenomen in de begroting 2024.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en verliesrekeningen.

16.1 Balans DAEB-tak per 31-12-2024

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

31-12-2024

31-12-2023

Activa

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	883.115	773.160
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.396	34.797
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.059	56
	930.570	808.013

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	938	1.035
---	------------	--------------

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering	2.798	2.405
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	30.255	26.078
	33.053	28.483

Totaal vaste activa

964.561 **837.531**

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	224	904
Overige voorraden	0	0
	224	904

Vorderingen

Huurdebiteuren	186	251
Overheid	34	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.122	577
Overige vorderingen	2	13
Overlopende activa	698	569
	4.042	1.410

Liquide middelen

4.333 **5.077**

Totaal vlottende activa

8.599 **7.391**

TOTAAL ACTIVA

973.160 **844.922**

	31-12-2024	31-12-2023
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	571.366	461.495
Overige reserves	35.642	227.464
Resultaat boekjaar	99.104	-81.951
	706.112	607.008
Voorzieningen		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	15.752	7.473
Overige voorzieningen	124	0
	15.876	7.473
Langlopende schulden		
Schulden / leningen overheid	5.160	5.375
Schulden / leningen kredietinstellingen	197.406	179.610
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	33.462	30.962
Embedded derivaten extendible leningen	8.808	8.341
	244.836	224.288
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	215	215
Schulden aan kredietinstellingen	2.292	2.285
Schulden aan leveranciers	228	461
Belastingen en premies sociale verzekeringen	152	231
Schulden ter zake van pensioenen	47	42
Overlopende passiva	3.402	2.919
	6.336	6.153
TOTAAL PASSIVA	973.160	844.922

16.2 Winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2024

(x € 1.000,-)

	2024	2023
Huuropbrengsten	34.816	33.684
Opbrengsten servicecontracten	843	713
Lasten servicecontracten	-812	-656
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.035	-3.030
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.826	-16.669
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.034	-1.861
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.952	12.181
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.056	536
Toegerekende organisatiekosten	-27	-23
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.120	-285
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.909	228
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.892	-25.684
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	107.527	-55.447
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.095	-637
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	86.730	-81.768
Opbrengsten overige activiteiten	101	179
Kosten overige activiteiten	-712	-1.639
Nettoresultaat overige activiteiten	-611	-1.460
Overige organisatiekosten	-1.144	-1.239
Leefbaarheid	-627	-483
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-467	-2.131
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.103	-5.444
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	114	81
Saldo financiële baten en lasten	-6.456	-7.494
Resultaat voor belastingen	92.753	-80.035
Belastingen	2.174	-403
Resultaat niet-DAEB-tak	4.177	-1.513
Resultaat na belastingen	99.104	-81.951

16.3 Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2024

(x € 1.000,-)

Operationele activiteiten	2024	2023
Ontvangsten:		
Huren	35.023	33.777
Vergoedingen	1.305	937
Overige bedrijfsontvangsten	59	230
Renteontvangsten	89	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>36.476</i>	<i>34.944</i>
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven:	4.400	3.791
Lonen en salarissen	2.532	2.251
Sociale lasten	1.317	1.075
Pensioenlasten	551	465
Onderhoudsuitgaven	15.895	16.589
Overige bedrijfsuitgaven	5.911	6.410
Renteuitgaven	5.972	4.987
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	86	249
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	62	63
Vennootschapsbelasting	826	215
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>33.152</i>	<i>32.304</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.324	2.640
 (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom DAEB activiteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.269	759
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.406	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>5.675</i>	<i>759</i>
MVA uitgaande kasstroom DAEB activiteiten		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	13.591	9.984
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	9.489	8.564
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	1.157	1.474
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	444	167
Aankoop grond	2.704	1.797
Investerings overig	144	390
Externe kosten bij verkoop	87	36
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>27.616</i>	<i>22.412</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-21.941</i>	<i>-21.653</i>
Kasstroom uit (des)investerings	-21.941	-21.653
 Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	20.000	20.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	1.887	2.200
Aflossing ongeborgde leningen	240	239
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	17.873	17.561
 Mutatie liquide middelen	-744	-1.452
 Liquide middelen per 1-1	5.077	6.529
Liquide middelen per 31-12	4.333	5.077
Mutatie geldmiddelen	-744	-1.452

16.4 Balans niet-DAEB-tak per 31-12-2024

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

31-12-2024

31-12-2023

Activa

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	22.059	21.418
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	44.146	39.310
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.086	1.326
	68.291	62.054

Materiële vaste activa

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering	501	425
----------------------------	-----	-----

Totaal vaste activa

68.792 **62.479**

Vlottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop	316	520
Overige voorraden	421	421
	737	941

Vorderingen

Huurdebiteuren	3	0
Overheid	16	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	454	86
Overige vorderingen	88	11
Overlopende activa	9	3
Vorderingen op de DAEB-tak	0	0
	570	100

Liquide middelen

1.859 **78**

Totaal vlottende activa

3.166 **1.119**

TOTAAL ACTIVA

71.958 **63.598**

	31-12-2024	31-12-2023
Passiva		
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	23.533	16.717
Overige reserves	2.545	10.874
Resultaat boekjaar	4.177	-1.513
	30.255	26.078
Voorzieningen		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	0	0
Overige voorzieningen	5	0
	5	0
Langlopende schulden		
Schulden / leningen overheid	0	0
Schulden / leningen kredietinstellingen	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	41.533	37.331
Embedded derivaten extendible leningen	0	0
Waarborgsommen	15	15
Interne lening	0	0
	41.548	37.346
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	0	14
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	25
Schulden ter zake van pensioenen	2	2
Overige schulden	0	0
Overlopende passiva	148	133
Schulden aan DAEB-tak	0	0
	150	174
TOTAAL PASSIVA	71.958	63.598

16.5 Winst- en verliesrekening niet-DAEB-tak over 2024

(x € 1.000,-)

	2024	2023
Huuropbrengsten	1.531	1.769
Opbrengsten servicecontracten	308	245
Lasten servicecontracten	-192	-278
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-75	-30
Lasten onderhoudsactiviteiten	-222	-276
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-67	-59
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.283	1.371
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.934	1.664
Toegerekende organisatiekosten	-1	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.878	-1.408
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	55	255
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-37	-620
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.935	-2.021
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	663	-301
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.561	-2.942
Opbrengsten overige activiteiten	7	7
Kosten overige activiteiten	-2	-4
Nettoresultaat overige activiteiten	5	3
Overige organisatiekosten	-45	-42
Leefbaarheid	-2	0
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Rentelasten interne lening	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Saldo financiële baten en lasten	0	0
Resultaat voor belastingen	3.857	-1.355
Belastingen	320	-158
Resultaat na belastingen	4.177	-1.513

16.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB-tak 2024

(x € 1.000,-)

	2024	2023
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	1.628	1.741
Vergoedingen	312	258
Overige bedrijfsontvangsten	7	12
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>1.947</i>	<i>2.011</i>
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven:	169	137
Lonen en salarissen	91	73
Sociale lasten	55	45
Pensioenlasten	23	19
Onderhoudsuitgaven	107	353
Overige bedrijfsuitgaven	416	444
Renteuitgaven	0	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1	1
Vennootschapsbelasting	146	32
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>839</i>	<i>967</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.108	1.044
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom niet-DAEB activiteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.614	1.439
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	602	312
Verkoopontvangsten grond	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>2.216</i>	<i>1.751</i>
MVA uitgaande kasstroom niet-DAEB activiteiten		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	525	1.933
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	1.552
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	949	305
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	0	0
Externe kosten bij verkoop	69	78
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>1.543</i>	<i>3.868</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>673</i>	<i>-2.117</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	673	-2.117
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Mutatie liquide middelen	1.781	-1.073
Liquide middelen per 1-1	78	1.151
Liquide middelen per 31-12	1.859	78
Mutatie geldmiddelen	1.781	-1.073

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 2024

Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening voor het boekjaar geëindigd op 31 december 2024 van Stichting Oosterpoort Wonen te Groesbeek gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Oosterpoort Wonen per 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2024;
- de winst-en-verliesrekening over 2024;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 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 (de toegelaten instelling) zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

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

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Onze controleaanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Oosterpoort Wonen en de omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk Risicomanagement is een belangrijk onderdeel van onze bedrijfsvoering, waarin de risicoanalyse van het bestuur is opgenomen na overweging van mogelijke frauderisico's.

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

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

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

Wij houden rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken, aangezien dit risico in alle organisaties aanwezig is. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in 4.4 Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden en paragraaf 5.1 Vastgoedbeleggingen in de jaarrekening. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen of het ontbreken daarvan beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen.

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

Specifiek voor het risico met betrekking tot aanbestedingen van onderhoudswerkzaamheden (verduurzamingsprojecten, onderhoud gericht op verbetering en groot onderhoud) van één specifieke onderaannemer, zijn wij nagegaan of het inkoop- en aanbestedingsbeleid is nageleefd in 2024 alsmede de facturatie hiermee samenhangend. Verder hebben wij vastgesteld dat het interne beleid omtrent toetsing van de marktconformiteit van het ingekochte onderhoud en kosten gerelateerd aan nieuwbouw is nageleefd in 2024. Dit risico vereiste echter geen significante aandacht.

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

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, management, de controller en de raad van commissarissen.

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

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

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

Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling

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

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

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

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

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

Vastgoedbeleggingen. Hierin staat beschreven dat Stichting Oosterpoort Wonen de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het handboek) toepast voor reguliere wooneenheden. De basisversie is een modelmatige waardebepaling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeulleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties waarin deze marktontwikkeling gereflecteerd zijn, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2024. Daarnaast is vermeld dat deze marktwaarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten zoals vastgelegd onder Doel in hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2.1 van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2024) en in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om de werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of haar activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede 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 afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2024, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Informatie ter ondersteuning van ons oordeel hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel. Onze controle bestond verder onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, 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 evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Communicatie

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

Utrecht, 26 mei 2025

EY Accountants B.V.

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