

# Jaarverslag 2025



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](mailto:info@oosterpoortwoon.nl)  
[www.oosterpoortwoon.nl](http://www.oosterpoortwoon.nl)

## Inhoud

Voorwoord directeur-bestuurder.....	5
Feiten en cijfers 2025 .....	7
1. Een fijn thuis voor ons allemaal .....	11
1.1. Oosterpoort verhuurt 4.994 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 .....	13
3. Onze ondernemingsplandoelen ordenen we in 6 thema's.....	14
3.1. We breidden de sociale voorraad uit.....	14
3.1.1. We leverden 63 nieuwe sociale huurwoningen op .....	14
3.1.2. Op diverse locaties is in 2025 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.....	16
3.2. We zorgden voor passende woningen in een passende omgeving.....	16
3.2.1. We transformeerden woningen bij mutatie.....	17
3.2.2. We onderzochten de mogelijkheden voor nieuwe woonvormen.....	17
3.2.3. We gingen aan de slag met brandveiligheid .....	17
3.2.4. Het aantal actieve overlastsituaties blijft redelijk stabiel.....	19
3.3. We zorgden dat onze woningen betaalbaar zijn .....	19
3.3.1. Een aantal huurders kreeg geen huuraanpassing .....	19
3.4. We zorgden dat onze woningen duurzaam zijn .....	19
3.4.1. We realiseerden op 173 daken zonnepanelen.....	19
3.4.2. We startten met het project Opgewekt Wonen.....	20
3.4.3. We voerden het project vervangen enkelglas voor dubbelglas versneld uit .....	20
3.4.4. We voerden planmatig onderhoud (PO) en integrale projecten uit .....	20
3.4.5. We zetten een integraal duurzaamheidsbeleid op .....	21
3.5. Bouwen aan werkvermogen bij Oosterpoort .....	22
3.5.1. Organisatiestructuur in één blik .....	22
3.5.2. Wij hebben 52 medewerkers .....	22
3.5.3. Kennis is de basis bij het goed uitvoeren van werkzaamheden.....	23
3.5.4. Het ziekteverzuim blijft relatief laag .....	23
3.5.5. Team bedrijfshulpverlener groeit naar 10 personen.....	24
3.5.6. Medezeggenschap met de Ondernemingsraad in 2025 .....	24
3.5.7. In 2025 liepen er een aantal intensieve ICT-trajecten.....	25
3.5.8. We hanteren een planning- & controlcyclus .....	25
3.6. We werkten samen met onze (keten)partners aan onze doelen.....	26
3.6.1. Implementeren 'werken als 1 team' in de ketensamenwerking.....	26
3.6.2. We ondertekenden de nieuwe samenwerkingsovereenkomst IV "Samen Verder" .....	26
3.6.3. We werkten samen met zorg- en welzijnspartijen aan gemeenschapsvorming.....	26

3.6.4.	We zijn lid van een aantal VvE's .....	27
4.	Oosterpoort en haar financiële positie .....	28
4.1.	Oosterpoort sluit het boekjaar 2025 af met een positief jaarresultaat.....	28
4.2.	Waardering van het vastgoed.....	30
4.3.	Onze financiële positie richting de toekomst .....	32
4.4.	Dit waren de treasuryactiviteiten in 2025 .....	34
4.5.	Ons fiscaal beleid voldoet aan de wettelijke eisen .....	35
4.6.	Onze externe toezichthouders hebben een positief oordeel over Oosterpoort.....	35
5.	Risicomanagement is een belangrijk onderdeel van onze bedrijfsvoering .....	36
5.1.	We werkten verder aan de inbedding van risicomanagement .....	36
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 3 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 .....	42
7.2	Dit zijn de basisgegevens van de Raad van Commissarissen.....	42
7.2.1.	De RvC bestaat uit generalisten met elk een eigen specialisme .....	42
7.2.2.	Drie commissarissen hebben nevenfuncties .....	43
7.2.3.	De RvC heeft 2 commissies .....	43
7.2.4.	De Raad van Commissarissen houdt toezicht .....	44
7.2.5.	De RvC hanteert een toezicht- en toetsingskader.....	44
7.2.6.	De vergoeding van de RvC is passend .....	44
7.2.7.	De commissarissen houden hun kennis en kunde op peil .....	45
7.2.8.	Ieder jaar houdt de RvC een zelfevaluatie .....	45
7.3	De RvC 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 in 2025 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 RvC vergaderde 7 keer in 2025 .....	47
7.4.2.	De Auditcommissie doet verslag .....	48
7.4.3.	Dit zijn de overige activiteiten van de RvC in 2025 .....	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 2025. Dit verslag biedt een helder overzicht van onze inzet op verschillende volkshuisvestelijke thema's, de voortgang van ons jaarplan en de financiële resultaten. Voor Oosterpoort stond 2025 in het teken van vooruitgang, professionele toewijding en veerkracht. In een jaar waarin de druk op de woningmarkt onverminderd hoog bleef, hebben we opnieuw stevig geïnvesteerd in beschikbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid en verduurzaming.

De druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog. Samen met de gemeenten en onze andere partners zetten wij ons voortdurend in om deze schaarste te verminderen. We leverden daarom in totaal 63 nieuwe woningen op. Waaronder 34 sociale huurwoningen én 10 middenhuur woningen bij De Linde, 18 appartementen bij De Dries en 1 versteende woonwagen in Malden. Van de geplande 73 nieuwbouwwoningen zijn er 63 daadwerkelijk opgeleverd en verhuurd. Een realisatiegraad van ruim 85%. Helaas speelde netcongestie ons parten bij de Kruksebaan (10 boven-benedenwoningen) waardoor de oplevering is verschoven naar het eerste kwartaal van 2026. We continueerden het concept Woningdelen en leverden 6 onzelfstandige woningeenheden op als onderdeel van het beter benutten van de bestaande voorraad. Onze projectenportefeuille is groot waardoor we ook de aankomende jaren verwachten veel nieuwbouw te realiseren en bij te blijven dragen aan het geleidelijk oplossen van de woningnood.

Op brandveiligheid hebben we in 2025 belangrijke stappen gezet. In samenwerking met beide gemeenten realiseerden we 18 brandveilige scootmobielstallingen verdeeld over 3 woongebouwen en gaven we de eerste bijeenkomst van de Campagne 'Bewust Brandveilig Leven'. Daarnaast gaven we, na jaren, opnieuw uitvoering aan de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH), mede op basis van een positief advies van huurdersbelangenvereniging HV Woonbelang. De opbrengsten uit IAH zijn volledig geïnvesteerd in verduurzaming van onze bestaande woningvoorraad. Daarmee draagt ook dit bij aan lagere woonlasten, meer comfort voor onze huurders én aan de klimaatopgave.

Het concept Opgewekt Wonen (van bestaande bouw naar gasloos naar idee van collega-corporatie Parteon) is daadwerkelijk in uitvoering gegaan. De eerste 16 woningen zijn opgeleverd en de eerste ervaringen van huurders zijn positief. Het aantal huishoudens dat koos voor zonnepanelen bleef met circa 150 beperkt, mede door het vooruitzicht op de veranderingen in de salderingsregeling.

Met onze ketenpartners Van de Klok en De Variabele sloten we een nieuwe samenwerkingsovereenkomst voor 3 jaar, na een grondige evaluatie in 2024. Het (integraal) planmatig onderhoud is nagenoeg volledig volgens planning uitgevoerd; aanvullend konden we extra onderhoud realiseren dankzij een eenmalige belastingteruggave. Onze dienstverlening liet een lichte daling zien, maar blijft nagenoeg op het niveau van vorig jaar: binnen de AEDS-benchmark scoren we gemiddeld een B op dit onderdeel. Samen met onze partners blijven we gericht werken aan verdere verbetering. Op de overige onderdelen van de Aedes benchmark scoorden wij op duurzaamheid een A, op onderhoud & verbetering een B en op financiën een A. Al met al een mooie prestatie.

Met onze lokale maatschappelijke partners zetten wij ons dagelijks in om de leefbaarheid in onze wijken op peil te houden. We nemen waar dat het aantal casussen langzaam stijgt, maar vooral ook dat de complexiteit toeneemt. Veelal is er sprake van multiproblematiek. Dat vraagt veel van onze medewerkers en van de samenwerking met partners als de gemeente en de GGZ. Maar ook van de burens en de omgeving omdat er veelal geen snelle en eenvoudige oplossingen mogelijk zijn.

Al met al hebben wij in 2025 weer veel bijgedragen aan de harde en zachte lokale volkshuisvestelijke opgaven. Wel is duidelijk dat we net als veel andere corporaties de grens opzoeken van onze financiële mogelijkheden. Alleen al in 2025 namen we voor circa € 68,5 miljoen aan investeringsbesluiten waarvan 15 miljoen onrendabel, vooral voor de realisatie van nieuwbouw. Samen met alle andere corporaties en via Aedes dringen we constant aan bij de landelijke politiek om maatregelen te nemen die de financiële positie van corporaties structureel verbeteren. Bijvoorbeeld

door het afschaffen van de ATAD en de vennootschapsbelasting. Alleen dan kunnen wij ook op de middellange- en lange termijn blijven bijdragen aan voldoende betaalbare, duurzame woningen in leefbare wijken. Het nieuwe kabinet is daarvoor nu aan zet.

Kees van Kampen

*directeur-bestuurder*

## Feiten en cijfers 2025

We kunnen onze dienstverlening in cijfers en figuren weergeven. Dit hebben we voor 2025 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 2025 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 35 eenheden

Soort verhuureenheid	Aantal 2025		Aantal 2024	
Woningen/ woongebouwen	4.994		4.971	
Eengezinswoningen (* inclusief 20 versteende woonwagens)		3.361		3.338
Appartementen		1.633		1.633
Zelfstandige eenheden (woningdelen)	14		8	
Overige	102		96	
Zorgvastgoed		26		26
Garages/ scootmobielstallingen		33		26
Maatschappelijke ruimtes		12		12
Woonwagens en standplaatsen		6		7
Commerciële ruimtes en WKO-installaties		25		25
<b>Totaal</b>	<b>5.110</b>		<b>5.075</b>	

Tabel 1: Verhuureenheden 2025 en 2024

### De klanttevredenheid is gemiddeld licht gedaald

Klanttevredenheid	2025 gemiddeld	2024 gemiddeld
Nieuwe huurders	7,6	7,9
Vertrokken huurders	7,3	7,5
Reparatieverzoeken	7,9	7,8
Pluspakket	7,6	7,5
Planmatig onderhoud	7,0	7,3
<b>Gemiddeld tevredenheidscijfer</b>	<b>7,5</b>	<b>7,6</b>

Tabel 2: Klanttevredenheid 2025

## Er zijn 305 woningen verhuurd, 23% via bemiddeling en 77% via advertenties

Aantal woningen verhuurd	Totaal	Gemeente Berg en Dal	Gemeente Heumen
Huurprijs t/m € 477,20	24	16	8
Huurprijs € 477,21 - € 682,96	178	127	51
Huurprijs € 682,97 - € 731,93	50	43	7
Huurprijs € 731,94 - € 900,07	37	31	6
Huurprijs € 900,08 - € 1184,86	15	15	0
<b>Totaal aantal (inclusief nieuwe en teruggekochte woningen)</b>	<b>304</b>	<b>232</b>	<b>72</b>
Verhuurd inclusief intermediaire verhuur	305	233	72
<b>Waarvan verhuurd zonder advertentie op Entree</b>			
Woningen verhuurd aan statushouders	24	18	6
Woningruil	8	4	4
Bemiddeling, bijvoorbeeld bijzondere doelgroepen (WBB)	27	19	8
Woningdelen	12	8	4
<b>Totaal</b>	<b>71</b>	<b>49</b>	<b>22</b>
<b>Waarvan verhuurd via advertentie in Entree</b>			
Via loting	66	57	9
Via meettijd zonder voorrang of indicatie	70	49	21
Aan urgenten (mantelzorg, sociaal/ medisch, tijdelijke opvang, stadsvernieuwing)	33	26	7
Voorrang van groot naar beter (vGnB) (doorstroming)	12	11	1
Voorrang naar leeftijd (55+ of 28-)	20	16	4
Voorrang bij 3 of meer personen bij doorstroming	1	1	0
Voorrang 50% gemeente bij nieuwbouw	6	6	0
Voorrang vGnB en gemeente 50% bij nieuwbouw	2	2	0
Aan mensen met indicatie (LLG of rolstoel)	23	15	8
<b>Totaal</b>	<b>233</b>	<b>183</b>	<b>50</b>

Tabel 3: Nieuwe verhuringen 2025

## Oosterpoort heeft 112 statushouders gehuisvest

Verhuringen statushouders	Gemeente Heumen	Gemeente Berg en Dal	Totaal
Achterstand vanuit 2024	5	10	15
Taakstelling 2025	26	45	71
Te huisvesten in 2025	31	55	86
<b>Gehuisvest (inclusief nareizigers)</b>	<b>25</b>	<b>87</b>	<b>112</b>
Nog te huisvesten (t.o.v. taakstelling)	6	-32 <sup>1</sup>	6

Tabel 4: Huisvesting statushouders 2025

<sup>1</sup> De voorsprong van 32 gehuisveste statushouders in de gemeente Berg en Dal komt door de plaatsing van enkele grote gezinnen en meerdere na-reizigers.

## De verdeling (her)starters – doorstromers is 48 – 52%

Verhuringen naar klantsoort	Gemeente Berg en Dal	Gemeente Heumen	Totaal 2025	Totaal 2024
Starter	42%	37%	41%	40%
Herstarter	7%	9%	7%	6%
Doorstromer	51%	54%	52%	54%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 5: Percentage verhuringen aan (her)starters en doorstromers 2025, vergeleken met 2024

## In 2025 is 6,9% aan middeninkomens verhuurd en is 96,8% passend toegewezen

Inkomen naar doelgroep	Berg en Dal	Heumen	Oosterpoort 2025	EU-Norm	Oosterpoort 2024
Inkomen tot EU-inkomsgrens	93,3%	92,6%	93,1%	minimaal 85%	95,4%
Inkomen hoger dan EU-inkomsgrens	6,7%	7,4%	6,9%	maximaal 15%	4,6%
<b>Een huur die past bij het inkomen</b>				<b>Passend toewijzen norm</b>	
Passend toegewezen	96,3%	98,2%	96,8%	minimaal 95%	94,3%
Niet passend toegewezen	3,7%	1,8%	3,2%	maximaal 5 %	5,7%

Tabel 6: Toegewezen woningen in sociale huur 2025, vergeleken met 2024

## 78% van de woningen heeft een A- of B-energielabel

Energielabels geregistreerd	Gemiddelde Netto Warmtevraag Huidig [kWh/m <sup>2</sup> ]	Gemiddelde van Isolatiestandaard=De Standaard [kWh/m <sup>2</sup> ]	Aantal VHE <sup>2</sup>	% VHE	% VHE
	2025				2024
A+++	46,3	71,9	104	2,08%	1,4%
A++	52,5	70,5	111	2,22%	1,4%
A+	66,6	71,3	300	5,99%	4,2%
A	84,1	67,1	2387	47,69%	50,6%
B	114,6	77,4	1020	20,38%	19,4%
C	138,3	85,8	883	17,64%	18,0%
D	181,1	93,8	130	2,60%	2,8%
E	217,9	108,9	48	0,96%	1,4%
F	233,7	99,9	15	0,30%	0,4%
G	261,4	115,4	7	0,14%	0,2%
<b>Eindtotaal</b>	<b>102,2</b>	<b>74,2</b>	<b>5005<sup>3</sup></b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Tabel 7: Verdeling energielabels

<sup>2</sup> De VHE in deze tabel hebben betrekking op EGW, appartementen, woonwagens (met uitzondering van 2 stuks) en de 7 woningdeel-woningen.

<sup>3</sup> 92 woningen beschikken niet over een geregistreerd energielabel.

## De onderhoudsuitgaven van dagelijkse mutatie en planmatig onderhoud

Dagelijks mutatieonderhoud	Aantal verzoeken	Aantal woningen	Woningen uitgevoerd	Begroting	Realisatie	Meer-minderwerk
Reparaties	3.388			€ 1.479.378	€ 1.562.537	€ - 83.159
Serviceabonnement	1.920			€ 250.725	€ 209.877	€ 40.848
Mutatieonderhoud		280		€1.596.484	€ 1.339.819	€ 256.664
BKT		298		€ 2.548.793	€ 3.416.422	€ - 867.629
Contractonderhoud				€ 1.173.325	€ 1.141.913	€ 31.412
Planmatig onderhoud			Woningen uitgevoerd	Begroting	Realisatie	Meer-Minderwerk
PO		430	434	€ 6.506.686	€ 6.596.498	€ - 89.812
PO-investering				€ 2.324.532	€ 2.661.633	€ - 337.101
Asbest				€ 1.284.300	€ 931.950	€ - 352.350
Transformatie plattegrond			8	€ 364.732	€ 477.792	€ - 113.060

Tabel 8: Realisatie onderhoud 2025

## 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 4.994 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, wordt er nu een inhaalslag gemaakt 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 739 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 comfortabele woning, waar huurders onbezorgd 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 type 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 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 2025 monitorden we met de gemeenten halverwege het jaar om te bekijken hoe wij in de gemeenten bijdragen aan het resultaat van de meerjarige afspraken. Aan het begin van 2026 evalueren we de resultaten over heel 2025. Een greep uit de concrete resultaten:

- We leverden 2 nieuwbouwprojecten op: De Linde en De Dries, beiden in Groesbeek.
- In 2025 hebben we 3 woningen binnen het concept Woningdelen opgeleverd. 6 huurders hielpen we met dit concept aan een fijn thuis.
- We startten met de pilot Opgewekt Wonen, met in het eerste jaar 16 opgeleverde installaties en tevreden huurders.
- Door de inzet van verhuiscoaches hadden 60 huurders een gesprek over een toekomstig passende woning. Gezamenlijk zetten we het project rondom de wooncoach (voorheen verhuiscoach) voort.
- We realiseerden in totaal 18 veilige plekken voor scootmobielstallingen, verdeeld over 3 woongebouwen in Malden en 1 in Groesbeek.
- Met de Groene Doe dagen in Heumen, Nederasselt, Overasselt en Groesbeek voegden huurders extra groen toe in hun wijk. De regentonnenactie in het najaar in de gemeente Heumen was erg succesvol.

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. In de gemeente Berg en Dal met onze collega-corporatie WaardWonen. Tijdens deze avond werd in beide gemeenten aandacht besteed aan het woonruimte-verdeelsysteem en de lopende vastgoedprojecten. Daarnaast kreeg de gemeenteraad van Heumen 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 2025 hebben we formeel 8 keer samen overlegd. Onderwerpen die onder meer besproken zijn: de beleidsnotitie leefbaarheid en overlast, de algemene huurvoorwaarden 2025, de impact/ status van de huurbevriezingen, bewonerscommissies, geactualiseerd huurbeleid en de uitvoeringsagenda's.

Eind 2025 bestond het bestuur uit 1 bestuurslid. HV Woonbelang is actief op zoek naar aanvulling van het bestuur. Waar nodig biedt Oosterpoort ondersteuning.

### 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 één van de basisbehoeften om een fijn thuis op te kunnen bouwen. Veel mensen die dat graag willen of nodig hebben, kunnen daar helaas nog niet aan komen. In onze portefeuillestrategie 2024 is opgenomen dat onze woningvoorraad moet groeien in de komende jaren.

##### 3.1.1. We leverden 63 nieuwe sociale huurwoningen op

Binnen de gemeente Berg en Dal leverden we in totaal 62 nieuwe huurwoningen op. Binnen de gemeente Heumen leverden we 1 sociale huurwoning op in de vorm van een versteende woonwagen.

###### *Cranenburgsestraat Transformatie De Linde in Groesbeek*

Op 1 april 2025 hebben we de eerste 25 woningen van de transformatie van de voormalige dancing De Linde in gebruik genomen. Het betreft 15 sociale huurwoningen en 10 niet-DAEB-woningen. Intussen is de realisatie van de laatste 19 woningen voortgezet. Op 14 oktober zijn ook deze sociale huurwoningen opgeleverd. Het terrein en de bestratingen zijn gereed. In het voorjaar van 2026 worden de algemene plantvakken ingeplant en de laatste bomen en hagen aangebracht.

###### *De Dries "Het Hordegat" in Groesbeek*

Met een kleine vertraging vanwege de huisaansluitingen van de nutsvoorzieningen zijn de 18 LLB appartementen op de kruising Margrietstraat en Dries in Groesbeek opgeleverd. Op 8 juli 2025 zijn de sociale huurwoningen in gebruik genomen. De plantvakken zijn ingeboet met diverse soorten inheemse vaste planten en een diversiteit aan bomen.

###### *Eendepoelseweg "versteende woonwagen" in Malden*

Na de zomer van 2025 zijn we gestart met de bouw van 2 woningen aan de Eendepoelseweg in Malden. Eén woning is in 2025 opgeleverd, de tweede woning wordt in 2026 opgeleverd. De planning was om beide woningen in 2025 op te leveren, maar door vertragingen bij de netbeheerder worden de definitieve aansluitingen op het net pas in 2026 gerealiseerd. Eén woning hebben we alvast in gebruik kunnen nemen door deze tijdelijk aan te sluiten op de bouwaansluiting.

##### 3.1.2. Op diverse locaties is in 2025 de bouw gestart

###### **Gemeente Berg en Dal**

Er zijn 6 nieuwbouwprojecten in realisatie. In totaal zijn dit 91 sociale huurwoningen die momenteel in aanbouw zijn.

###### *Patrijsweg in Berg en Dal*

Aan de Patrijsweg in Berg en Dal zijn aan het eind van 2024 8 woningen gesloopt. Hier worden vanaf 2025 8 beneden-bovenwoningen en 4 eengezinswoningen gerealiseerd. In 2025 is de omgevingsvergunning onherroepelijk geworden. De funderingen zijn aangelegd. Naar verwachting worden deze 12 woningen in september 2026 opgeleverd.

###### *Kruksebaan in Breedeweg (Groesbeek)*

In het voorjaar van 2025 zijn de 8 bestaande woningen aan de Kruksebaan gesloopt. Met oog op circulariteit zijn de gevelstenen geoogst en hergebruikt in de keerwand van het project aan de Dries. Na de sloop is aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn enkele sporen uit de

Romeinse tijd aangetroffen, maar vervolgonderzoek bleek niet noodzakelijk. Aansluitend zijn de bouwwerkzaamheden gestart voor 10 beneden-bovenwoningen. De oplevering vindt, met enige vertraging als gevolg van de huisaansluitingen, plaats in mei 2026.

#### *Kloosterstraat in Groesbeek*

In het voorjaar van 2025 zijn de 8 bestaande beneden-bovenwoningen gesloopt. Vóór de zomer van 2025 is er gestart met de bouw. De 18 nieuwe beneden-bovenwoningen worden gebouwd onder historische architectuur. Naar verwachting zijn deze woningen medio 2026 gereed.

#### *Nijverheidsweg in Groesbeek*

De voormalige Lidl aan de Nijverheidsweg is in 2025 gesloopt om plaats te maken voor 16 sociale (3-kamer) huurappartementen. Na een onvoorziene bodemsanering is in december de fundering gestort. Naar verwachting worden deze appartementen in het voorjaar van 2027 opgeleverd.

#### *Jan Arntzstraat in Kekerdom*

In juni 2025 is gestart met het bouwrijp maken van het perceel. Op deze locatie worden 8 beneden-bovenwoningen en 6 grondgebonden LLB-woningen gerealiseerd. Vanwege de nabijheid van een roestplaats van ransuilen gelden er bouwrestricties. Deze zijn zorgvuldig ingepast, waarna in oktober 2025 met de bouw is begonnen. Indien de huisaansluitingen tijdig worden gerealiseerd, zullen de woningen vóór de zomer van 2026 worden opgeleverd.

#### *Chopinstraat in Groesbeek*

Per 1 oktober zijn de woningen aan de Chopinstraat uit exploitatie genomen. De voorbereidingen voor de sloop zijn gestart. Onderdeel hiervan was het verwijderen van de plant Japanse duizendknoop. De omgevingsvergunning voor de 21 (2- en 3-kamer) appartementen is inmiddels onherroepelijk. De sloopwerkzaamheden zijn in januari 2026 gestart, waarna de bouw naar verwachting in maart 2026 aanvangt. De verwachte oplevering van de appartementen staat gepland voor het voorjaar van 2027.

### **3.1.3. Op diverse locaties bereiden we projecten voor**

#### *Gemeente Berg en Dal*

Voor de Leutsche Gaard en Leutsche Veld zijn eind 2025 de contracten met ontwikkelaars/aannemers Jansen Bouwontwikkeling en bouwbedrijf Van Grunsven getekend. In de eerste helft van 2026 start hier de bouw van in totaal 24 beneden- bovenwoningen. In navolging hierop worden begin 2026 nog de contracten afgerond voor 12 beneden- bovenwoningen in plan Antoniushof in Breedeweg. In de loop van 2027 vinden naar verwachting de verhuringen plaats.

Met Janssen Groesbeek is overeenstemming bereikt om 21 (2- en 3-kamer) appartementen turnkey af te nemen in het plan Groen Groesbeek. In de tweede helft van 2026 start de geplande bouw.

Samen met de gemeente werken we aan de uitbreiding van het bestaande woonwagenveld in Groesbeek (Hulsbroek, fase 2). Voor deze locatie is het plan om 14 woonwagens te realiseren in de sociale huursector. Vooruitlopend daarop zijn op het huidige veld alvast 2 tijdelijke woonunits geplaatst. In 2026 wordt de procedure voor de definitieve locatie van de uitbreiding doorlopen.

Ook zijn we partner in de ontwikkeling van de zorgzame buurt op Dekkerswald in Groesbeek. Dit plan omvat circa 120 woningen in 2 fasen.

Achter de Linde, aan de Cranenburgsestraat, zijn we bezig met de voorbereiding voor plaatsen van 46 flexwoningen. We verwachten de procedures in het voorjaar van 2026 op te kunnen starten.

Daarnaast zijn we nog in gesprek met de ontwikkelaar van de Reomie in Ooij om circa 60 woningen af te nemen. Op deze locatie zijn we tevens actief betrokken bij de ontwikkeling van een particulier initiatief voor een collectieve woonvorm met circa 10 woningen en ontmoetingsruimten.

### *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 de Vuurvogel (33 appartementen). Met de eigenaren van Raedstaete zijn we in gesprek geweest over mogelijk 59 sociale huurappartementen.

De gemeente Heumen trekt het project Kanaalzone in Malden. Dit is een project van circa 630 woningen, waarvan 192 woningen bestemd zijn voor sociale huur. Oosterpoort maakt onderdeel uit van de stuurgroep en het kernteam. Wij verwachten dat in 2026 meer duidelijkheid komt over de fasering van dit project. Verder heeft de gemeenteraad in Heumen vorige jaar een keuze gemaakt over de stedenbouwkundige opzet voor de locatie van de oude Vuurvogel 1 in Maldens veld. De gemeente heeft de intentie uitgesproken om deze locatie verder te ontwikkelen met Oosterpoort.

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.

#### **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 zijn voor de verhuur worden opnieuw in de verhuur aangeboden.

In 2025 zijn 19 DAEB-huurwoningen verkocht. Dit ging om woningen waarvan we bijvoorbeeld in hetzelfde blok al meerdere woningen verkocht hadden. Met de verkoop van dit "gespikkeld" bezit voorkomen we inefficiëntie en/of hoge kosten bij bijvoorbeeld integraal onderhoud.

De koopgarantportefeuille nam in 2025 met 10 woningen af naar een totaal van 286 woningen. Er is 1 woning met koopgarant verkocht, van 2 woningen is de koopgarant afgekocht en er zijn 9 woningen teruggekocht. 2 woningen zijn na terugkoop toegevoegd aan ons DAEB-huurbestand (oftewel in de verhuur genomen). De rest van de teruggekochte koopgarantwoningen worden (of zijn inmiddels) regulier verkocht (dus niet meer met koopgarant).

Vanaf 1 juli 2024 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 2025 zijn er 4 woningen verkocht aan huurders van Oosterpoort en 1 aan huurders van WaardWonen.

#### **3.2. We zorgden voor passende woningen in een passende omgeving**

We kijken goed naar welke woonbehoefte er bij onze huurder is en welke soort woningen we (her)bouwen. Uit onderzoek van Entree uit 2024 blijkt 60% van alle woningzoekende in onze gemeenten éénpersoonshuishoudens te zijn (en ongeveer 75% van alle woningzoekenden bestaat uit een één- of tweepersoonshuishouden). In onze nieuwbouw houden we rekening met het realiseren van woningen voor deze doelgroepen. We proberen hiermee ook doorstroming te creëren vanuit de eengezinswoningen, zodat deze woningen beschikbaar komen voor gezinnen. Met de inzet van onze verhuiscoaches helpen we huurders naar een passende woning. 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

In 2025 zijn 14 woningen getransformeerd: 3 volledig, 7 gedeeltelijk en 4 voor grote gezinnen. Voor transformatie was een bedrag begroot van € 364.732,-. Er is uiteindelijk € 112.108,- extra uitgegeven tot een totaal van € 476.839,-.

Met een gemiddelde van 8 woningen per jaar willen we in totaal nog 31 woningen geheel en 125 woningen gedeeltelijk transformeren.

### 3.2.2. We onderzochten de mogelijkheden voor nieuwe woonvormen

#### *Woningdelen*

In 2025 hebben we de 3 woningen binnen het concept Woningdelen opgeleverd. Bij Woningdelen worden 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 éénpersoonshuishoudens. Sinds de start van het concept Woningdelen zijn in totaal 7 woningen opgeleverd. 1 aanvullende woning wordt momenteel nog gereedgemaakt. De grootste uitdaging blijft het tijdig vinden van geschikte kandidaten. Om die reden is de laatst opgeleverde woning via Entree geadverteerd. Dat heeft uiteindelijk geleid tot een goede match. Dit traject bleek echter arbeidsintensief, omdat er veel niet-passende reacties binnenkwamen. In 2026 onderzoeken we of het mogelijk is om het systeem aan te passen, zodat kandidaten die niet aan de criteria voldoen niet kunnen reageren. De ambitie om in 2025 8 woningen binnen het concept Woningdelen te realiseren is niet gehaald. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat woningen die geschikt zijn voor woningdelen ook inzetbaar zijn voor andere doelgroepen, zoals statushouders, reguliere woningzoekenden en via loting. Hierdoor moeten er keuzes worden gemaakt in de toewijzing.

#### *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 uit te breiden worden op de begane grond 2 woningen en op de 1<sup>e</sup> verdieping een 2 laags appartement gerealiseerd. In 2025 hebben we besloten dat dit concept financieel niet haalbaar is.

### 3.2.3. We gingen aan de slag met brandveiligheid

#### *Inspecties brandveiligheid*

Om te voldoen aan de specifieke zorgplicht als gebouweigenaar zijn we in 2025 gestart met een nieuwe inspectieronde in onze woongebouwen. De woongebouwen zijn getoetst aan de huidige wet- en regelgeving op het gebied van brandveiligheid. Er zijn voor 15 woongebouwen uitgangspunten bepaald voor de inspecties in 2026.

#### *Gevel woongebouw "Op de Paap" in Groesbeek*

Dit woongebouw is in 2010 gebouwd en bestaat uit 16 appartementen. Het gebouw heeft een houten gevelconstructie. De opbouw van deze houten gevel voldoet niet (meer) aan de gestelde eisen van de regelgeving. We hebben besloten om de gevelopbouw en afwerking te vervangen voor een brandveilige gevel. De omgevingsvergunning voor de gevelwerkzaamheden is aangevraagd. Vanwege de flora en fauna wetgeving mogen we deze werkzaamheden pas na september 2026 uitvoeren.

#### *Muldershof portiekflat in Groesbeek*

Na inspectie in 2024 zijn de gebreken aan compartimentering ingepland voor herstel in 2025. Bij deze portiekflats is het trappenhuis direct verbonden met de voordeur van de woning. Er is maar één vluchtroute voor alle 6 appartementen. Om de vluchtroute beter te beschermen zijn alle voordeuren vervangen in 30 minuten brandvertragende deuren met een vrijloopdeurdranger. Zo blijft de enige vluchtroute langer rookvrij en veilig te gebruiken

### *Spoorzicht portiekflat in Groesbeek*

Tijdens de inspecties en onderzoek in de vergunningstukken is een brandscheidingsdetail aangegeven in het dakvlak. Toevallig werd er onderhoud gepleegd aan het dak, zodat we ter plaatse het detail hebben kunnen beoordelen. Direct is aangegeven dat de brandscheiding niet op orde was. Deze brandscheiding is tijdens het lopende onderhoud hersteld.

### *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 Oosterpoort als gebouweigenaar als voor onze huurders. Bewoners van woongebouwen zijn aangegeven om alle vluchtwegen vrij te houden van persoonlijke bezittingen. Hoewel bewoners hier met enige bezwaren reageren, wordt er grotendeels gehoor aan gegeven. Hier wordt toezicht op gehouden en indien nodig gehandhaafd.

### *Scootmobielen*

Er is een werkgroep Scootmobielen actief om, in samenwerking met de gemeente Berg en Dal, Heumen en collega-corporatie WaardWonen, brandveilige scootmobielstallingen te realiseren. Scootmobielen worden (nu) nog vaak in de vluchtwegen van woongebouwen gestald met mogelijke (brand)gevaarlijke situaties tot gevolg. Reden om deze voertuigen op een veilige manier te stallen. De financiële afspraken zijn samen met beide gemeenten gemaakt en bestuurlijk vastgelegd. In navolging op 2024 hebben we in 2025 in totaal 18 scootmobielstallingen gerealiseerd bij 3 woongebouwen in Malden en 1 in Groesbeek. Bij diverse woongebouwen was het mogelijk om de bestaande bergingen aan te wijzen als veilige scootmobielstalling. Met proportionele aanpassingen is de toegankelijkheid en brandveiligheid verbeterd. De volgende woongebouwen hebben we aangepast; Heumenshof in Heumen, Loeffenstraat Ooij en pastoor Hoekstraat in Breedeweg.

### *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 huurders van de getroffen woning, maar ook voor de huurders van 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 is de campagne voorbereid, inclusief hulpmiddelen zoals praatplaten en brochures. Het doel is om bewoners bewuster te maken van brandveilig gedrag, waarbij wij als woningcorporatie streven naar minder brandschade en een betere beschikbaarheid van woningen.

In mei 2025 is een eerste bijeenkomst gegeven voor de bewoners van de Marienhof, Stationsweg Groesbeek. Meer dan de helft van de genodigden waren aanwezig. In samenwerking met de brandweer hebben we de bewoners geïnformeerd over de vluchtwegen van het woongebouw, veilig gebruik van het woongebouw en het maken van een vluchtplan. Deze avond werd als informatief beoordeeld. Bewoners waren kritisch, maar ook zelfbewust van eigen verantwoordelijkheid. We gaan deze bijeenkomsten gericht inzetten bij grotere en complexere woongebouwen.

### **3.2.4. Het aantal actieve overlastsituaties blijft redelijk stabiel**

In verband met de overgang van de registratie van de overlastdossiers naar een nieuw systeem (Iris CRM) is het niet mogelijk om exacte aantallen overlastdossiers te presenteren. Het aantal actieve overlastdossiers (circa 75) is in 2025 stabiel gebleven. Hiervan zijn ongeveer 60% multiproblematiek situaties. Deze situaties vragen veel inzet en een oplossing duurt vaak lang. In 2025 is extra ingezet op de aanpak van Woonfraude. Deze aanpak is succesvol geweest en heeft geleid tot het beëindigen van een aantal huurcontracten en/ of overlast situaties. Deze aanpak is inmiddels een vast onderdeel van de werkwijze geworden. Oosterpoort zet daar waar mogelijk, in op buurtbemiddeling. Deze laagdrempelige aanpak zorgt ervoor dat huurders zelf (met de hulp van buurtbemiddeling) de overlast met de burens bespreekbaar maken. Hiermee wordt regelmatig voorkomen dat het een daadwerkelijk overlast dossier wordt bij Oosterpoort.

### **3.3. We zorgden dat onze woningen betaalbaar zijn**

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

#### **3.3.1. Een aantal huurders kreeg geen huuraanpassing**

In 2025 zijn de huren conform de afspraken uit de NPA met 4,5% verhoogd. Huurders van 99 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. Er zijn geen aanvragen voor een huurverlaging in 2025 binnengekomen.

#### **3.3.2. We stelden inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) in**

Na het positieve advies van HV Woonbelang stelden we per 1 juli de IAH in. Met HV Woonbelang is afgesproken dat de extra inkomsten uit IAH worden ingezet voor de verduurzaming van het bestaande bezit van Oosterpoort. Met de IAH-middelen van 2025 zijn bij drie complexen lampen vervangen door duurzame ledverlichting.

### **3.4. We zorgden dat onze woningen duurzaam zijn**

Wij investeren in meer dan alleen stenen; we bouwen aan een duurzaam thuis. Door onze bestaande voorraad grondig te verduurzamen en nieuwbouw toekomstbestendig te realiseren, garanderen we een veilige en comfortabele basis. Zo dragen we direct bij aan het woongeluk van onze huurders: een gezond binnenklimaat en beheersbare woonlasten.

#### **3.4.1. We realiseerden op 173 daken zonnepanelen**

Ook voor 2025 was onze doelstelling om op 500 woningen zonnepanelen te plaatsen. Deze doelstelling is helaas niet gerealiseerd. Daarvoor zijn meerdere oorzaken aan te wijzen. In de eerste plaats neemt het aantal woningen dat nog geen zonnepanelen heeft en hiervoor wel geschikt is, steeds verder af. Daarnaast zijn veel huurders terughoudender geworden vanwege het afschaffen van de salderingsregeling en de invoering van betaling van terugleverkosten. Deze kosten kunnen in de nabije toekomst mogelijk hoger uitvallen dan de terugleververgoeding. Hierdoor vermindert de aantrekkelijkheid van zonnepanelen. Tot slot is het installatiebedrijf, dat namens Wocozon (ketenpartner voor PV-installaties) de zonnepanelen installeerde, in 2025 failliet gegaan. Hierdoor hebben de installatiewerkzaamheden gedurende meerdere maanden stilgelegen. De doelstelling voor 2026 is daarom bijgesteld naar 200 PV-installaties. In 2025 is de ambitie uitgesproken om bij 20 pv-installaties een thuisaccu te plaatsen. De eerste thuisaccu's worden in 2026 geplaatst.

### 3.4.2. We starten met het project Opgewekt Wonen

In navolging van collega-corporatie Parteon hebben wij bij 16 huurders installaties geplaatst. Het concept Opgewekt Wonen houdt in dat we de gasaansluiting en de cv-ketel verwijderen en vervangen door een warmtepomp, inclusief enkele nieuwe radiatoren. Daarnaast installeren we zonnepanelen en leveren we een inductiekookplaat met bijbehorende pannenset. Over het energieverbruik kunnen we eind 2025 nog weinig zeggen. Wel hebben we al reacties van huurders ontvangen. Zij zijn enthousiast over het verhoogde comfort dat de nieuwe installaties bieden.

### 3.4.3. We voerden het project vervangen enkelglas voor dubbelglas versneld uit

In 2025 is bij 100 woningen, buiten de planmatige onderhoudsprojecten om, het enkelglas vervangen door isolerende HR++ beglazing. Ten opzichte van begroot is bij 14 woningen extra glas vervangen. Dit komt doordat een aantal woningen aanvankelijk in onderzoek was voor sloop, maar uiteindelijk weer in exploitatie is genomen. De uitvoering is daarmee hoger uitgevallen dan begroot. Het losstaande project voor versneld glasvervanging is in 2025 afgerond.

Begroot 2025: € 362.561, - inclusief BTW

Realisatie 2025: € 406.296, - inclusief BTW

### 3.4.4. We voerden planmatig onderhoud (PO) en integrale projecten uit

In 2025 zijn alle geplande planmatige werkzaamheden PO en integraal uitgevoerd op 1 complex (4 appartementen) na. Deze vier woningen zijn uitgesteld in verband met een privésituatie van 1 van de bewoners.

Per soort onderhoud	Begroting	Jaaropdracht	Realisatie	Verschil
PO - Onderhoud *	€ 5.132.186	€ 5.302.911	€ 6.596.498	€ -1.464.312
PO - Investing	€ 2.324.532	€ 2.360.118	€ 2.661.633	€ - 337.101
PO - Investing Drul *	€ 2.733.825	€ 2.750.104	€ 2.713.834	€ 19.991

Tabel 9: Planmatig onderhoud

\*In de oorspronkelijke begroting was het grootonderhoudsproject De Drul opgesplitst in een onderhoudsdeel en een investeringsdeel. Bij nadere beoordeling bleek het project echter te voldoen aan alle criteria om als investeringsproject te worden aangemerkt. Om die reden is het begrote onderhoudsdeel van € 1.374.500,- overgeheveld naar het investeringsdeel.

#### Toelichting op de afwijkingen

In 2025 is financiële ruimte ontstaan door een teruggave van vennootschapsbelasting (vpb-gelden) ter grootte van € 3.226.757 over de jaren 2021 en 2022. Deze extra gelden zijn ingezet voor de verbetering van de bestaande woningvoorraad. Zo zijn onderhoudswerkzaamheden, die oorspronkelijk voor latere jaren waren gepland, alsnog in 2025 uitgevoerd en is er aanvullend geïnvesteerd in extra brandveiligheidsmaatregelen. Daarnaast is bijna € 900.000,- extra besteed aan BTK-renovaties binnen het dagelijks onderhoud, met als doel de opgebouwde wachtlijst weg te werken.

De extra uitgaven vanuit de vennootschaps gelden voor planmatig onderhoud waren:

Soort uitgaven	Bedrag
Planmatig onderhoud	€ 1.337.825
Vervangen noodverlichting	€ 330.000
Actualiseren van de brandmeldinstallaties	€ 242.000
Inventarisatie platte daken	€ 100.000

### *Verschil Begroting/ Jaaropdracht*

In grote lijnen volgde de Jaaropdracht aan de ketenpartners de begroting en zijn de verschillen marginaal.

### *Verschil Jaaropdracht/Realisatie*

Bij de uitvoering van de investeringswerkzaamheden is bij een aantal projecten een deel van de jaaropdracht komen te vervallen. Dit hangt samen met andere gemaakte keuzes of het niet uitvoeren van onderdelen die achteraf niet noodzakelijk bleken of in het verleden al waren gerealiseerd.

Zoals hiervoor aangegeven is een groot deel van de ontvangen vpb-gelden ingezet voor planmatig onderhoud. Hierdoor ontstond ruimte om, ten opzichte van de oorspronkelijke jaaropdracht, meer complexen én projecten uit te voeren. Zo zijn de daken van 3 complexen aangepakt. Daarnaast hebben 56 woningen planmatig onderhoud ondergaan, waarbij er bij meerdere woningen tevens energetische verbeteringen zijn doorgevoerd.

### *Planmatig Onderhoud (PO)*

In 2025 is bij 405 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.

### *Integraal Onderhoud*

In 2025 zijn in totaal 67 woningen integraal aangepakt. De ambitie uitvraag voor de woningen die integraal aangepakt worden is gesteld op een Label A (110kWh/m<sup>2</sup>). Integraal onderhoud omvat niet alleen instandhoudingsonderhoud, maar ook verduurzamingsmaatregelen aan gevels en daken. Hierbij gaat het onder meer om het isoleren van spouwmuren, het aanbrengen van HR++ beglazing en het isoleren van vloeren en daken. In 2025 zijn er 35 woningen met een energielabel E, F of G verbeterd naar een A of A+ label. Op 31 december 2025 resteerden nog 71 woningen met een E, F of G-labels.

### **3.4.5. We zetten een integraal duurzaamheidsbeleid op**

Oosterpoort heeft een duurzaamheidsbeleidsplan 2024-2030 opgesteld. In dit plan zijn drie duurzaamheidsthema's benoemd waarop beleid moet worden opgesteld. In 2025 zijn we gestart met Alba Concepts om hier beleid op te formuleren en zal in 2026 worden opgeleverd.

- Energie
- Klimaatadaptatie en biodiversiteit
- Circulariteit

Op het thema energie zijn onderstaande KPI's vastgesteld.

	KPI's	Doelstelling	Stand van zaken 31-12-2025
1.	NWH (Netto Warmtevraag Huidig)	- Gemiddelde warmtevraag in 2030 = 94 kWh/m <sup>2</sup> - Gemiddelde warmtevraag in 2034 = 87 kWh/m <sup>2</sup> - Warmtevraag alle woningen in 2050 <=73 kWh/m <sup>2</sup>	Gemiddelde warmtevraag: 102,27 kWh/m <sup>2</sup>
2.	Gebouwegebonden CO <sub>2</sub> -uitstoot in kg	In 2050 CO <sub>2</sub> -neutraal	Gemiddelde CO <sub>2</sub> uitstoot: 2.479 kg
3.	Woningen die voldoen aan de 'standaard' <sup>4</sup>	Voortgang monitoren voorafgaand elke T-rapportage	656 woningen voldoen aan de standaard

<sup>4</sup> 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.

4.	Het aantal woningen met E/F/G label	Per 1-1-2029 geen E/F/G labels	71 woningen hebben een E/F/G-label
5.	Het aantal bestaande woningen gasloos	Voor 2034 20% van de bestaande woningen gasloos (982 woningen)	276 woningen zijn gasloos
6.	Het aantal bestaande woningen met een hybride warmtepomp	Indien mogelijk bij cv-ervanging + Concept Opgewekt Wonen	59 woningen hebben een hybride warmtepomp
7.	Het aantal woningen met zonnepanelen	Vooralsnog 500 per jaar erbij.	1.757 woningen hebben zonnepanelen

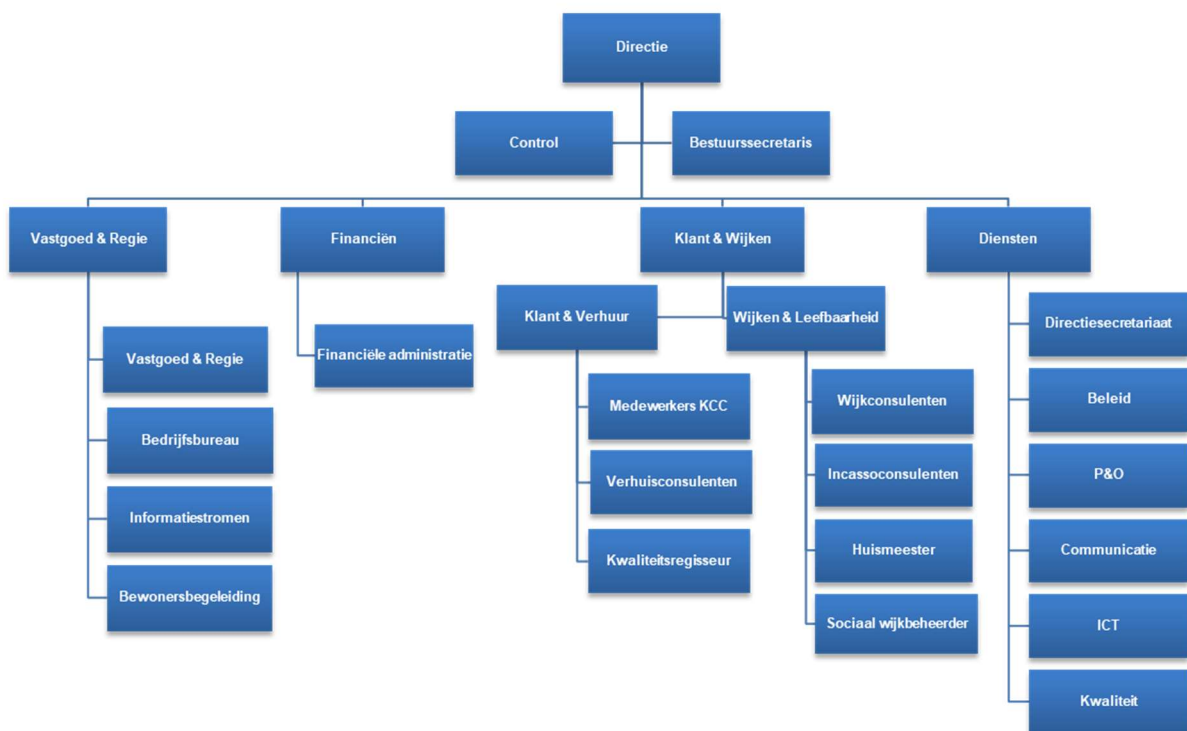
De KPI's zijn afgeleid van doelstellingen uit de Nationale prestatieafspraken.

In 2025 is onder leiding van *Alba Concepts* een werkgroep gestart met als doel om ook voor de thema's klimaatadaptie, biodiversiteit en circulariteit concreet beleid te ontwikkelen. Het bijbehorende beleidsdocument wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2026 opgeleverd.

### 3.5. Bouwen aan werkvermogen bij Oosterpoort

Bij Oosterpoort geloven we dat een toekomstbestendige organisatie een werkomgeving biedt waarin medewerkers zich kunnen ontwikkelen, plezier hebben in hun werk en optimaal ondersteund worden. Werkplezier en motivatie ontstaan wanneer medewerkers invloed hebben op hun werk, zich deskundig voelen en verbonden zijn met huurders en collega's. Daarom zorgen we voor een fijne werkplek én voor middelen die het werk eenvoudig en overzichtelijk maken, zoals digitale ondersteuning en efficiënte processen. Zo creëren we ruimte voor ontwikkeling en samenwerking.

#### 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. Wij hebben 52 medewerkers

Op 31 december 2025 had Oosterpoort 52 medewerkers met een arbeidsovereenkomst. De samenstelling van het personeelsbestand is als volgt:

	2025	2024	2023	2022	2021
Aantal medewerkers (per 31/12)	52	54	49	47	46
Aantal FTE (gemiddeld)	48,4	47,2	42,5	40,6	37,7
Aantal FTE ingehuurd	2,76	1,57	6	5,4	7,4
Percentage mannen	42%	43%	43%	36%	28%
Percentage vrouwen	58%	57%	57%	64%	72%
Gemiddelde leeftijd	49,5	49	50,7	49,7	48,5
Gemiddeld aantal dienstjaren	10,4	11,7	11,4	12	13
Gemiddeld aantal uur per week	32,9	32,2	31,3	31	29,5
Onbepaalde tijd	88%	96%	88%	83%	82%
Bepaalde tijd	12%	4%	12%	17%	18%

Tabel 10: Samenstelling personeelsbestand

Bij Oosterpoort geloven we dat diversiteit in mensen, leeftijd en expertise bijdraagt aan een sterke organisatie. We hechten veel waarde aan gelijkwaardigheid, creativiteit en prettige samenwerking, en werken open en transparant, zowel binnen de organisatie als daarbuiten.

### 3.5.3. Kennis is de basis bij het goed uitvoeren van werkzaamheden

In 2025 hebben wij € 101.350,- geïnvesteerd in studie- en opleidingskosten voor onze medewerkers. Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2024, mede als gevolg van hogere opleidingskosten. Dit onderstreept onze blijvende inzet voor de ontwikkeling van onze medewerkers. Het op peil houden en verdiepen van kennis en vaardigheden draagt bij aan een efficiënte werkwijze, duurzame inzetbaarheid en een hoge kwaliteit van dienstverlening. Met gerichte investeringen in opleiding, bijscholing en, waar nodig, omscholing werken wij aan een toekomstbestendige organisatie.

### 3.5.4. Het ziekteverzuim blijft relatief laag

Het ziekteverzuimpercentage geeft aan welk deel van de totale beschikbare werktijd binnen de organisatie verloren gaat door ziekte van medewerkers. Het ziekteverzuim is in 2025 gelijk gebleven ten opzichte van 2024, namelijk 3,2%.

Wij blijven onze aandacht richten op adequate en zorgvuldige verzuimbegeleiding. In samenwerking met de bedrijfsarts wordt ingezet op passende interventies, met als doel het herstel te ondersteunen en de duur van het verzuim waar mogelijk te beperken. Daarbij blijft oog voor duurzame inzetbaarheid en de belastbaarheid van medewerkers leidend. In 2025 is de samenwerking rondom ziekteverzuimbegeleiding met Arbo Unie voortgezet.

Volgens cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) lag het gemiddelde ziekteverzuim in Nederland in 2025 rond de 5,5%. Daarmee ligt ons verzuimpercentage in 2025 lager dan het landelijk beeld.

	2025	2024	2023	2022	2021
Verzuimpercentage	3,2%	3,2%	4,8%	9,0%	4,8%

Tabel 11: verzuimpercentage 2021 - 2025

In 2025 is bij de vertrouwenspersoon één melding gedaan. Deze melding betrof een casus waarin vooral begeleiding en advies aan de betrokken medewerker centraal stonden. Er zijn geen formele klachten ingediend en de zaak is volledig afgerond. Daarnaast is in overleg met P&O en directie

aandacht besteed aan voorlichting en preventie. Hiermee blijft sociale veiligheid een continu aandachtspunt binnen onze organisatie.

#### *Doorontwikkeling Regeling Werkvermogen*

In 2025 is het nieuwe ontwikkelsysteem een jaar in gebruik geweest. Dit systeem is in december geëvalueerd. Eind 2025 is het bouwoverleg verder uitgewerkt als vast onderdeel van dit ontwikkelsysteem. Begin 2026 wordt dit gezamenlijke teamoverleg organisatiebreed uitgerold. Het bouwoverleg vormt een waardevolle aanvulling op de individuele ontwikkelgesprekken en draagt bij aan samenwerking en duurzame inzetbaarheid.

#### *Richtlijn integriteit*

In 2025 is de integriteitsrichtlijn binnen Oosterpoort geactualiseerd. Deze richtlijn biedt medewerkers duidelijke kaders voor integer handelen bij dagelijkse keuzes en besluitvorming. Integriteit vormt een fundamentele waarde binnen Oosterpoort en sluit aan bij onze maatschappelijke verantwoordelijkheid voor het zorgvuldig beheren van maatschappelijk vermogen en het bieden van goede, betaalbare huisvesting. De richtlijn benadrukt het belang van een cultuur van vertrouwen, transparantie en respect.

#### *Agressieprotocol*

In 2025 is het agressieprotocol geactualiseerd. Het up-to-date houden van dit protocol vinden wij belangrijk, mede omdat agressie en ongewenst gedrag in het werk steeds vaker voorkomen. Met de actualisatie blijft ons beleid aansluiten bij actuele ontwikkelingen en biedt het protocol medewerkers duidelijke handvatten om veilig en professioneel met dergelijke situaties om te gaan.

### **3.5.5. Team bedrijfshulpverlener groeit naar 10 personen**

In het afgelopen jaar hebben de bedrijfshulpverleners van Oosterpoort samen met die van onze samenwerkings- en samenwoonpartner Forte Welzijn 2 algemene bijscholingstrainingen gevolgd voor bhv, inclusief reanimatie en het gebruik van AED. In deze periode is er 1 bhv'er gestopt en er zijn 2 nieuwe bhv'ers opgeleid. Daarmee beschikt Oosterpoort momenteel over 10 bhv'ers. Ook in 2025 hebben zich geen incidenten voorgedaan waarbij de inzet van bhv'ers noodzakelijk was. Omdat Oosterpoort het belangrijk vindt dat medewerkers in noodsituaties eerste hulp kunnen bieden, bieden wij alle medewerkers de mogelijkheid om jaarlijks een reanimatiecursussen te volgen.

### **3.5.6. Medezeggenschap met de Ondernemingsraad in 2025**

#### *Speerpunten*

De Ondernemingsraad (OR) had in 2025 de volgende speerpunten:

- De nieuwe ontwikkelsystematiek; de OR blijft betrokken bij de verdere uitwerking van de nieuwe methodiek en de verdere uitrol daarvan;
- Medewerkerstevredenheid; de OR is betrokken bij de keuze van de externe partij en de opzet van het MTO en denkt hierover verder mee;
- Verkiezingen; voorjaar 2026 vinden nieuwe verkiezingen voor de OR plaats.

#### *Overleggen*

De OR voerde periodiek overleg met de directeur-bestuurder en had haar jaarlijkse overleg met de Raad van Commissarissen (RvC) en de arbo-arts. Verder heeft de OR een evaluatie-overleg gehad met Scoop inzake de nieuwe ontwikkelmethodiek en heeft de OR meegedacht met de ontwikkeling van het agressieprotocol. Op 9 oktober 2025 was een achterbanbijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst zijn een aantal aandachtspunten opgehaald.

*Op verzoek van de OR hebben tijdens informele overleggen themabijeenkomsten plaatsgevonden*

Dit had als doel de OR breder en actiever te betrekken bij de ontwikkelingen binnen Oosterpoort. In dat kader is een presentatie verzorgd door de projectontwikkelaars over de wijze waarop Oosterpoort nieuwbouwprojecten aanpakt. Daarnaast heeft de manager financiën een toelichting gegeven op het proces rondom de totstandkoming van de begroting van Oosterpoort.

*De Ondernemingsraad had advies- en instemmingsrecht*

De OR heeft vanuit de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen verschillende advies- en instemmingsaanvragen ontvangen en behandeld. Over andere over de nieuwe beoordelingssystematiek, de voorgenomen (her)benoeming van RvC-leden, de integriteitsrichtlijn, het agressieprotocol, de openstelling van het kantoorpand en het verloop 2025 en 2026.

*Samenwerking*

Ook in 2025 is de samenwerking met directeur-bestuurder door de Ondernemingsraad weer als bijzonder positief en constructief ervaren.

### **3.5.7. In 2025 liepen er een aantal intensieve ICT-trajecten**

*Tobias365*

In 2025 hebben wij ons intensief voorbereid op de migratie naar Tobias365. Afgelopen november is een succesvolle proefmigratie uitgevoerd, waarna Tobias365 uitgebreid is getest. Ook zijn alle koppelingen met derde partijen grondig gecontroleerd en is de accountant nauw betrokken geweest bij de voorbereidingen. Daarnaast zijn onze collega's opgeleid om met Tobias365 te werken. De livegang is uitgevoerd eind januari 2026. Tijdens dit traject zijn wij begeleid door Wieck Molendijk Consultants.

*CRM*

In 2025 hebben wij het Iris-CRM-traject, onder begeleiding van Hersense, verder geïmplementeerd. De klantcontactregistratie verloopt inmiddels via IrisCRM en er is een koppeling gerealiseerd met Tobias365. Binnen dit traject is ook onze website vernieuwd en is het klantportaal vanaf 1 juli in gebruik genomen.

*FOX-opname*

In 2025 hebben wij de FOX-opnameapp geïmplementeerd ter digitalisering van het verhuisproces. Binnen dit traject is ook de functionaliteit voor digitale handtekeningen gerealiseerd, waardoor onder andere huurcontracten nu digitaal kunnen worden ondertekend.

*SONAR*

In 2025 hebben we Sonar in gebruik genomen. Sonar is een BI-omgeving met dashboards, analyses en rapportages die momenteel data uit Tobias365 samenbrengt, visualiseert en inzichtelijk maakt in overzichtelijke dashboards.

### **3.5.8. 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- en 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. 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 het managementteam en 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.

### **3.6. 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. Ook zijn we vaak de eerste die merken als het wat minder met mensen gaat. Dit signaal geven we door aan zorg- en welzijnspartners. Ieder levert vanuit eigen expertise de bijdrage die nodig is.

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

In 2024 zijn we gestart met uitvoering van de rol van vastgoedmanager. Oosterpoort heeft hiermee een aantal taken en verantwoordelijkheden naar zich toe getrokken, zowel procesmatig als op ICT-gebied. In 2025 hebben we verder geïnvesteerd in het op orde brengen van onze vastgoeddata en toegewerkt naar T-3: het 3 jaar vooruitplannen van het planmatig onderhoud.

*Verdere afspraken om onderhoudsprestaties nog meer op orde te krijgen*

Het besluit om de rol van vastgoedmanager binnen het RGS-model op ons te nemen brengt aanvullende verantwoordelijkheden met zich mee. Een belangrijke taak hierbij is het verbeteren en borgen van onze vastgoeddata. Hiermee kunnen we beter sturen op onderhoud en beheer en zorgen voor meer voorspelbaarheid en kwaliteit in de uitvoering.

In 2025 zijn:

- er geen woningen voorzien van een conditiescore NEN2767. Dit is een bewuste keuze: omdat eind 2024 ons volledige vastgoedbezit is voorzien van een actuele conditiescore, is besloten in 2025 geen nieuwe actualisatie uit te voeren. Vanaf 2026 wordt jaarlijks 1/3 van ons bezit opnieuw opgenomen.
- 273 woningen voorzien van een plattegrond NEN2580.
- 548 woningen voorzien van een nieuw of geactualiseerd energielabel.

#### **3.6.2. We ondertekenden de nieuwe samenwerkingsovereenkomst IV "Samen Verder"**

In 2025 heeft onderzoeksbureau Brink de externe jaarevaluatie van de ketensamenwerking uitgevoerd. Uit deze evaluatie blijkt dat we opnieuw positieve stappen hebben gezet in de samenwerking. Parallel hieraan is gewerkt aan de nieuwe samenwerkingsovereenkomst "Samen Verder". Eind 2026 evalueren we op de prestatie-indicatoren uit deze nieuwe samenwerkingsovereenkomst. We zien dat de veranderingen die de afgelopen jaar zijn doorgevoerd, inmiddels hun vruchten beginnen af te werpen.

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

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. In 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. In dit concept zijn waarden benoemd die als uitgangspunt dienen voor alle ontwikkelingen op het terrein. In 2025 is het omgevingsplan verder voorbereid. Dit omgevingsplan wordt in 2026 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

#### **3.6.4. We zijn lid van een aantal VvE's**

In 2025 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. Oosterpoort houdt vast aan voldoende reserveringen in het onderhoudsfonds.

## 4. Oosterpoort en haar financiële positie

De financiële resultaten van 2025 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 van onze leningen. 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 over 2025, de waardering van het vastgoed, financiële continuïteit, meerjarenperspectief en daaraan verwante onderwerpen.

### 4.1. Oosterpoort sluit het boekjaar 2025 af met een positief jaarresultaat

#### Jaarresultaat

We sloten het boekjaar 2025 af met een positief jaarresultaat van circa € 34,9 miljoen (2024: positief € 99 miljoen). Het verschil in resultaat tussen 2025 en 2024 betreft vooral waardeveranderingen. Tegenover de waardevermeerdering van de vastgoedportefeuille (€ 50,4 miljoen positief) en een positieve waardering van de embedded derivaten (€ 5,1 miljoen positief) staan de in 2025 genomen Onrendabele toppen (ORT) op nieuwbouw en verduurzaming (€ 25,3 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 is tot dat moment een winst op papier omdat dit 'beklemd' zit in de herwaarderingsreserve van het eigen vermogen.

X € 1.000,-	2025	2024
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	50.412	111.220
ORT nieuwbouw en verduurzaming	-25.310	-21.929
Waardeverandering embedded derivaten	5.104	-467
Belastingen	-2.826	2.494
Overig resultaat	7.500	7.786
<b>Totaal resultaat</b>	<b>34.880</b>	<b>99.104</b>

Tabel 12: Jaarresultaat

Het overig resultaat (exclusief waardeverandering en belastingen) is het exploitatieresultaat (verschil tussen opbrengsten en uitgaven) en bedraagt voor 2025 € 7,5 miljoen (2024: 7,8 miljoen). Ten opzichte van 2024 zijn er meer opbrengsten gerealiseerd (huren en verkopen) en meer uitgaven gedaan voor onderhouds- rentelasten. Per saldo is het resultaat € 300.000,- lager.

In de begroting 2025 was een resultaat begroot van negatief € 1,8 miljoen. Het gerealiseerde resultaat 2025 is daarmee € 36,7 miljoen hoger dan begroot en bestaat voor € 31,7 waardestijging van het vastgoed en voor € 5,1 miljoen aan waardestijging van het embedded derivaat (totaal € 36,8 miljoen).

#### Kasstromen

De volgende tabel toont de kasstromen over 2025 en 2024. 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 2025 sprake van een positieve operationele kasstroom van € 6,0 miljoen (2024: € 4,4 miljoen). De kasstroom is in 2025 positiever door een teruggave van vennootschapsbelasting over eerdere jaren.

Kasstroom	2025		2024	
<b>Operationele kasstromen</b>				
Huren en bijdragen servicekosten	40.850		38.423	
Rente	6.728	-	5.972	-
Onderhoud	18.305	-	16.001	-
Heffingen en belastingen	-115	-	2.845	-
Andere kosten	4.974	-	4.603	-
Lonen, sociale lasten en pensioenen	4.975	-	4.570	-
<b>Saldo operationele kasstroom</b>	<b>5.983</b>		<b>4.431</b>	
Verkopen	8.837	+	7.598	+
<b>Totaal beschikbaar voor investeringen en aflossing van leningen</b>	<b>14.820</b>		<b>12.029</b>	
Per saldo geïnvesteerd (inkomsten -/-uitgaven)	29.128	-	28.865	-
Per saldo schulden afgelost (nieuwe leningen -/- aflossingen)	-13.332	-	17.783	-
<b>Minder (-)/ meer (+) liquide middelen</b>	<b>-976</b>		<b>1.037</b>	

Tabel 13: Kasstromen 2025 en 2024

De investeringen van € 29,1 miljoen bestonden uit nieuwbouw (€ 13,6 miljoen), verbetering en verduurzaming (€ 10,7 miljoen) en aankoop van woningen en grond (€ 4,7 miljoen). In de heffingen en belastingen 2025 is de teruggave van de vennootschapsbelasting over eerdere jaren (2021 en 2022) opgenomen.

#### Ratio's

Financiële continuïteit is van belang om de ondernemingsdoelstellingen en ambities te kunnen realiseren. De 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 2025 en 2024.

#### Financiële ratio's

DAEB	Norm	2025	2024
ICR	> = 1,4	1,66	1,56
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	minimaal 30%	42%	44%
Loan to value in % van de beleidswaarde	< 70%	53%	51%
Dekkingsratio leningen in % van de marktwaarde	< 70%	22%	25%
Niet-DAEB	Norm	2025	2024
ICR	> = 1,8	n.v.t.	n.v.t.
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	minimaal 30%	39%	39%
Loan to value in % van de beleidswaarde	< 70%	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%	21%	24%

Tabel 14: Financiële ratio's 2025 en 2024

De ICR stijgt van 1,56 (2024) naar 1,66 (2025). Ten opzichte van de begroting 2025 (ICR 1,55) is de ICR positiever door de eenmalige teruggave van de vennootschapsbelasting (over de jaren 2021 en 2022).

Uit de tabel komt naar voren dat de solvabiliteit van 2025 met 2% is gedaald naar 42% (2024: 44%). Het Eigen Vermogen op basis van marktwaarde is door het positieve jaarresultaat gestegen. De beleidswaarde is gestegen, maar het Eigen Vermogen op basis van beleidswaarde is gedaald. De beleidswaarde is gestegen door investeringen (toevoeging van nieuwbouw), autonome ontwikkeling en indexering. Er zit een daling in voor hogere meerjarig ingerekende onderhoudslasten op basis van de meerjarenbegroting. Hier staat grotendeels een hogere streefhuur tegenover. De Loan To Value is met 2% gestegen naar 53% (2024: 51%). De beleidswaarde stijgt minder snel als de lening portefeuille. Voor Niet-Daeb blijft de solvabiliteit gelijk (39%).

#### *OOB-status*

Voor de OOB-status is men voornemens dat deze status pas gaat gelden voor corporaties vanaf 20.000 eenheden (in plaats van 5.000 eenheden). Het Bta (Besluit toezicht accountantsorganisaties) moet nog worden aangepast. Dit betekent dat Oosterpoort in 2025 wél een OOB-status heeft, maar naar verwachting in 2026 niet meer (mits het Bta tijdig wordt aangepast).

## **4.2. Waardering van het vastgoed**

#### *Marktwaarde*

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

Zowel voor de koop- als de huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan en is er sprake van een woningtekort. De totale waarde van de portefeuille is met € 56 miljoen gestegen (2024: stijging € 111 miljoen) naar een waarde van € 961 miljoen (2024: € 905 miljoen). Dit is een waardestijging van 6,2% (2024: 13,9%). 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 aanpassing van de disconteringsvoet.

#### *Beleidswaarde*

Tot en met verslagjaar 2025 is de beleidswaarde vermeld in de toelichting, vanaf verslagjaar 2026 vervangt de beleidswaarde de marktwaarde op de balans. In 2026 zullen er wijzigingen in de Woningwet, het Btiv en in de Rtiv plaats vinden die regelen dat toegelaten instellingen met ingang van boekjaar 2026 hun vastgoed in de jaarrekening tegen beleidswaarde moeten waarderen (in plaats van huidige waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat). Dit betreft een stelselwijziging en zal daarmee een materieel effect hebben op de jaarrekening 2026. Naar verwachting zal dit leiden tot grotere onrendabele toppen en een significant lagere zichtbare solvabiliteit. De invloed op de ratio's zal naar verwachting beperkt zijn aangezien de LTV en solvabiliteit tenslotte al bepaald werden op basis van de beleidswaarde.

De beleidswaarde in dit verslag is gebaseerd op de 60-jarige onderhoudsnorm op complexniveau en 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 vooral toegenomen door indexering van de onderhoudslasten.

De beleidswaarde bedroeg eind 2025 € 428,2 miljoen (2024: € 412,4 miljoen) ofwel 45% (2024: 46%) van de marktwaarde. De beleidswaarde is gestegen met 3,86%. Dit wordt vooral verklaard door een

toename van parameterwijzigingen (autonome ontwikkeling, indexering en discontovoet) +2,92%, investeringen (nieuwbouw) +2.03%, bezitsveranderingen -0,42% en een afname van beleidswaardenormen -0,65% (ingerekenende onderhoudslasten op basis van de 60-jarige onderhoudsnorm, streefhuur en beheerkosten).

**Toelichting verschil marktwaarde en beleidswaarde**

Per 31 december 2025 is in totaal € 562 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen (lees: waardeinstijging) in de overige reserves opgenomen (2024: € 517 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 marktwaarde die in de jaarrekening is verantwoord (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 2025 circa € 533,1 miljoen (2024: € 492,7 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde eind 2025 bestaat uit de volgende onderdelen (\* € 1.000, -):

<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	<b>961.397</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	- 39.148
Betaalbaarheid (huren)	- 320.477
Kwaliteit (onderhoud)	- 239.725
Beheer (beheerkosten)	- 32.427
Disconteringsvoet	98.610
<b>Beleidswaarde</b>	<b>428.229</b>

Tabel 15: Marktwaarde verhuurde staat en beleidswaarde

De gehanteerde waarderingsgrondslag (marktwaarde of beleidswaarde) is sterk bepalend voor de omvang van het eigen vermogen en daarmee de solvabiliteit. Zo bedraagt het eigen vermogen (DAEB en niet-DAEB) op basis van de marktwaarde in verhuurde staat per eind 2025 € 741 miljoen (2024: € 706 miljoen) en de solvabiliteit 69% (2024: 70%). Als het vastgoed gewaardeerd zou worden op basis van de beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen € 208 miljoen (2024: € 213 miljoen) en de solvabiliteit 39% (2024: 41%).

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.

### 4.3. 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. 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 mee op het gebied van extra woningbouw en verduurzaming. 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.

Een meerjarenperspectief vormt de basis voor financiële sturing. In november 2025 hebben we de begroting voor 2026 vastgesteld. Deze begroting is gebaseerd op marktwaarde-waardering op de balans. Hierin is ook een meerjarenperspectief opgenomen voor de periode 2027 tot en met 2030. Net als in voorgaande jaren zijn er investeringen in de verbetering van onze woningen, nieuwbouw en een gedeelte van duurzaamheid ingerekend. Uit de meerjarenbegroting komt naar voren dat onze financiële positie gezond blijft.

#### Kasstromen 2026-2030

DAEB	2026	2027	2028	2029	2030
Operationeel	3.898	3.387	4.205	4.515	3.942
Verkoop	6.375	13.279	12.676	12.505	8.077
Investering	-39.638	-29.047	-25.829	-37.874	-24.183
Financiering	30.290	12.381	8.949	20.854	12.165
Dividend van niet-DAEB	-	-	-	-	-
Mutatie liquide middelen	924	-	-	-	-
Mutatie lening portefeuille	29.366	12.381	8.949	20.854	12.165

Niet-DAEB	2026	2027	2028	2029	2030
Operationeel	800	922	910	1.035	1.015
Verkoop	2.295	608	505	516	526
Investering	-35	-2.766	-1.911	- 11	-117
Financiering	-	-	-	-	-
Dividend van niet-DAEB	-	-	-	-	-
Mutatie liquide middelen	3.060	-1.236	-495	1.539	1.424
Mutatie lening portefeuille	-	-	-	-	-

Totaal	2026	2027	2028	2029	2030
Operationeel	4.698	4.308	5.115	5.550	4.957
Verkoop	8.670	13.887	13.181	13.021	8.603
Investering	-39.673	-31.813	-27.740	-37.885	-24.300

Financiering	30.290	12.381	8.949	20.854	12.165
Dividend van niet-DAEB	-	-	-	-	-
Mutatie liquide middelen	3.984	-1.236	-495	1.539	1.424
Mutatie lening portefeuille	26.306	13.618	9.444	19.314	10.740

Tabel 16: Kasstromen 2026-2030 (\* € 1.000,-)

#### Financiële ratio's, o.b.v. begroting 2026-2035

Onderstaande ratio's zijn gebaseerd op de jaarrekening 2025 en begroting 2026-2035 die gebaseerd is op de marktwaarde-waardering op de balans. Hierbij is voor de solvabiliteit en LTV rekening gehouden met het percentage eind 2025 als startpositie. We voldoen nog steeds ruim aan de normen, maar bewegen voor solvabiliteit en LTV wel in de richting van de normen. De ICR wordt goed gemonitord en indien nodig sturen we hierop bij. Bijsturing kan plaats vinden op basis van tussentijdse trimesterrapportages en betreft veelal het beperken van uitgaven (onderhoud en bedrijfslasten). Ook het vroegtijdig vastleggen van financiering behoort tot de mogelijkheden.

	Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>DAEB</b>							
ICR	> = 1,4	1,66	1,58	1,42	1,50	1,52	1,42
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	min. 30%	42%	40%	41%	41%	41%	41%
Loan to value in % van de beleidswaarde	< 70%	53%	58%	58%	57%	59%	60%
Dekkingsratio leningen in % van de marktwaarde	< 70%	22%	23%	25%	25%	26%	26%
<b>Niet-DAEB</b>							
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%	39%	41%	43%	45%	47%	48%

Tabel 17: Financiële ratio's 2025-2030

#### Impact van vervanging marktwaarde door beleidswaarde (vanaf 2026)

Het vervangen van de marktwaarde door de beleidswaarde op de balans is een wijziging van de waarderingsgrondslag in de jaarrekening en daarmee een stelselwijziging in 2026. De marktwaarde verdwijnt helemaal uit de jaarrekening 2026. Eenmalig geeft Oosterpoort in de jaarrekening 2026 een toelichting op de effecten van de wijziging, en worden de vergelijkende cijfers in de jaarrekening aangepast. Deze wijziging heeft daarmee impact op het Eigen Vermogen, de voorziening voor Onrendabele Top en daarmee op het totale vermogen, de verhouding Eigen- en Vreemd vermogen en het solvabiliteitsratio.

Voor de posten Vastgoed in ontwikkeling (geen aanpassing is tegen stichtingskosten) en de Voorziening onrendabele investeringen (tegen beleidswaarde i.p.v marktwaarde) is de verwachting dat een aangepaste retrospectieve wijze van verwerking toegestaan zal worden. Het effect is meer Onrendabele Top op basis van beleidswaarde (€ 4,9 miljoen). Voor de overige relevante posten (activa, EV (resultaat en herwaardering) dient de stelselwijziging volledig retrospectief te worden verwerkt. De herwaarderingsreserve komt te vervallen, het Eigen vermogen en de totale activa dalen fors. Het effect voor Oosterpoort is voor Daeb een daling van de solvabiliteit met 1,11% (van 42% op basis van marktwaarde naar 41% op basis van beleidswaarde) en voor niet-Daeb een daling van 2,01% (van 39% op basis van marktwaarde naar 37% op basis van beleidswaarde. Hiermee beweegt de solvabiliteit meer naar de norm, maar is de impact relatief beperkt.

Meerjarig gezien ontwikkelt de solvabiliteit op basis van beleidswaarde (en de meerjarenbegroting 2026-2030) zich als volgt:

	Norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>DAEB</b>							
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	min. 30%	41%	39%	40%	40%	40%	40%
<b>Niet-DAEB</b>							
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	min. 30%	37%	39%	41%	43%	45%	46%

#### 4.4. Dit waren de treasuryactiviteiten in 2025

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 2025 toegenomen met € 14 miljoen. Eind 2025 bedroeg onze totale leningenportefeuille circa € 217 miljoen (2024: € 203 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 2025 was de rentestand hoger dan de contractueel afgesproken rente van veel van onze leningen.

In het hypothetische geval dat we leningen voor het einde van de looptijd willen beëindigen, moeten we een boeterente betalen. Daardoor moeten we meer terugbetalen dan de nominale waarde van de lening. De marktwaarde zoals weergegeven in onderstaande tabel is minder negatief geworden door de opgelopen rente in 2025. Dit heeft geen resultaatconsequenties, omdat we de leningen niet vervroegd aflossen.

##### **Financiële instrumenten (x € 1.000,-)**

	Marktwaarde			Totale marktwaarde
	Schuldrest	Lening	Derivaat	
Annuitair	1.923	1.813		1.813
Lineair	38.513	33.130		33.130
Fixe	117.251	101.539		101.539
Variabele hoofdsom	1.000	1.008		1.008

Basisrente	38.000	38.540		38.540
Extendible	20.000	20.876	3.704	24.579
<b>Totaal</b>	<b>216.687</b>	<b>196.906</b>	<b>3.704</b>	<b>200.610</b>

Tabel 18: Financiële instrumenten

De marktrente was eind 2025 hoger dan eind 2024, waardoor de negatieve marktwaarde van de embedded derivaten (extendibles) is afgenomen (€ 2,5 miljoen). Bij 1 van de leningen is de laatste renteperiode ingegaan. Hierdoor is € 2,6 miljoen vrijgevallen. Het ongerealiseerde resultaat was in 2025 totaal € 5,1 miljoen positief (in 2024 was dit € 0,5 miljoen negatief). Eind 2025 bedroeg de marktwaarde van de drie embedded derivaten € 3,7 miljoen negatief (in 2024 was dit € 8,8 miljoen negatief).

#### 4.5. 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. De bezwaarschriften op de aanslagen vennootschapsbelasting 2021 en 2022 zijn door de Belastingdienst in 2025 naar onze tevredenheid afgehandeld. Oosterpoort heeft zich aangesloten bij de collectieve procedure tegen de ATAD renteaftrekbepaling. Externe fiscalisten staan ons bij in de uitvoering van het fiscaal beleid.

#### 4.6. Onze externe toezichthouders hebben een positief oordeel over Oosterpoort

Van de Aw ontvingen we de jaarlijkse oordeelsbrief over de rechtmatigheid. De beoordeling over 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 2025-2027. 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 2025 de laagste risicoklasse voor Oosterpoort toe.

## 5. Risicomanagement is een belangrijk onderdeel van onze bedrijfsvoering

Het is een proces waarbij risico's worden geïdentificeerd, geanalyseerd en beheerst om de doelstellingen van 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 de Aw en sluit aan op hun gezamenlijke 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 monitorde 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 doelstellingen 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 2025 een nieuw risico opkomen: het risico van onverwachte politieke beleidskeuze als gevolg van de dreigende huurbevriezing die achteraf gezien gelukkig niet doorging.

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

Type	Thema	Risico	Risicomanagement 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 Voortgangscntrole projecten
	ICR ontwikkeling	Het risico dat de ICR in de komende jaren onder de norm van Aw/ WSW komt en daarmee verscherpt 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 geïnvesteed kan worden in nieuwbouw en verduurzaming van bestaand bezit.	MJB Kaderbrief Herijking portefeuillestrategie

Naast deze strategische risico's monitorde 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 en capaciteit.
- 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 nieuwbouwpoging, betaalbaarheid en verduurzaming.

## Wet- en regelgeving

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

### *Risicobereidheid*

De risicobereidheid is in 2025 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 nieuwbouw- en verduurzamingsopgave die Oosterpoort heeft. We blijven de buitenkant van de woning aanpakken, maar besteden ook meer aandacht aan de installaties voor warmte- en energieopwekking.

### *Risicobeheersing*

In 2025 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 2025 diverse gesprekken met de accountant, ketenpartners en de interne en externe toezichthouders over de risicobeheersing op de bedrijfsvoering, bij ketensamenwerking, 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 2025
<b>Beschikbaarheid energie Liander bij nieuwbouw</b>	Vroegtijdig bij initiatief fase 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. En waar nodig hebben we het overleg opgeschaald naar directieniveau.
<b>ICR ontwikkeling</b>	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 (bijvoorbeeld meer uitgaven voor rente, vpb of onderhoud) is er bijgestuurd op andere uitgaven.
<b>Niet meer kunnen investeren in nieuwbouw/verduurzaming</b>	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 2024, scenario's bij huurbevriezing en begroting 2026). 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, het tijdig inschakelen van externe deskundigen en het continueren van een jaarlijkse evaluatie van de ketensamenwerking onder begeleiding van een extern bureau.

- O2 - Verdere aanscherping van Cybersecurity, zoals:
  - continue monitoring door onze IT partner NEH op vermeende securityincidenten op zowel serveromgeving als op werkplekken;
  - inzet van het Security Awareness-platform van NEH: na een nulmeting met een test phishingmail is in 2025 een fysieke training voor alle medewerkers gehouden gevolgd door een individueel digitaal lesprogramma;
  - continue aandacht op Cyber (awareness) via berichtgeving op Intranet (in omloop zijnde phishingmails) en aandacht voor het niet opslaan van identiteitsbewijzen in onze systemen;
  - actualisatie van de cyberrisico-inventarisatie met ondersteuning van NEH;
  - reportknop in Outlook om verdachte e-mails te melden aan NEH.
- O3 - Blijvende inspanning om openstaande vacatures met vast personeel in te vullen; lukte dat niet dan kozen we voor tijdelijke invulling met ingeleend personeel.
- F1 - Doorrekening van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) in de Meerjarenbegroting (MJB). Onzekerheid blijft bestaan op de daadwerkelijke realisatie van het nieuwbouwprogramma in verband met externe factoren (beschikbaarheid van locaties, gemeentelijke procedures et cetera). 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 risicomangementproces. In 2025 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). Daarnaast ondervangen we de risico's door interne controle en beoordeling van de normen in de beleidswaarde, prijsvergelijking 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 leidinggevenden geven zo goed mogelijk invulling aan van integriteit uit onze integriteitscode. De code is op onze website te vinden onder 'Over Oosterpoort – Integriteit'. We hebben de code in 2025 geactualiseerd op basis van de input die we kregen uit de integriteitsbijeenkomsten die we in 2024 hielden met alle medewerkers.

#### *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 2025 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 huurdersbelangenvereniging door en geef ruim voldoende aandacht om de relatie te herijken en te verbeteren.
- Herzie het proces van totstandkoming van de prestatieafspraken en verbreed deze door zorg en welzijn te verankeren. Zorg samen met belanghouders en huurders dat de behaalde prestaties worden getoond aan de buitenwereld.
- Breng de organisatie in lijn met de hoge vastgoedambities voor verduurzaming en sloop/nieuwbouw.

We hebben deze verbeteringen in 2025 verder opgepakt:

- Met HV Woonbelang is regelmatig overlegd, zowel met de bestuurder en de manager Klant en Wijken als met verschillende medewerkers. Het ging om structurele overleggen, met de mogelijkheid om deze op verzoek aan te vullen.
- In 2025 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 2026 wordt de uitvoeringsagenda 2025 gezamenlijk geëvalueerd en gewerkt aan de nieuwe set meerjarige prestatieafspraken.
- We hebben de ingezette veranderingen, instelling van het managementteam, het aannemen van projectontwikkelaars en het versterken van de projectbegeleiding, verder doorontwikkeld. Daarnaast zijn afgelopen jaar wederom belangrijke stappen gezet in de transitie van vastgoedregisseur naar vastgoedmanager, waardoor we de regie nadrukkelijker in eigen hand hebben genomen. Ook hebben we geïnvesteerd in het op orde brengen van onze data en het verbeteren van onze datakwaliteit.

### **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 2025 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 et cetera).
- 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 privacy meldpunt kreeg 3 meldingen van datalekken**

In 2025 kreeg het privacy meldpunt van Oosterpoort 3 meldingen van een datalek (in 2024: 2, 2023: 1, 2022: 5, in 2021: 4). We gaven intern direct opvolging aan deze datalekken. In alle gevallen betrof het geen zwaarwegende datalekken waardoor een melding bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP) niet nodig was. In 2025 is het programma rondom bewustwording van cyberaanvallen voortgezet. NEH presenteerde in een fysieke training aan alle medewerkers de resultaten uit de testmeting. Om blijvend bewust te zijn over cyberaanvallen is het programma van testen met nep-phishingmails doorgezet en volgden alle medewerkers een individueel digitaal lesprogramma over de gevaren op internet en van phishingmails.

### **6.4. Huurders kunnen naar de onafhankelijke Klachtencommissie**

In 2025 behandelde de Klachtencommissie Woningcorporaties regio Nijmegen 0 klachten over Oosterpoort (in 2024 betrof het 4 klachten).

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 (RvC). De RvC houdt toezicht op het beleid van de directeur-bestuurder en op de algemene gang van zaken in de organisatie. Ook geeft de RvC advies aan de directeur-bestuurder en is zijn werkgever. In dit hoofdstuk staat hoe de RvC in 2025 zijn taken uitvoerde.**

### 7.1 Dit is de governancestructuur van Oosterpoort

De governancestructuur van Oosterpoort bestaat uit een 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*

Met ingang van 1 januari 2025 is de herziene Governancecode Woningcorporaties van kracht. Deze code vervangt de Governancecode 2020 en geeft richting aan goed bestuur, toezicht en gedrag binnen de woningcorporatiesector.

De Governancecode 2025 is gebaseerd op vijf samenhangende principes en legt een nadrukkelijker accent op cultuur, waarden en gedrag binnen de organisatie. Een belangrijk verschil ten opzichte van de vorige code is dat de Governancecode 2025 niet uitsluitend geldt voor bestuur en raad van commissarissen, maar expliciet van toepassing is op de gehele organisatie. Bestuur en raad van commissarissen hebben de verantwoordelijkheid om de principes van de Governancecode actief te laten doorwerken in de organisatie, onder meer in cultuur, gedrag, besluitvorming en dagelijkse werkzaamheden. Het bestuur van Oosterpoort heeft in 2025 de interne integriteitscode geactualiseerd en borgt daarmee de normen voor eerlijk, oprecht en transparant handelen in de organisatie.

In de Governancecode 2025 wordt sterker ingezet op voorbeeldgedrag, openheid en aanspreekbaarheid. Bestuur en de Raad van Commissarissen leggen in dit bestuursverslag 2025 transparant verantwoording af over de maatschappelijke, operationele en financiële resultaten van Oosterpoort. Daar waar van toepassing onderbouwen wij eventuele afwijkingen bij 'pas toe of leg uit'-bepalingen.

In het selectietraject van een nieuwe commissaris hebben wij de aangescherpte eisen aan de geschiktheid van commissarissen toegepast. We hadden naast deskundigheid en ervaring ook nadrukkelijk aandacht voor onafhankelijk denken, reflectief vermogen en gewenst gedrag.

De dialoog met belanghebbenden, waaronder HV Woonbelang, beide gemeenten en maatschappelijke partners, was constructief en droeg bij aan ons beleid en besluitvorming. Blijvende aandacht was er tot slot aan een gedegen risicobeheersing. Naast financiële risico's omvat dit ook maatschappelijke, strategische en integriteitsrisico's. Bestuur en raad van commissarissen zijn zich bewust van deze risico's en voeren een inzichtelijk beleid gericht op het beheersen ervan. Naast het actief toepassen van de Governancecode Woningcorporaties 2025 bij onze bedrijfsvoering onderschrijft Oosterpoort ook 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.

### 7.1.1. Met de governance-agenda houden wij grip

In 2025 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 2025 voerden we als onderdeel van het interne beheersingssysteem interne audits uit op belangrijke bedrijfsprocessen zoals woningtoewijzing, nieuwbouw, verkoop en IT-controls. Daarnaast hield de controller een speciale audit op het proces data op orde. Hij toetste de werking van vernieuwde processen/ beleid aan compliance met 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 auditrapportages. Een bevinding was dat wet- en regelgeving wordt nageleefd in de geauditeerde processen en dat er een grote betrokkenheid en bewustzijn bij medewerkers is voor risico's. Een aanbeveling was om de onderliggende AO/IB documenten van de getoetste processen te actualiseren zodat ze in lijn zijn met de praktijk.

## 7.2 Dit zijn de basisgegevens van de Raad van Commissarissen

### 7.2.1. De RvC 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 RvC als geheel deskundigheid aanwezig zijn op het gebied van wonen, portefeuillestrategie, strategie en organisatie en op financieel-economisch, fiscaal en juridisch gebied. De RvC is van mening dat bovenstaande disciplines in ruime mate geborgd zijn binnen de huidige RvC.

De RvC bestond in 2025 uit de volgende personen:

Naam	Geboren	Beroep	Datum (her) benoeming	Datum einde termijn	Deskundigheid
De heer J.J.M. Waegemaekers (voorzitter)	1958	Zelfstandig ondernemer	28 juni 2025	27 juni 2029 (A)	Wonen, Duurzaamheid
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
Mevrouw K. de Grood*	1974	Senior projectleider tot 31 augustus	1 oktober 2023	30 september 2027 (H)	Sociaal maatschappelijk, Wonen

		Lid visieteam vanaf 1 september			
Mevrouw. R.C.H. Burgers*	1992	Advocaat	27 mei 2024	26 mei 2028 (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 de heer Lenssen is een werving- en selectieprocedure gestart onder begeleiding van een recruiter. Met ingang van 1 februari 2026 maakt de heer Leemans de RvC weer voltallig.

### 7.2.2. Drie commissarissen hebben nevenfuncties

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

Lid Raad van Commissarissen	Relevante nevenfuncties
De heer J.J.M. Waegemaekers	Lid Raad van Commissarissen Woonstichting Valburg
De heer J.G.B.J. Hooge Venterink	Lid bestuur Energie Coöperatie Heumen
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 RvC 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 RvC voor. De commissies rapporteren over hun adviezen en bevindingen aan de RvC. Besluitvorming vindt vervolgens plaats door de RvC.

*De Auditcommissie adviseert de RvC in het bijzonder over:*

- De begrotingen en de jaarrekening.
- Investerings in 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 RvC.
- Werving en selectie van kandidaten voor de RvC, 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 RvC.

Onderstaande tabel vermeldt in welke commissie(s) de leden van de RvC in 2025 zitting hadden.

Lid Raad van Commissarissen	Deelname aan commissie
De heer J.J.M Waegemaekers	Remuneratiecommissie
De heer J.G.B.J. Hooge Venterink	Auditcommissie (voorzitter)
De heer J.A.J. Lenssen	Auditcommissie
Mevrouw K. de Grood	Remuneratiecommissie (voorzitter)
Mevrouw R.C.H. Burgers	Auditcommissie

Tabel 22: Deelname aan commissies binnen de Raad van Commissarissen

#### 7.2.4. De Raad van Commissarissen houdt toezicht

De RvC 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 RvC 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 geactualiseerd. 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 RvC is passend

De RvC baseert haar eigen bezoldiging op de bezoldigingsmaxima geldend voor klasse F, conform de door de VTW gehanteerde adviesregel bezoldiging commissarissen en de jaarlijkse indexatie van de VTW. Daarmee voldoet de bezoldiging ook aan de eisen van WNT.

Lid Raad van Commissarissen	Vergoeding 2025 in € (exclusief btw)
De heer J.J.M Waegemaekers	Voorzitter € 22.470
De heer J.G.B.J. Hooge Venterink	€ 14.980
De heer J.A.J. Lenssen	tot en met 9 november € 12.846
Mevrouw K. de Grood	€ 14.980
Mevrouw R.C.H. Burgers	€ 14.980

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 2024 mee te nemen naar 2025	PE-verplichting in 2025	Punten behaald in 2025	Punten uit 2025 mee te nemen naar 2026
De heer J.J.M. Waegemaekers	5	5	6	5
De heer J.G.B.J. Hooge Venterink	3	5	7	5
De heer J.A.J. Lenssen	1	4	5	-
Mevrouw K. de Grood	5	5	5	5
Mevrouw R.C.H. Burgers	5	5	7	5

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

### 7.2.8. Ieder jaar houdt de RvC een zelfevaluatie

De zelfevaluatie vond in 2025 plaats op 31 maart. Deze werd voorbereid en geleid door externe begeleider Marilieke Engbers van Reconsulting. In de voorbereiding op de zelfevaluatie hebben alle RvC-leden individueel open, reflectieve vragen beantwoord. De antwoorden zijn samengevoegd in een rapport. Tijdens de zelfevaluatie zijn eerst de inzichten gedeeld die bij de RvC-leden waren ontstaan naar aanleiding van deze rapportage.

Vervolgens is aan de hand van het model *Agency – Stewardship – Strategische besluitvorming* gesproken over de impliciete inschatting van de situatie bij Oosterpoort en over wat deze inschatting betekent voor de rol die de RvC zou moeten vervullen.

Geconcludeerd is dat het belangrijk is dat de RvC gezamenlijk tot een gedeelde inschatting van de situatie komt en overeenstemming bereikt over de daarbij behorende rol van de RvC. Daarom is afgesproken om per kwartaal een collegiaal beraad te plannen om samen te reflecteren op de situatie en de rol van de RvC hierin.

## 7.3 De RvC heeft ook een werkgeversrol

Hierover doet de RvC 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 2025	
Naam	C.L. van Kampen
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1 januari – 31 december
Omvang dienstverband (in fte)	1,0

Tabel 25: Gegevens arbeidsovereenkomst directeur-bestuurder

De RvC heeft de heer Van Kampen per 14 juni 2025 herbenoemd voor een tweede periode van 4 jaar.

### 7.3.2. Dit is de bezoldiging van de directeur-bestuurder

In de tabel hieronder staat de bezoldiging van de directeur-bestuurder over 2025:

Bezoldiging 2025	C.L. van Kampen
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	€ 159.558,42
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.404,72
<i>Subtotaal</i>	€ 181.963,14

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 (beloningen betaalbaar op termijn) zijn inclusief werkgeverslasten. De bezoldiging voldoet aan de 'Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector' (WNT) volgens bezoldigingsklasse F (maximale norm in 2025 voor bezoldigingsklasse F is € 206.000).

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

In totaal behaalde de directeur-bestuurder in 2025 41 PE-punten, waarmee het totaal over de periode 2023-2025 uitkomt op 127,5 PE-punten. Daarmee voldoet hij 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 in 2025 geen nevenfuncties

De directeur-bestuurder van Oosterpoort had in 2025 geen nevenfuncties. Eind 2025 heeft de RvC aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen benoeming van de heer Van Kampen per 1 januari 2026 als lid van de Raad van Toezicht van Woonzorgcentrum de Zeeg in Arnhem. Er is geen sprake van (mogelijke) belangenverstremgeling.

### 7.3.5. De Remuneratiecommissie doet verslag

De remuneratiecommissie van Oosterpoort vergadert doorgaans 3 keer per jaar. In 2025 is er 5 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 2025 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 RvC die op 31 maart plaatsvond.
- Het voorbereiden en uitvoeren van 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 het actualiseren van de profielschets van de RvC.
- Het maken van een voorstel voor de te bespreken onderwerpen en vorm voor de jaarlijkse gesprekken tussen de RvC en medewerkers in juni.
- Het maken van een voorstel voor de te bespreken onderwerpen tijdens het jaarlijks gesprek met de Ondernemingsraad in juni.
- 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 voorbereiden van de actualisatie van het toezichts- en toetsingskader 2025.

- Het adviseren van de RvC inzake de bezoldiging van de commissarissen voor 2026.
- Het voorbereiden en voeren van een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder.

## 7.4 De raad doet verslag vanuit de toezichthoudende en klankbordrol

### 7.4.1. De RvC vergaderde 7 keer in 2025

In 2025 heeft de RvC 7 keer regulier vergaderd, waarbij de directeur-bestuurder aanwezig was. Hierbij zijn onder andere de volgende onderwerpen aan de orde gekomen:

- Voorgenomen huurbevriezing
- Herbenoeming dhr. Waegemaekers als lid én voorzitter van de RvC
- Herbenoeming van dhr. Van Kampen als directeur-bestuurder
- Verlenging van het Ondernemingsplan Oosterpoort 2023-2025 naar 2026
- Actualiseren van de profielschets van de RvC
- Samenwerkingsovereenkomst ketenpartners - IV "Samen verder"
- Dechargedocumenten van MHOME en Steenhuys beide te Malden
- Actualisatie van het toezichts- en toetsingskader 2025
- Overleg met de externe accountant (waaronder één keer zonder aanwezigheid van de bestuurder).
- Bezoldiging van de RvC en van de directeur-bestuurder in 2026.
- Onderwerpen uit de governancecode, zoals de zelfevaluatie van de RvC en de werving en/of (her)benoeming van RvC-leden.
- Voorgenomen benoeming nieuwe commissaris.
- Opdrachtverstrekking aan het visitatiebureau.
- Beperken inhoud T3-rapportage .

Aanvullend zijn er door P&O verdiepende presentaties gegeven over de resultaten van het Medewerkerstevredenheidsonderzoek en de nieuwe beoordelingssystematiek. Ook presenteerde de afdeling Vastgoed & Regie het thema Data op Orde. Daarnaast is op kleinere schaal een verdiepende rapportage opgesteld over de thema's duurzaamheid, het traject van integraal onderhoud en huurdersparticipatie.

Verder besteedde de RvC aandacht aan jaarlijks terugkerende onderwerpen zoals het jaarplan 2025, de jaarstukken over 2024, de begroting 2026 en meerjarenbegroting, de managementletter van de accountant, evaluatie van de externe accountant (met opdrachtverstrekking voor controle boekjaar 2025), het treasuryjaarplan 2026 en de managementrapportages.

#### *Lopende projecten*

In 2025 zijn op verschillende vlakken stappen gezet in de uitvoering van de (herijkte) portefeuillestrategie en de realisatie van nieuwbouwwoningen. De RvC werd op de hoogte gehouden van de stand van zaken van deze projecten. Daarnaast heeft de raad in dit kader onderstaande bestuursbesluiten goedgekeurd:

- Startbesluit Kerkplein Malden
- Investeringsbesluit Jan Arntzstraat Kekerdomein
- Startbesluit Raedstaete te Malden
- Startbesluit Zilverberg te Overasselt
- Start- en Investeringsbesluit Kanaalzone te Malden
- Startbesluit Reomie te Ooij
- Start- en Investeringsbesluit Groen Groesbeek (voorheen Knapheideweg)

### 7.4.2. De Auditcommissie doet verslag

De Auditcommissie heeft in 2025 6 keer regulier vergaderd waarbij onder andere de onderstaande onderwerpen aan de orde zijn gekomen:

- Notities Beleidswaarde en Fiscale positie 2024.
- Jaarrekening 2024.
- Beoordeling functioneren accountant.
- Review Interne Auditfunctie Oosterpoort.
- Opdrachtbrief accountant boekjaar 2025.
- Begroting 2026 en meerjarenbegroting 2027-2035.
- Aedes benchmarkresultaten.
- Financiële risicorapportages.
- Treasury jaarplan 2026.
- Managementletter accountant interimcontrole 2025.
- Intern controlplan 2026.
- Auditrapporten van uitgevoerde interne audits.

Naast bovengenoemde werkzaamheden is in 2025 ook regelmatig gesproken over projectfasedocumenten voor nieuwbouw- en sloopnieuwbouwprojecten. Hierover is geadviseerd aan de RvC. Bij de bespreking van de jaarstukken 2024 en de managementletter was de accountant EY Accountants B.V. aanwezig.

### 7.4.3. Dit zijn de overige activiteiten van de RvC in 2025

Naast de formele vergaderingen zijn de volgende activiteiten van de RvC in 2025 het vermelden waard:

- Op 30 maart vond de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC plaats.
- Op 26 mei had de RvC het jaarlijkse gesprek met de accountant in afwezigheid van de directeur-bestuurder.
- Op 16 juni en op 1 december vond het collegiaal beraad plaats. Een initiatief volgend uit de zelfevaluatie.
- Op 30 juni sprak de RvC met de Ondernemingsraad, deels in aanwezigheid van de directeur-bestuurder.
- Op 30 juni spraken leden van de RvC in informele setting met verschillende medewerkers van Oosterpoort over alledaagse onderwerpen.
- Op 15 september hield de RvC in eigen kring een informeel 'Benen-op-tafel-overleg'.
- Op 17 september vond er een overleg plaats tussen (een afvaardiging) van de RvC en de huurdersbelangenvereniging.
- Op 10 november had de RvC een gesprek met de controller en de bestuurssecretaris in afwezigheid van de directeur-bestuurder.
- Op 14 november heeft de RvC een aantal vastgoedprojecten van Oosterpoort bezocht.

#### 7.4.4. Slotwoord

In dit jaarverslag treft u het bestuursverslag en de jaarrekening 2025 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 2026 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 2025.

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 2025 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 2026 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

R.C.H. Burgers

M.J.P. Leemans



# Jaarrekening 2025

Deel II



## Inhoudsopgave

1	Balans per 31-12-2025 (voor resultaatbestemming).....	56
2	Winst- en verliesrekening over 2025.....	58
3	Kasstroomoverzicht 2025.....	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	Schattingswijziging .....	62
4.7	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 .....	70
5.2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie .....	70
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 .....	71
5.5	Vorderingen en effecten.....	71
5.6	Liquide middelen .....	71
5.7	Voorzieningen .....	72
5.7.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings .....	72
5.7.2	Overige voorzieningen .....	72
5.7.3	Pensioenvoorziening.....	72
5.8	Langlopende schulden .....	73
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 31-12-2025.....	80
9.1	Financiële instrumenten en risico's.....	95
9.2	Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen .....	97
10	Toelichting winst- en verliesrekening over 2025 .....	98
11	Bezoldiging .....	103
11.1	Bezoldiging van de directie en de commissarissen .....	103
11.2	Wet Normering Topinkomens .....	103
12	Toelichting op het kasstroomoverzicht .....	105
13	Gebeurtenissen na balansdatum.....	106
14	Kengetallen.....	107
15	Afzonderlijke primaire overzichten.....	108
16	DAEB en NIET-DAEB.....	109
16.1	Balans DAEB-tak per 31-12-2025.....	109
16.2	Winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2025.....	111
16.3	Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2025.....	112
16.4	Balans niet-DAEB-tak per 31-12-2025.....	113
16.5	Winst- en verliesrekening niet-DAEB-tak over 2025.....	115
16.6	Kasstroomoverzicht niet-DAEB-tak 2025.....	116
17	Overige gegevens.....	117
17.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat .....	117
17.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	118



# 1 Balans per 31-12-2025 (voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)

	Ref	31-12-2025	31-12-2024
<b>Activa</b>			
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>9.1</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	9.1.1	937.081	883.115
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.1.2	24.316	22.059
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.1.3	92.492	82.542
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.1.4	4.379	11.145
		<b>1.058.268</b>	<b>998.861</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	<b>9.2</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.2.1	<b>1.047</b>	<b>938</b>
<b>Financiële vaste activa</b>	<b>9.3</b>		
Latente belastingvordering	9.3.1	<b>1.920</b>	<b>3.299</b>
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>1.061.235</b>	<b>1.003.098</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>	<b>9.4</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	9.4.1	1.454	540
Overige voorraden	9.4.2	0	421
		<b>1.454</b>	<b>961</b>
<b>Vorderingen</b>	<b>9.5</b>		
Huurdebiteuren	9.5.1	182	189
Overheid	9.5.2	45	50
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.5.3	46	3.576
Overige vorderingen		53	90
Overlopende activa	9.5.4	1.402	707
		<b>1.728</b>	<b>4.612</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>9.6</b>	<b>5.216</b>	<b>6.192</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>8.398</b>	<b>11.765</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1.069.633</b>	<b>1.014.863</b>

	Ref	31-12-2025	31-12-2024
<b>Passiva</b>			
<b>Eigen vermogen</b>	<b>9.7</b>		
Herwaarderingsreserve	9.7.1	625.634	571.366
Overige reserves	9.7.2	80.478	35.642
Resultaat boekjaar	9.7.3	34.880	99.104
		<b>740.992</b>	<b>706.112</b>
<b>Vorzieningen</b>	<b>9.8</b>		
Vorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	9.8.1	18.261	15.752
Overige voorzieningen	9.8.2	130	129
		<b>18.391</b>	<b>15.881</b>
<b>Langlopende schulden</b>	<b>9.9</b>		
Schulden / leningen overheid	9.9.1	4.945	5.160
Schulden / leningen kredietinstellingen	9.9.2	211.173	197.406
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.9.3	82.733	74.995
Embedded derivaten extendible leningen	9.9.4	3.704	8.808
Waarborgsommen		15	15
		<b>302.570</b>	<b>286.384</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>9.10</b>		
Schulden aan overheid		215	215
Schulden aan kredietinstellingen	9.10.1	2.301	2.292
Schulden aan leveranciers		547	228
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.10.2	282	152
Schulden ter zake van pensioenen	9.10.3	55	49
Overlopende passiva	9.10.4	4.280	3.550
		<b>7.680</b>	<b>6.486</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.069.633</b>	<b>1.014.863</b>

## 2 Winst- en verliesrekening over 2025

(x € 1.000,-)

	Ref.	2025	2024
Huuropbrengsten	10.1	38.637	36.347
Opbrengsten servicecontracten	10.2	913	1.003
Lasten servicecontracten	10.3	-991	-1.004
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.4	-3.505	-3.110
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	-19.517	-17.048
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	-2.202	-2.101
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>13.335</b>	<b>14.087</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.7	8.226	6.990
Toegerekende organisatiekosten	10.8	-28	-28
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.9	-5.433	-4.998
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>2.765</b>	<b>1.964</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.10	-25.310	-21.929
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.11	48.230	109.462
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	10.12	2.182	1.758
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>25.102</b>	<b>89.291</b>
Opbrengsten overige activiteiten	10.13	437	256
Kosten overige activiteiten	10.14	-584	-714
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>-147</b>	<b>-458</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	10.15	<b>-1.338</b>	<b>-1.189</b>
<b>Leefbaarheid</b>	10.16	<b>-782</b>	<b>-629</b>
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	10.17	5.104	-467
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.18	-6.584	-6.103
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.19	251	114
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-1.229</b>	<b>-6.456</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>37.706</b>	<b>96.610</b>
Belastingen	10.20	-2.826	2.494
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>34.880</b>	<b>99.104</b>

### 3 Kasstroomoverzicht

(x € 1.000,-)

<b>Operationele activiteiten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	38.996	36.651
Vergoedingen	1.591	1.617
Overige bedrijfsontvangsten	151	66
Renteontvangsten	112	89
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>40.850</i>	<i>38.423</i>
<b>Uitgaven:</b>		
<i>Personeelsuitgaven:</i>	<i>4.975</i>	<i>4.570</i>
Lonen en salarissen	2.867	2.624
Sociale lasten	1.447	1.372
Pensioenlasten	661	574
Onderhoudsuitgaven	18.305	16.001
Overige bedrijfsuitgaven	6.821	6.327
Renteuitgaven	6.728	5.972
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	85	87
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	120	62
Vennootschapsbelasting	-2.167	972
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>34.867</i>	<i>33.991</i>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.983</b>	<b>4.432</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom DAEB en niet-DAEB activiteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	8.016	5.591
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	606	2.007
Verkoopontvangsten grond	215	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>8.837</i>	<i>7.598</i>
<b>MVA uitgaande kasstroom DAEB en niet-DAEB activiteiten</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	13.604	14.116
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	10.764	9.489
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	1.386	1.157
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.274	1.100
Aankoop grond	1.677	2.704
Investerings overig	210	144
Externe kosten bij verkoop	213	156
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>29.128</i>	<i>28.866</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-20.291</i>	<i>-21.268</i>
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-20.291</b>	<b>-21.268</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	21.000	20.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	7.428	1.887
Aflossing ongeborgde leningen	240	240
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>13.332</b>	<b>17.873</b>
Mutatie liquide middelen	-976	1.037
Liquide middelen per 1-1	6.192	5.155
Liquide middelen per 31-12	5.216	6.192
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-976</b>	<b>1.037</b>

## **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 2025 tot en met 31 december 2025, 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 2026

### **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

invloedsfeer 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 Oosterpoort 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 2025, 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 Schattingswijziging**

Er is in het verslagjaar geen schattingswijziging doorgevoerd.

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

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het 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 investeringengevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

### **Groot onderhoud**

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde 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 nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

### ***Ingrijpende verbouwing***

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

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

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

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

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

Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. \*Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelelementen 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 2025 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

## **5.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

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

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

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

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

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

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

## **5.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

### **Classificatie**

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

## **Waardering**

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

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

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 uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Oosterpoort hanteert in haar beleid een streefhuur van 65% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. 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 uitfaseren 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 marktuitgangspunten 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, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151.

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

## **Toekomstige regelgeving**

In 2026 zullen er wijzigingen in de Woningwet, het Btiv en in de Rtiv plaats vinden die regelen dat toegelaten instellingen met ingang van boekjaar 2026 hun vastgoed in de jaarrekening tegen beleidswaarde moeten waarderen (in plaats van huidige waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat). Dit betreft een stelselwijziging en zal daarmee een materieel effect hebben op de jaarrekening 2026. Naar verwachting zal dit leiden tot grotere onrendabele toppen en een significant lagere zichtbare solvabiliteit. De invloed op de ratio's zal naar verwachting beperkt zijn aangezien de LTV en solvabiliteit tenslotte al bepaald werden op basis van de beleidswaarde.

## **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 waarden 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. Omdat het effect van de tijdswaarde van geld voor deze voorziening niet materieel is, wordt deze voorziening opgenomen tegen nominale waarde.

### **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 2025 (en 2024) 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 vermindert met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

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

De waarborgsommen worden nominaal gewaardeerd.

## **5.9 Kortlopende schulden**

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

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

### **Geamortiseerde kostprijs**

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

### **Reële waarde van financiële instrumenten**

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

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

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

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

### **Derivaten en hedge accounting**

Oosterpoort maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals embedded derivaten.

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

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

### **Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen**

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

### ***Leasing***

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

### ***Oosterpoort als lessor***

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

## **6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat**

### **6.1 Algemeen**

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

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

### **6.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille Prestatieverplichtingen**

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

#### **6.2.1 Huuropbrengsten**

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

#### **6.2.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten**

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

### **6.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

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

### **6.4 Personeel**

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

### **6.5 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

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

## **6.6 Lasten onderhoudsactiviteiten**

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

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

## **6.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

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

## **6.8 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling**

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

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

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

## **6.10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

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

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

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

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

## **6.11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

## **6.12 Netto resultaat overige activiteiten**

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

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

## **6.13 Overige organisatiekosten**

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

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

## **6.14 Leefbaarheid**

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

## **6.15 Rentebaten en rentelasten**

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

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

## **6.16 Belastingen**

### **6.16.1 Acute belastingen**

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

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

### **6.16.2 Latente belastingen**

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

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

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

## **7 Grondslagen voor kasstroomoverzicht**

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

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

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

## **8 Gebeurtenissen na balansdatum**

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

## 9 Toelichting op de balans per 31-12-2025

(x € 1.000,-)

	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
<b>Activa</b>			
<b>Vaste Activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	9.1.1	937.081	883.115
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.1.2	24.316	22.059
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.1.3	92.492	82.542
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.1.4	4.379	11.145
		<b>1.058.268</b>	<b>998.861</b>
	Ref.	9.1.1	9.1.2
		<b>DAEB</b>	<b>Niet DAEB</b>
		<b>vastgoed</b>	<b>vastgoed</b>
		<b>in exploitatie</b>	<b>in exploitatie</b>
Stand per 1 januari 2025:			
Aanschaffingswaarde		375.910	27.151
Cumulatieve herwaarderingen		-8.438	-7.143
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen		515.643	2.051
Boekwaarde per 1 januari 2025		<b>883.115</b>	<b>22.059</b>
Mutaties in het boekjaar:			
- Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling		10.272	2.361
- Herclassificaties van/naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		511	0
- Herclassificaties van/naar DAEB/ Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		223	-223
- Herclassificaties naar activa in ontwikkeling		-2.109	0
- Desinvesteringen		-4.266	0
- Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		5.596	0
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		43.739	119
Totaal van de mutaties		<b>53.966</b>	<b>2.257</b>
Boekwaarde per 31 december 2025		<b>937.081</b>	<b>24.316</b>
Stand per 31 december 2025:			
Aanschaffingswaarde		386.137	29.289
Cumulatieve herwaarderingen		-8.630	-6.888
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen		559.574	1.915
Boekwaarde per 31 december 2025		<b>937.081</b>	<b>24.316</b>
	Ref.	9.1.3	9.1.4
		<b>Onroerende</b>	<b>Vastgoed in</b>
		<b>zaken verkocht</b>	<b>ontwikkeling</b>
		<b>onder</b>	<b>bestemd voor</b>
		<b>voorwaarden</b>	<b>eigen exploitatie</b>
Stand per 1 januari 2025:			
Aanschaffingswaarde		43.564	15.997
Cumulatieve herwaarderingen		38.978	0
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen		0	-4.852
Boekwaarde per 1 januari 2025		<b>82.542</b>	<b>11.145</b>
Investeringen		0	19.709
Verkochte woningen		1.581	0
Overboeking vanuit voorraad grondposities		0	215
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie		0	-10.272
Overboeking naar niet DAEB vastgoed in exploitatie		0	-2.361
Beëindiging terugkooprecht Koopgarant		241-	0
Herclassificatie naar voorraad		1.454-	0
Herclassificatie naar vastgoed in exploitatie (aanschafwaarde)		511-	0
Teruggekocht voor doorverkoop		1.201-	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		11.776	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		0	-14.057
Totaal van de mutaties		<b>9.950</b>	<b>-6.766</b>
Boekwaarde per 31 december 2025		<b>92.492</b>	<b>4.379</b>
Stand per 31 december 2025:			
Aanschaffingswaarde		41.738	16.795
Cumulatieve herwaarderingen		50.754	0
Cumulatieve waardeverminderingen / -vermeerderingen		0	-12.416
Boekwaarde per 31 december 2025		<b>92.492</b>	<b>4.379</b>

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

### 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	2025	2024
Eengezinswoningen *)	basis/full	666.801	617.664
Meergezinswoningen (appartementen)	basis	284.055	277.039
Bedrijfsmatig onroerend goed	full	3.663	3.629
Maatschappelijk onroerend goed	full	4.051	4.009
Zorgvastgoed	full	2.560	2.556
Parkeergelegenheden	basis	267	277
Totaal		<b>961.397</b>	<b>905.174</b>

\*) Onder de eengezinswoningen zijn 24 flexwoningen 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. Voor verslagjaar 2026 wijzigen de waarderingsregels voor woningcorporaties ingrijpend. De marktwaarde verdwijnt uit de jaarrekening en maakt plaats voor de beleidswaarde. Voor de jaarrekening over 2025 geldt nog de huidige werkwijze.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2025 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Het handboek is per 16 maart 2026 geactualiseerd. Hierin zijn 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 woningwaarderingssstelsel.
- 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 2024 ook toegelicht.

Parameters woongelegenheden 2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%
Looninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	6,00%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	1.424	1.430	1.435	1.441	1.443	1.440
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	1.243	1.247	1.253	1.260	1.265	1.266
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	565	563	561	560	556	551
Beheerkosten per vhe – MGW	557	560	563	567	569	570
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%	0,00%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – gereguleerd midden segment	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Huurderving (% van de markthuur)	0,53%	0,53%	0,53%	0,53%	0,53%	0,53%
Mutatiekans bij doorexploteren	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%	5,23%
Mutatiekans bij uitponden	9,84%	9,84%	9,84%	9,84%	9,84%	9,84%

Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%	0,06%
Disconteringsvoet	7,40%	7,40%	7,40%	7,40%	7,40%	7,40%
<b>Parameters woonegelegenheden 2024</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029 e.v.</b>
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	0	0	0	0	0
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%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,55,- (2024: € 644,-) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% (2024: 10,4%) van de berekende marktwaarde van een verhuureenheid.

#### Parameters bedrijfsmatig en

<b>maatschappelijk onroerend goed 2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028 e.v.</b>
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo - BOG	11	11	12	12
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo - MOG	8	8	9	9
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo - BOG	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo - MOG	0	0	0	0
Beheerkosten % van de markthuur – BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur – MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	9,81%	9,81%	9,81%	9,81%
Overdrachtskosten (% van de MW)	11,41%	11,41%	11,41%	11,41%

#### Parameters bedrijfsmatig en

<b>maatschappelijk onroerend goed 2024</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027 e.v.</b>
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	10	10	10	11
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - MOG	8	9	9	9
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	0	0	0	0
Mutatieonderhoud per m2 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 parkeerplaatsen 2025

	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030 e.v.</b>
Instandhoudingsonderhoud – per parkeerplaats	72	75	78	80	83	85
Instandhoudingsonderhoud – per garagebox	244	253	261	270	278	285
Beheerkosten – per parkeerplaats	36	38	39	40	41	42
Beheerkosten – per garagebox	50	51	53	55	56	58
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	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%
Overdrachtskosten (% van de MW)	10,93%	10,93%	10,93%	10,93%	10,93%	10,93%

<b>Parameters parkeerplaatsen 2024</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029 e.v.</b>
Instandhoudingsonderhoud – per parkeerplaats	69	72	75	77	80	82
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%
<b>Parameters intramuraal zorgvastgoed 2025</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028 e.v.</b>		
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	14	15	15	16		
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	0	0	0	0		
Beheerkosten	335	335	335	335		
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,39%	0,39%	0,39%	0,39%		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%		
Disconteringsvoet	11,08%	11,08%	11,08%	11,08%		
Overdrachtskosten (% van de MW)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%		
<b>Parameters intramuraal zorgvastgoed 2024</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027 e.v.</b>		
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	14	15	15	16		
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> 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%		

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.

#### **Full taxatie bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed, het zorgvastgoed en de flexwoningen**

Oosterpoort heeft voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en het zorgvastgoed en de flexwoningen 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, het zorgvastgoed en de flexwoningen is een externe taxateur ingeschakeld die ingeschreven is bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Hierbij heeft voor 10 complexen een hertaxatie plaatsgevonden. Een keer in de 3 jaar worden de complexen volledig getaxeerd.

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 full taxatie 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.

#### Markthuurstijging

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

De markthuurstijging per type vastgoed bedraagt:

- bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed: 1,50% (2024: 1,25%);
- intramuraal zorgvastgoed: 2,00% (2024: 2,00%);

### 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: 13,25% (2024: 12,32%);
- intramuraal zorgvastgoed: 12,28% (2024: 12,28%);

### 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 toegepast. De taxateur heeft een inschatting gemaakt op basis van het type gebruikers. En bij 1 complex een correctie gemaakt op de hoge mutatiekosten omdat deze niet reëel geacht worden.

### 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 eengezinswoningen, meergezinswoningen en parkeergelegenheden**

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

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

2025

Parameters	Gehanteerd in		Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
	reële waarde	in scenario		x €	in %
Huurverhoging	2,23%	1,23%	minus 1%	-32.449.852	-2%
Exit Yield	5,62%	4,62%	minus 1%	92.768.290	10%
Disconteringsvoet	7,25%	6,25%	minus 1%	252.761.717	26%

2024

Parameters	Gehanteerd in		Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
	reële waarde	in scenario		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%

### **Beleidswaarde**

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Eengezinswoningen	322.128	319.969
Meergezinswoningen	95.561	81.941
Bedrijfsmatig onroerend goed *1)	3.663	3.629
Maatschappelijk onroerend goed *1)	4.051	4.009
Zorgvastgoed (intramuraal) *1)	2.560	2.556
Parkeergelegenheden *1)	267	277
Totaal	<b>428.229</b>	<b>412.381</b>
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	961.397	905.174
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	<b>-533.168</b>	<b>-492.793</b>

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

De beleidswaarde 2025 is € 15,8 miljoen gestegen ten opzichte van 2024. 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:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	65%	61%
Norm onderhoud	€ 3.816,00	€ 3.696,00
Norm beheerslasten	€ 1.191,00	€ 1.179,00

Vertrekpunt voor de bepaling beleidswaarde is de huidige marktwaarde in verhuurde staat conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde 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 maatschappelijke beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waarden en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in de paragraaf 'Waardering van het Vastgoed'.

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

Stap	2025		2024	
	Effect op marktwaarde x € 1.000	In %	Effect op marktwaarde x € 1.000	In %
Stap 0: marktwaarde verhuurde staat	961.397	100%	905.174	100%
Stap 1: beschikbaarheid	-39.148	-4%	-118.413	-13%
Stap 2: betaalbaarheid	-320.477	-33%	-277.241	-31%
Stap 3: kwaliteit	-239.725	-25%	-189.550	-21%
Stap 4: beheer	-32.427	-3%	-34.683	-4%
Stap 5: disconteringsvoet	98.610	10%	127.094	14%
<b>Beleidswaarde</b>	<b>428.229</b>	<b>45%</b>	<b>412.381</b>	<b>46%</b>

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 overdrachtkosten zijn ingesteld op 0%.

In het doorexpluiterscenario 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: € 778,- per maand, zijnde 62% van max. redelijke huur (2024 € 706,-, zijnde 61% van max redelijke huur)
- voor meergezinswoningen: € 698,- per maand, zijnde 68% van max. redelijke huur (2024 € 590,-, zijnde 61% van max redelijke huur)

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

voor stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 3.816,- per verhuureenheid per jaar (2024: € 3.696,-)
- voor meergezinswoningen: € 3.816,- per verhuureenheid per jaar (2024: € 3.696,-)

Voor stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 1.191,- per verhuureenheid per jaar (2024: € 1.179,-)
- voor meergezinswoningen: € 1.191,- per verhuureenheid per jaar (2024: € 1.179,-)

Voor stap 5 (disconteringsvoet) is de sociale disconteringsvoet:

- voor Daeb: 4,22%
- voor Niet-daeb: 4,76%

#### **Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde**

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

Parameters	2025	Stel mogelijke afwijking	Effect op beleidswaarde	
			x €	in %
Beheernorm		3% hoger	-7.047.972	-1,60%
Streefhuur per maand		4% hoger	30.160.990	7,00%
Lasten onderhoud per jaar		50 euro hoger	-9.458.602	-2,20%

Parameters	2024	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%

#### WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2025 € 1.365 miljoen (2024: € 1.276 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 geïnclassificeerd voor verkoop bedraagt 462 (2024: 386). Hiervan zullen naar verwachting 16 woningen (2024: 12) in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 5.712.000,- (2024: € 3.366.000,-) en de boekwaarde op basis van historische kosten bedraagt daarbij € 3.076.000,- (2024: € 1.894.000,-).

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

#### 9.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2025	2024
<b>Aantallen eenheden verkocht onder voorwaarden</b>		
Aantal eenheden per 1 januari	296	303
Terugkopen (levering van de woning aan Oosterpoort)	-9	-8
Beëindiging terugkooprecht (geen levering van de woning aan Oosterpoort)	-2	0
Verkopen opnieuw onder Koopgarant	1	1
	<b>286</b>	<b>296</b>

Van de teruggekochte woningen zijn 2 woningen in verhuur genomen (2024: 5), 1 woning uit voorraad weer verkocht onder voorwaarden (2024: 1) en 3 woningen verkocht zonder voorwaarden (2024: 1). Per 31 december 2025 zijn er 4 woningen aanwezig als voorraad nog te verkopen (2024: 2).

#### Vastgoed verkocht onder voorwaarden

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft:

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

Voor de verkoop van de VOV-woningen is overeenstemming met gemeenten (in verband met middeninkomens). De woningen zijn gewaardeerd op WOZ-waarden met peildatum 1 januari 2024 onder aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting en onder toevoeging van een waardestijging van 20,66%. Deze waardestijging is gebaseerd op CBS-indexcijfers over de prijsstijging van bestaande koopwoningen in Gelderland over de periode van 1 januari 2024 tot 31 december 2025 (de waardestijging 1 januari 2023 tot en met 31 december 2024 was 11,39%). De kortingspercentages variëren van 10% tot en met 33%.

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

### Materiële vaste activa

Ref.  
9.2.1

Onroerende en  
roerende zaken  
ten dienste van  
de exploitatie

Stand per 1 januari 2025:	3.183
Aanschaffingswaarde	-2.245
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<b>938</b>
<b>Boekwaarde per 1 januari 2025</b>	
Investerings	312
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-203
Correctie afschrijvingen desinvesteringen/buitengebruikstellingen	0
Totaal van de mutaties	<b>109</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	<b>1.047</b>
Stand per 31 december 2025:	3.495
Aanschaffingswaarde	-2.448
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	<b>1.047</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	

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

<b>Boekwaarde per 1 januari 2025</b>	<b>3.299</b>
Dotaties	0
Onttrekkingen	1.379
Totaal van de mutaties	<b>-1.379</b>
<b>Boekwaarde per 31 december 2025</b>	<b>1.920</b>

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:

#### Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2025 € 961,4 miljoen. De fiscale boekwaarde ultimo 2025 € 767 miljoen. Ultimo 2024 is dit € 905,1 miljoen, respectievelijk € 747,3 miljoen.

Het totale waarderingsverschil ultimo 2025 van € 194,4 miljoen wordt niet volledig gewaardeerd omdat rekening is gehouden met tijdelijke verschillen voor zover hier passieve latenties tegenover staan én beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is.

De tijdelijke verschillen komen dermate laat tot uiting, dat waarschijnlijkheid van toekomstige winsten, onvoldoende zeker is. De latentie is tegen de contante waarde opgenomen.

#### Embedded derivaten

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

#### 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 3,06% (2024: 3,02%). Omdat de afwikkeling van de latenties grotendeels plaats vindt tegen het Vpb-tarief van 25,8%, bedraagt de netto gehanteerde gemiddelde disconteringsvoet 2,27%. De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is 1 tot 12 jaar. Van de vordering wordt een bedrag van € 0,2 miljoen (2024: € 0,2 miljoen) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

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

	Balans		Winst- en verliesrekening			
	Contante waarde	Nominale waarde	2025	2024		
Tijdelijk verschil waardering embedded derivaten	885	2.117	956	2.272	-1.232	154
Tijdelijk verschil waardering verkoopwoningen	0	0	0	0	0	0
Tijdelijk verschil waardering disagio leningen	119	130	135	149	-11	-11
Tijdelijk verschil waardering afschrijvingspotentieel	916	1.052	1.018	1.168	-136	326
	<b>1.920</b>	<b>3.299</b>	<b>2.109</b>	<b>3.589</b>	<b>-1.379</b>	<b>469</b>

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2025:

	Verschil	25,8%
Waardering embedded derivaten	3.704	956
Waardering verkoopwoningen	0	0
Waardering disagio leningen	522	135
Waardering afschrijvingspotentieel	3.946	1.018
	<b>8.172</b>	<b>2.109</b>

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

a. Nog verrekenbare rente ATAD (actieve latentie, nominale waarde € 6.073.264,- (2024 € 4.923.560,-). Waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale waarde is € 23.539.785,-. Omdat een verrekening in de nabije toekomst niet mogelijk lijkt, is deze actieve latentie niet gewaardeerd.

b. Restant MVA in exploitatie/VOV/Onroerende zaken ten dienste van exploitatie passieve latentie, nominale waarde € 51.933.752,- (2024 passieve latentie € 41.843.145,-). Waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale waarde is € 201.293.612,-. 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.

c. MVA in ontwikkeling (actieve latentie, nominale waarde € 3.291.984,- (2024 € 5.652.923,-). Waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale waarde is € 12.759.628,-. Hiervoor geldt hetzelfde als onder b.

## Vlottende activa

	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
<b>Voorraden</b>	<b>9.4</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	9.4.1	1.454	540
Overige voorraden	9.4.2	0	421
		<b>1.454</b>	<b>961</b>

### 9.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. Ultimo 2025 zijn er 4 woningen bestemd voor verkoop (2024: 2 woning).

### 9.4.2 Overige voorraden

In 2025 zijn de laatste 2 grondlocaties in herontwikkeling genomen voor nieuwbouw woningen.

	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
<b>Vorderingen</b>	<b>9.5</b>		
Huurdebiteuren	9.5.1	182	189
Overige debiteuren	9.5.2	45	50
Belastingen en sociale verzekeringen	9.5.3	46	3.576
Overige vorderingen		52	90
Overlopende activa	9.5.4	1.402	707
		<b>1.727</b>	<b>4.612</b>

	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
<b>Huurdebiteuren</b>	<b>9.5.1</b>		
Huurdebiteuren		261	253
Af: voorziening wegens oninbaarheid		79	64
		<b>182</b>	<b>189</b>

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

	31-12-2025	31-12-2024
Boekwaarde per 1 januari	64	89
Dotaties	-135	-108
Vrijval/Ontrekking	150	83
Boekwaarde per 31 december	<b>79</b>	<b>64</b>

	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
<b>Belastingen en sociale verzekeringen</b>	<b>9.5.3</b>		
Te vorderen omzetbelasting		46	71
Te vorderen vennootschapsbelasting		0	3.505
		<b>46</b>	<b>3.576</b>
<b>Te vorderen vennootschapsbelasting</b>			
Vennootschapsbelasting 2021		0	1.962
Vennootschapsbelasting 2022		0	1.265
Vennootschapsbelasting 2024		0	278
		<b>0</b>	<b>3.505</b>

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 zal volgen. In 2025 heeft de belastingdienst de bedragen terug betaald.

	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
<b>Overlopende Activa</b>	<b>9.5.4</b>		
Rente op tegoeden Rabobank		277	90
Vooruitbetaalde rente en aflossingen leningen		822	0
Te ontvangen afrekeningen energie en water		116	89
Vooruitbetaalde facturen		181	371
Nog te ontvangen credit factuur op afgerond project		0	157
Gedeclareerde brandschade		6	0
		<b>1.402</b>	<b>707</b>

In december is eenmalig eerder afgelost op de leningen en is de rente eerder betaald vanwege de software migratie begin 2026. In de overlopende activa is, evenals eind 2024, geen bedrag begrepen met een resterende looptijd langer dan 1 jaar.

	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
<b>Liquide middelen</b>	<b>9.6</b>		
Bedrijfsspaarrekening		3.614	5.002
Rekening courant banken		1.602	1.190
Totaal		<b>5.216</b>	<b>6.192</b>

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

## Passiva

	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
<b>Eigen vermogen</b>	<b>9.7</b>		
Herwaarderingsreserve	9.7.1	625.634	571.366
Overige reserves	9.7.2	80.478	35.642
Resultaat boekjaar	9.7.3	34.880	99.104
		<b>740.992</b>	<b>706.112</b>

### 9.7.1 Herwaarderingsreserve

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorbehoud	Totaal
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
Stand per 1 januari 2025	515.643	2.327	53.396	571.366
Realisatie herwaardering als gevolg van verkopen	192	0	0	192
Realisatie herwaardering als gevolg van terugkopen/beëindiging Koopgarant	0	0	-2.113	-2.113
Mutatie herwaardering	43.739	-136	12.586	56.189
Stand per 31 december 2025	559.574	2.191	63.869	625.634
Totale ongerealiseerde herwaardering per 31 december 2025	559.574	2.191	63.869	625.634
Af: effect belastinglatenties	0	0	0	0
Stand per 31 december 2025	559.574	2.191	63.869	625.634

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 € 533,1 miljoen (2024: € 492,8 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Oosterpoort. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Oosterpoort.

### 9.7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2025	2024
Stand 1 januari	35.642	227.464
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	99.104	-81.951
Realisatie uit herwaarderingsreserve	1.921	5.052
Mutatie herwaardering boekjaar	-56.189	-114.923
Stand 31 december	<b>80.478</b>	<b>35.642</b>

### Voorstel resultaatbestemming 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ad € 34.880.000,- 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.	31-12-2025	31-12-2024
<b>Voorzieningen</b>	<b>9.8</b>		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	9.8.1	18.261	15.752
Overige Voorzieningen	9.8.2	130	129
		<b>18.391</b>	<b>15.881</b>

### 9.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

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

	DAEB vastgoed in ontwikkeling	DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Stand 1 januari 2025	15.752	0	<b>15.752</b>
Toevoegingen (vanuit overige waardeveranderingen)	12.320	9.750	22.070
Onttrekking voor onrendabele investeringen	-8.251	-9.750	-18.001
Vrijval (overige waardeveranderingen)	-1.560	0	-1.560
Stand 31 december 2025	<b>18.261</b>	<b>0</b>	<b>18.261</b>

Waarvan:

looptijd <= 1 jaar	786
looptijd > 1 en < 5 jaar	-1.006
looptijd > 5 jaar	18.481

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. Uitzondering hierop is de looptijd langer dan 5 jaar, het project Kanaalzone, die vanwege de looptijd langer als 5 jaar wel contant gemaakt is tegen een disconteringsvoet van 3,67%.

### 9.8.2 Overige voorzieningen

	Jubileum- voorziening
Stand 1 januari 2025	129
Dotatie	28
Onttrekking	-5
Vrijval	-22
Stand 31 december 2025	<b>130</b>

Waarvan:

looptijd <= 1 jaar	9
looptijd > 1 en < 5 jaar	43
looptijd > 5 jaar	78



De leningportefeuille (overheid + kredietinstellingen exclusief Agio Vestia) bestaat uit de volgende soorten leningen:		
Vastrentende leningen	157.687	144.142
Variabel rentende leningen	1.000	1.000
Extended leningen	20.000	20.000
Basisrenteleningen	38.000	38.000
	<b>216.687</b>	<b>203.142</b>

Er heeft in 2025 1 eindaflossing plaatsgevonden van de variabele hoofdsomlening totaal € 1.000.000,- (2024 geen eindaflossing). De normale aflossing bedroeg € 2,5 miljoen (2024: € 2,4 miljoen). Er is daarnaast in 2025 € 4.000.000 afgelost op de nieuw aangetrokken variabele hoofdsomlening.

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

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

Het gemiddelde gewogen rentepercentage (effectieve rentevoet) op de leningenportefeuille eind 2025 is 3,06% (2024: 3,02%).

De totale schuld is € 219 miljoen (2024: 205 miljoen) bestaande uit het schuldrestant van de leningenportefeuille € 217 miljoen en agio Vestia lening € 2 miljoen. De binnen 1 jaar vervallende aflossingsverplichting is € 2,4 miljoen (2024: 2,4 miljoen).

Van de leningen is 97,5% geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) (2024: 97,2%). Dit is voor een bedrag van € 211 miljoen (2024: € 197 miljoen).

In de borgingsbrief van het WSW, gebaseerd op de meerjarenraming 2025-2034 werd een borgingsplafond afgegeven voor eind 2025 van € 227,4 miljoen. Het voorlopige borgingsplafond voor eind 2026 is € 258,9 miljoen.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 200,6 miljoen (2024: € 216,2 miljoen). De marktwaarde van de leningen is bepaald op de Euribor-curve per 31 december 2025. Bij de bepaling van de marktwaarden is een opslag op de rentecurve van 0,78% (2024: 0,80%) toegepast. De opslag geldt voor de gemiddelde restant looptijd voor de gehele leningenportefeuille van Oosterpoort (geborgd en ongeborgd).

De duration van de leningenportefeuille is 13,6 jaar (eind 2024 was dat 14,0 jaar). De modified duration is eind 2024 13,2 jaar (eind 2024 was dat 13,7 jaar).

De variabel rentende lening draagt een variabel rentepercentage op de 1-maands Euribor-notering met een gewogen gemiddelde opslag. Het gaat hierbij om 1 lening (ultimo 2025 en 2024).

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

BNG € 10.000.000; basisrente 3,153%; opslag 0,12; eerstvolgende herziening opslag d.d. 15-7-2026  
 BNG € 8.000.000; basisrente 3,84%; opslag 0,38; eerstvolgende herziening opslag d.d. 1-6-2026  
 BNG € 10.000.000; basisrente 2,059; opslag 0,16; eerstvolgende herziening opslag d.d. 17-7-2026  
 BNG € 10.000.000; basisrente 3,05%; opslag 0,38%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 1-12-2027  
 Daarnaast is er een variabele hoofdsomlening met een opslag:  
 NWB € 5.000.000; 1 maand euribor; opslag 0,48%; eerstvolgende herziening opslag d.d. 3-5-2027

De restant looptijd van de leningen is als volgt:	Bedrag	In % van het schuldrestant
< 5 jaar	2.168	1,0%
> 5 en < 10 jaar	28.755	13,3%
> 10 en < dan 15 jaar	25.600	11,8%
> 15 en < dan 20 jaar	34.753	16,0%
> 20 en < dan 25 jaar	20.160	9,3%
> 25 en < dan 30 jaar	19.000	8,8%
> 30 jaar	86.251	39,8%
Totaal	216.687	100,0%

De gemiddelde restant looptijd is 25 jaar.

De renteverplichting voor de lopende leningenportefeuille is	Bedrag	In % van het schuldrestant
< 1%	12.263	5,7%
> 1% en < 2%	25.653	11,8%
> 2% en < 3%	42.962	19,8%
> 3% en < 4%	76.000	35,1%
> 4% en < 5%	59.809	27,6%
Totaal	216.687	100,0%

De verval kalender van de leningen is	Jaaraflossingen	Eindaflossingen
2026	2.462	
2027	2.315	
2028	2.316	
2029	2.317	
2030	2.207	1.000
2031	2.092	
2032	2.093	6.000
2033	2.023	5.000
2034	1.774	5.000
2035	1.742	10.000
2036	1.742	9.000

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

	Renteconversies	Herzieningen rente-opslag (spread)
2026	0	28.000
2027	10.000	15.000

De volgende zekerheden zijn gesteld:

Ter grootte van € 8,6 miljoen (2024 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 2025 met een volmacht van € 656 miljoen (2024: € 656 miljoen) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

#### Verplichtingen woningen verkocht onder voorwaarden

	Ref.	2025	2024
Stand 1 januari:	9.9.3		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden		43.564	44.362
Waardeverminderingen/-vermeerderingen		31.431	23.931
Boekwaarde per 1 januari		<b>74.995</b>	<b>68.293</b>
Mutaties:			
Verkochte woningen		340	267
Teruggekochte woningen voor doorverkoop		-729	-214
Afkoop Koopgarantformule		-400	0
Herclassificatie naar voorraad		-1.225	-505
Herclassificatie naar exploitatie		-457	-941
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen		10.209	8.095
Totaal mutaties		<b>7.738</b>	<b>6.702</b>
Stand 31 december:			
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden		41.093	43.564
Waardeverminderingen/-vermeerderingen		41.640	31.431
Boekwaarde per 31 december		<b>82.733</b>	<b>74.995</b>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 286 woningen (2024: 296), waarvan 149 huurwoningen uit bestaand bezit (2024: 154) en 137 nieuwbouwkooptwoningen (2024: 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.	31-12-2025	31-12-2024
<b>Embedded derivaten in extendible leningen</b>	9.9.4		
Beginsaldo		8.808	8.341
Waardemutatie boekjaar		-5.104	467
Eindsaldo		<b>3.704</b>	<b>8.808</b>

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 2025. 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 2025, 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 2025 hoger ligt dan eind 2024, is de negatieve marktwaarde van de embedded derivaten afgenomen. Het niet-gerealiseerde resultaat bedraagt in 2025 € 5,1 mln positief (2024: € 0,5 mln negatief). Het betreft een ongerealiseerd resultaat van € 2.459.000,- en omdat bij één van de drie contracten met embedded derivaten de laatste renteperiode is ingegaan is € 2.645.000,- op dit contract vrijgevallen; per saldo een mutatie in de waardering van € 5.1 mln.

	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>9.10</b>		
Schulden aan overheid		215	215
Schulden aan kredietinstellingen	9.10.1	2.301	2.292
Schulden aan leveranciers		547	228
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.10.2	282	152
Schulden ter zake van pensioenen	9.10.3	55	49
Overlopende passiva	9.10.4	4.280	3.550
		<b>7.680</b>	<b>6.486</b>

	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>	<b>9.10.1</b>		
Aflossingsverplichting leningen komend jaar		2.247	2.239
Kortlopend deel agio Vestia lening		54	53
		<b>2.301</b>	<b>2.292</b>

Onder de schulden kredietinstelling zijn de aflossingverplichtingen voor 2025 opgenomen. Daarnaast betreft het een kortlopend deel van het agio van de Vestia-lening € 53.570,- (2024: € 53.286,-).

	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>9.10.2</b>		
Belastingdienst, af te dragen loonheffing december		160	138
Belastingdienst, te betalen vennootschapsbelasting 2023		0	14
Belastingdienst, te betalen vennootschapsbelasting 2025		122	0
		<b>282</b>	<b>152</b>

	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
<b>Schulden ter zaken van pensioenen</b>	<b>9.10.3</b>		
Af te dragen pensioenpremies december		<b>55</b>	<b>49</b>

	Ref.	31-12-2025	31-12-2024
<b>Overlopende passiva</b>	<b>9.10.4</b>		
Nog niet vervallen rente geldleningen o/g		2.932	2.663
Vooruitontvangen huren		438	383
Vooruitontvangen brandschade		0	32
Overige overlopende passiva		910	472
		<b>4.280</b>	<b>3.550</b>

Onder de overlopende passiva is een bedrag begrepen van € 82.000,- (2024: € 77.000,-) 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 markrente. 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 31-12-2025 € 1.000,-	Marktwaaarde 31-12-2024 € 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 (2024) en 4,70% per kwartaal (2025)	0	2.645-
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	1.906-	2.911-
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	1.798-	3.252-
	<b>30.000</b>						<b>3.704-</b>	<b>8.808-</b>

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

De marktwaarde van leningen wordt elk jaar op 31 december herrekend op basis van de rente zoals die zou gelden als op 31 december soortgelijke leningen zouden worden afgesloten. De marktwaarde van de leningen per de ingangsdatum van de derde periode moet voldoende zijn om het renteverskil tussen de rente in de markt en de contractueel afgesproken rente te kunnen overbruggen gedurende de derde renteperiode. Dit betekent dat het verschil tussen de huidige lage rente en de relatief hoge rente die contractueel voor de derde periode is afgesproken nu al ten laste van het resultaat is genomen om zodoende straks vanaf 2027 tot 2043, respectievelijk 2030 tot 2048 lagere rentelasten in de exploitatie te kunnen verwerken. Een en ander betekent dat het jaarresultaat hierdoor jaarlijks fluctueert tot het moment dat de derde periode is gestart. Voor een lening is de derde periode in 2025 ingegaan. 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,-
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:	€
2025	2.120.528
2026	2.066.958
2027	2.013.101
2028	1.958.956
2029	1.904.522

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 € 15,2 miljoen euro zullen bedragen. Dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa € 3,16 per wooneenheid en circa € 0,012 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 2025 is 0,0269% (2024 0,0297%) van het gewogen geborgde schuldrestant per 31 december 2024. Sinds de invoering in 2021 rekent het WSW in prognoses met een jaarlijks obligo van 0,168% 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 dPi2025 rekening te houden met een jaarlijks inrekenpercentage van 0,168% 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 verstreken kalenderjaar.

Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2025 heeft Oosterpoort een aangegane obligolening van € 5,2 miljoen (2024: € 5,2 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 terugkoopprijs 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 2025 betreft het saldo aan individuele loopbaanbudgetten bij Oosterpoort € 131.334,- (2024: € 129.153,-)

### **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,- (2024: € 958,-).

### **Leaseverplichtingen**

Oosterpoort is in november 2024 is een leaseverplichting aangegaan voor een auto en in januari 2025 voor 2 auto's. De duur van deze overeenkomsten is 60 maanden. De jaarlijkse verplichting bedraagt € 23.177,- (2024: € 6.039,-).

### **Erfpachtverplichtingen**

Ten aanzien van de onroerende zaken gelegen aan de Rijksweg 216-218 te Heumen zijn erfpachtverplichtingen aangegaan voor een bedrag van in totaal € 14.900,- (2024: € 14.400,-) tot het jaar 2031.

## 10 Toelichting winst- en verliesrekening over 2025

(x € 1.000,-)

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	Ref	2025	2024
<b>Huuropbrengsten</b>	10.1		
Woningen en woongebouwen		37.065	34.855
Woningen en woongebouwen niet-DAEB		756	623
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB		282	273
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB		930	909
Subtotaal		39.033	36.660
Af: Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid		-261	-205
Af: Dotatie voorziening dubieuze debiteuren		-135	-108
		<b>38.637</b>	<b>36.347</b>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2025 bedroeg 4,5%, welke bestaat uit de algemene huurverhoging 4,6% (1 juli 2024: 5,3%), 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. Daarnaast is inkomensafhankelijke huurverhoging in 2025 toegepast. De huurverhoging is conform wetgeving.

In het kader van de huursombenadering is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 4,423% (2024: 5,120%).

	Ref	2025	2024
<b>Opbrengsten servicecontracten</b>	10.2		
Te ontvangen vergoedingen voor overige goederen, leveringen en diensten		613	704
Opbrengsten serviceabonnement		293	264
Bij: te verrekenen met huurders		13	40
Af: derving wegens leegstand en oninbaarheid		-6	-5
		<b>913</b>	<b>1.003</b>

	Ref	2025	2024
<b>Lasten servicecontracten</b>	10.3		
Kosten voor levering van goederen en diensten		705	684
Kosten serviceabonnement		286	320
Totaal servicecontracten		<b>991</b>	<b>1.004</b>

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	2025	2024
<b>Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	10.4		
Lonen en salarissen exploitatie vastgoedportefeuille		1.851	1.793
Uitzend- / inleenkrachten		229	145
Overige personeelskosten		125	184
Huisvestingskosten		53	45
Afschrijving onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik		82	90
Kosten automatisering		717	343
Overige algemene lasten		448	510
		<b>3.505</b>	<b>3.110</b>

#### Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

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

	2025	2024
<b>Toerekening organisatiekosten</b>		
Lonen en salarissen exploitatie vastgoedportefeuille	4.255	4.045
Uitzend- / inleenkrachten	527	328
Overige personeelskosten	287	415
Huisvestingskosten	119	101
Afschrijving onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik	189	203
Kosten automatisering	1.647	775
Overige algemene lasten	773	900
Toe te rekenen organisatiekosten	<b>7.797</b>	<b>6.767</b>

Organisatiekosten toegerekend aan:	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	3.505	3.110
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.502	2.148
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	28	28
Kosten overige activiteiten	186	162
Overige organisatiekosten	899	778
Leefbaarheid	677	541
Totaal toegerekende organisatiekosten	<b>7.797</b>	<b>6.767</b>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2024: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	45,0%	46,0%
Lasten onderhoudsactiviteiten	32,1%	31,7%
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%	2,4%
Overige organisatiekosten	11,5%	11,5%
Leefbaarheid	8,7%	8,0%
Totaal toegerekende organisatiekosten	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

<b>Lonen en Salarissen</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Salarissen	3.166	3.029
Uitzend- / inleenkrachten	527	328
Subtotaal	3.693	3.357
Af: ontvangen ziekengeld	-20	-42
	<b>3.673</b>	<b>3.315</b>

<b>Sociale Lasten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Sociale lasten	551	528
Ziekteverzekering	109	139
	<b>660</b>	<b>667</b>

<b>Pensioenlasten</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Pensioen- en vroegpensioenpremie	<b>449</b>	<b>391</b>

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

#### **Personeelsbestand**

Gedurende het boekjaar 2025 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij Oosterpoort omgerekend naar fte's 48,4 (2024: 47,2).

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Bestuur en Beleid	2,6	2,6
Control	1,0	1,0
Diensten	7,2	6,6
Directie	1,0	1,0
Financiën	6,7	7,1
Klant en wijken	10,0	10,4
Vastgoed en Regie	12,0	11,0
Wijken en Leefbaarheid	7,9	7,5
	<b>48,4</b>	<b>47,2</b>

	<b>Ref</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>10.5</b>		
Reparatieverzoeken		1.651	1.504
Mutatieonderhoud		1.146	1.050
Planmatig onderhoud		8.671	8.256
Badkamer-, toilet- en keukenrenovaties (BTK)		3.417	2.399
Contractonderhoud		1.545	1.307
Overig onderhoud		585	384
Aan onderhoud toegerekende organisatiekosten		2.502	2.148
		<b>19.517</b>	<b>17.048</b>

	Ref	2025	2024
<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	10.6		
Onroerendezaakbelasting, waterschapsbelasting en rioolheffing		1.967	1.873
Verzekeringen		192	193
Heffing huurcommissie		28	21
Erfpacht		15	14
		<b>2.202</b>	<b>2.101</b>

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	Ref	2025	2024
	10.7/10.8/10.9		
<b>Verkoop huurwoningen</b>			
Verkoopopbrengst huurwoningen		6.244	5.289
Verkoopkosten huurwoningen		-160	-103
Toegerekende organisatiekosten		-21	-21
Marktwaarde verkochte huurwoningen		-4.090	-3.431
Totaal verkoopresultaat huurwoningen		<b>1.973</b>	<b>1.734</b>

De verkoopopbrengst betreft 19 verkochte woningen (2024: 13 woningen en het voorzieningshart Op de Heuvel). De door verkoop in 2025 gerealiseerde waardestijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen bedraagt € 3.740.000,- (2024: € 1.605.000,-).

	2025	2024
<b>Verkoop garages</b>		
Verkoopopbrengst garages	0	21
Verkoopkosten garages	0	-2
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Marktwaarde verkochte garages	0	-3
Totaal verkoopresultaat garages	<b>0</b>	<b>16</b>

	2025	2024
<b>Verkoop teruggekochte woningen VOV</b>		
Verkoopopbrengst voormalig Koopgarant	1.982	1.680
Verkoopkosten voormalig Koopgarant	-80	-65
Toegerekende organisatiekosten	-7	-7
Boekwaarde voormalig Koopgarant (marktwaarde op terugkoopmoment min korting)	-1.103	-1.394
Totaal verkoopresultaat teruggekochte woningen VOV	<b>792</b>	<b>214</b>

De verkoopopbrengst betreft 4 na terugkoop verkochte VOV-woningen (2024: 5 woning) en 2 door de eigenaar afgekochte Koopgarantformules (2024: 0 afkopen).

	2025	2024
<b>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.765</b>	<b>1.964</b>

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	Ref	2025	2024
	10.10		
<b>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>			
Nagekomen baten/lasten afgesloten projecten		-235	-21
Dotatie voorziening onrendabele investeringen		-22.070	-17.326
Onrendabele investeringen		-1.457	-2.449
Bijstelling onrendabele investering		-1.548	-2.133
		<b>-25.310</b>	<b>-21.929</b>

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

	2025	2024
Onrendabele top projecten	12.320	8.279
Uitgaven voor verduurzaming en woningverbetering	9.750	9.047
	<b>22.070</b>	<b>17.326</b>

	Ref	2025	2024
	10.11		
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>			
Gerealiseerde waardeverandering DAEB vastgoed		4.372	4.592
Gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed		0	0
Niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB vastgoed		43.739	102.935
Niet-gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed		119	1.935
		<b>48.230</b>	<b>109.462</b>

	Ref	2025	2024
	10.12		
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>			
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden		12.421	9.823
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden		-10.209	-8.095
Waardeverandering bij 1e waardering nieuwe verkopen onder voorwaarden		-30	30
		<b>2.182</b>	<b>1.758</b>

**Nettoresultaat overige activiteiten**

	Ref	2025	2024
<b>Opbrengsten overige activiteiten</b>	10.13		
Opbrengsten energie en vastrecht		47	0
Opbrengsten zonnepanelen		331	216
Overige opbrengsten overige activiteiten		59	40
		<b>437</b>	<b>256</b>

**Kosten overige activiteiten**

	Ref	2025	2024
	10.14		
Kosten energie en vastrecht		0	7
Onderhoudskosten energie		245	386
Kosten zonnepanelen		55	47
Kosten rekening vertrekende huurder		98	112
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan overige activiteiten		186	162
		<b>584</b>	<b>714</b>

**Overige organisatiekosten**

	Ref	2025	2024
	10.15		
Diverse uitgaven		385	352
Bijdrageheffing Aw en obligoheffing WSW		54	59
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan overige organisatiekosten		899	778
		<b>1.338</b>	<b>1.189</b>

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
	2025	2025	2025
Onderzoek van de jaarrekening	197	0	197
Andere controleopdrachten	12	0	12
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0
	<b>209</b>	<b>0</b>	<b>209</b>

	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
	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>200</b>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2025 zijn verricht.

**Leefbaarheid**

	Ref	2025	2024
	10.16		
Bijdrage maatschappelijke activiteiten		105	88
Toegerekend vanuit kostenverdeling aan leefbaarheid		677	541
		<b>782</b>	<b>629</b>

**Saldo financiële baten en lasten**

	Ref	2025	2024
	10.17		
<b>Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten</b>			
Mutatie waardering embedded derivaten		5.104	-467
		<b>5.104</b>	<b>-467</b>

Omdat de rente in 2025 is gestegen, is de negatieve marktwaarde van de embedded derivaten gedaald. Het ongerealiseerde resultaat bedraagt in 2025 € 5,1 mln positief (2024: € 0,5 mln negatief). Het betreft een ongerealiseerd resultaat van € 2.459.000,- en omdat bij één van de drie contracten met embedded derivaten de laatste renteperiode is ingegaan is € 2.645.000,- op dit contract vrijgevallen; per saldo een mutatie in de waardering van € 5.104.000,-.

	Ref	2025	2024
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	10.18		
Rente leningen overheid / kredietinstellingen		6.461	5.955
Amortisatieresultaat disagio leningen		69	88
Borgstellingsvergoeding WSW en bereidstellingsprovisie BNG		53	52
Rente banken en overige schulden		1	8
		<b>6.584</b>	<b>6.103</b>

	Ref	2025	2024
<b>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	10.19		
Rente banken en overige vorderingen		197	61
Vrijval agio Vestia lening		54	53
		<b>251</b>	<b>114</b>

	Ref	2025	2024
<b>Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	10.20		
Vennootschapsbelasting 2025		1.318	0
Vennootschapsbelasting 2024		129	1.150
Vennootschapsbelasting 2023		0	52
Vennootschapsbelasting 2022		0	-1.265
Vennootschapsbelasting 2021		0	-1.962
Latentie Vpb		1.379	-469
		<b>2.826</b>	<b>-2.494</b>

### Vennootschapsbelasting

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

	2025	2024
	%	%
Toepasselijk tarief	25,8%	25,8%
Contant gemaakte latenties	-18,6%	-25,9%
Nieuw opgenomen latenties ultimo boekjaar	0,0%	0,0%
Niet-afrekbare kosten	0,0%	0,0%
Niet-afrekbare rentelasten (ATAD)	0,0%	1,3%
Milieu-investeringsaftrek	0,0%	-0,4%
Overige effecten	0,3%	-3,5%
Effectief tarief	<b>7,5%</b>	<b>-2,8%</b>

	2025
<b>Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening</b>	<b>37.706</b>
<i>Verschillen tussen commerciële en fiscale waarderungen</i>	
Afschrijvingen	- 596
Onderhoud (fiscaal hoger dan commercieel)	- 3.539
Vrijval disagio leningen o/g	- 0
Waardeverandering vastgoedportefeuille	+ 25.311
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	- 50.412
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	- 2.837
Waardeveranderingen financiële vaste activa	- 5.104
Afboeking HIR op gekocht vastgoed/POEA investering	- 0
Waardering embedded derivaten/geamortiseerde rente	+ 206
Toerekenbare financieringskosten	+ 15
Totaal verschillen commercieel - fiscaal	<b>-36.956</b>
<b>Saldo fiscale winstberekening</b>	<b>W 750</b>
Bij: niet-afrekbare gemengde kosten	+ 13
Bij: mutatie HIR	+ 0
Af: milieu-investeringsaftrek / kleinschaligheidsaftrek	- 6
<b>Belastbare winst voor bijtelling ATAD</b>	<b>W 757</b>
Bij: niet-afrekbare rentelasten ivm ATAD	+ 4.436
<b>Belastbare winst</b>	<b>W 5.193</b>
Verrekenbare verliezen voorgaande jaren	- 0
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>W 5.193</b>
<b>Te betalen vennootschapsbelasting</b>	<b>1.318</b>

## 11 Bezoldiging

### 11.1 Bezoldiging van de directie en de commissarissen

bedragen \* € 1,-

De bezoldigingen met inbegrip van de pensioenlasten en andere uitkeringen van de huidige en gewezen directieleden en commissarissen die in het boekjaar ten laste van Stichting Oosterpoort Wonen zijn gekomen, bedragen € 181.963,14 (2024: € 167.339,39) respectievelijk € 80.255,86 (2024: € 74.465,57).

### 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 2025 € 206.000,- (Woningcorporaties, klasse F).

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

De verhoging van de schaalindeling van klasse E naar F is het gevolg van de groei van het aantal verhuureenheden boven de ondergrens van 5.000 in klasse F.

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

#### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

##### 1a. Leidinggevende topfunctionarissen

<b>Gegevens 2025</b>	<b>C.L. van Kampen</b>
<b>Functiegegevens</b>	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2025	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging 2025</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	159.558,42
Beloningen betaalbaar op termijn	22.404,72
<i>Subtotaal</i>	181.963,14
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	206.000,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
<b>Bezoldiging 2025</b>	181.963,14
Bedrag van de overschrijding	0
<b>Gegevens 2024</b>	<b>C.L. van Kampen</b>
<b>Functiegegevens</b>	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging 2024</b>	
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
<b>Bezoldiging 2024</b>	167.339,39
Bedrag van de overschrijding	0

**1c. Toezichthoudende topfunctionarissen**

<b>Gegevens 2025</b>	<b>J. Waegemaekers</b>	<b>J. Lenssen</b>	<b>H. Hooge Venterink</b>	<b>K. de Grood</b>	<b>R. Burgers</b>
<b>Funcctiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Vice-voorzitter	Lid	Lid
functievervulling in 2025	1/1-31/12	1/1-9/11	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	22.470,00	12.845,86	14.980,00	14.980,00	14.980,00
Bezoldiging individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	30.900,00	17.665,21	20.600,00	20.600,00	20.600,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Bezoldiging</b>	<b>22.470,00</b>	<b>12.845,86</b>	<b>14.980,00</b>	<b>14.980,00</b>	<b>14.980,00</b>
Bedrag van de overschrijding	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

<b>Gegevens 2024</b>	<b>J. Waegemaekers</b>	<b>J. Waegemaekers</b>	<b>J. Lenssen</b>	<b>H. Hooge Venterink</b>	<b>K. de Grood</b>	<b>R. Burgers</b>
<b>Funcctiegegevens</b>	Lid	Voorzitter	Lid	Vice-voorzitter	Lid	Lid
functievervulling in 2024	1/1-17/5	18/5-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	27/5-31/12
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	5.127,87	12.708,20	13.600,00	13.600,00	13.600,00	8.137,70
Bezoldiging individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	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
<b>Bezoldiging</b>	<b>5.127,87</b>	<b>12.708,20</b>	<b>13.600,00</b>	<b>13.600,00</b>	<b>13.600,00</b>	<b>8.137,70</b>
Bedrag van de overschrijding	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

**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 2025 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

## 12. Toelichting op het kasstroomoverzicht

De kasstromen uit operationele activiteiten zijn ten opzichte van 2024 met € 1,6 miljoen gestegen. Dit wordt vooral veroorzaakt door een eenmalige VPB-teruggave over eerdere jaren.

Het saldo van in- en uitgaande kasstromen van (des)investeringsactiviteiten kent ten opzichte van 2024 € 1 miljoen minder uitstroom. Naast hogere verkoopontvangsten (€ 1 miljoen hoger) en minder aankoop uitgaven (€ 716.000,-) staan hogere investeringen in woningen (€ 763.000,- hoger). Dit betreft € 512.000,- minder nieuwbouw en € 1,2 miljoen meer woningverbetering.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten is € 4,5 miljoen negatiever (minder instroom) dan voorgaand jaar. Tegenover nieuwe leningen ad € 21 miljoen (2024: € 20 miljoen) staan in 2025 aflossingen van € 2,6 miljoen (2024: € 2,4 miljoen) en een eindaflossing van € 5,0 miljoen (2024: € 0). Per saldo geeft dit een uitstroom ad € 13,3 miljoen.

## 13 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.

## 14 Kengetallen

	2025	2024
<b>Gegevens woningbezit</b>		
Aantal verhuureenheden in exploitatie		
- Woningen/woongebouwen	4.994	4.971
- Zorgvastgoed (eenheden)	26	26
- Garages	33	26
- Maatschappelijke ruimtes	12	12
- Zelfstandige verhuureenheden *1)	20	15
- Commerciële ruimtes *2)	25	25
<b>Totaal</b>	<b>5.110</b>	<b>5.075</b>

\*1) Inclusief 6 woonwagens en 14 keer woningdelen

\*2) Inclusief 8 WKO's

### Investerings woningbezit (totaal in euro's)

Investering woningverbetering	9.750.000	9.047.000
Investering nieuwbouwprojecten	19.709.000	28.779.000
ORT woningverbetering (markt- en beleidswaarde)	9.750.000	9.047.000
ORT nieuwbouw (marktwaarde)	9.315.000	6.146.000
ORT nieuwbouw (beleidswaarde)	11.870.443	7.732.811

### Rendement

Rendement Eigen Vermogen Daeb (norm 2%)	16,6%	51,8%
Rendement Eigen Vermogen niet-Daeb (norm 4%)	6,5%	16,6%
Rendement Vreemd Vermogen Daeb (norm 3,25%)	-3,0%	-3,0%
WACC Daeb (2,61%)	7,0%	24,9%
ICR DAEB (norm >= 1,4)	1,66	1,56
ICR niet DAEB (norm >= 1,8)	0,00	0,00
Loan to Value (LTV) o.b.v. beleidswaarde DAEB (norm < 70%)	53,2%	51,4%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde DAEB (norm minimaal 30%)	42,4%	44,4%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde niet-DAEB (norm minimaal 30%)	38,7%	38,6%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde DAEB (norm <70%)	21,8%	24,9%
Onderpandratio	21,2%	24,2%

### Overige

Eigen vermogen per vhe *	145.951	139.852
Percentage Eigen vermogen / Totaal vermogen	69,3%	69,6%
Verhouding Vreemd vermogen / Totaal vermogen	28,3%	28,2%
Verhouding Eigen vermogen/ Vreemd vermogen (norm: EV 51%)	244,9%	246,6%
Verhouding nominale schuld/ operationele kasstroom in jaren (< 35 jaar)	37	46
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille per vhe *	2.627	2.790
Jaarresultaat per vhe *	6.870	19.628
Operationele kasstroom per vhe *	1.178	878
Totaalopbrengsten per vhe (incl.verkoopresultaat) *	9.496	8.833
Lasten verhuur en beheeractiviteiten per vhe *	690	616
Lasten verhuur en beheeractiviteiten per vhe (voor doorbelasting) *	1.536	1.340
Personeelslasten per vhe *	942	866
Kosten onderhoud per vhe *	3.844	3.377

\* verhuureenheden (vhe) = totaal aantal verhuureenheden minus 26 garages (2024: 26).

## 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 sociale huurgrens;
- 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 2025.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst- en verliesrekeningen.

## 16.1 Balans DAEB-tak per 31-12-2025

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)	31-12-2025	31-12-2024
<b>Activa</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	937.081	883.115
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	43.262	38.396
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.337	9.059
	<b>984.680</b>	<b>930.570</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>1.047</b>	<b>938</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvordering	1.439	2.798
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	32.063	30.255
	<b>33.502</b>	<b>33.053</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>1.019.229</b>	<b>964.561</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	224
Overige voorraden	0	0
	<b>0</b>	<b>224</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	181	186
Overheid	45	34
Belastingen en premies sociale verzekeringen	46	3.122
Overige vorderingen	13	2
Overlopende activa	1.387	698
	<b>1.672</b>	<b>4.042</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>2.683</b>	<b>4.333</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>4.355</b>	<b>8.599</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.023.584</b>	<b>973.160</b>

	31-12-2025	31-12-2024
<b>Passiva</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	625.634	571.366
Overige reserves	80.478	35.642
Resultaat boekjaar	34.880	99.104
	<b>740.992</b>	<b>706.112</b>
<b>Vorzieningen</b>		
Vorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	18.261	15.752
Overige voorzieningen	125	124
	<b>18.386</b>	<b>15.876</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden / leningen overheid	4.945	5.160
Schulden / leningen kredietinstellingen	211.173	197.406
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	36.908	33.462
Embedded derivaten extendible leningen	3.704	8.808
	<b>256.730</b>	<b>244.836</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	215	215
Schulden aan kredietinstellingen	2.301	2.292
Schulden aan leveranciers	539	228
Belastingen en premies sociale verzekeringen	264	152
Schulden ter zake van pensioenen	53	47
Overlopende passiva	4.104	3.402
	<b>7.476</b>	<b>6.336</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.023.584</b>	<b>973.160</b>

## 16.2 Winst- en verliesrekening DAEB-tak over 2025

(x € 1.000,-)

	2025	2024
Huuropbrengsten	36.975	34.816
Opbrengsten servicecontracten	702	695
Lasten servicecontracten	-817	-812
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.159	-3.035
Lasten onderhoudsactiviteiten	-19.225	-16.826
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.147	-2.034
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>12.329</b>	<b>12.804</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.485	5.056
Toegerekende organisatiekosten	-27	-27
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.818	-3.120
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.640</b>	<b>1.909</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-25.336	-21.892
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	48.111	107.527
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.417	1.095
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>24.192</b>	<b>86.730</b>
Opbrengsten overige activiteiten	429	249
Kosten overige activiteiten	-583	-712
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>-154</b>	<b>-463</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.288</b>	<b>-1.144</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-779</b>	<b>-627</b>
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	5.104	-467
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.584	-6.103
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	251	114
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.229</b>	<b>-6.456</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>35.711</b>	<b>92.753</b>
Belastingen	-2.639	2.174
Resultaat niet-DAEB-tak	1.808	4.177
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>34.880</b>	<b>99.104</b>

## 16.3 Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2025

(x € 1.000,-)

	2025	2024
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	37.266	35.023
Vergoedingen	1.367	1.305
Overige bedrijfsontvangsten	143	59
Renteontvangsten	112	89
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<b>38.888</b>	<b>36.476</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Personeelsuitgaven:	4.793	4.400
Lonen en salarissen	2.770	2.532
Sociale lasten	1.389	1.317
Pensioenlasten	634	551
Onderhoudsuitgaven	18.134	15.895
Overige bedrijfsuitgaven	6.418	5.911
Renteuitgaven	6.728	5.972
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	84	86
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	120	62
Vennootschapsbelasting	-1.861	826
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<b>34.416</b>	<b>33.152</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>4.472</b>	<b>3.324</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom DAEB activiteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.538	4.269
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	1.457	1.406
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<b>7.995</b>	<b>5.675</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom DAEB activiteiten</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	13.418	13.591
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	10.764	9.489
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	705	1.157
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	544	444
Aankoop grond	1.677	2.704
Investerings overig	210	144
Externe kosten bij verkoop	131	87
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<b>27.449</b>	<b>27.616</b>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<b>-19.454</b>	<b>-21.941</b>
<b>FVA</b>		
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-19.454</b>	<b>-21.941</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	21.000	20.000
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	7.428	1.887
Aflossing ongeborgde leningen	240	240
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>13.332</b>	<b>17.873</b>
Mutatie liquide middelen	-1.650	-744
Liquide middelen per 1-1	4.333	5.077
Liquide middelen per 31-12	2.683	4.333
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-1.650</b>	<b>-744</b>

## 16.4 Balans niet-DAEB-tak per 31-12-2025

(voor resultaatbestemming)

(x € 1.000,-)	31-12-2025	31-12-2024
<b>Activa</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	24.316	22.059
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	49.230	44.146
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	42	2.086
	<b>73.588</b>	<b>68.291</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvordering	481	501
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>74.069</b>	<b>68.792</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.454	316
Overige voorraden	0	421
	<b>1.454</b>	<b>737</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	1	3
Overheid	0	16
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	454
Overige vorderingen	40	88
Overlopende activa	15	9
Vorderingen op de DAEB-tak	0	0
	<b>56</b>	<b>570</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>2.533</b>	<b>1.859</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>4.043</b>	<b>3.166</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>78.112</b>	<b>71.958</b>

	31-12-2025	31-12-2024
<b>Passiva</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	28.786	23.533
Overige reserves	1.469	2.545
Resultaat boekjaar	1.808	4.177
	<b>32.063</b>	<b>30.255</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurering	0	0
Overige voorzieningen	5	5
	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden / leningen overheid	0	0
Schulden / leningen kredietinstellingen	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	45.825	41.533
Embedded derivaten extendible leningen	0	0
Waarborgsommen	15	15
Interne lening	0	0
	<b>45.840</b>	<b>41.548</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	0	0
Schulden aan leveranciers	8	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	18	0
Schulden ter zake van pensioenen	2	2
Overige schulden	0	0
Overlopende passiva	176	148
Schulden aan DAEB-tak	0	0
	<b>204</b>	<b>150</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>78.112</b>	<b>71.958</b>

## 16.5 Winst- en verliesrekening niet-DAEB-tak over 2025

(x € 1.000,-)

	2025	2024
Huuropbrengsten	1.662	1.531
Opbrengsten servicecontracten	211	308
Lasten servicecontracten	-174	-192
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-346	-75
Lasten onderhoudsactiviteiten	-292	-222
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-55	-67
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>1.006</b>	<b>1.283</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.741	1.934
Toegerekende organisatiekosten	-1	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.615	-1.878
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>125</b>	<b>55</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26	-37
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	119	1.935
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	765	663
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>910</b>	<b>2.561</b>
Opbrengsten overige activiteiten	8	7
Kosten overige activiteiten	-1	-2
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>7</b>	<b>5</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-50</b>	<b>-45</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-3</b>	<b>-2</b>
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Rentelasten interne lening	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>1.995</b>	<b>3.857</b>
Belastingen	-187	320
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>1.808</b>	<b>4.177</b>

## 16.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB-tak 2025

(x € 1.000,-)

	2025	2024
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
Huren	1.728	1.628
Vergoedingen	225	312
Overige bedrijfsontvangsten	8	7
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>1.961</i>	<i>1.947</i>
<b>Uitgaven:</b>		
<b>Personeelsuitgaven:</b>	181	169
Lonen en salarissen	97	91
Sociale lasten	58	55
Pensioenlasten	26	23
Onderhoudsuitgaven	170	107
Overige bedrijfsuitgaven	403	416
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1	1
Vennootschapsbelasting	-306	146
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>449</i>	<i>839</i>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.512</b>	<b>1.108</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom niet-DAEB activiteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.254	1.614
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	588	602
Verkoopontvangsten grond	215	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>2.057</i>	<i>2.216</i>
<b>MVA uitgaande kasstroom niet-DAEB activiteiten</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	187	525
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	681	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.945	949
Externe kosten bij verkoop	82	69
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>2.895</i>	<i>1.543</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-838</i>	<i>673</i>
<b>FVA</b>		
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-838</b>	<b>673</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Mutatie liquide middelen	674	1.781
Liquide middelen per 1-1	1.859	78
Liquide middelen per 31-12	2.533	1.859
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>674</b>	<b>1.781</b>

## **17 Overige gegevens**

### **17.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

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

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Oosterpoort Wonen

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2025

#### Ons oordeel

Wij hebben de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2025 van Stichting Oosterpoort Wonen gevestigd in de gemeente Berg en Dal 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 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025;
- de winst-en-verliesrekening over 2025;
- 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 2025 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Oosterpoort Wonen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, 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.

#### Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Oosterpoort Wonen betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in de gemeenten Berg en Dal en Heumen. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### Materialiteit

Materialiteit	€ 15 miljoen
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2025
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(ratio's). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in sectie Oosterpoort en haar financiële positie van het jaarverslag.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2025.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 800.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 750.000 rapporteren, alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

#### Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van IT-audit en belastingsspecialisten.

#### Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO<sub>2</sub>-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO<sub>2</sub> voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector heeft zich als doel gesteld om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waaronder toekomst klaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen, met name met betrekking tot de waardering van het vastgoed/ de voorziening onrendabele top, alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen, Stichting Oosterpoort Wonen rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied. Verder hebben wij het jaarverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie en de jaarrekening.

Op basis van onze controlewerkzaamheden achten wij de klimaatrisico's of de energietransitie niet van materieel belang voor de in de jaarrekening verwerkte schattingen of belangrijke veronderstellingen per 31 december 2025.

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

##### **Onze verantwoordelijkheid**

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

Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten.

Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

##### **Onze 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 haar 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 sectie 5. Risicomanagement is een belangrijk onderdeel van onze bedrijfsvoering van het jaarverslag, waarin de (fraude)risicoanalyse van het bestuur is opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de Integriteitsrichtlijn Oosterpoort en de klokkenluidersregeling. 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 geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door de toegelaten instelling, met name voor subjectieve waarderingsvraagstukken en complexe transacties, zoals toegelicht in paragraaf 4.4 Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden van de Grondslagen van waardering in de jaarrekening, een indicatie vormen voor frauduleuze financiële verslaggeving. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen, evenals andere aanpassingen gemaakt in het proces van financiële verslaggeving. Wij hebben 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 voornoemde risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken.

Het volgende frauderisico dat wij hebben geïdentificeerd vereiste significante aandacht in onze controle.

#### Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

Frauderisico en controleaanpak

Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.

Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager financiën, de manager vastgoed & regie, 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 kennismaken van rapporten van de controller en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

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

#### *Onze controleaanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling*

Zoals toegelicht in paragraaf 4.3 Continuïteit van de Grondslagen van waardering in 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 haar continuïteit te handhaven en de 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 gereede 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 of het hanteren van de continuïteitsveronderstelling door het bestuur geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

#### *De kernpunten van onze controle*

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

#### **Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat**

Risico

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 961 miljoen wat neerkomt op 90% van het balanstotaal van Stichting Oosterpoort Wonen.

## Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Oosterpoort Wonen past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (het Handboek) toe voor reguliere wooneenheden en parkeergelegenheden en de full versie voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed, zoals toegelicht in de jaarrekening in paragraaf 9.1.1 DAEB en 9.1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie van de Toelichting op de balans.

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het Handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties waarin deze marktontwikkeling gereflecteerd zijn, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2025. Het Handboek biedt handvatten voor de situatie waarin de waardeontwikkeling bij een toegelaten instelling in 2025 zou leiden tot een waarde die meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de betrouwbaarheid van de gehanteerde invoerparameters van belang. Deze basisgegevens vormen het uitgangspunt om de marktwaarde modelmatig te bepalen. Gegeven de diversiteit en benodigde mate van nauwkeurigheid van de te hanteren basisgegevens ter bepaling van de marktwaarde alsmede de relatieve omvang van het vastgoed in exploitatie dat is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

### Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.
- Het vaststellen dat de door Stichting Oosterpoort Wonen gehanteerde basisversie van het Handboek geschikt is onder de specifieke omstandigheden van de toegelaten instelling. Hierbij hebben wij onder andere beoordeeld of de waardeontwikkeling in 2025 leidt tot een waarde die niet meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde. Hiertoe hebben wij de leegwaardestijging volgens het Handboek vergeleken met de CBS Index Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2020 =100, regio op basis van Kadaster data.
- Het vaststellen dat het Handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Oosterpoort Wonen en het controleren van de certificering van het door Stichting Oosterpoort Wonen gehanteerde rekenmodel.
- Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata, waaronder:
  - macro-economische parameters;
  - complexindeling;
  - bouwjaren;
  - gebruiksoppervlakten;
  - WOZ-waarde;
  - overige objectgegevens per verhuureenheid, zoals WWS-punten, contracturen en mutatiekans.

### Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het evalueren van de door Stichting Oosterpoort Wonen opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2024 en 31 december 2025 naar samenstellende delen waaronder mutaties in parameters als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.</li> <li>▪ Wij hebben verder specifiek aandacht gehad voor de redelijkheid van de door het bestuur gehanteerde parameters en inschattingen per 31 december 2025.</li> <li>▪ Het vaststellen dat voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed de marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de full versie en het aangepaste rekenmodel van het Handboek. Hierbij hebben wij de redelijkheid van de gehanteerde vrijheidsgraden en de aard, diepgang en uitkomsten van externe taxaties gevalideerd.</li> <li>▪ Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</li> </ul>
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

### Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risiko	<p>Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2025) wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vijf uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.</p> <p>De bepaling van de beleidswaarde is toegelicht in de jaarrekening onder “Beleidswaarde” in paragraaf 9.1.1 DAEB en 9.1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie van de Toelichting op de balans. Tevens is in sectie 4.2 Waardering van het vastgoed van het jaarverslag de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Uit deze toelichtingen blijkt dat voor de bepaling van de beleidswaarde een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet uit het Handboek is gehanteerd die niet noodzakelijkerwijs representatief is voor een marktconforme rendementseis.</p> <p>Als gevolg daarvan kan de vergelijkbaarheid van de berekende beleidswaarde met voorgaand boekjaar onder druk komen te staan.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Oosterpoort Wonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in sectie Oosterpoort en haar financiële positie van het jaarverslag.</p>
--------	---

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie	
	Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.
Onze controleaanpak	<p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten).</li> <li>▪ Het onder andere op basis van deelwaarneming evalueren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren);</li> <li>▪ de aanpassing voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid;</li> <li>▪ de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen 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;</li> <li>▪ de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting;</li> <li>▪ de aanpassing van de marktconteringsvoet door een voorgeschreven uniforme disconteringsvoet conform hetgeen voorgeschreven in het Handboek.</li> </ul> </li> <li>▪ Het verifiëren van de berekening van de beleidswaarde en de sensitiviteitsanalyse in overeenstemming met het Handboek, waarbij wij gebruik maken van het assurance-rapport van de onafhankelijk accountant bij het geautomatiseerde rekenmodel.</li> <li>▪ 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.</li> </ul>
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 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.

## **Naleving vereisten van SBR Regelgevende Technische Standaard, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd**

Wij hebben de naleving van de vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister, waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen, niet onderzocht en brengen daarover geen oordeel tot uitdrukking.

## **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 2025) en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, 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 haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle 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 2025, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie Informatie ter ondersteuning van ons oordeel hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- Het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de auditcommissie van de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad van commissarissen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

#### Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 1 oktober 2018 benoemd als accountant van Stichting Oosterpoort Wonen vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

#### Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Utrecht, 26 mei 2026

EY Accountants B.V.

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