

Jaarverslag

2009





Woningstichting
OPENBAAR BELANG

Jaarverslag 2009

Woningstichting
Openbaar Belang

Verslaglegging 2009

| | |
|--|----------|
| Jaarverslag | 6 |
| Directieverslag | 6 |
| Volkshuisvestingverslag 2009 | 8 |
| 1. Huisvesten van de doelgroep | 8 |
| 1.1 Visie op de huisvestingstaak van Openbaar Belang | 8 |
| 1.2 Belanghebbers | 8 |
| 1.3 Huurverhoging | 9 |
| 1.4 Samenstelling van de woningvoorraad | 9 |
| 1.5 Mutaties - Het verhuren van woningen | 10 |
| 2. Ontwikkelingen in de huurvoorraad | 13 |
| 2.1 Nieuwbouw | 13 |
| 2.2 Verkoop | 13 |
| 2.3 Groot onderhoud Kinsanflats Holtenbroek | 14 |
| 2.4 Sloop | 15 |
| 2.5 Leegstand | 15 |
| 2.6 Woonwagens en standplaatsen | 15 |
| 2.7 Woningen in beheer | 16 |
| 2.8 Verhuiskostenregeling | 16 |
| 3. Wonen en zorg | 17 |
| 3.1 Samenwerking met zorginstellingen | 17 |
| 3.2 Woningen bestemd voor ouderen (55 ⁺) | 17 |
| 3.3 Woningen met een medische aanpassing | 17 |
| 3.4 Woningen bestemd voor bijzondere doelgroepen | 17 |
| 3.5 Zorgarrangement | 19 |
| 4. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving | 20 |
| 4.1 Onderhoud en woningverbetering | 20 |
| 4.2 Energielabeling | 22 |
| 4.3 Duurzaam bouwen | 23 |
| 5. Leefbaarheid | 24 |
| 5.1 Het beleid | 24 |
| 5.2 In de buurten | 24 |
| 5.3 Overlast | 28 |
| 6. Het betrekken van de huurders bij het beheer en het beleid | 29 |
| 6.1 De Centrale Huurdersraad | 29 |
| 6.2 De bewonerscommissies | 30 |
| 6.3 De klachtenadviescommissie | 30 |
| 6.4 Het bewonersblad | 30 |
| 7. Financieel beleid | 31 |
| 7.1 Algemeen | 31 |
| 7.2 Beleggingsbeleid | 33 |
| 7.3 Ontwikkeling reserves en voorzieningen 2010 t/m 2019 | 33 |
| 7.4 Onrendabele investeringen | 34 |
| 7.5 Interest dekkingsratio en direct rendement geïnvesteerd vermogen | 34 |
| 7.6 Ontwikkeling solvabiliteit en liquiditeit | 35 |

| | | |
|---|---|-----------|
| 8. | Overige | 36 |
| 8.1 | Governance structuur | 36 |
| 8.2 | Interne risicobeheersings- en controlesysteem | 37 |
| 8.3 | Klokkenluiderregeling | 37 |
| 8.4 | Klachtenadviescommissie | 37 |
| 8.5 | Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties | 37 |
| 8.6 | Bestemming middelen | 37 |
| 9. | Verslag van de raad van commissarissen | 38 |
| 9.1 | Samenstelling | 38 |
| 9.2 | Procedure vervulling vacature | 39 |
| 9.3 | Werkwijze | 39 |
| 9.4 | Inhoudelijk toezicht | 41 |
| 9.5 | Professionalisering van de governance | 42 |
| 9.6 | Verantwoording aan belangenhouders | 42 |
| 9.7 | Integriteit | 42 |
| 9.8 | Verantwoording van het beleid rondom commissarissen honorering | 43 |
| 10. | Externe betrekkingen | 44 |
| 11. | Verbindingen | 45 |
| 12. | De organisatie | 47 |
| 12.1 | Het bestuur | 47 |
| 12.2 | De werkorganisatie | 47 |
| 12.3 | De ondernemingsraad | 48 |
| Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo van het boekjaar | | 49 |
| Jaarrekening | | 51 |
| 1. | Algemeen | 51 |
| 2. | Financiële positie | 51 |
| 3. | Geconsolideerde Balans per 31-12-2009 (na bestemming resultaat) | 54 |
| 4. | Geconsolideerde Winst- en verliesrekening over 2009 | 56 |
| 5. | Kasstroomoverzicht | 57 |
| 6. | Waarderingsgrondslagen | 57 |
| 6. | Waarderingsgrondslagen | 58 |
| 7. | Toelichting op de balans | 64 |
| 8. | Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening | 76 |
| 9. | Overzicht rente | 81 |
| 10. | Enkelvoudige jaarrekening | 82 |
| 10.1 | Enkelvoudige Balans per 31-12-2009 (na bestemming resultaat) | 82 |
| 10.2 | Enkelvoudige Winst- en verliesrekening over 2009 | 84 |
| 11. | Overige gegevens | 85 |
| 11.1 | Toelating en inschrijving als toegelaten instelling | 85 |
| 11.2 | Statutaire bepalingen inzake de winstbestemming | 85 |
| 11.3 | Gebeurtenissen na balansdatum | 85 |
| 11.4 | Accountantsverklaring | 86 |

Jaarverslag

Directieverslag

Met veel plezier presenteren we u het jaarverslag 2009 van Woningstichting Openbaar Belang. Hiermee leggen we verantwoordelijkheid af over alle resultaten die wij in het verslagjaar hebben geleverd.

Voor Openbaar Belang was 2009 een goed jaar. We hebben 57 prachtige eengezins huurwoningen in Stadshagen opgeleverd en het groot onderhoud aan de Rembrandt afgerond. Deze 99 woningen hebben na het groot onderhoud een grote metamorfose ondergaan. De flat is van energielabel E opgewaardeerd naar energielabel A. De Rembrandt werd hiermee zelfs genomineerd voor de NET-Trofee, de trofee van het ministerie van VROM die het meest inspirerende project op het gebied van energiezuinige prestaties belooft. In november is de dak- en thuislozenopvang de Herberg in gebruik genomen. Een schitterende opvang die mogelijk is gemaakt door de drie Zwolse en zes regionale corporaties. In 2009 zijn ook de laatste woningen voorzien van het Politiekeurmerk. Tot slot hebben we onze verkoopdoelstelling van 35 woningen gerealiseerd.

In 2009 was de volkshuisvestingssector sterk in beweging. Door de recessie zijn de corporaties in zwaar weer beland mede door stagnerende verkopen. Corporaties kregen daardoor te maken met negatieve kasstromen. Daarom zijn wij extra trots op de door ons geleverde prestaties in 2009. Openbaar Belang heeft krachtig maatschappelijk ondernemerschap getoond in deze roerige periode. Openbaar Belang heeft in 2009 opnieuw getoond dat ze een financieel gezonde onderneming is. Het resultaat over 2009 is € 275.000,-.

Ontwikkelingen

De inkomsten van de corporaties staan onder druk door het inflatievolgend huurbeleid, waarbij de afgelopen jaren sprake is van zeer gematigde huurverhogingen. Daarentegen zijn de bedrijfslasten de afgelopen jaren fors toegenomen, onder andere door de in 2008 ingevoerde vennootschapsbelasting, de Vogelaarheffing, fors gestegen bouwkosten en bewuste investeringen in leefbare wijken en buurten en investeringen ten behoeve van dak- en thuislozen en vrouwenopvang. Hadden de meeste corporaties tot voor kort een kasstroom die net voldoende was om de verschuldigde rente en aflossing te voldoen, op dit moment heeft ongeveer de helft van de corporaties in Nederland een negatieve kasstroom. Hierdoor staan de investeringen sterk onder druk met als gevolg dat projecten worden uitgesteld of geannuleerd. Terwijl de roep om sociale huurwoningen aan de woningvoorraad steeds luider wordt, wordt de financiële drempel om sociale huurwoningen aan de voorraad toe te voegen steeds hoger. Op dit moment worden forse bezuinigingen voorbereid door ambtelijke werkgroepen. Dit kan mogelijk leiden tot drastische hervormingen van het woningmarktbeleid. De corporaties is een vermogen toevertrouwd en juist nu is het van belang dat er goed op dat vermogen wordt gelet zodat we onze volkshuisvestelijke ambities kunnen waarmaken. Daarom is het heel belangrijk dat de investeringscapaciteit van de woningcorporaties niet extra wordt beperkt, zodat er de komende jaren nog gebouwd kan blijven worden door in ieder geval de woningcorporaties. Hiermee is de werkgelegenheid natuurlijk ook gediend.

Brussel

Het Nederlandse corporatiebestel is al jarenlang onderwerp van discussie in Brussel. De (ongeoorloofde) staatssteun is in een ingewikkeld akkoord vervat. Corporaties mogen binnenkort vrijwel alleen nog sociale huurwoningen verhuren aan mensen met lage inkomens. Mensen met middeninkomens komen daardoor lastiger aan een woning. We vrezen dat dit segregatie in de hand werkt en een bedreiging is voor de integrale wijkaanpak. Het is nog onduidelijk hoe de regeling er precies uit komt te zien.

Den Haag

De (inmiddels voormalige) minister van Wonen, Wijken en Integratie, de heer Van der Laan, wil het stelsel voor woningcorporaties vernieuwen. Volgens hem is vernieuwing nodig in de relatie tussen woningcorporaties, overheid en lokale belanghebbenden, ons werkdomein, de staatssteunkwestie en de verbindingen die wij aangaan.

Ook zoekt hij naar een betere balans tussen sturing en regulering door de sector. Dit kan door een kwalitatieve toename van het interne toezicht enerzijds en publieke waarborgen anderzijds.

De integriteit, de schaalgrootte en fusies en de organisatie en aanpak van het externe toezicht zijn eveneens onderwerp van gesprek. Hoe het totale pakket, inclusief de bepaling van doelgroep van beleid van de corporatie, eruit komt te zien wordt in 2010 hopelijk duidelijk en hangt voor een belangrijk deel af van wat zijn opvolger in petto heeft.

Visitatie

Conform de Governance Code laat Openbaar Belang zich in 2010 visiteren. Via de visitatie willen wij onze transparantie voor onze huurders en andere belanghebbenden vergroten en bovendien willen we er zelf van leren.

Klachtenadviescommissie

Net zoals in 2008 zijn er in 2009 geen klachten gemeld bij de klachtenadviescommissie.

Toekomstvisie Openbaar Belang

De wereld verandert in een snel tempo. Dat geldt ook voor de volkshuisvesting. Om daar goed op in te kunnen spelen, hebben wij in 2009 een nieuwe koers ingezet. In 2009 is het beleidsplan 2010-2014 in samenspraak met de raad van commissarissen en de medewerkers tot stand gekomen. De Centrale Huurdersraad heeft haar instemming gegeven aan het plan. De centrale vraag in het beleidsplan is op welke wijze Woningstichting Openbaar Belang een bijdrage kan leveren aan goed wonen in Zwolle.

In onze missie hebben we geformuleerd dat we 'duurzaam waarde willen toevoegen aan de woonsituatie van mensen in Zwolle'. Als maatschappelijke onderneming hebben wij een lange termijn verantwoordelijkheid, in het bijzonder voor mensen die om financiële of andere redenen ondersteuning nodig hebben om kwalitatief goed te kunnen wonen.

In dit beleidsplan geven we inhoud aan onze ambities voor de periode van 2010 tot en met 2014. We gaan onze focus verleggen van gebouwgericht naar gebiedsgericht werken. Dat betekent dat we de concrete problemen, behoeftes en wensen van mensen in de buurten en wijken centraal stellen. We willen nadrukkelijk onze (mede)verantwoordelijkheid nemen voor een goede woonomgeving voor onze huurders en andere bewoners in wijken en buurten. Daarbij gaan we ervan uit dat de bewoners zelf het beste weten wat goed is voor henzelf en voor hun wijk. De wens van onze bewoners staat dan ook centraal in ons beleid.

We gaan de ingezette lijn van duurzame samenwerking met de gemeente, maatschappelijke organisaties en wijkbewoners verder uitwerken en vormgeven. Om het wonen betaalbaar te houden, streven we ernaar dat de totale woonlasten voor onze huurders betaalbaar blijven. Wij dragen hieraan bij door te investeren in duurzame maatregelen, waar het kan met energie uit de zon en de bodem. Deze investeringen maken onze woningen energiezuiniger en de woonlasten voor huurders worden daardoor lager. Volkshuisvestelijk liggen de ambities hoog in Zwolle. In 2009 zijn 908 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Door de huidige marktomstandigheden wordt verwacht dat er zowel in 2010 als in 2011 450 nieuwbouwwoningen worden opgeleverd. Voor 2012 wordt uitgegaan van 500 op te leveren nieuwbouwwoningen. Openbaar Belang zal hiervan tot en met 2012 124 woningen voor haar rekening nemen.

In 2009 is hard gewerkt aan het verder professionaliseren van de organisatie. Op personeelsgebied hebben zich de nodige veranderingen voorgedaan. Vier werknemers hebben afscheid genomen en drie nieuwe medewerkers zijn aangetrokken.

We hebben ons in het verslagjaar opnieuw sterk gemaakt als een maatschappelijke onderneming met oog voor de klant in al haar facetten. Ik wil een ieder bedanken die binnen en buiten onze organisatie heeft bijgedragen aan het waarmaken van onze ambities en de bereikte resultaten in 2009.

G.W. Brouwer ba, directiebestuurder

Volkshuisvestingverslag 2009

1. Huisvesten van de doelgroep

1.1 Visie op de huisvestingstaak van Openbaar Belang

De basistaakstelling van een woningcorporatie is het huisvesten van die huishoudens die daar op enig moment op eigen kracht minder goed of niet in kunnen slagen. Daar is Openbaar Belang primair voor. Daarnaast is er een, beperkte secundaire, groep mensen die zichzelf van huisvesting kan voorzien (koop- of de wat duurdere huurwoningen) en een wat hoger inkomen heeft. Vanuit Openbaar Belang zijn die koop- en duurdere huurwoningen bedoeld om geld te genereren voor de primaire doelgroep. Koop- en duurdere huurwoningen worden dan ook behandeld vanuit de visie van kasstrooptimalisatie.

In ons beleid hanteren we een drietal uitgangspunten.

Het eerste uitgangspunt is het woningbestand zodanig inrichten, dat het aanbod van verschillende soorten woningen een afspiegeling is van de vraag vanuit de primaire doelgroep. Dit betekent dat we alle groepen die zichzelf niet of moeilijk kunnen huisvesten – te onderscheiden in algemeen, senioren, starters, studenten en bijzondere doelgroepen – evenredig willen bedienen. Geen specialisatie op één of meerdere groepen dus.

Een tweede uitgangspunt is dat de primaire doelgroep binnen een redelijke tijd woonruimte moet kunnen vinden. In 2009 bedroeg de gemiddelde wachttijd in Zwolle ruim twee jaar. Onder invloed van onder andere de aantrekkingskracht van de Zwolse economie, het grote aantal stadsvernieuwingsurgente en de effecten van de kredietcrisis, loopt de wachttijd verder op. Deze trend moet worden doorbroken. We doen er alles aan om met de ambitieuze nieuwbouwprogramma's de doorstroming op de huurmarkt te stimuleren. Verkoop van woningen is daarbij noodzakelijk voor het financieren van onze volkshuisvestelijke ambitie. Een andere belangrijke ontwikkeling is het huidige woonruimteverdeelsysteem. Dit is in 2009 tegen het licht gehouden waarbij is geconcludeerd dat deze niet meer aansluit op de wensen van de markt. In 2010 wordt daarom een nieuw klantgericht woonruimteverdeelsysteem ontwikkeld waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen spoedzoekers en wenswoners. Hiermee verwachten we de wachttijden fors terug te kunnen dringen.

Het derde uitgangspunt is het leveren van kwalitatief goede woningen tegen een huur die de woningen bereikbaar maakt voor de primaire doelgroep. Dit brengt een dilemma met zich mee. Huishoudens die een inkomenscarrière maken zijn minder snel geneigd te verhuizen, waarmee het aantal 'goedkope scheefwoners' toeneemt. Daardoor genieten zij een oneigenlijk voordeel en belemmeren zij de doorstroming voor mensen die, gezien hun inkomen, op deze goedkope huurwoningen zijn aangewezen.

De primaire taak van Openbaar Belang is het huisvesten van diegenen die steun nodig hebben om dat te bereiken. Dat betekent zorgen voor voldoende bereikbare huurwoningen die bij voorrang worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen of andere specifieke doelgroepen. Om aan deze doelstelling te voldoen voert Openbaar Belang veelvuldig overleg met de gemeente Zwolle, collega-corporaties en andere belanghouders.

1.2 Belanghebbers

Huurders, de Centrale Huurdersraad, de gemeente Zwolle en collega-corporaties in Zwolle zijn de belangrijkste maatschappelijke belanghebbers van Openbaar Belang. Diverse keren per jaar vindt overleg plaats op verschillende niveaus.

Openbaar Belang wil een spin in het web zijn bij alle lokale activiteiten waarin 'wonen' een rol speelt. Het verbeteren van de lokale maatschappelijke dienstverlening en de integratie van bijzondere doelgroepen in de samenleving zijn daarbij het doel. Daarbij vinden wij het belangrijk om de wensen van onze bewoners goed te kennen. Zo wordt er o.a. geïnvesteerd in het aantrekken van buurtbeheerders om de verbinding met onze bewoners verder te versterken.

1.3 Huurverhoging

Per 1 juli 2009 is de huur, conform het beleid van de rijksoverheid, met 2,5% verhoogd. Alle woningen kregen een huurverhoging van 2,5%. Er werd –evenals vorig jaar– geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om te differentiëren. De reden hiervoor is dat ook nu, naar onze mening, de ruimte tussen 0% en 2,5% daarvoor te beperkt is. Alleen de huren van de woningen van de Zuiderkerkstraat (complex 018) zijn niet verhoogd. Deze woningen staan op de nominatie te worden gesloopt in 2010/2011.

In de loop van 2008 is besloten huurharmonisatie toe te passen bij mutatie. Vooralnog is het streefpercentage vastgesteld op 75% van de maximaal redelijke huur. Ultimo 2009 bedraagt het percentage van de maximaal redelijke huur 68,4%.

1.4 Samenstelling van de woningvoorraad

Op 31 december 2009 was de woningvoorraad als volgt samengesteld:

| woningtype | totaal aantal | h u u r p r i j s k l a s s e | | | | | |
|----------------------|---------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| | | goedkoop < € 357,37 | betaalbaar | | | duur € 548,18 tot € 647,53 | buiten hs ≥ € 647,53 |
| | | | € 357,37 tot € 434,44 | € 434,44 tot € 511,50 | € 511,50 tot € 548,18 | | |
| eengezins | 1.263 | 82 | 126 | 684 | 238 | 125 | 8 |
| flat zonder lift | 401 | 236 | 125 | 34 | | 6 | |
| flat met lift | 545 | 7 | 462 | 71 | 3 | 2 | |
| Hat eenheid | 249 | 248 | 1 | | | | |
| onzelfstandig | 269 | 269 | | | | | |
| totaal aantal | 2.727 | 842 | 714 | 789 | 241 | 133 | 8 |
| aandeel | 100% | 31% | 26% | 29% | 9% | 5% | 0% |

| woningtype | totaal aantal | gemiddelde huurprijs |
|------------------|---------------|----------------------|
| eengezins | 1.263 | € 467 |
| flat zonder lift | 401 | € 329 |
| flat met lift | 545 | € 386 |
| Hat eenheid | 249 | € 269 |
| onzelfstandig | 269 | € 179 |
| totaal | 2.727 | |
| gemiddeld | | € 384 |

| doelgroep | totaal aantal | gemiddelde huurprijs |
|------------------|---------------|----------------------|
| algemeen | 2.118 | € 415 |
| studenten | 269 | € 179 |
| ouderen | 312 | € 342 |
| bijzonder | 28 | € 531 |
| totaal | 2.727 | |
| gemiddeld | | € 384 |

De aansluiting met de kengetallen (pagina 49), die gebaseerd zijn op de oorspronkelijke financiering en subsidiëring, wordt gevonden door een herindeling van de onzelfstandige eenheden (138 kamers worden 69 woningen).

Boven op de genoemde aantallen woningen zijn 125 garages, 8 bedrijfspanden, 13 woonwagens met standplaats en 24 afzonderlijk verhuurde standplaatsen in exploitatie.

In hoofdstuk 1.4.1 'Prognose van de voorraad over 10 jaar' (pagina 10) is de prognose van de samenstelling van de voorraad per 2018 weergegeven.

1.4.1 Prognose van de voorraad over 10 jaar

Als alle prognoses over nieuwbouw, sloop en verkoop van woningen uitkomen zal de voorraad ultimo 2019 er als volgt uitzien:

| type/jaar | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| eengezins | 1.263 | 1.230 | 1.263 | 1.240 | 1.217 | 1.234 | 1.250 | 1.267 | 1.284 | 1.285 | 1.286 |
| flat zonder lift | 373 | 371 | 369 | 363 | 361 | 359 | 358 | 356 | 354 | 353 | 352 |
| flat met lift | 573 | 573 | 601 | 601 | 690 | 690 | 690 | 690 | 690 | 690 | 690 |
| hat eenheid | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 | 249 |
| onzelfstandig | 269 | 269 | 269 | 241 | 241 | 241 | 241 | 241 | 241 | 241 | 241 |
| totaal | 2.727 | 2.692 | 2.751 | 2.694 | 2.758 | 2.773 | 2.788 | 2.803 | 2.818 | 2.818 | 2.818 |

Vanaf 2018 wordt rekening gehouden met 25 nieuw te bouwen woningen en 25 te verkopen woningen.

In onderstaande tabel is de samenstelling van de voorraad per 31-12-2019 weergegeven naar huurprijsklasse:

| type woning | huurprijsklasse per : 31 - 12 - 2019 | | | | |
|------------------|--------------------------------------|--------------|---|---|----------|
| | goedkoop | betaalbaar | duur tot aftoppingsgrens 1-2 pers. huishoudens | duur tot aftoppingsgrens meerpers. huishoudens | duur |
| eengezins | 82 | 735 | 135 | 326 | 8 |
| flat zonder lift | 187 | 159 | | 6 | |
| flat met lift | 35 | 533 | 3 | 119 | |
| Hat eenheid | 248 | 1 | | | |
| onzelfstandig | 241 | | | | |
| totaal | 793 | 1.428 | 138 | 451 | 8 |
| procentueel | 28% | 51% | 5% | 16% | 0% |

NB: in bovenstaande tabel is geen rekening gehouden met het toepassen van huurharmonisatie bij mutatie.

In 10 jaar tijd zijn de goedkope voorraad en de betaalbare voorraad met respectievelijk 3% en 4% afgenomen; de duurdere voorraad is daarentegen met 11% gestegen.

1.5 Mutaties - Het verhuren van woningen

1.5.1 Het toewijzingsbeleid

De beweging op de woningmarkt is beperkt gebleven. De sturing richt zich op het passend huisvesten van de doelgroep (relatie huur - inkomen, bevordering van de doorstroming, type huishouden en type woning), de bijdrage aan het creëren van een pluriforme wijkopbouw en het huisvesten van bepaalde groepen bijzondere huishoudens. Het opbouwen van punten geschiedt door een combinatie van de zoekduur en hoe actief men passend zoekt.

1.5.2 De cijfers - mutatiegraad, weigeringgraad, aantal reacties en gemiddelde zoekduur in jaren per woningtype

| woningtype | aantal woningen | mutatiegraad | weigeringgraad | aantal reacties per mutatie | gemiddelde zoekduur in maanden |
|------------------|-----------------|--------------|----------------|-----------------------------|--------------------------------|
| eengezins | 940 | 6,2% | 54,0% | 184 | 30,7 |
| flat zonder lift | 613 | 11,6% | 53,4% | 101 | 26,9 |
| flat met lift | 545 | 10,1% | 55,4% | 27 | 17,4 |
| onzelfstandig | 269 | 27,9% | 61,3% | 19 | 12,4 |
| totaal | 2.367 | 10,9% | 56,6% | 80 | 21,4 |

Voor het berekenen van bovenstaande cijfers is uitgegaan van de gegevens zoals deze in de geautomatiseerde woonruimteverdeling zijn opgenomen. De gesplitste woningen van de complexen 031, 038 en 049 zijn daarbij elk als een afzonderlijke woning geteld.

1.5.3 De passendheid van de toewijzingen naar huurprijsklasse en naar inkomen

Het aantal toewijzingen wordt per huurprijsklasse gespecificeerd naar alleenstaanden, tweepersoonshuishoudens en drie- of meerpersoonshuishoudens. Daarbinnen wordt onderscheid gemaakt naar inkomenscategorie en toetsingsgrenzen van de huurtoeslag. Onderstaande tabellen geven de gerealiseerde toewijzingen weer over 2009.

| 1. Aantallen eenpersoonshuishoudens aan wie bij mutatie is verhuurd | | | | | 178 |
|---|--|-----------------|----------------------------------|-----------------|-----|
| categorie huishouden | inkomen | huur ≤ € 357,37 | huur tussen € 357,37 en € 511,50 | huur > € 511,50 | |
| eenpersoons (art. 2,a,HSW) | ≤ inkomensgrens € 20.975,00 eenpersoons | 128 | 26 | 1 | |
| eenpersoons (art. 2,a,HSW) | > inkomensgrens € 20.975,00 eenpersoons | 3 | 6 | 4 | |
| eenpersoonsouderen (art. 2,c, HSW) | ≤ inkomensgrens € 19.800,00 eenpersoonsouderen | | 6 | | |
| eenpersoonsouderen (art. 2,c, HSW) | > inkomensgrens € 19.800,00 eenpersoonsouderen | 2 | 2 | | |

| 2. Aantallen tweepersoonshuishoudens aan wie bij mutatie is verhuurd | | | | | 50 |
|--|--|-----------------|----------------------------------|-----------------|----|
| categorie huishouden | inkomen | huur ≤ € 357,37 | huur tussen € 357,37 en € 511,50 | huur > € 511,50 | |
| meerpersoons (art. 2,b,HSW) | ≤ inkomensgrens € 28.475,00 tweepersoons | 2 | 23 | 2 | |
| meerpersoons (art. 2,b,HSW) | > inkomensgrens € 28.475,00 tweepersoons | | 9 | 11 | |
| meerpersoonsouderen (art. 2,d HSW) | ≤ inkomensgrens € 27.075,00 tweepersoons | 1 | 2 | | |
| meerpersoonsouderen (art. 2,d, HSW) | > inkomensgrens € 27.075,00 tweepersoons | | | | |

| 3. Aantallen drie- en meerpersoonshh. aan wie bij is mutatie verhuurd | | | | | 25 |
|---|---|-----------------|----------------------------------|-----------------|----|
| categorie huishouden | inkomen | huur ≤ € 357,37 | huur tussen € 357,37 en € 548,18 | huur > € 548,18 | |
| meerpersoons (art. 2,b,HSW) | ≤ inkomensgrens € 28.475,00 meerpersoons | | 17 | 2 | |
| meerpersoons (art. 2,b,HSW) | > inkomensgrens € 28.475,00 meerpersoons | | | 6 | |
| meerpersoonsouderen (art. 2,d HSW) | ≤ inkomensgrens € 27.075,00 meerpersoonsouderen | | | | |
| meerpersoonsouderen (art. 2,d, HSW) | > inkomensgrens € 27.075,00 meerpersoonsouderen | | | | |

In totaal zijn 136 woningen met een huur lager dan € 357,57 (goedkoop) toegewezen. Op 5 na zijn alle woningen toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Er zijn 91 woningen met een huur tussen de € 357,57 en € 511,50 / € 548,18 (betaalbaar) toegewezen. Daarvan zijn er 74 (81%) toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen en 17 (19%) huishoudens met een hoger inkomen. Van de 26 woningen met een huur vanaf € 511,50 / € 548,18 (duur) zijn 21 toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen (81%) en 5 toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen (19%).

Resumerend betekent bovenstaande dat in 2009 89% van de vrijgekomen woningen passend is toegewezen.

2. Ontwikkelingen in de huurvoorraad

2.1 Nieuwbouw

In het verslagjaar zijn 57 eengezinswoningen opgeleverd in Stadshagen, plan Werkerbrink.

De prognose voor de nieuwbouwproductie voor de komende 5 jaar is als volgt:

| jaar | vastgelegd | | prognose | | totaal | |
|---------------|------------|------|-----------|-----------|------------|-----------|
| | huur | koop | huur | koop | huur | koop |
| 2010 | | | | | | |
| 2011 | 66 | | 28 | 30 | 94 | 30 |
| 2012 | | | | | | |
| 2013 | 69 | | 20 | | 89 | |
| 2014 | | | 40 | | 40 | |
| totaal | 135 | | 88 | 30 | 223 | 30 |

Eigen ontwikkeling

- 2011
- 28 appartementen Stadshagen 4.14 – bereikbare voorraad
 - 20 eengezinswoningen Werkerbrink, Stadshagen – bereikbare voorraad
 - 46 gestapelde woningen Werkerbrink, Stadshagen – bereikbare voorraad
- 2013
- 18 appartementen Frankhuis – bereikbare voorraad
 - Verkregen door ruiling met Rabo Vastgoed. Geruild tegen 6 middeldure huurwoningen. Deze 18 appartementen worden samen met de 51 appartementen samengevoegd in één ontwikkeling.
 - 51 appartementen Frankhuis – bereikbare voorraad
 - 20 appartementen Binnengasthuisstraat, vervangende nieuwbouw van 12 te slopen
- 2014
- 40 eengezinswoningen Stadshagen⁺ – bereikbare voorraad

De geprognosticeerde nieuwbouw betreft voornamelijk Stadshagen⁺. Met de gemeente is overeenstemming bereikt over de huurwoningen, met de beleggers is inmiddels ook overeenstemming bereikt over de te ontwikkelen sociale huurwoningen. De gemeente heeft de onderhandelingen met de grondeigenaren over uitrui van grond en productie van woningen afgerond. De huurwoningen gaan voor 90% tot de bereikbare voorraad behoren. In 2008 is, op initiatief van de gemeente, een proces gestart van herijking van de uitgangspunten voor Stadshagen⁺.

De ontwikkeling van nieuwbouw in Berkum-Veldhoek is vertraagd en wordt niet eerder dan in 2018 verwacht.

2.2 Verkoop

Uit de tabel blijkt dat er in 2009 35 woningen zijn verkocht, waarmee de begroting is gehaald.

| hp klasse | | btlbr tot hts | btlbr boven | | | | verkoop aan | bruto |
|------------------------|----------|---------------|-------------|--------------|-----------|------------|-------------|-----------------------|
| type ▼ | goedkoop | grens 1 | hts-grens 2 | duur tot hts | boven hts | Eindtotaal | zitt-hrdrs | verkoop- opbrengst |
| woningen | | | | | | | | |
| eengezinswoning | 1 | 10 | 8 | 11 | | 30 | 17 | 5.000.875 |
| flat zonder lift | 3 | | | | | 3 | | 322.500 |
| flat met lift | | | | | | | | |
| hat eenheid | 2 | | | | | 2 | | 237.000 |
| onzelfstandig | | | | | | | | |
| totaal woningen | 6 | 10 | 8 | 11 | | 35 | 17 | 5.560.375 |
| overige | | | | | | | | |
| totaal | 6 | 10 | 8 | 11 | | 35 | 17 | 5.560.375 |

Van de 35 verkochte woningen (in 2008: 9 woningen) zijn er 17 woningen verkocht aan de zittende huurders (in 2008 waren dit 3 woningen), de overige 18 zijn bij mutatie op de vrije markt verkocht.

Sinds 1997 zijn er 766 ter verkoop aangeboden woningen waarvan er ultimo 2009 265 woningen zijn verkocht. Derhalve zijn er nog 501 woningen aangewezen voor verkoop. De prognose van het aantal woningen dat wordt verkocht, is gelijk aan de gemiddelde mutatiegraad (ca. 8%).

2.3 Groot onderhoud Kinsanflats Holtenbroek

In Holtenbroek bezit Openbaar Belang drie zgn. Kinsanflats waaraan groot onderhoud gepleegd wordt. Het groot onderhoud van de Lassusflat is begin 2008 opgeleverd. In datzelfde jaar werd gestart met de uitvoering van het groot onderhoud van de flat aan de Monteverdilaan die in 2009 werd opgeleverd. De derde flat (de Wanningflat) is medio 2009 gestart.

De Rembrandt

Aanleiding van het project

De staat van de Rembrandtflat noodzaakte Openbaar Belang groot onderhoud te gaan uitvoeren. Bij de start van het proces is nagedacht over het verhogen van het woongenot voor de bewoners, enerzijds door energiemaatregelen te treffen anderzijds in de vorm van geluidsisolatie. Aanleiding voor het treffen van de energiemaatregelen zijn de sterk gestegen energieprijzen dat vooral drukte op de woonlasten van de bewoners van de Rembrandtflat. Daarnaast was het hoge verbruik van energie een reden om energiebesparende maatregelen te treffen waarmee ook een effect voor het milieu wordt gerealiseerd in de vorm van CO₂ reductie. Redenen voor Openbaar Belang om fors te investeren in energiebesparende maatregelen voor bedrag van € 1,9 miljoen op een totaalinvestering van € 10 miljoen.

Van energielabel E naar A

Eén van de doelstellingen voor het groot onderhoud aan de Rembrandtflat was het brengen van de flat van een energielabel E naar energielabel A, waardoor op het totale energiegebruik een CO₂-reductie van minimaal 50% wordt gerealiseerd ten opzichte van 1990 en op complexniveau een besparing van 30%.

Gekozen is voor een concept dat bestaat uit thermische zonnecollectoren, warmtepompen en warmtewisselaars gecombineerd met een centrale HR-combi CV-ketel voor een centrale warmte- en warmwatervoorziening. Dit is gecombineerd met een maximale inspanning om de 'schil' van het gebouw te isoleren.

Extra aanpak door Unieke Kansen Regeling

Door de subsidie van € 500.000,- vanwege de Unieke Kansen Regeling (UKR) van de rijksoverheid, werd het mogelijk de gevels aan te pakken en een technische installatie te realiseren met een deel duurzame energieopwekking in de vorm van 240 m² zonnecollectoren voor tapwaterbereiding. Ook het dak is volledig vernieuwd en eveneens op een hoge Rc-waarde (3,0) gebracht. Tenslotte is in de berging op de begane grond PUR-isolatie gespoten tegen het plafond, voor de warmte-isolatie voor bewoners op de eerste etage. De woninggevels zijn aangepakt door het aanbrengen van HR++ glas en het plaatsen van nieuwe draaiende delen zoals ramen en deuren.

De genomen maatregelen hebben een zeer positief effect op het binnenmilieu. Waar voorheen sprake was van tocht en kouval, merkten bewoners bij de strenge wintermaanden van 2008/2009 meteen het voordeel van de bouwkundige energiebesparende maatregelen.

Planinhoudelijk zijn de werkzaamheden op woningniveau gelijk aan die van de Lassuslaan. Het grote verschil zit in de algemene voorzieningen. Zo is een extra lift gebouwd, zijn de kopgevels vervangen en is veel aandacht besteed aan een duurzame energievoorziening.

NET-Trofee

De duurzame vernieuwing van de Rembrandt was één van de twaalf genomineerden voor de Nationale Energie Toekomst-Trofee 2009, kortweg de NET-Trofee, een prijs van VROM voor energiezuinige bouwprojecten. De prijs ging uiteindelijk naar een bijzonder nieuw gebouw van de Haagse Hogeschool, maar Openbaar Belang was zeer verheugd over de erkenning en de publiciteit die de nominatie heeft opgeleverd. Veel projectontwikkelaars en woningcorporaties zijn reeds naar Zwolle afgereisd om de Rembrandt te bekijken.

Wanningflat

Medio 2009 is gestart met het groot onderhoud aan de Wanningflat. In de Wanningflat gaat Openbaar Belang weer een stapje verder dan in de Rembrandt. Aangezien dit complex is bestemd voor 55-plussers, wordt de flat levensloopbestendig gemaakt. Dat betekent onder meer dat een aantal woningen, maar ook de galerijen, rollatorgeschikt worden gemaakt.

In de Wanningflat wordt ook een duurzame noviteit toegepast. De ventilatielucht wordt namelijk collectief afgevoerd. De warmte die aanwezig is in de collectief afgevoerde ventilatielucht wordt teruggewonnen en weer gebruikt om water mee op te warmen. Dit systeem is bedacht door TriaCon en is daarna ontwikkeld door het installatiebedrijf Unica in combinatie met J.E. StorkAir, ontwikkelaar en producent van duurzame ventilatiesystemen.

De financiële aspecten

De totale investering bedraagt ca. € 27 miljoen voor 297 woningen. Het berekenen van het onrendabele deel van de investeringen hangt nogal af van de parameters die gehanteerd worden. De bedrijfseconomische benadering, rente 5,25%, looptijd 35 jaar, huuraanpassing bij mutatie van ongeveer € 100,- (alleen Monteverdilaan en Wanningstraat) geeft een maatschappelijke investering van € 6,2 miljoen. Dat is gemiddeld € 20.800,- per woning.

2.4 Sloop

De sloop van complex 018 (van Vilsterenhuizen Zuiderkerkstraat, 32 eenheden voor studenten) is in 2009 definitief besloten vanwege het gebrek aan kwaliteit. Los van alternatieve plannen voor herontwikkeling zal worden gesloopt in 2010. De (meest tijdelijke) bewoners hebben dit in 2009 te horen gekregen en zullen allen verhuisd zijn in het 4^e kwartaal 2010.

2.5 Leegstand

Langdurige leegstand, 3 maanden of langer, is de afgelopen jaren vrijwel niet voorgekomen. Als het al voorkwam betrof het incidenten. De kortdurende frictieleegstand als gevolg van verhuizingen is na jaren op een niveau van 0,5% te zijn geweest, in 2009 licht gestegen tot circa 0,6% van de jaarhuur.

2.6 Woonwagens en standplaatsen

In 2009 hebben zich geen wijzigingen in de voorraad standplaatsen en woonwagens voorgedaan. Ultimo 2009 waren er 37 standplaatsen en 13 woonwagens voor de verhuur beschikbaar met een gemiddelde huur van € 179,- respectievelijk € 374,-. Wel wordt gekeken naar de 6 standplaatsen aan de Van Pallandtmarke. Deze standplaatsen en woonwagens voldoen deels technisch niet meer. Er zijn gesprekken gaande met de bewoners over de toekomst van deze standplaatsen. In 2010 wordt hiervoor een concreet plan verwacht.

2.7 Woningen in beheer

Op 1 mei 2008 zijn 82 woningen van Stichting De Gasthuizen overgenomen. Twee woningen daarvan werden, in verband met het monumentale karakter ervan, ondergebracht in Molenzicht B.V.. Deze werden door Openbaar Belang beheerd en doorverhuurd aan de zittende bewoners. Eind december 2009 zijn ook deze twee woningen verkocht aan Openbaar Belang. Ultimo 2009 zijn er dus geen woningen meer in beheer over.

2.8 Verhuiskostenregeling

Sinds 1997 heeft Openbaar Belang in totaal 766 woningen ter verkoop aangeboden. In eerste instantie aan zittende huurders. Om de verkoop te stimuleren is in 1997 een verhuiskostenregeling opgesteld. De zittende huurder van de complexen 011, 012, 013 en 014 die uit een ter verkoop aangeboden woning verhuist, ontvangt een verhuispremie van € 4.000,-. Openbaar Belang heeft besloten dat de verhuispremie van € 4.000,- en de korting van 7% op de taxatiewaarde van de woning van toepassing blijft tot 31 december 2010. Daarmee voldoen we aan de eis dat de woningen niet onder 90% van de marktwaarde verkocht mogen worden.

Openbaar Belang conformeert zich aan een wettelijk voorgeschreven verhuiskostenregeling die van toepassing is bij gedwongen verhuizing, bij sloop en groot onderhoud.

3. Wonen en zorg

3.1 Samenwerking met zorginstellingen

Voor het verzorgen van een zo goed mogelijk en laagdrempelig aanbod aan onze klanten op het gebied van wonen en zorg werkt Openbaar Belang samen in het Servicepunt Zorgwoningen met vijf andere woon- en zorgpartijen. In 2009 waren er 14 Servicepunten Zorgwoningen operationeel. Ieder servicepunt heeft actuele informatie over zorgwoningen en een mogelijkheid zich te laten inschrijven. In 2009 zijn we gestart met de servicepunten om een verdergaande professionaliseringsslag te maken. Enerzijds was dit gericht op een verbetering van het automatiseringssysteem. Anderzijds gericht op het in kaart brengen van het totaal dienstenaanbod van de deelnemende partijen, zodanig dat dit uniform kan worden vastgelegd in het woonruimteverdelingsysteem.

3.2 Woningen bestemd voor ouderen (55⁺)

Ongeveer 10% van de woningen is bestemd voor ouderen. Met name gelijkvloerse appartementen met een lift. In 2009 is Openbaar Belang in de Wanningflat gestart 20 woningen gereed te maken als rollator-toegankelijke woning. De huidige bewoners van de betreffende woningen hadden de mogelijkheid voor diverse rollator-toegankelijke aanpassingen te kiezen, zoals een keukenblad op iedere gewenste hoogte, een onderrijdbare keuken en een onderrijdbare wastafel op iedere gewenste hoogte in de badkamer.

3.3 Woningen met een medische aanpassing

Met ingang van het jaar 2000 regelt en coördineert de gemeente de aanpassingen in de woningen. In 2009 zijn er 31 woningen aangepast.

| Kosten per aanpassing | Aantal | | | Totale kosten per jaar | | |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------------------|------------------|------------------|
| | 2009 31 | 2008 49 | 2007 31 | 2009 € 32.607 | 2008 € 51.366 | 2007 € 43.000 |
| < € 450,- | 35% | 43% | 61% | 8% | 9% | 13% |
| € 450,- tot € 2.250,- | 55% | 41% | 29% | 47% | 33% | 27% |
| € 2.250,- tot € 6.750,- | 6% | 16% | 6% | 16% | 58% | 8% |
| > € 6.750,- | 3% | 0% | 3% | 29% | 0% | 56% |

3.4 Woningen bestemd voor bijzondere doelgroepen

Openbaar Belang wil er zijn voor alle mensen met een woonbehoefte. Binnen onze mogelijkheden zullen we voorrang verlenen aan mensen die om een of andere wijze daarbij, door welke oorzaken ook, ondersteuning wensen. Wij benaderen de mensen daarbij als individuen, met hun eigen specifieke omstandigheden en problemen. We nemen hun wensen, behoeftes en problemen serieus en proberen hiervoor, samen met hen, een optimale oplossing te vinden. Soms kan voor een groep met gelijke wensen en problemen een collectieve oplossing gevonden worden. Onderstaand zijn diverse activiteiten die aan deze ambitie inhoud hebben gegeven in 2009.

Zo heeft Openbaar Belang in 2009, samen met woningcorporaties en gemeente bijgedragen aan voorzieningen zoals de vrouwenopvang en de opvang de dak- en thuislozen. In 2009 heeft de nieuwe Herberg, voor dak- en thuislozen, haar deuren geopend.

Naast deze initiatieven biedt Openbaar Belang samen met de andere Zwolse woningcorporaties diverse instanties huisvesting op maat aan. De meer dan 20 maatschappelijke instanties in Zwolle streven ernaar, conform de overeengekomen prestatieafspraken, het aanbod van huisvesting voor bijzondere groepen beter op elkaar af te stemmen. De afspraken tussen gemeente, corporaties en zorginstellingen voorkomen dat mensen die de regie over hun leven niet hebben of dreigen kwijt te raken, tussen wal en schip terecht komen. Met deze eensgezinde samenwerking tussen de partijen wordt een groot aantal maatschappelijke problemen voorkomen, zoals dakloosheid, verloedering, zelfverwaarlozing en overlast. Alle partijen hebben daarom afgesproken goed te overleggen over problemen en oplossingen.

De corporaties hebben voor de komende jaren vergevorderde plannen voor enkele honderden woningen voor de bijzondere doelgroepen. Het gaat hier ondermeer om:

- eengezinswoningen voor multiprobleemgezinnen;
- de 'Skaeve Huse', voor extreme overlastgevers;
- zelfstandige eenheden voor begeleid wonen;
- reguliere woningen voor uitstroom uit voorzieningen.

Concrete plannen heeft Openbaar Belang met de JP van de Bentstichting voor een zelfstandige woonvorm voor 8 meervoudig gehandicapte jongeren. Deze appartementen zijn onderdeel van de nieuwbouw van 69 appartementen in Stadshagen/Frankhuis welke naar verwachting 2011 worden opgeleverd.

In 2009 heeft Openbaar Belang, in samenwerking met Trias Jeugdhulp, zes jongeren van woonruimte voorzien in de Lassusflat waarbij de jongeren worden begeleid door Trias Jeugdhulp. De begeleiding is onderdeel van het project Begeleid Zelfstandig Wonen waar Trias Jeugdhulp en Woningstichting Openbaar Belang zich samen actief voor inzetten. Het project houdt in dat de jongeren –de zogeheten 'kamertrainees'– wekelijks ondersteuning aan huis krijgen van een hulpverlener. De begeleiding richt zich op financiën, werk, school, sociale contacten en een zinvolle dagbesteding. Uniek in het 'Begeleid Zelfstandig Wonen' project is het 'koffiecontract'. Dat betekent dat men onder andere maandelijks een koffiemoment heeft met de kamertrainees. Het is een treffen tussen jongeren, hulpverlener en een medewerker van Openbaar Belang, waarbij ruimte is voor vragen, wensen en het bespreken van eventuele moeilijkheden. De trainees worden uitgedaagd en krijgen handvatten aangereikt om een band met hun directe woonomgeving aan te gaan en deze te onderhouden. Bijvoorbeeld door zich voor te stellen aan de directe burens. Verder staan in het koffiecontract afspraken over contactmomenten en 'de gouden regels om prettig te wonen'.

Verder zijn er diverse afspraken met zorginstellingen of andere maatschappelijke instanties om mensen voorrang te geven bij het vinden van een woning. Mensen die wel zelfstandig in een woning kunnen wonen, maar zonder hulp geen goede kans hebben zelf de regie over hun leven en het wonen te kunnen voeren. De instellingen kunnen een beroep doen op Openbaar Belang. In 2009 zijn door de gezamenlijke corporaties 137 woningen toegewezen. Instellingen waarmee zogenoemde quotumafspraken zijn overeengekomen, zijn Stichting Limor, Dimence, Frion, Leger des Heils, RIBW, Reclaseringsdienst, de Herberg, Stichting Bema, Veldzicht, Take Off, Trias, JP van de Bentstichting, Vrouwenopvang Overijssel en Tactus.

Op maat oplossingen bij individuele problemen

Openbaar Belang heeft ook oog voor mensen die zelfstandig wonen in een huurwoning, maar die daar om wat voor reden moeite mee hebben. Problemen komen vaak niet alleen, met meerdere problemen is het voor sommige mensen niet altijd gemakkelijk om zelf de regie te voeren over het wonen. Door integrale ondersteuning van de betrokken instanties kunnen deze mensen regelmatig licht aan de horizon zien en hun eigen weg vinden naar het zo zelfstandig mogelijk wonen. Openbaar Belang heeft een betrokken inbreng in de overleggen van de regiegroepen probleemhuishoudens en het maandelijks structurele overleg. In 2009 heeft Openbaar Belang 7 aanmeldingen gedaan bij de structurele regiegroep.

3.5 Zorgarrangement

Ook in 2009 hebben de huurders van de gezamenlijke woningcorporaties een gratis lidmaatschap van Ledenvereniging Evean Icare. Daarmee kunnen zij korting krijgen op producten en diensten die worden verzorgd door Ledenvereniging Evean Icare. Het gaat daarbij o.a. om de zorgverzekering, kapper-aan-huis, maaltijdservice, oppasservice, dieetadvies, gezondheids- en opvoedcursussen en lichte tuinwerkzaamheden. In 2009 maakten ongeveer 1.500 huurders van Openbaar Belang gebruik van de diensten, waarbij de collectieve ziektekostenverzekering en de klussendienst het hoogst scoorden.

4. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving

Het beleid

Het beleid is erop gericht –door instandhouding, vernieuwing en nieuwbouw– een kwalitatief goed en gevarieerd aanbod van huurwoningen te handhaven en te realiseren. Bijzondere aandacht is hierbij voor de bereikbaarheid voor de doelgroepen van beleid. Daarbij wordt behalve aan de bouwtechnische kwaliteit van het bezit ook aandacht gegeven aan de woontechnische kwaliteit ervan. Voor reparatieverzoeken wordt iedere klacht serieus genomen. Bij mutatie van een woning beoordeelt de mutatieopzichter de mogelijke investeringen die nodig zijn. Daarbij wordt gekeken naar de kosten, de kwaliteit en het toekomstperspectief van de woning.

4.1 Onderhoud en woningverbetering

Het in stand houden van woningen betreft het complex aan maatregelen dat ertoe dient het woningbezit goed verhuurbaar te houden tegen een, bij de huurprijs, passend uitrustingsniveau. Openbaar Belang heeft geen eigen uitvoerend personeel in dienst. Alle uitvoerende onderhoudswerkzaamheden worden uitbesteed aan derden.

De werkzaamheden die voortvloeien uit de instandhouding van de woningen worden uitgevoerd onder regie van Openbaar Belang. De grotere werkzaamheden worden aanbesteed of gegund op basis van een offerte en open begroting. Jaarlijks worden met de betreffende aannemers tariefafspraken gemaakt, gebaseerd op een meerjarige raamovereenkomst. Openbaar Belang neemt jaarlijks per 1 november het initiatief om voor het komende kalenderjaar de uurlonen vast te stellen. Dat gebeurt door het huidige tarief te verhogen met het stijgingspercentage over de afgelopen 12 maanden bestaande voor 50% uit de stijging van het MBO-CBS indexcijfer gezinsconsumptie (niet gecorrigeerd) en voor 50% van het stijgingspercentage MBO-indexcijfer onderhoudskosten voor de betreffende vakgroep (bronnen: Reed Business Information en het Centraal Bureau voor de Statistiek). In november 2009 zijn de vastgestelde normlonen weer getoetst aan de normlonen zoals die in de regio bij collega-corporaties worden gehanteerd. De normlonen zijn bij Openbaar Belang significant lager.

De uitgaven voor het onderhoud zijn als volgt te onderscheiden

| soort onderhoud | 2009 | 2008 | verschil |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| niet planmatig onderhoud | € | € | € |
| reparatieverzoeken | 566.000 | 563.000 | 3.000 |
| mutatieonderhoud | 298.000 | 336.000 | -38.000 |
| contractonderhoud | 203.000 | 146.000 | 57.000 |
| subtotaal niet planmatig onderhoud | 1.067.000 | 1.045.000 | 22.000 |
| planmatig onderhoud | 1.365.000 | 1.685.000 | -320.000 |
| grootonderhoud cpl. 10 | 2.027.000 | 1.343.000 | 684.000 |
| totaal generaal | 4.459.000 | 4.073.000 | 386.000 |

4.1.1 Reparatieverzoeken

Het aantal reparatieverzoeken bedroeg in 2009 gemiddeld 1,52 per woning. Het absolute aantal reparatieverzoeken is in het verslagjaar met 2,13% gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek zijn gestegen en kwamen op € 139,- per reparatie tegen een geraamd gemiddelde van € 134,- in 2008.

Bij reparatieverzoeken wordt afgaande op de omvang van het verzoek een genormeerde afhandelingsduur van 7, 14, of 30 werkdagen geprognosticeerd.

Met name bij de eenvoudige reparaties is een afname van de herstelduur waarneembaar; in 2009 kwam dat neer op een gemiddelde van 4½, 11½ en 33,7 werkdagen.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de reparatieverzoeken in 2009.

| Categorie | Totaal aantal | Totale kosten € | Gemiddelde kosten € |
|---------------------|---------------|-----------------|---------------------|
| Meldingen < € 625,- | 3.919 | 367.325 | 94 |
| Meldingen ≥ € 625,- | 154 | 198.864 | 1.291 |
| Totaal | 4.073 | 566.189 | 139 |

Uit de analyse van de reparatieverzoeken blijken er afwijkingen ten opzichte van voorgaande jaren. De reden hiervan is dat in het jaar 2009 het cv onderhoud geheel op contractonderhoud is geboekt.

4.1.2 Mutatieonderhoud

De mutatiegraad verschilt sterk per complex. Het totaal aantal mutaties is in het verslagjaar vergelijkbaar met dat van het voorgaande jaar. De gemiddelde kosten per mutatie zijn in 2009 gedaald ten opzichte van 2008. Van € 1.016,- in 2008 naar € 935,- in 2009. De woningen die onder het verkoopbeleid vallen zijn niet geboekt onder mutatieonderhoud maar op verkooponderhoud.

| Categorie | Totaal aantal | Totale kosten € | Gemiddelde kosten € |
|--------------------|---------------|-----------------|---------------------|
| Mutaties < € 625,- | 207 | 44.858 | 217 |
| Mutaties ≥ € 625,- | 112 | 253.317 | 2.261 |
| Totaal | 319 | 298.176 | 935 |

Voor het berekenen van bovenstaande cijfers is uitgegaan van de gegevens zoals deze in de geautomatiseerde onderhoudsadministratie zijn opgenomen. Ten opzichte van de tabel op pagina 49 zijn er 59 meer mutaties te melden. Dit verschil wordt veroorzaakt doordat in bovenstaande tabel ook de mutaties in de garages, woonwagens, standplaatsen, bedrijfsruimten en de verkochte woningen zijn meegenomen.

4.1.3 Planmatig onderhoud/groot onderhoud

In 2009 is voor een bedrag van € 930.000,- aan werkzaamheden doorgeschoven; bij inspectie is besloten dat dit onderhoud in latere jaren zal worden uitgevoerd. Daarnaast zijn er werkzaamheden komen te vervallen (€ 165.000,-) en hebben we circa € 750.000,- minder uitgegeven dan verwacht door meevallende aanbestedingsresultaten.

De belangrijkste werkzaamheden in het verslagjaar waren:

- Buitenschilderwerk
Complexen 009 (Assendorperdijk), 028 (Nieuwstraat/Spoelstraat), 029 (Walstraat/Goudsteeg), 038 (Jofferenlaan/Pilotenlaan), 044 (Fonteinkruid/Puntkroos/Waterbies/Zeebies) 201 (Herautstraat), 202 (Hoedenmakerstraat), 203 (Drapenierlaan), 101 t/m 107 (Woonwagens incl. units)
- Douche/toiletrenovatie
Complexen 023 (Sabangstraat), 024 (Borneostraat/Timorstraat), 025 (Vijfhoek), 026 (Alb. Cuyppstraat/Avercampstraat)
- CV vervanging
Complexen 029 (Walstraat), 032 (Vechtstraat), 036 (Schoolstraat/Walstraat)
- Entreedeuken en bergingsdeuren
Complexen 023 (Sabangstraat), 024 (Borneostraat/Timorstraat)
- Dak schuur vervangen
Complex 011 – Fivel / Fluessen:
- Algemeen: incidentele asbestsanering, vervangen van lekke dubbele beglazing.
- Preventief: jaarlijkse post opgenomen voor het incidenteel vervroegd uitvoeren van werkzaamheden welke voor de komende jaren in de meerjarenbegroting zijn voorzien.

4.1.4 Contractonderhoud

Dit betreft het periodiek onderhouden van liften, collectieve en individuele cv-installaties, hydrofoorinstallaties e.d. In deze post is een overschrijding opgetreden. Als gevolg hiervan hebben wij de firma Eurlicon opdracht gegeven voor het opnieuw aanbesteden van het lift onderhoud in de toekomst.

4.1.5 Serviceonderhoud

Dit betreft het ontstoppen van riolering, het herstellen van glasschades, schoonmaken van complexen en het onderhoud aan collectieve groenvoorzieningen op contractbasis. Dit onderhoud wordt aan de huurders doorberekend.

4.1.6 Grootonderhoud

Het aandeel van het "normaal onderhoud" in het groot onderhoudsproject complex 010 wordt toegerekend naar de kostenpost onderhoud en uit de post "Mutatie VA" gehaald. Wij rekenen 25% van de kosten toe aan normaal onderhoud. Het project loopt voor op schema, daarom zijn er in 2009 meer kosten toegerekend.

4.2 Energielabeling

Sinds 1 januari 2009 is het verplicht aan elke woning een energielabel te verbinden. De energielabeling is ook in het belang van de bewoner en corporatie. De bewoner weet zo wat het energieverbruik van de woning kan zijn. Openbaar Belang kan door de energielabeling gerichter bepalen in welke woningen nog energiemaatregelen genomen kunnen worden.

Voor het gehele woningbezit zijn in het verleden zogenaamde EPA's opgesteld (Energie Prestatie Adviezen). Sinds maart 2009 is er een nieuw label gepresenteerd door het ministerie van Vrom. Het nieuwe label maakt het mogelijk om verschillende typen huizen met elkaar te vergelijken.



In de loop van 2008 zijn bijna alle woningen voorzien van de zogenaamde energielabeling, dit hebben we afgerond in 2009. Openbaar Belang heeft in 2009 de eerste stappen gezet om te voldoen aan het Aedes convenant. Hiervan zullen de plannen in 2010 afgerond worden en zal er een aanzet gedaan worden voor het uitwerken van de eerste plannen.

4.3 Duurzaam bouwen

In 2009 is gestart met een plan om alle nieuwbouwwoningen van Openbaar Belang meer duurzaam te gaan bouwen. Doel is de woonlasten in de toekomst zo laag mogelijk te houden, minder energie in de woningen nodig te hebben, minder CO₂ uit te stoten en meer gebruik te maken van verantwoorde energiebronnen als aardwarmte, zonnewarmte, zonne-energie en restwarmte.

Daarvoor is in 2009 een aanvang gemaakt met een programma van eisen voor nieuwbouw waarin duurzaamheid een belangrijke rol speelt. In dit programma wordt uitgegaan van de 'Trias Energetica': terugdringen van verbruik door ontwerp van de woning, energie vervangen door duurzame energie en tot slot zorgen dat de bewoner hier zo zuinig mogelijk mee om gaat. De in ontwikkeling zijnde projecten zijn eind 2009 zoveel mogelijk bijgestuurd om een grotere bijdrage aan duurzaamheid en lagere woonlasten te leveren.

Om na de Rembrandt en de Wanningflat in de toekomst veel meer van de bestaande voorraad van Openbaar Belang duurzamer te maken, is in 2009 een inventarisatie van het woningbestand in gang gezet, waarbij het potentieel op het gebied van onder andere duurzaamheid wordt geïnteriseerd.

Met de verbeteringrepen duurzaamheid worden zo mogelijk investeringen verbonden ten aanzien van onderhoud, energiebesparing en andere kwaliteitsaspecten, zoals levensloopbestendigheid. Waarmee meer woningen op termijn op verschillende terreinen tegelijk op een hoger niveau gebracht gaan worden.

4.3.1 Nieuwbouw

De grootste duurzaamheid wordt bereikt door nieuwbouwwoningen een ruime mate van kwaliteit mee te geven, waardoor ook in de toekomst de woonwaarde blijft. Een waarde die moet blijken uit het woongenot dat wordt verschaft. De belangrijkste factoren daarbij zijn: de oppervlakte, het basis uitrustingsniveau en een woonvorm die past bij de locatie.

4.3.2 Bestaande bouw

Bij grootschalige ingrepen aan woningen wordt vooral gelet op kwaliteitsverbetering, te bereiken door bijvoorbeeld de isolatiewaarde, inbraakpreventie, brandweervoorschriften, woongenot en onderhoudsgevoeligheid. Speciale maatregelen in het kader van duurzaam bouwen worden met ingang van 2009 getroffen.

5. Leefbaarheid

5.1 Het beleid

In 2009 is het beleidsplan 'Samen werken voor mensen' afgerond. Leefbaarheid heeft in het beleidsplan een vooraanstaande rol: wij willen duurzame waarde toevoegen aan de woonsituatie van onze huurders en van andere bewoners in onze wijken en buurten.

We willen in alle wijken en buurten waar we bezit hebben nog meer activiteiten en initiatieven ontplooiën, die tot versterking van de wijk leiden en die de emancipatie van de bewoners bevorderen. Daarbij willen we de wijkbewoners zelf optimaal betrekken. De leefbaarheid in de wijken waar Openbaar Belang bezit heeft varieert. In sommige wijken is de leefbaarheid goed, in andere wijken is het sterk verbeterd doordat we er initiatieven hebben ontplooid. Maar ook zijn er nog wijken waar de leefbaarheid achteruit gaat. We zullen goedlopende projecten en activiteiten voortzetten en, waar nodig, nieuwe leefbaarheidsprojecten starten.

Samenwerking met partners is voor ons hierbij essentieel. Openbaar Belang wil duurzaam samenwerken met iedere partij die een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheidsdoelstellingen. Allereerst zijn dat de bewoners van onze wijken en buurten zelf. Voor een deel worden zij vertegenwoordigd door de huurdersorganisatie. Daarnaast willen we samenwerken met de gemeente Zwolle, met onze collega-corporaties en met andere belanghebbers.

In 2010 werken we deze strategie verder uit in een leefbaarheidsbeleid en wordt inhoud gegeven aan het 'werken in wijken en buurten'. Vooruitlopend hierop is in 2009 gestart met het inhoud geven aan de functie van buurtbeheerder, een functie die de oren en ogen van Openbaar Belang in de wijken en buurten zal zijn.

5.2 In de buurten

Kamperpoort

In Kamperpoort vindt grootschalige herstructurering plaats. Hierbij wordt een groot deel van de woningen gesloopt waar vervangende nieuwbouw voor in de plaats komt. Het woningbezit van Openbaar Belang in de Kamperpoort is van prima kwaliteit en wordt doorgeëxploiteerd. Naast de fysieke beperkingen van de woningen in de wijk, heeft de wijk ook te kampen met sociale problematiek. Doel voor Openbaar Belang is dat ze goed wil zorgen voor de huidige bewoners van de Kamperpoort. Daarom zetten wij ons in voor een betere sociale leefbaarheid. Dit doen we met onze participatie in het Ontzorg en Kansteam (OK team) en in het Gebied Beheer Team (GBT).

Het OK team werkt aan een tweetal opdrachten:

- het bestrijden van de meervoudige problematiek in de Kamperpoort;
- het monitoren en, waar nodig, actief ondersteuning bieden aan voormalige bewoners uit de Kamperpoort die in kader van de sloop naar elders (binnen Zwolle) verhuisd zijn.

Het OK team werkt outreachend en gaat naar de mensen toe. In 2009 zijn stappen gezet die vanuit het OK team zijn geïnitieerd. Er hebben meer dan 120 individuele gesprekken met bewoners plaatsgevonden en er zijn acties uitgezet als het gaat om individuele problematieken. Collectief heeft het OK team gewerkt aan een atelierfunctie, zijn kinderactiviteiten opgezet en zijn spreekuren in het leven geroepen.

Het GBT (Gebied Beheer Team) Kamperpoort heeft in 2009 ook goede stappen gezet in haar activiteiten. Er is, onder leiding van partner Travers, hard gewerkt aan de buurtacademie. De buurtacademie heeft tot doel bewoners te ondersteunen om sociaal maatschappelijk sterker te worden. De inzet is vooral gericht op de leefgebieden arbeid, scholing, opvoeding en tijdsbesteding; individueel gericht en zo mogelijk ook collectief gericht. Dat kan hulp zijn bij het invullen van formulieren, het leren van de Nederlandse taal of hulp bij het opzetten van een eigen onderneming.

Voor de buurtacademie is een ontmoetingsplek gecreëerd aan de Grote Baan 11 die op 26 september 2009 in gebruik is genomen. Grote Baan 11 dient als spreek- en werkruimte voor bewoners en partners. Maar er worden ook cursussen gegeven en er zullen ook vanuit de Grote Baan diverse activiteiten worden georganiseerd. Door samen als actieve bewoners en de partners meer zichtbaar te zijn in de wijk wil men een stap vooruit zetten als het gaat om leefbaarheid. Deelnemende partijen zijn maatschappelijk werk de Kern, de gemeente, Travers, politie en de corporaties. Openbaar Belang heeft de woning aan de Grote Baan 11 ter beschikking gesteld.



Grote Baan 11 'De nieuwe ontmoetingsplek in de Kamperpoort'

Los van de hierbovenstaande ontwikkelingen heeft Openbaar Belang gesprekken gevoerd met een groep Chinezen die in het complex Grote Baan/Touwslagerij wonen. Zij hebben last van een negatieve sfeer in de buurt. Het was goed om met hen te delen dat de afkomst van de Chinezen niet de reden is van de negatieve sfeer en dat er meer bewoners graag anders willen en niet durven.

Indische Buurt

In de Indische Buurt hebben we tweewekelijkse wijkschouwen gehouden samen met de gemeente en de wijkagent. Aanleiding voor de regelmatige wijkschouwen zijn de veel voorkomende verwaarloosde tuinen en een rommelig straatbeeld. De wijkschouwen zijn prima verlopen.

Voortkomend uit de wijkschouw hebben we een geslaagd tuintjesproject georganiseerd in de Sumatrastraat. Samen met bewoners hebben we (Openbaar Belang, gemeente, Travers en de politieke partij ChristenUnie) een dag samen in de tuinen van de Sumatrastraat tuinhekjes geplaatst. Dit heeft bijgedragen aan een goede uitstraling van de straat en meer saamhorigheid. De dag was zeer geslaagd. Bewoners hebben goed werk verricht tijdens de dag zelf, maar ook in de voorbereidingen. Als afsluiting hebben alle betrokkenen gegeten in het wijkcentrum.

Naast het tuintjesproject is ook actie ondernomen op de vele aanhangwagens die in de wijk stonden. Deze situatie werd al jaren gedoogd, daar is nu verandering in gekomen. Met de eigenaren van de aanhangers zijn afspraken gemaakt over het vinden van een andere plek. Ook Toezicht en Handhaving van de gemeente heeft geparticipeerd in deze aanpak. Als de aanhangers na deze vriendelijke aanpak toch bleven staan, is er door Toezicht en Handhaving opgetreden.

Stadshagen

In 2009 is door het GBT gewerkt aan de ontwikkeling van leefbaarheidsplannen voor de wijk Stadshagen. Dit naar aanleiding van de verzoeken en signalen uit de buurt. Er is een toename van jeugdproblematiek, huiselijk geweld en financiële problematiek. Openbaar Belang heeft ruim 700 woningen in deze wijk en is daarom sterk betrokken bij de ontwikkelingen.

In de zomer van 2009 hebben 57 huurders hun intrek genomen in hun nieuwbouwwoning aan de Paasloostraat en Nijerwalstraat. Openbaar Belang heeft met name startende samenwonenden en gezinnen met kinderen blij kunnen maken met deze eengezinswoningen. Alle huurders ontvingen een gevulde bloembak voor aan de gevel van de woning als welkomstcadeau. Dit werd door de bewoners erg gewaardeerd.

Holtenbroek

In Holtenbroek staan de drie zogenaamde Kinsanflats van Openbaar Belang. Deze flats uit de jaren zestig zitten in de staart van een jarenlang traject van groot onderhoud, dat de fysieke staat van de woningen op een hoog niveau brengt. De sociale problematiek in met name de Lassusflat en Wanningflat, zijn gelijktijdig met dit onderhoudstraject structureel aangepakt.

Lassusflat

De Lassusflat kampte, naast fysieke problemen, met grote sociale problematiek. Na het groot onderhoud (afgerond in 2008) zijn de sociale problemen structureel aangepakt met de praktijkgerichte aanpak 'schoon, heel, veilig'. Met 'schoon, heel en veilig' wordt het gehele werkapparaat aangezet tot een dagelijkse betrokkenheid bij wensen en behoeften van de bewoners en het faciliteren daarin. Naast nieuwe 'gouden leefregels' is dit onder andere gedaan met een signalerend schoonmaakbeleid. Dit houdt in dat het schoonmaken wordt ingezet om tegelijkertijd sociaal en fysieke signalen op te vangen. Het schoonmaakbedrijf is tijdens de werkzaamheden veelvuldig in contact met de bewoners. De signalen worden gecommuniceerd met de complexbeheerder waar vervolgens actie op wordt ondernomen. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt met het schoonmaakbedrijf dat ze de flat schoonmaken op 'beeld' c.q. resultaat.

Naast de bovengenoemde aanpak wordt ook gewerkt aan een schooncontainerproject in samenwerking met studenten van het Deltion College en is het koffiecontract in samenwerking met Trias Jeugdhulp gestart (zie bijzondere doelgroepen 3.4).

De Rembrandt

Het groot onderhoud in de Rembrandt heeft plaatsgevonden van medio 2008 tot medio 2009. In de Rembrandt is de sociale problematiek in mindere mate aan de orde dan in de andere twee flats. Wel zijn we, naast de fysieke energiemaatregelen, gestart met 'Gebruik je energie', een campagne voor de bewoners gericht op het bewust omgaan met energie. In tien bijeenkomsten werden diverse kanten van energiegebruik belicht en zijn de deelnemers actief aan de slag gegaan met energiebesparende activiteiten in hun woning. Zo heeft een deelnemer zijn waterbed de deur uitgedaan. De deelnemers waren erg enthousiast. De afronding van de onderhoudswerkzaamheden zijn in oktober hebben de bewoners en medewerkers van Openbaar Belang -in stijl- geheel in het groen gevierd.

Wanningflat

In de zomer van 2009 is Openbaar Belang begonnen met de uitvoering van het groot onderhoud aan de Wanningflat, mede om de flat fysiek geschikt te maken als flat voor mensen van 55 jaar en ouder. Daarnaast is samen met de bewoners hard gewerkt aan de leefbaarheid. De Wanningflat wordt een flat waarin het prettig wonen is, waar senioren zich veilig voelen en waar ze actief contact met elkaar hebben. Het wordt een flat waar senioren respect hebben voor elkaar en waar sprake is van gezamenlijke normen en waarden en saamhorigheid.

In 2009 is gestart met een actief uitverhuisbeleid voor bewoners onder de 55 jaar.

Een aantal bewoners heeft als etageregisseurs een kopgroep gevormd, om samen met betrokken professionals hun plannen, waarover overigens 50 adressen uit de flat hebben meegedacht, uit te voeren. De missie van de etageregisseurs is, dat alle medebewoners (99 adressen) een bijdrage leveren aan de sociale samenhang, leefbaarheid en veiligheid in de flat, onder de noemer 'Flatkracht 99'. De etageregisseurs hebben een signalerende en coördinerende taak. Verder hebben de etageregisseurs in 2009 het flatatelier geïnitieerd en in gebruik genomen. Het flatatelier is een woning die door Openbaar Belang ter beschikking is gesteld en is de werkruimte van bewoners om activiteiten, diensten en voorzieningen te ontwikkelen, te organiseren en uit te voeren.

Bewoners kunnen daar vergaderingen houden, kleinschalige activiteiten organiseren, hun werkzaamheden verrichten, maar ook gewoon een krantje lezen en een bakkie doen.

Zwolle-zuid

In de Van Riemsdijkmarke en Van Pallandtmarke heeft eind 2008 de Buit van Zuid gedraaid. Een straataanpak samen met Travers. Vanuit deze aanpak hebben bewoners zich georganiseerd en is er met hen gekeken naar hetgeen nodig is om de leefbaarheid in hun wijk te verbeteren. Met een aantal bewoners is er in het tweede kwartaal van 2009 gestart de belangrijkste verbeterpunten, op het gebied van leefbaarheid, aan te pakken. De verbeterpunten hebben met name betrekking op speelplaatsen voor kinderen, veiligheid in de straat, uitstraling van de huizen, tuinen en straten. Het is noodzakelijk dat Openbaar Belang in deze wijk flink gaat investeren om de leefbaarheid te verbeteren. Deze buurt was voor alle partijen reden voor zorgen.

In deze buurt, waarin Openbaar Belang veel bezit heeft, toont een aantal bewoners zich erg betrokken. Zij hebben zich verenigd en willen graag dat de leefbaarheid verbetert.

In het kader van ons beleidsplan zal dit project als pilot gaan dienen om het wijk- en buurtgericht werken te gaan vormgeven, gezamenlijk met onze partners in het GBT en specifiek met de gemeente Zwolle. Daarvoor is in 2009 gestart met planvorming en wordt in 2010 hier verder inhoud aan gegeven.

Assendorp

Pierik

Met het project 'Zelf erop uit' willen diverse partijen, waaronder Openbaar Belang, deltaWonen en Travers, de leefbaarheid, sociale veiligheid en het woonplezier in de Pierik vergroten. Als eerste was de Violierenstraat aan de beurt, waar een aantal bewoners meteen enthousiast inhaakte. Zij maakten vervolgens buurtbewoners enthousiast om actief mee te doen door te flyeren. Allerlei ideeën kwamen voorbij. Er is vooral nagedacht over meer sociale samenhang. Daartoe organiseerde het 'actiecomité' onder meer een aantal koffie/thee-inloopavonden in het Pierikhuis. Tevens besloot zij met een deel van het beschikbaar gestelde geld (totaal € 500,-) een high tea te houden in de straat. Van tevoren al zou de straat meer aangekleed worden, onder meer door in het najaar krokussen te planten en in het voorjaar rozen rond de zuileiken in de straat.

Ook bieden de bewoners aan nieuwe huurders de kluskoffer aan. Dit welkomstcadeau wordt beschikbaar gesteld door Openbaar Belang. Dat geeft een mooie aanleiding voor een eerste gesprek met de nieuwe buren. Tot slot is naar aanleiding van een bewonersavond het idee ontstaan het binnenplein aan te pakken. Hier wordt momenteel aan gewerkt.



Rozenstruiken worden door bewoners geplant in de Violierenstraat

De Centrale Huurdersraad (CHR) van Openbaar Belang bestaat uit een tiental leden, maar heeft geen vertegenwoordiging uit de Pierik. Om te weten wat huurders in die buurt bezig houdt en ze zo beter te kunnen vertegenwoordigen, heeft de CHR in het voorjaar van 2009 een fotowedstrijd uitgeschreven. Een groot deel van de huurders deed mee. Met behulp van een wegwerpcamera brachten ze in beeld wat ze in hun buurt wilden behouden en wat er veranderd zou moeten worden. Het resultaat was een overweldigende hoeveelheid foto's en verreweg de meeste gaven aan dat de mensen heel plezierig in de Pierik wonen. De resultaten zijn gepresenteerd tijdens de jaarbijeenkomst van de CHR en aan medewerkers van Openbaar Belang.

Weezenlanden

In de 55+ complexen krijgen we steeds vaker de vraag om stallingruimte van scootmobielen. Omdat het relatief oude complexen zijn, zijn de fietsstallingen niet ruim genoeg voor het stallen van scootmobielen. De scootmobielen worden nu in paden van de berging gestald. Dit is niet wenselijk in verband met veiligheid, etc. In samenspraak met de gemeente wordt aan oplossingen gewerkt.

Aa-landen

De woningen van Openbaar Belang in de Aa-landen worden bij mutatie verkocht. Daardoor wordt het bezit in de Aa-landen minder. Op het gebied van leefbaarheid was in 2009 het gebrek aan veiligheidsgevoel een thema in de Aa-landen. Diverse bewoners zijn al slachtoffer geworden van inbrekers die het op auto's, televisies en pinpassen hebben gemunt. Daarvoor is een avond voor bewoners georganiseerd over inbraakpreventie.

Tijdens deze avond kregen bewoners advies over het beperken van een inbraak in hun woning. Deze speciale thema-avond was een samenwerking tussen de Zwolse woningcorporaties, de gemeente Zwolle, de politie IJsselland, de Stichting Veiligheid & Preventie en het bedrijf Homesafety.

5.3 Overlast

Wij wensen dat iedere bewoner met veel plezier woont in zijn woning en buurt. Daar zetten we ons optimaal voor in. Overlast kunnen we niet altijd voorkomen, maar als het aan de orde is, gaan we in gesprek met bewoners en proberen we gezamenlijk tot een bevredigende oplossing te komen. Soms schakelen we daarvoor onze partners in als politie, maatschappelijk werk en andere maatschappelijke instanties. Openbaar Belang ontving in 2009 zo'n 210 overlastmeldingen van bewoners. Dit waren met name overlastmeldingen over rommel, slecht onderhouden tuinen, geluidsoverlast en botsingen van verschillende leefstijlen.

Een aantal meldingen van de zogenaamde '1 op 1 situaties', met name de huis-, tuin- en keukenconflicten zijn doorverwezen naar Buurtbemiddeling van Travers. Hun bemoeienis is veelal succesvol.

6. Het betrekken van de huurders bij het beheer en het beleid

6.1 De Centrale Huurdersraad

Met de Centrale Huurdersraad (CHR) wordt overleg gevoerd over onderwerpen van algemeen beleid en beheer. De raad is samengesteld uit maximaal 20 vertegenwoordigers van de districten.

Per 1 januari 2009 is de nieuwe Overlegwet van toepassing. De raad heeft wettelijk recht op informatie van, advies aan en overleg met hun verhuurder.

De Centrale Huurdersraad bestaat per 31 december 2009 uit:

| | |
|------------------|-----------------|
| H. de Groot | voorzitter |
| H.W.M. Loeters | vice-voorzitter |
| J. Hetebrij | secretaris |
| B. Bosman | penningmeester |
| K.J.M. Visscher | lid |
| W. van der Worp | lid |
| J.F.H. Meppelink | lid |

De heren R.G. van der Pijl, A.J.M. Hultink, M.J. Kroegman en mevrouw M. van de Logt hebben hun functie bij de Centrale Huurdersraad beëindigd. Wij waarderen de getoonde betrokkenheid bij de organisatie.

Het aantal vacatures in de raad is nu 13. De raad heeft tien keer vergaderd waarvan 2 keer met het bestuur. De commissarissen die door de CHR zijn voorgedragen, hebben ook een vergadering van de CHR bijgewoond.

Er is advies uitgebracht over de huurverhoging 2009 en de herbenoeming van commissaris mevrouw W.M. Penterman. Verder is gesproken over de begroting 2009 van zowel de Centrale Huurdersraad als van Openbaar Belang, het jaarverslag 2008 van de Centrale Huurdersraad en Openbaar Belang, ventilatiesystemen, het huurbeleid en de verkoop van woningen.

Per 1 januari 2009 is nieuwe Overlegwet ingegaan. De Centrale Huurdersraad heeft gekozen voor de omzetting in een vereniging. De conceptstatuten zijn uitgebreid besproken in de CHR-vergaderingen en er is een samenwerkingsovereenkomst tussen Openbaar Belang en de Centrale Huurdersraad opgesteld.

De eerste wijkbijeenkomst werd gehouden op zaterdag 16 mei in wijkcentrum De Enk. De CHR heeft de huurders in Assendorp en Pierik gevraagd foto's te maken van de sterke en de zwakke punten in hun wijk. Op de wijkbijeenkomst hebben deze huurders gestemd, welke van die foto's het beste is. Tijdens de jaarbijeenkomst, die op zaterdag 5 september in het gemeentehuis van Zwolle werd gehouden, is de prijswinnaar bekend gemaakt.

Op 19 september heeft de jaarlijkse rondleiding voor de CHR plaatsgevonden. Op initiatief van het bestuur van Openbaar Belang is een programma samengesteld waarbij diverse complexen bezocht zijn. Ditmaal werd een bezoek gebracht aan de Rembrandt en de Wanningflat en de nieuwbouw van 57 woningen in Werkeren (Stadshagen). De rondleiding werd afgesloten met een bezoek aan Zwolle-zuid (Van Pallandtmarke en omstreken).

Openbaar Belang draagt bij aan het werk van de Centrale Huurdersraad door - kosteloos - het secretariaat te verzorgen, de incasso van de bijdrage van de huurders te regelen, de administratie te voeren en de vergaderaccommodatie ter beschikking te stellen.

6.2 De bewonerscommissies

Halverwege 2007 heeft Openbaar Belang het initiatief genomen Travers in te schakelen om het vertrouwen tussen de bewoners van de Wanningflat en Openbaar Belang te herstellen. Dit proces is nog in volle gang. Bij de start heeft een aantal leden van de vroegere bewonerscommissie zich opgegeven als etageregisseur om samen met de bewoners een bijdrage te leveren aan de discussie over de toekomst van de Wanningflat.

Er zijn met de bewoners goede afspraken gemaakt over de leefbaarheid en sociale cohesie in de flat. Zowel de bewoners als wij ervaren deze aanpak als zeer positief.

6.3 De klachtenadviescommissie

De Zwolse woningcorporaties hebben één gezamenlijke klachtenadviescommissie. Beter Wonen IJsselmuiden heeft zich in 2008 bij deze klachtenadviescommissie aangesloten. De klachtenadviescommissie bestaat uit zes leden. Per zitting zijn minimaal vier leden van de klachtenadviescommissie aanwezig. In het verslagjaar is door de commissie geen klacht van Openbaar Belang behandeld. Voor het reglement en de werkwijze verwijzen wij naar onze website.

6.4 Het bewonersblad

Openbaar Belang geeft een bewonersblad uit. In 2009 is het bewonersblad drie keer verschenen. Het blad is een belangrijk middel in de communicatie met de huurders. Zo worden de huurders op de hoogte gehouden van de activiteiten die Openbaar Belang ontwikkelt. Ook bevat het blad steeds weer nuttige informatie over onderwerpen en thema's die direct met het wonen te maken hebben. Op deze manier biedt het blad voor de huurders een interessante informatiemix en draagt het bij aan de positieve beeldvorming bij de huurders over Openbaar Belang.

7. Financieel beleid

7.1 Algemeen

Behoud van de financiële continuïteit is een voorwaarde voor uitvoering van het algehele beleid en is daarmee de doelstelling van het financieel beleid van Openbaar Belang. De betaalbaarheid en borgbaarheid van onze (voorgenomen) activiteiten is de inzet van het financieel beleid. In het kader van het nieuwe beleidsplan voor de komende jaren is ook het financieel beleidsplan herzien.

Bedrijfswaarde en kasstromen

Met ingang van boekjaar 2006 is de financiële verslaggeving van Openbaar Belang gebaseerd op actuele waarde (bedrijfswaarde). Kenmerkend voor dit systeem is de nadruk op monitoren van de kasstromen die hun oorsprong hebben in de exploitatie van verhuureenheden, het verwerven en afstoten van activa en de financiering van die twee activiteiten.

De financiële continuïteit van Openbaar Belang hangt af van een goede sturing van deze kasstromen. Daarom is inzicht in de consequenties van voorgenomen beleid en verwachte externe ontwikkelingen van groot belang. Daartoe is een toetsingskader gedefinieerd waarbinnen Openbaar Belang geacht wordt te handelen (noodzakelijke vermogensomvang (solvabiliteit), de rendementseisen voor het bestaande vastgoed en nieuwbouw, de omvang van het verkoopprogramma en de gewenste in- en externe financieringsverhoudingen).

Voor de berekening van de toekomstige kasstromen en daarmee de bedrijfswaarde zijn de gehanteerde uitgangspunten sterk bepalend. Voor de meeste uitgangspunten conformeert Openbaar Belang zich aan de uitgangspunten zoals die in de sector gebruikelijk zijn¹⁾.

Daarnaast zijn de kasstromen de resultante van beleidsvoornemens en externe ontwikkelingen, waarbij onderscheid wordt gemaakt in niet beïnvloedbare elementen zoals de inflatie, marktrente en zakelijke lasten en de (deels) beïnvloedbare elementen als het huurbeleid, het kwaliteitsbeleid, de keuzes in de portfoliosamenstelling en de opzet van de organisatie.

Stelselwijzigingen

Met terugwerkende kracht per 1 januari 2008 worden de verkoopopbrengsten niet meer in de berekening van de bedrijfswaarde opgenomen. Hierdoor worden de gevolgen van afwijkingen van het verkoopresultaat beter zichtbaar en worden toekomstige winsten op verkopen geëlimineerd.

De berekening van de restwaarde van de grond is eveneens aangepast: in plaats van de historische uitgaafprijs van de grond (geïndexeerd en contant gemaakt) wordt nu een standaardbedrag van € 19.992,- voor eengezinswoning aangehouden. Op dit bedrag worden de kosten van uitverhuizen en sloop (€ 10.000,-) in mindering gebracht. Voor de overige woonvormen zijn afgeleide bedragen vastgesteld. Openbaar belang sluit nu meer aan bij wat in de sector als "best practise" wordt beschouwd.

Scenario analyse

Om de gevoeligheid van de waardeontwikkeling van het bezit van Openbaar Belang op een goede manier in kaart te brengen, wordt in de begrotingscyclus een uitgebreide scenario analyse gemaakt, die met behulp van FMP (Financiële Meerjaren Prognose) wordt uitgevoerd.

Doelstellingen

Behoud van de financiële continuïteit kan ook omschreven worden als: het waarborgen van een gezonde ontwikkeling van de financieringsruimte.

De financieringsruimte wordt intern gedefinieerd als het saldo van de bedrijfswaarde van de activa minus de rentabiliteitswaarde van het aangetrokken vreemd vermogen (= eigen vermogen c.q. weerstandsvermogen; het WSW bepaalt daarentegen de financieringsruimte op basis van de toekomstige operationele kasstromen).

¹⁾ Openbaar Belang kijkt op één punt af: de disconteringsvoet is 5,25% tegenover 6% in de sector.

Het eigen vermogen is echter sterk afhankelijk van de gekozen waarderingmethode en daarmee sterk beïnvloedbaar c.q. manipuleerbaar. Daarom geven wij er de voorkeur aan om te monitoren of wij aan onze betalingsverplichtingen kunnen blijven voldoen. Aandacht voor kasstromen derhalve. Daarnaast zien we in de sector steeds meer termen als "voldoen aan de toetsingscriteria van het CFV (A-status)" en het veiligstellen van de borging van leningen via het WSW.

Beide instanties hanteren een eigen –afgeleide, genormeerde- versie van de bedrijfswaarde, die afwijkt van de waardering van Openbaar Belang.

Goed is te beseffen dat het CFV met haar eigen methode van berekenen van de bedrijfswaarde ook een uitspraak doet over het minimaal benodigde vermogen als risicobuffer voor tegenvallers en daarnaast een eigen interpretatie geeft van de mate waarin een corporatie voldoet aan haar volkshuisvestelijke opgave.

Het WSW beziet de corporatie vanuit het standpunt van de geldgever en hanteert daarom een kasstroommodel dat verder gaat dan het CFV: zij betrekken er een aflossingscomponent bij.

Openbaar Belang hecht grote waarde aan de "A-status" van het CFV. Om deze A-status te behouden heeft de financiële sturing een prominente plaats binnen de bedrijfsvoering.

Kengetallen

Het toetsingskader waarbinnen Openbaar Belang kan handelen moet helder en duidelijk worden geformuleerd. Vooralsnog vertalen wij dat in de volgende kengetallen en kaders:

- minimaal vereist weerstandsvermogen van 25% (noodzakelijke vermogensomvang) met;
- een maximaal gewenste mate van externe financiering van 75% (Loan to Value(LTV));
- positieve Interest dekkingsratio van 1,25 (bestaande vastgoed);
- minimaal direct rendement geïnvesteerd vermogen van 4% (bestaande vastgoed).

De eerste twee kengetallen solvabiliteit en LTV kijken naar de vermogensverhoudingen en –opbouw, de derde naar de liquiditeit en de laatste naar de rentabiliteit van de bedrijfsvoering.

Openbaar Belang wil een minimale solvabiliteit van 25% aanhouden. Uit de meerjarenprognose 2010-2019 blijkt dat het weerstandvermogen tot 2015 steeds rond dit minimum van 25% blijft en daarna een positief verloop kent. Dat betekent ook dat het niveau van de LTV acceptabel is. Onze netto schuldpositie bedraagt ultimo 2009 € 97.771.000,- (ultimo 2008 € 88.319.000,-). De LTV bedraagt ultimo 2009 68% (ultimo 2008 64%).

De interest dekkingsratio geeft aan hoe vaak uit het resultaat de te betalen rente kan worden voldaan. Voor dit kengetal wordt het bedrijfsresultaat geschoond voor de verkopen, de afschrijvingen en de overige waardeveranderingen (= operationele kasstroom). Hoe hoger dit kengetal, hoe beter Openbaar Belang aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen en hoe hoger de ruimte is om aanvullende c.q. nieuwe financiering aan te trekken. Voor de sector wordt een kengetal tussen 1,2 tot 1,3 aanbevolen. Uit de meerjarenprognose 2010-2019 blijkt dat alleen in 2010 en 2011 deze waarde niet wordt gehaald.

Het direct rendement op geïnvesteerd vermogen geeft een indicatie van de rentabiliteit van het geïnvesteerde vermogen. Dit kengetal wordt berekend door de operationele kasstromen uit te drukken in een percentage van de bedrijfswaarde; uit de meerjarenprognose 2009-2018 blijkt dat alleen in 2009 deze waarde van 4% niet wordt gehaald.

Bij deze positieve indicaties moet wel de volgende kanttekening worden gemaakt.

Het WSW gaat in haar beoordeling van de kasstromen een stapje verder en houdt rekening met een aflossing van 2% van de opgenomen leningen. Daarmee ontstaat er een negatieve kasstroom, welke voor het WSW reden is om niet op voorhand nieuwe leningen voor Openbaar Belang te borgen. Wij zijn, net als zovelen binnen onze sector, aangewezen op maatwerk van het WSW.

Eind 2009 heeft het WSW op grond van de meerjarenbegroting 2010-2015 aangegeven dat de ontwikkeling van de resultaten en het vermogen positief wordt beoordeeld.

Portfolio

In 2009 is doorgewerkt aan de realisatie van een nieuwe portfolioanalyse. De uitkomsten worden in de loop van 2010 verwacht en zijn daarom nog niet verwerkt in dit jaarverslag.

Treasury

Onze treasury-activiteiten worden begeleid en ondersteund door Thésor. De voorstellen uit het treasury jaarplan 2009 konden binnen de bandbreedtes worden uitgevoerd. Door de –historisch gezien– nog steeds lage rente konden renteafspraken worden gemaakt die nog onder de in de meerjarenprognose gehanteerde 5,25% liggen.

7.2 Beleggingsbeleid

Het uitgangspunt van het treasury statuut is het minimaliseren van het renterisico. Daartoe willen we het gebruik van vreemd vermogen zoveel mogelijk beperken en de vervalkalender egaliseren. Openbaar Belang voert geen actief beleggingsbeleid.

7.3 Ontwikkeling reserves en voorzieningen 2010 t/m 2019

Naast de eerder genoemde uitgangpunten worden bij de berekeningen de volgende parameters gehanteerd:

| | |
|--|---------|
| - huurverhoging 2010 | : 1,20% |
| 2011 | : 1,50% |
| 2012 ev | : 2,25% |
| - rente leningen bij renteconversie | : 5,25% |
| - huurderiving, leegstand | : 0,50% |
| - huurderiving, oninbaar | : 0,20% |
| - toename variabele lasten (inflatie) | : 2,25% |
| - toename onderhoudslasten (inflatie + 1%) | : 3,25% |
| - disconteringsvoet | : 5,25% |

Bovenstaande huurverhogingspercentages zijn inflatievolgend waarbij een inflatie van 2,25% (vanaf 2012) is aangehouden. De onderhoudsuitgaven bestaan uit een raming van de niet-cyclische onderhoudsuitgaven vermeerderd met de jaarlijkse kosten van het planmatig onderhoud. Deze kosten van het planmatig onderhoud betreffen een periode van 10 jaar, voortvloeiend uit de meerjaren onderhoudsbegroting over de jaren 2010 t/m 2019.

In de prognose is rekening gehouden met de volgende mutaties in de voorraad:

- de verkoop van 270 woningen;
- de verwachte nieuwbouw van circa 390 woningen;
- de sloop van 32 woningen eind 2010.

Volgens de prognoses zullen de jaarresultaten de eerste jaren sterk fluctueren waarna een gelijkmatiger verloop wordt verwacht. Het jaarresultaat blijft sterk afhankelijk van het investeringstempo in nieuwbouw en herstructurering. De afboekingen wegens onrendabele investeringen zijn veelal van beslissende invloed hierop. Tegenover deze onrendabele investeringen staan de opbrengsten uit verkoop (2009-2011: 35 woningen per jaar, daarna 25 woningen per jaar).

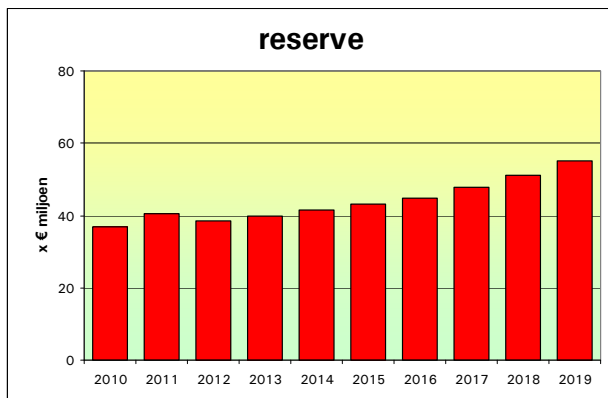
Het verloop van het resultaat wordt als volgt geprognosticeerd (x € 1.000,-):

NB: alleen de meerjarenprognose van Openbaar Belang wordt hieronder gepresenteerd (excl. verbindingen).

| PROGNOSE RESULTATENREKENING | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|------------------------------|-------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Bedrijfsopbrengsten | 20.005 | 20.623 | 19.969 | 20.359 | 21.348 | 22.058 | 22.826 | 23.620 | 25.915 | 23.852 |
| Bedrijfskosten ¹⁾ | 16.180 | 9.438 | 14.302 | 11.484 | 12.271 | 12.688 | 12.611 | 11.144 | 11.507 | 11.480 |
| Saldo | 3.825 | 11.185 | 5.667 | 8.875 | 9.077 | 9.370 | 10.215 | 12.476 | 14.408 | 12.372 |
| Rentebaten | 78 | 78 | 75 | 75 | 75 | 78 | 81 | 84 | 129 | 202 |
| Rentelasten | -4.061 | -4.723 | -5.219 | -5.092 | -5.576 | -5.762 | -6.037 | -6.259 | -6.181 | -6.166 |
| Bedrijfsresultaat | -158 | 6.540 | 523 | 3.858 | 3.576 | 3.686 | 4.259 | 6.301 | 8.356 | 6.408 |
| Opbrengst deelnemingen | 179 | | | | | | | | | |
| Waardeveranderingen MVA | -8 | -2.455 | -1.934 | -1.568 | -1.474 | -1.422 | -1.857 | -2.212 | -3.927 | -1.843 |
| Resultaat voor belasting | 13 | 4.085 | -1.411 | 2.290 | 2.102 | 2.264 | 2.402 | 4.089 | 4.429 | 4.565 |
| VPB | -175 | -452 | -623 | -710 | -608 | -636 | -764 | -864 | -1.184 | -670 |
| Jaarresultaat | -162 | 3.633 | -2.034 | 1.580 | 1.494 | 1.628 | 1.638 | 3.225 | 3.245 | 3.895 |

¹⁾ In 2011 verwachten wij geen kosten door afwaardering van onrendabele nieuwbouwinvesteringen. Daarom wijken de bedrijfskosten in 2011 in positieve zin af van de overige jaren.

Het verloop van de reserves wordt onderstaand grafisch weergegeven:

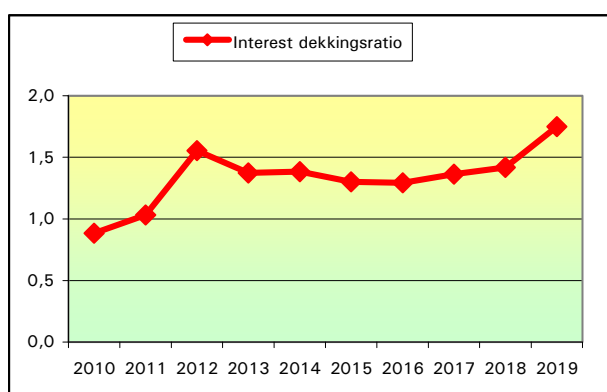
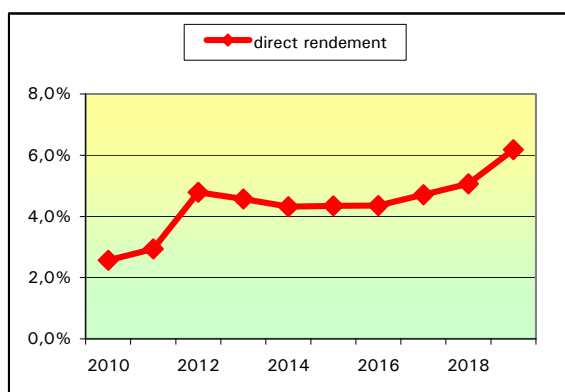


7.4 Onrendabele investeringen

Onrendabele investeringen worden ten laste van het jaarresultaat gebracht in het jaar dat zij worden voorzien (extern gecommuniceerd en intern geformaliseerd). Afboeking vindt alleen plaats als voorzien wordt dat de onrendabele investering een permanent karakter heeft.

In 2009 is er alleen een afboeking geweest van onrendabele investeringen van de nieuwbouw van 57 woningen Stadshagen (cpl. 211) ten bedrage van € 515.000,-. Deze aanvullende afboeking – in 2008 is al een bedrag van € 2.437.000,- afgeboekt – is het gevolg van gewijzigde parameter huur en nieuwe waardering van de restwaarde van de grond. In 2009 zijn er geen woningen gerealiseerd met een investering boven de € 200.000,-.

7.5 Interest dekkingsratio en direct rendement geïnvesteerd vermogen



Uit de grafieken is duidelijk het causaal verband op te maken.

Zoals al eerder opgemerkt voldoen alleen de jaren 2010 t/m 2012 niet aan de intern gestelde rendementseisen. Dit wordt met name veroorzaakt door de verwachte grote aantal nieuwbouwproductie in die jaren.

De uitschieter in 2012 wordt veroorzaakt door het ontbreken van de hiervoor genoemde afwaardering van onrendabele nieuwbouwinvesteringen in 2011.

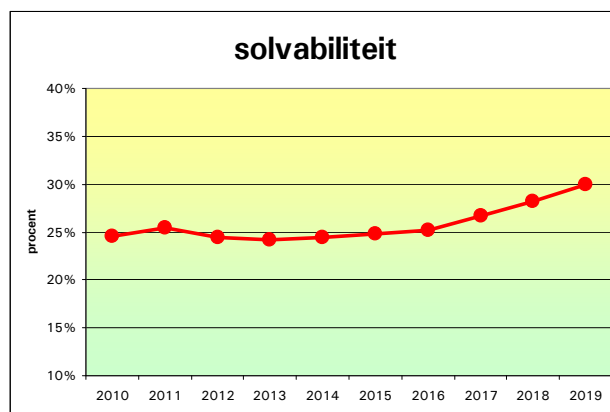
7.6 Ontwikkeling solvabiliteit en liquiditeit

Uit de meerjarenprognose blijkt dat de reserves toenemen. Van € 36,8 miljoen ultimo 2009 naar een niveau van circa € 55,1 miljoen ultimo 2019. Ook neemt de solvabiliteit toe van 25% eind 2009 naar 30% ultimo 2019.

Deze cijfers stemmen weliswaar tot tevredenheid, maar wanneer gekeken wordt naar de kasstromen, blijkt er toch enige reden tot zorg te zijn. Door onze grote ambitie komen de kasstromen uit operationele activiteiten onder druk te staan. Weliswaar zullen de opbrengsten door verkoop toenemen, maar de effecten daarvan op de operationele kasstromen zijn marginaal.

Met deze achterliggende reden kon het WSW niet op voorhand een borgstelling voor de jaren 2010-2012 afgeven, maar is maatwerk van het WSW nodig om de financiering van onze ambitie te realiseren. In overleg met het WSW kon, op basis van de in de meerjarenbegroting 2010-2019 gehanteerde uitgangspunten en aannames, wel voor 2010 een borgstelling worden verleend.

De hierna volgende grafiek geeft de ontwikkeling van de solvabiliteit weer:



8. Overige

8.1 Governance structuur

Corporate governance structuur

Openbaar Belang heeft zich in 2007 geconformeerd aan de Corporate Governance Code Woningcorporaties (de Code Winter), na zich reeds in 2006 te hebben gericht op de door de Commissie Corporate Governance ("Commissie Tabaksblat") in 2003 gepubliceerde code voor beursgenoteerde ondernemingen.

Hoofdpijnen Corporate Governance structuur

Openbaar Belang is een stichting en een toegelaten instelling met een directeurbestuurder en een onafhankelijke raad van commissarissen.

Directeurbestuurder

De directeurbestuurder is belast met het besturen van de onderneming, de strategie en de inzet van middelen en mensen. De directeurbestuurder houdt de raad van commissarissen op de hoogte over de gang van zaken, overlegt met de raad van commissarissen over alle belangrijke aangelegenheden en legt belangrijke besluiten ter goedkeuring voor aan de raad van commissarissen. Conform de governance code legt het bestuur ter goedkeuring voor aan de raad van commissarissen:

- a. de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van de woningcorporatie;
- b. de operationele en financiële doelstellingen van de woningcorporatie;
- c. de strategie die moet leiden tot het realiseren van de doelstellingen;
- d. de randvoorwaarden die bij de strategie worden gehanteerd;
- e. de wijze waarop de principes van horizontale verantwoording als beschreven in hoofdstuk V van deze code worden vormgegeven;
- f. het reglement waarin de werkwijze van het bestuur wordt geregeld.

De raad van commissarissen kan een bestuurder te allen tijde schorsen en ontslaan. De beloning en de verdere voorwaarden voor aanstelling van de nieuwe bestuurder worden bepaald door de raad van commissarissen en zijn gebaseerd op het rapport Izeboud.

Raad van commissarissen

De raad van commissarissen oefent toezicht uit op het beleid van de directeurbestuurder en op de algemene gang van zaken. Hij staat de directeurbestuurder met advies terzijde. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de onderneming. De directeurbestuurder verschaft de raad van commissarissen tijdig de, voor de uitoefening van diens taak, noodzakelijke gegevens. De commissarissen worden benoemd door de raad van commissarissen.

Bij de toegelaten instelling zijn twee commissarissen benoemd op voordracht van de Centrale Huurdersraad. Een commissaris treedt uiterlijk vier jaar na zijn laatste benoeming af en is twee maal herbenoembaar. De bezoldiging van ieder lid van de raad van commissarissen wordt vastgesteld door de raad van commissarissen en is volgens de richtlijnen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. De raad benoemt uit zijn midden een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter.

Openbaar Belang heeft ervoor gekozen om in dit verslag overeenkomstig de Code aan te geven hoe Corporate Governance is vormgegeven. Daarmee onderschrijven we de wenselijkheid van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording daarover aan de belanghouders.

8.2 Interne risicobeheersings- en controlesysteem

Openbaar Belang heeft een op haar bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem. Als instrumenten van het interne risicobeheersings- en controlesysteem hanteert Openbaar Belang:

- a) risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen van de woningcorporatie;
- b) een integriteitcode;
- c) kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie;
- d) handleidingen voor de inrichting van de financiële verslaggeving, alsmede de voor de opstelling daarvan te volgen procedures;
- e) een systeem van periodieke monitoring en rapportages.

In 2009 is aandacht besteed aan het verbeteren van het stelsel van interne beheersing, onder meer door de invoering van het softwarepakket FMP en het uitvoeren van een risicoinventarisatie. In dit jaarverslag geeft het bestuur inzicht in de interne risicobeheersings- en controlesystemen en de werking hiervan. De directiebestuurder is van mening dat geïdentificeerde risico's afdoende worden beheerst.

8.3 Klokkenluideregeling

De directiebestuurder draagt er zorg voor dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie de mogelijkheid hebben te rapporteren over vermeende onregelmatigheden van algemene, operationele en financiële aard binnen Openbaar Belang aan een in 2007 aangestelde vertrouwenspersoon. Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van de directiebestuurder betreft, kunnen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de raad van commissarissen. Dit is geregeld in de in 2007 vastgestelde klokkenluideregeling. Deze regeling is in 2008 op de website geplaatst. In dit jaar zijn ons geen onregelmatigheden gemeld.

8.4 Klachtenadviescommissie

De directiebestuurder heeft in 2009 met het jaarverslag van 2008 van de klachtenadviescommissie verslag gedaan aan de raad van commissarissen in de zin van artikel 16 BBSH.

8.5 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Openbaar Belang en de directiebestuurder wordt vermeden. Besluiten tot het aangaan van transacties waarbij tegenstrijdige belangen van de directiebestuurder kunnen spelen die van materiële betekenis zijn voor Openbaar Belang, hebben zich niet voorgedaan in het verslagjaar. De directiebestuurder heeft geen nevenfunctie die gezien aard of tijdsbeslag van betekenis is voor de uitoefening van zijn taak.

8.6 Bestemming middelen

De directiebestuurder van Openbaar Belang verklaart op grond van artikel 26 van het BBSH, de hem ter beschikking staande middelen uitsluitend te hebben aangewend in het belang van de volkhuysvesting.

G.W. Brouwer ba, directiebestuurder

9. Verslag van de raad van commissarissen

9.1 Samenstelling

De huidige raad van commissarissen bestaat uit:

| Naam | Drs. W. Koopman RA | Ir. F.Ph. Bijdendijk |
|----------------|---|--|
| Geslacht | Man | Man |
| Functie | Voorzitter | Lid |
| Geboortejaar | 1957 | 1944 |
| Benoemd in | 2003 | 2004 |
| Herbenoeming 1 | 2007 | 2008 |
| Herbenoeming 2 | 2011 | 2012 |
| Aftredend | 2015 | 2016 |
| Hoofdfunctie | Financieel adviseur | Bestuurder woningcorporatie Stadgenoot Amsterdam |
| Expertise | Financiën, governance | Volkshuisvesting, ontwikkeling en exploitatie vastgoed, financiën en bedrijfsvoering |
| Nevenfunctie 1 | Penningmeester / secretaris Stichting Present Nederland te Zwolle | Lid raad van toezicht ROC Amsterdam |
| Nevenfunctie 2 | Lid Raad van Toezicht zorginstelling IJsselheem te Kampen | Voorzitter Stichting Nationale Renovatieprijs |

| Naam | Drs. A. Geluk-Bleumink | W.M. Penterman ba |
|----------------|---|---|
| Geslacht | Vrouw | Vrouw |
| Functie | Lid | Lid |
| Geboortejaar | 1945 | 1947 |
| Benoemd in | 2004 | 2005 |
| Herbenoeming 1 | 2008 | 2009 |
| Herbenoeming 2 | 2012 | 2013 |
| Aftredend | 2015 | 2017 |
| Hoofdfunctie | Publiciste | Mediator |
| Expertise | Maatschappelijke ontwikkelingen, zorg, volkshuisvesting | Geestelijke gezondheidszorg, openbaar bestuur, volkshuisvesting |
| Nevenfunctie 1 | Lid Ledenvereniging Evean Icare in Meppel | Voorzitter Stichting Vrouwenplatform Carree Overijssel |
| Nevenfunctie 2 | Lid raad van toezicht Progez - Zwolle | |
| Nevenfunctie 3 | Lid ledenraad Mezzo | |
| Overige | Op voordracht CHR | Op voordracht CHR |

| Naam | J. Pit | |
|----------------|--|--|
| Geslacht | Man | |
| Functie | Lid | |
| Geboortejaar | 1949 | |
| Benoemd in | 2009 | |
| Herbenoeming 1 | 2013 | |
| Herbenoeming 2 | 2017 | |
| Aftredend | 2021 | |
| Hoofdfunctie | Wethouder Midden-Drenthe | |
| Expertise | Juridische zaken, P&O | |
| Nevenfunctie 1 | Commissaris Woningstichting Woonservice Drenthe en voorzitter van de Auditcommissie tot 01-01-2010 | |
| Nevenfunctie 2 | Voorzitter Bestuur van OVM Unive Midden-Drenthe/Ooststellingwerf | |
| Nevenfunctie 3 | Commissaris van Unive Her-verzekeringen Zwolle en voorzitter van de Auditcommissie | |
| Nevenfunctie 4 | Bestuurslid Stichting paardrijden voor gehandicapten | |

De bezoldiging van ieder lid van de raad van commissarissen wordt vastgesteld door de raad van commissarissen en is volgens de richtlijnen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

9.2 Procedure vervulling vacature

Bureau Ebbinge heeft opdracht gekregen om de raad van commissarissen te ondersteunen bij de invulling van de vacature die is ontstaan door het vertrek van commissaris M.F. Kamperman. Op basis van een profielschets is door Bureau Ebbinge een voorselectie gemaakt van kandidaten. De gesprekken met de kandidaten zijn gevoerd door de voltallige raad van commissarissen. Per 1 september 2009 is de heer Pit benoemd tot commissaris van Openbaar Belang. Benoeming heeft plaatsgevonden binnen de statutaire bepalingen.

9.3 Werkwijze

De raad van commissarissen heeft tot taak toezicht uit te oefenen op het beleid van het bestuur, op de werking en integriteit van de interne controle- en risicobeheersingsystemen en –procedures ingesteld door het bestuur. Op de algemene gang van zaken binnen Openbaar Belang, de met haar verbonden ondernemingen en het ter zijde staan van het bestuur met advies.

Gezien de omvang van de raad van commissarissen en de daarin verankerde specifieke deskundigheid, is besloten geen structurele commissies in te stellen (auditcommissie, renumeratiecommissie etc.). De voltallige raad treedt op als audit- en renumeratiecommissie.

In 2009 is de raad van commissarissen 8 keer bijeengekomen. Het betreft 6 reguliere vergaderingen, een vergadering over de zelfevaluatie en een vergadering over het beleidsplan.

In de reguliere vergaderingen zijn de volgende onderwerpen besproken:

het jaarverslag 2008 en de managementletter– goedkeuring hechten aan het voorgenomen bestuursbesluit

In het volkshuisvestingsverslag is verantwoording afgelegd over de volkshuisvestelijke doelstellingen en de mate waarin die zijn gehaald, over de positie van Openbaar Belang in Zwolle, de interne organisatie en de kwaliteit van de dienstverlening.

De heren H.D.M. Plomp RA en J. Zandbergen RA van PricewaterhouseCoopers hebben de vergadering van de raad van commissarissen bijgewoond waar het concept jaarverslag 2008 werd behandeld. De accountants hebben hun bevindingen toegelicht.

de begroting 2010 – goedkeuring hechten aan het voorgenomen bestuursbesluit

In de begroting 2010 zijn de voorgenomen activiteiten, de gehanteerde uitgangspunten en de parameters voor de berekeningen aangegeven. Deze zijn afgeleid van de geformuleerde doelstellingen in het beleidsplan en houden rekening met de actuele ontwikkelingen. Een belangrijk onderdeel van de begroting is een geactualiseerde 10 jaarsbegroting. In een aparte toelichting werden behandeld:

- de wijzigingen in de meerjarenprognose ten opzichte van de vorige meerjarenprognose (jaarrekening 2008);
- de prognose van de winst- en verliesrekening t/m 2019;
- het verloop van reserves en voorzieningen;
- het verloop van een aantal belangrijke kengetallen (o.a. het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het vereiste weerstandsvermogen volgens het CFV);
- de analyse van de risico's bij de belangrijkste posten van de winst- en verliesrekening;
- de gehanteerde uitgangspunten bij de berekening van deze begroting en meerjarenbegroting.

de kwartaalrapportages van 2009 – ter kennisname

De kwartaalrapportages worden 6 weken na afloop van het kwartaal behandeld in de vergadering van de raad van commissarissen. Ingegaan wordt op de ontwikkelingen op de woningmarkt, de nieuwbouwprojecten, projecten herstructurering, de verkoop van huurwoningen, het planmatig en niet planmatig onderhoud, de bewegingen in de huurmarkt, de toewijzingen, bijzondere woonvormen, financiële kengetallen met betrekking tot de verhuur, de leefbaarheid, het betrekken van de bewoners bij het beleid en het beheer, de relatie met de gemeente en collega-corporaties, de kwaliteit van de dienstverlening en de interne organisatie.

Daarnaast wordt financiële informatie verstrekt over de renteontwikkelingen en ontwikkelingen in de leningenportefeuille (conform het treasury statuut), de resultatenrekening t/m het betreffende kwartaal en de voorspelling van het jaarresultaat.

de bestuursbesluiten – deels ter kennisname, deels goedkeuring hechten aan een voorgenomen bestuursbesluit

In 2009 zijn de volgende bestuursbesluiten toegelicht en besproken:

- huurverhoging 2009 – systematiek en resultaat;
- voortgang portfoliostrategie;
- huurbeleid;
- treasury jaarplan 2009; de heer Y.B. van der Meer van Thésor heeft tijdens een vergadering een toelichting gegeven over treasury bij Openbaar Belang;
- verkoop woningen diverse complexen (in totaal 222 woningen);
- overdracht kantoor en twee woningen van Molenzicht B.V. naar Openbaar Belang;
- beleidsuitgangspunten.

overige onderwerpen – ter vaststelling door de raad van commissarissen

De raad van commissarissen heeft de volgende punten vastgesteld:

- benoeming van de heer J. Pit tot commissaris;
- prestatiemeting directiebestuurder;
- voorstel visitatie;
- voorstel Governance Support inzake zelfevaluatie;
- herbenoeming commissaris mevrouw W.M. Penterman.

overige onderwerpen – ter kennisname

De raad van commissarissen staat de bestuurder met raad en daad terzijde. Daarom is aan de hand van onderliggende notities en nota's gesproken over:

- toetsing kwaliteit toezichthoudend orgaan;
- voortgang groot onderhoud Kinsanflats;
- Corporatie in perspectief 2008;
- jaarverslag Klachtenadviescommissie Zwolle 2008;
- mutaties personeel;
- continuïteitsoordeel 2009 CFV;
- oordeelsbrief Ministerie van VROM;
- solvabiliteitsoordeel 2008;
- rvc-berichten. Iedere vergadering wordt een rvc-bericht ter kennisgeving behandeld. Hierin wordt de stand van zaken met betrekking tot diverse lopende projecten vermeld.

Bijeenkomsten/scholing

Leden van de raad van commissarissen hebben bijeenkomsten/scholingen en seminars bezocht, o.a.:

- bijeenkomsten van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties;
- bijeenkomst van PricewaterhouseCoopers;
- bijeenkomst van het Centraal Fonds Volkshuisvesting;
- bijeenkomst van de Woonbond.

9.4 Inhoudelijk toezicht

De volkshuisvestingstaak is vastgelegd in het beleidsplan. De kern ervan is weergegeven in het volkshuisvestingsverslag. De raad ziet toe op naleving van de in het beleidsplan beschreven en geaccordeerde volkshuisvestingstaak. In het volkshuisvestingsverslag van de jaarrekening en in de kwartaalrapportages worden de concrete resultaten genoemd.

Het toezicht op strategieontwikkeling vindt met name plaats bij de behandeling van de begroting en het jaarverslag. De daarbij gevoegde geactualiseerde meerjarenbegroting met toelichting verschaft de daarvoor benodigde informatie. Dat betreft ook de ontwikkeling van het gecorrigeerd weerstandsvermogen voor de komende 10 jaar.

Dat weerstandsvermogen moet, bij een maximale volkshuisvestelijke inspanning, zo mogelijk enige procenten boven het vereiste minimum niveau (opgave van het CFV) liggen. Onderdeel van de toelichting op de meerjarenbegroting is de risicoanalyse van de belangrijkste posten van de resultatenrekening.

Matching van middelen met andere corporaties heeft niet plaatsgevonden. In de kwartaalrapportages wordt verslag gedaan van de ontwikkeling van de financieringsbehoefte en het voorzien daarin op basis van het treasury statuut.

De raad van commissarissen neemt kennis van de procedures van AO/IC, het commentaar van de accountant daarop en de rapportage over verbeterpunten. De frequentie, de uitgebreide analyse en bespreking van de kwartaalrapportages vormen voor de raad een goed instrument ter beoordeling van de mate waarin de organisatie risico's beheerst en in control is. De raad van commissarissen vindt dat dit stelsel adequaat is.

De directeurbestuurder stelt de jaarrekeningen van de B.V.'s en de VOF's vast, na voorafgaande goedkeuring door de raad van commissarissen. In de kwartaalrapportages wordt de raad van commissarissen geïnformeerd over proces- en financiële voortgang.

Beloning directeurbestuurder

In 2008 is de salariering volgens de regels van de commissie Izeboud ingevoerd. De functiezwaarte directie is bepaald op 455 punten dat correspondeert met schaal E. Er is gekozen voor een variabele component van maximaal 20% van het vaste salaris.

De raad van commissarissen heeft de directeurbestuurder, de heer G.W. Brouwer, beoordeeld met behulp van een prestatiemeting. In het beloningsbeleid wegen de volgende grondslagen mee: financieel (realiseren begroting en minimale solvabiliteit), organisatie (professionaliseren organisatie) en maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties.

De beoordeling is door de voorzitter en een lid van de raad van commissarissen met de directeurbestuurder besproken in januari 2010. Aan de hand van een prestatiemeting heeft de raad van commissarissen aangegeven zeer tevreden te zijn over het functioneren van de directeurbestuurder. De raad van commissarissen heeft besloten de heer Brouwer voor 2009 een variabele vergoeding van € 16.779,- uit te keren. De vergoeding is in januari 2010 uitbetaald. Daarnaast is een auto ter beschikking gesteld. Het daadwerkelijk in 2009 genoten salaris ligt onder de WOPT Wet Openbaarmaking Publiek gefinancierde Topinkomens).

| | |
|-----------------|---------------------|
| naam bestuurder | G.W. Brouwer |
| functie | directeurbestuurder |

| | |
|---------------------------|--------------------|
| totaal vast inkomen | € 99.000,- |
| variabele vergoeding 2009 | € 16.800,- |
| pensioenkosten | € 23.800,- |
| werkgeverslasten | € 12.000,- |
| subtotaal | <u>€ 151.600,-</u> |

| | |
|--------------------------|------------------|
| vaste onkostenvergoeding | <u>€ 1.200,-</u> |
|--------------------------|------------------|

Er zijn geen persoonlijke leningen of garanties verstrekt aan personeelsleden.

9.5 Professionalisering van de governance

De Governance Code Woningcorporaties (hierna de Code) die in november 2006 is gepubliceerd, is in 2009 zoveel mogelijk toegepast. De beginselen worden op hoofdlijnen onderschreven. De door Openbaar Belang gehanteerde corporate governance principes zijn neergelegd in afzonderlijke documenten waaronder:

- reglementen voor de raad van commissarissen en het bestuur;
- profielschets van de raad van commissarissen als geheel en de afzonderlijke leden;
- ethische gedragscode, protocol vertrouwenspersoon en de klokkenluiderregeling (vanaf 2007).

De heer Brouwer is benoemd in 2007 voor onbepaalde tijd. Openbaar Belang hecht grote waarde aan continuïteit van het bestuur en heeft derhalve best-practice bepaling II.2.1, inhoudende een benoeming voor een periode van 4 jaar niet overgenomen.

Dat neemt niet weg dat elk jaar wordt beoordeeld door de raad van commissarissen of er voldoende prestaties zijn geleverd, de voorgestane beleidsontwikkeling in voldoende mate passen bij het oordeel van de raad van commissarissen en of de samenwerking op een vruchtbare wijze verloopt.

De vergadering over de zelfevaluatie van de raad van commissarissen heeft in 2009 plaatsgevonden, de beoordeling van de directeurbestuurder heeft begin 2010 plaatsgevonden.

In december heeft de raad van commissarissen met gebruikmaking van expertisebureau Governance Support, uitgebreid aandacht besteed aan de evaluatie van het eigen functioneren. In deze vergadering zijn de kerntaken van de raad van commissarissen, te weten toezichthouden, adviseurschap en werkgeverschap alsmede de bij deze taken behorende rolopvatting en informatiebehoefte besproken. Een aantal actiepunten, waaronder het komen tot een versterking van de gemeenschappelijke visie op wat wezenlijk is voor het functioneren van de corporatie, is voor 2010 gedefinieerd.

Bij de zelfevaluatie wordt de meningsvorming van de directeurbestuurder ten aanzien van het functioneren van de raad van commissarissen betrokken. De accountant (PwC) is met ingang van het boekjaar 2008 benoemd voor een periode van vier jaar. Voor 2012 zal een grondige beoordeling van de externe accountant plaatsvinden.

De bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de raad van commissarissen, van het bestuur en de samenwerking tussen die twee organen zijn nader uitgewerkt in de reglementen voor de raad van commissarissen en het bestuur. Visitatie zal in 2010 worden uitgevoerd.

9.6 Verantwoording aan belangenhouders

Huurders, de Centrale Huurdersraad, de gemeente Zwolle en collega-corporaties in Zwolle zijn de belangrijkste maatschappelijke belangenhouders van Openbaar Belang. In afwijking van V 2.3 van de governance code zijn het bestuur en de commissarissen mevrouw A. Geluk-Bleumink en mevrouw W.M. Penterman aanwezig geweest bij een vergadering van de Centrale Huurdersraad.

9.7 Integriteit

In het tweede kwartaal van 2007 is een ethische gedragscode, een protocol vertrouwenspersoon en een klokkenluiderregeling vastgesteld.

Er hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen van het bestuur en/of de leden van de raad van commissarissen.

Alle leden van de raad van commissarissen zijn onafhankelijk van Openbaar Belang. Er bestaan geen overlappingen met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van Openbaar Belang, onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van Openbaar Belang. Geen van de commissarissen verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit zijn/haar lidmaatschap van de raad van commissarissen of onderhoudt banden met Openbaar Belang, hetzij direct, hetzij indirect buiten zijn/haar commissariaat. Het reglement van de raad van commissarissen bevat bepalingen inzake mogelijke tegenstrijdige belangen.

9.8 Verantwoording van het beleid rondom commissarissen honorering

De commissarissen krijgen een vaste vergoeding en kunnen aantoonbaar gemaakte onkosten declareren. In totaal is in 2009 een bedrag van € 31.300,- aan vaste vergoedingen en onkosten uitbetaald (€ 31.100,- in 2008). De vaste vergoeding voor de voorzitter bedraagt € 8.500,- per jaar en voor de overigen bedraagt de vergoeding € 5.700,- per jaar. De bezoldiging van ieder lid van de raad van commissarissen wordt vastgesteld door de raad van commissarissen en is volgens de richtlijnen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

Er zijn geen persoonlijke leningen of garanties verstrekt aan de leden van de raad van commissarissen.

Zwolle, 26 mei 2010

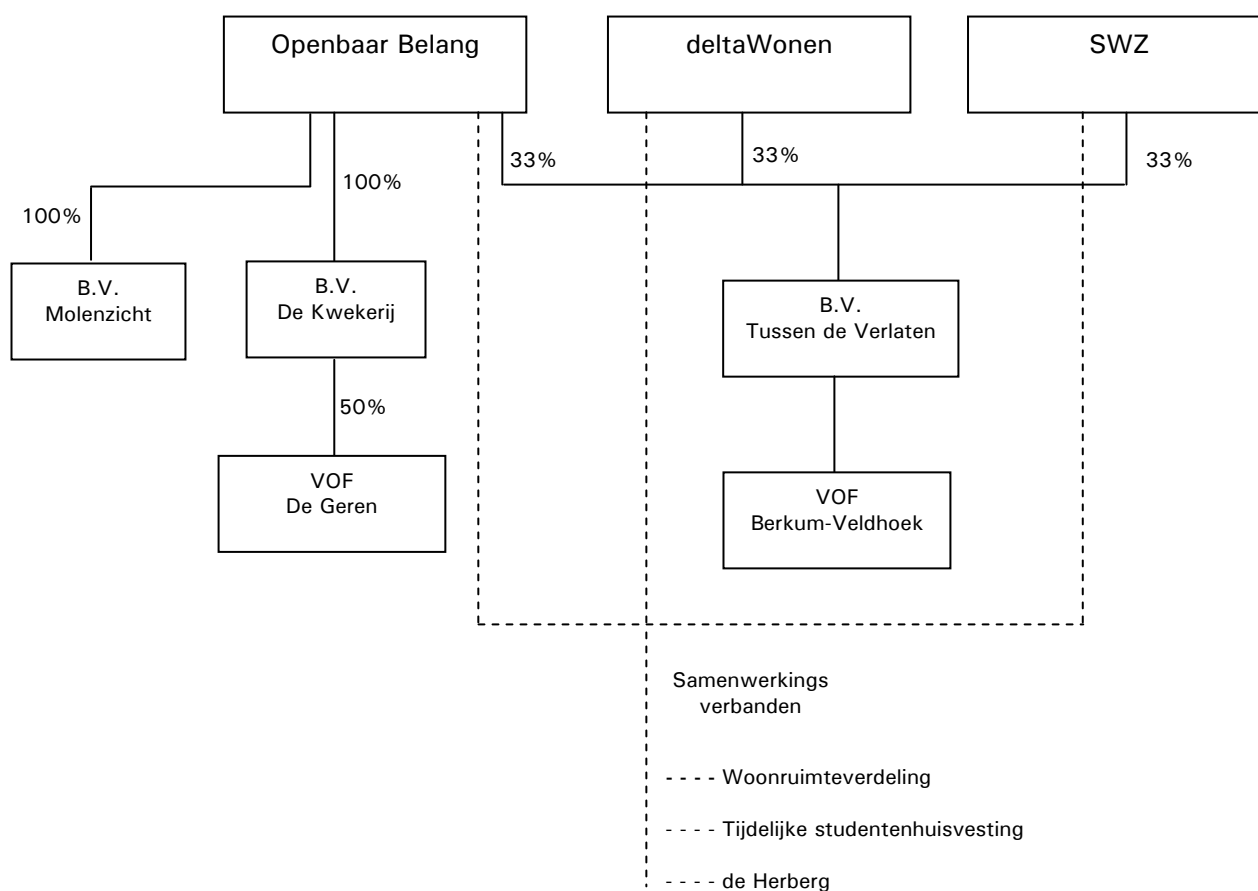
De heer drs. W. Koopman RA
De heer ir. F.Ph. Bijdendijk
Mevrouw drs. A. Geluk-Bleumink
Mevrouw W.M. Penterman ba
De heer J. Pit

10. Externe betrekkingen

De gemeente Zwolle is een belangrijke partner voor Openbaar Belang. De wethouder volkshuisvesting onderschrijft de noodzakelijke samenwerking tussen corporaties en de gemeente. De samenwerking heeft met de in 2009 ondertekende prestatieafspraken tussen gemeente en Zwolse corporaties verder vorm gekregen. Elke zes weken is er overleg tussen de wethouder volkshuisvesting en de directies van de Zwolse corporaties.

Met de collega-corporaties wordt geruime tijd goed samengewerkt. Met name sinds de gezamenlijke woonruimteverdeling en de gezamenlijke verwerving van toekomstige bouwlocaties (2005). Het geldt ook voor de problematiek van de tijdelijke studentenhuisvesting, dak- en thuislozen (de Herberg) en het verkrijgen van productievolume in Stadshagen⁺. Ook met andere belanghebbers wordt samengewerkt.

Onderstaand is het in schema weergegeven.



Op initiatief van de gemeente, woningcorporaties en zorginstellingen in Zwolle is in 2007 een intentieovereenkomst Platform wonen-welzijn-zorg afgesloten. Doelstelling is het verbeteren van de afstemming en coördinatie tussen verschillende projecten in de stad op het gebied van wonen, welzijn en zorg en het maken van concrete, meerjarige resultaatafspraken op het terrein van wonen, welzijn en zorg voor de middellange termijn. De gemeente wordt vertegenwoordigd door de wethouder welzijn en zorg en de wethouder volkshuisvesting, de woningcorporaties en zorginstellingen door hun directiebestuurder en de organisaties van zorgvragers door hun voorzitter. Namens de drie Zwolse corporaties is de heer Brouwer vertegenwoordiger in het Platform.

11. Verbindingen

| Algemene gegevens | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|
| Naam van de verbinding | De Kwekerij bv | VOF De Geren | Molenzicht bv | Tussen de Verlaten bv | VOF Berkum Veldhoek |
| Rechtsvorm | BV | VOF | BV | BV | VOF |
| Vestigingsplaats | Zwolle | Zwolle | Zwolle | Zwolle | Zwolle |
| Statutaire doelstelling | Verhuur van woningen en participatie in woningontwikkelingsprojecten | Het voor gemeenschappelijk rekening en risico ontwikkelen en realiseren van sociale huur- en koopwoningen op het terrein aan de Nieuwe Deventerweg in Zwolle en de Ittersumallee en de Bolksteeg in Zwolle | Verhuur monumentale panden aan de Binnengasthuisstraat te Zwolle | Het verkrijgen, verwerven, vervreemden, (ver-) huren, vervaardigen, administreren, financieren, beheren, exploiteren en bezwaren van goederen | Het voor gemeenschappelijke rekening en risico verwerven en ontwikkelen van percelen grond in het gebied Berkum Veldhoek in Zwolle |
| Kern-/nevenactiviteiten in verslagjaar | Zie boven | Zie boven | Zie boven | Zie boven | Zie boven |
| Methode consolidatie | Netto vermogenswaarde | Netto vermogenswaarde | Netto vermogenswaarde | (1) | (1) |
| Financiële gegevens 2008 | | | | | |
| <u>Vennootschap</u> | | | | | |
| Eigen vermogen | 1.024.000 | 0 | 102.000 | 12.000 | 0 |
| Balans totaal | 297.000 | 568.000 | 7.000 | 14.000 | 6.455 |
| Jaaromzet | | | | | |
| Direct c.q. indirect corporatiebelang in % | 100% | 50% | 100% | 33,30% | 16,65% |
| Nominale waarde belang, preferentie en/of prioriteit | 18.000 | 0 | 18.000 | 6.000 | 0 |
| Datum vaststelling jaarverslag/accountantsverklaring | nrb | nrb | nrb | nrb | nrb |

(1) Netto Vermogenswaarde; vanwege de marginale effecten heeft er geen consolidatie plaatsgevonden

Beleidsuitgangspunt bij het aangaan en onderhouden van verbindingen met derden is het zoveel mogelijk vermijden van (financiële) risico's. Dat wordt bereikt door de nauwe verwantschap binnen de besturen van zowel Openbaar Belang als met de verbonden partijen.

Verder is het doel van een verbinding éénduidig vastgesteld: bij de samenwerking met 'De Kwekerij B.V.' is het doel het bouwen van circa 70 huur- en koopwoningen in het plan de Geren te Zwolle. Daartoe participeren zowel 'De Kwekerij B.V.' als Gerenpoort B.V. (dochter van Hegeman Bouwontwikkeling B.V.) voor elk 50% in VOF De Geren.

Molenzicht B.V. is opgericht om gebruik te maken van de fiscale voordelen uit het verwerven en beheren van monumentale panden aan de Binnengasthuisstraat (kantoorpand en 2 zogenaamde 'zaadragershuisjes'). Deze monumentale panden zijn ultimo 2009 verkocht aan Openbaar Belang. Het doel van de samenwerking in 'Tussen de Verlaten B.V.' is het bouwen van huurwoningen in het plan Berkum-Veldhoek te Zwolle. Partners in deze samenwerking zijn de Zwolse woningcorporaties; ieder voor éénderde deel.

'Tussen de Verlaten B.V.' en Maatgravenpoort B.V. (dochter van Hegeman Bouwontwikkeling B.V.) participeren elk voor 50% in vof Berkum-Veldhoek; een werkwijze als hiervoor genoemd bij VOF De Geren. Er zijn door de corporaties geen leningen verstrekt aan 'Tussen de Verlaten B.V.' anders dan storting van het kapitaal. Wel is er een lening door 'Tussen de Verlaten B.V.' aan vof Berkum-Veldhoek verstrekt van € 5.000,-.

Verder participeert Openbaar Belang ook nog in de onderstaande Verenigingen van Eigenaars (VVE). De administratie wordt gevoerd door MVGM Vastgoedmanagement in Groningen. Deze verbindingen zijn ontstaan nadat er woningen uit een blok zijn verkocht. Zonder de VVE was verkoop niet mogelijk. Er zijn geen (financiële) verplichtingen voor deze VVE's aangegaan. Er zijn ook geen leningen verstrekt, noch garanties afgegeven. De financiële omvang is marginaal.

| cpl | wijk/ buurt | adressen | start- jaar | aantal eenheden | |
|-----------------|------------------------|--|----------------|-----------------|-----|
| | | | | totaal | WOB |
| 12/13 | AA-landen/Bekenbuurt | | | | |
| 353 | Bekenbuurt, blok 11 | Baaksebeek 1 t/m 31 | 2001 | 16 | 3 |
| 351 | Bekenbuurt, blok 12 | Bredebeek 22 t/m 44 | 2001 | 12 | 3 |
| 352 | Bekenbuurt, blok 14 | Baaksebeek 12 t/m 36 | 2001 | 13 | 4 |
| 354 | Bekenbuurt, blok 17/18 | Baaksebeek 38 t/m 84 | 2005 | 24 | 16 |
| totaal | | | | 65 | 26 |
| 42 | Schildersbuurt | | | | |
| 46 | Rembrandtshof II | vd Helststraat 1 t/m 21, G. Doustraat 2 t/m 20, Rembrandtlaan 6 | 2001 | 22 | 7 |
| 47 | Rembrandtshof III | Fr. Halsstraat 1 t/m 21, vd Helststraat 2 t/m 30, Rembrandtlaan 4 | 2001 | 27 | 7 |
| 48 | Rembrandtshof IV | Fr. Halsstraat 2 t/m 22, Rembrandtlaan 2 | 2001 | 12 | 3 |
| totaal | | | | 61 | 17 |
| totaal generaal | | | | 126 | 43 |

12. De organisatie

12.1 Het bestuur

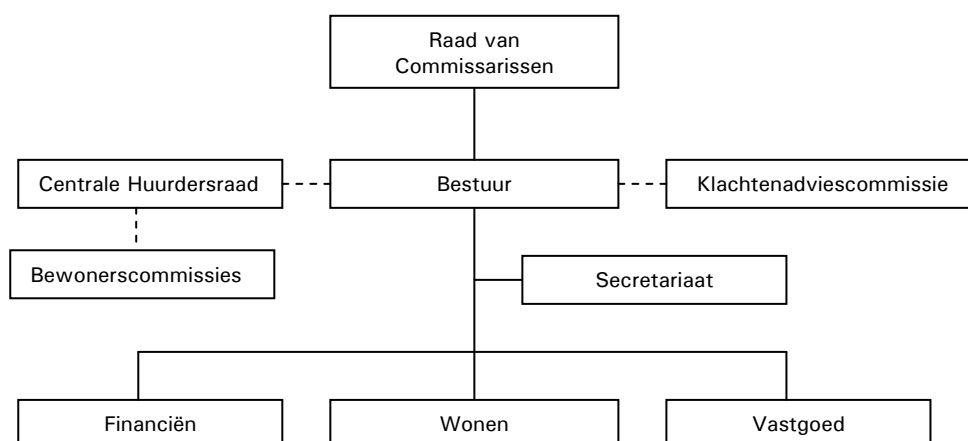
De samenstelling van het bestuur op 31 december 2009 was:

| Naam | Functie |
|-------------------------|---------------------|
| G.W. Brouwer, ba (1961) | directeurbestuurder |

De heer Brouwer is sinds 1 oktober 2007 in dienst als directeurbestuurder bij Woningstichting Openbaar Belang. De heer Brouwer is per 29 november 2007 benoemd tot bestuurslid van de Stichting Administratiekantoor NCCW. Verder is hij bestuurslid van de Stichting Gereguleerd Eigendom Zwolle en de Stichting Beheer Bijzondere Woonvormen. Deze functies zijn niet strijdig met de primaire functies.

12.2 De werkorganisatie

Organisatieschema Woningstichting Openbaar Belang ultimo 2009



Ultimo 2009 waren er 29 personen (= 23,3 formatieplaatsen) werkzaam bij de stichting, waarvan één persoon met 0,7 formatieplaats op projectbasis. Het ziekteverzuim was 536 dagen, dat is 2,93% (2008: 3,9%). Er was in het afgelopen jaar één werknemer langer dan 3 maanden ziek. Voor zijn vervanging is een inleenkracht ingeschakeld. In augustus is afscheid genomen van de manager Vastgoed; de ontstane vacature is op interim basis ingevuld.

Voor de beheersing van het ziekteverzuim wordt de Arbodienst ingeschakeld en voor de re-integratie van langdurig zieke werknemers wordt gebruik gemaakt van de diensten van een re-integratiebureau.

12.3 De ondernemingsraad

De ondernemingsraad wordt gevormd door:

| Naam | Functie | Aftredend |
|------------------|---------------------------|------------------|
| M. van der Velde | Voorzitter tot mei 2009 | |
| C. Akkerman | Voorzitter vanaf mei 2009 | 2011 |
| H. van Assen | Secretaris | 2009 |
| S. Koelma | Lid | 2011 |
| A. Huizenga | Lid | 2009 |

De ondernemingsraad heeft zich in 2009 beziggehouden met de volgende onderwerpen:

Beleidsplan

De OR heeft regelmatig overleg gehad over het beleidsplan. De rol van de OR in dit traject is voornamelijk controle houden op de gevolgen van het beleidsplan voor het personeel. Verder worden de competenties van een ieder onderzocht en de OR wil hierin de belangen van de medewerkers bewaken. De OR is positief over de inhoud van het beleidsplan.

Levensloopregeling

Binnen Openbaar Belang zijn er nog geen doelen vastgesteld waarvoor gespaard kan worden in de levensloopregeling. Hierover is met de directeur gesproken en dit wordt opgepakt.

Collectieve ziektekosten

Er zijn verschillende opties opgevraagd om te kijken of het mogelijk is om voor het personeel meer korting te bedingen. Dit bleek niet haalbaar en wordt niet meer verder onderzocht.

Werkrooster

Het werkrooster voor 2010 is vastgesteld. Voor 2010 is er één verplichte snipperdag vastgesteld.

Eindejaarsuitkering

Er is afgesproken dit jaar (net als andere jaren) 2 x € 50,- en een kerstpakket aan de werknemers te geven.

Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo van het boekjaar

| | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|---|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | actuele waarde | | | | |
| Gegevens verhuureenheden in exploitatie | | | | | |
| <u>Aantal verhuureenheden in eigendom</u> | | | | | |
| Woningen/woongebouwen | 2.658 | 2.636 | 2.563 | 2.479 | 2.461 |
| Standplaatsen met woonwagen | 13 | 13 | 13 | 13 | 12 |
| Totaal aantal woongelegenheden | 2.671 | 2.649 | 2.576 | 2.492 | 2.473 |
| Standplaatsen | 24 | 24 | 24 | 24 | 25 |
| Garages | 125 | 125 | 125 | 125 | 125 |
| Bedrijfsruimten (met woonruimte) | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Bedrijfsruimten (zonder woonruimte) | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Totaal aantal verhuureenheden in expl. (VE) | 2.828 | 2.806 | 2.733 | 2.649 | 2.631 |
| <u>Aantal verhuureenheden in beheer:</u> | | | | | |
| Woningen/woongebouwen | 0 | 0 | 102 | 102 | 102 |
| Totaal aantal verhuureenheden | 2.828 | 2.806 | 2.835 | 2.751 | 2.733 |
| Gemiddelde verzekerde waarde per VE | herbouw- waarde | herbouw- waarde | herbouw- waarde | herbouw- waarde | herbouw- waarde |
| Gemiddelde grondslag OZB per verhuureenheid | 154.000 | 152.200 | 145.800 | 133.600 | 133.000 |
| Mutaties woongelegenheden | | | | | |
| Aantal opgeleverd | 57 | | 103 | 41 | 25 |
| Aantal aangekocht/overgenomen | | 82 | 2 | | 274 |
| Aantal verkocht | 35 | 9 | 21 | 22 | 27 |
| Mutaties overige verhuureenheden | | | | | |
| Aantal opgeleverd | | | | | 2 |
| Aantal verkocht | | | | | 0 |
| Aantal gesloopt | | | | | |
| Aantal in beheer genomen | | -102 | | | -231 |
| Aantal woongelegenheden/huurprijsklasse | | | | | |
| Laag (< € 348,99) | 750 | 763 | 693 | 608 | 614 |
| Overig (> = € 348,99) | 1.921 | 1.886 | 1.883 | 1.884 | 1.859 |
| Kwaliteit | | | | | |
| Aantal reparatieverzoeken | 4.073 | 4.923 | 4.672 | 4.378 | 4.582 |
| Gemiddelde kosten per reparatieverzoek | 139 | 115 | 117 | 107 | 103 |
| Gemiddelde kosten per mutatie | 934 | 983 | 929 | 834 | 786 |
| Kosten niet-planmatig onderhoud/VE | 378 | 373 | 359 | 327 | 324 |
| Kosten planmatig onderhoud/VE | 483 | 601 | 890 | 575 | 584 |
| Totaal kosten onderhoud/VE | 860 | 974 | 1.249 | 903 | 908 |
| Aantal woongelegenheden met GOH en/of woningverbetering | 1.535 | 1.440 | 1.440 | 1.343 | 1.318 |
| Prijs/kwaliteitsverhouding | | | | | |
| Gemiddeld aantal punten WWS | 132 | 132 | 133 | 130 | 131 |
| Gemiddelde netto-maandhuur | 394 | 380 | 377 | 379 | 368 |
| Gemiddelde huurverhoging | 2,50% | 1,60% | 1,10% | 2,47% | 1,60% |
| Het verhuren van woongelegenheden | | | | | |
| Aantal mutaties | 319 | 272 | 293 | 267 | 287 |
| Mutatiegraad | 11 | 10 | 11 | 10 | 11 |
| Acceptatiegraad | 43 | 49 | 30 | 31 | 38 |
| Aantal huurders HTS/IHS < aftoppingsgrens/woon. | 17,2% | 19,5% | 22,6% | 25,4% | 29,0% |
| Aantal huurders HTS/IHS > aftoppingsgrens/woon. | 0,9% | 0,9% | 0,5% | 0,6% | 1,1% |
| Huurachterstand in % huren + vergoedingen | 1,0% | 1,0% | 1,3% | 1,7% | 1,3% |
| Huurderving in % huren + vergoedingen | 0,6% | 0,5% | 0,6% | 0,5% | 0,6% |

Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo van het boekjaar

| | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
|--|-----------------------|----------|--------|--------|--------|
| | actuele waarde | | | | |
| Financiële continuïteit ¹⁾ | | | | | |
| Solvabiliteit | | (31,6) | | | |
| | 25,7 | 26,7 | 36,0 | 40,1 | 42,1 |
| Liquiditeit ²⁾ | 0,1 | 0,0 | 0,3 | 1,3 | 0,6 |
| | | (-10,8) | | | |
| Rentabiliteit eigen vermogen | 0,7 | -13,7 | -20,6 | -4,6 | 13,5 |
| Rente langlopende schulden (leningen) | 4,3 | 4,5 | 4,6 | 4,8 | 5,7 |
| | | (0,7) | | | |
| Rentabiliteit totaal vermogen | 3,0 | - 0,8 | -4,6 | 0,8 | 8,4 |
| | | (3,5) | | | |
| Renteresultaat in % eigen vermogen | 4,7 | 5,0 | 3,1 | 2,2 | 1,7 |
| | | (20.009) | | | |
| Interne financiering/VE | 15.088 | 15.837 | 19.895 | 22.416 | 24.639 |
| Cash-flow/VE | 1.600 | 301 | 363 | 997 | 3.417 |
| Balans en Winst- en verliesrekening | | | | | |
| | | (16.596) | | | |
| Eigen vermogen/VE | 12.904 | 13.067 | 18.883 | 23.507 | 24.789 |
| Voorziening onderhoud/VE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Overige voorzieningen | 320 | 323 | 0 | 0 | 0 |
| Totaal opbrengsten/VE | 6.786 | 5.283 | 5.977 | 5.167 | 4.843 |
| Kapitaalslasten/VE | 68 | 48 | 62 | 52 | 62 |
| Overige bedrijfslasten/VE | 3.869 | 3.950 | 3.574 | 2.749 | 3.572 |
| Renteresultaat/VE | 617 | 650 | 585 | 526 | 409 |
| Buitengew. baten/lasten per VE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Mutatie actuele waarde/VE | 1.473 | 2.071 | 4.809 | 2.080 | 3.621 |
| Jaarresultaat/VE | 97 | -1.796 | -3.897 | -1.114 | 3.349 |
| Personeelsbezetting | | | | | |
| Aantal formatieplaatsen per 1.000 VE, inclusief woningen in beheer | | | | | |
| - Directie/secretariaat | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 |
| - Financieel-economische zaken | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,3 |
| - Verhuur- en bewonerszaken | 2,2 | 2,2 | 1,7 | 1,6 | 1,8 |
| - Onderhoud | 1,9 | 1,6 | 1,6 | 1,7 | 1,7 |
| - Nevenexploitaties /leveringen en diensten | 1,3 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| - Projecten | 0,3 | 0,5 | 0,4 | 0,5 | 0,0 |
| - Totaal aantal formatieplaatsen per 1.000 VE | 7,9 | 7,6 | 7,0 | 7,0 | 6,5 |
| Werkelijk aantal formatieplaatsen | 23,3 | 21,5 | 19,3 | 19,3 | 17,9 |

¹⁾ de doorgevoerde stelselwijziging per 1-1-2008 is in bovengenoemde cijfers van de jaren 2008 en 2009 verwerkt; ter vergelijking zijn de kengetallen over 2008, zoals deze op de voorgaande wijze waren berekend, tussen haakjes vermeld

²⁾ het kengetal voor de liquiditeit is laag doordat er gebruik wordt gemaakt van de kredietfaciliteit bij de ING-bank in verband met de gunstige prijsstelling van kort geld

Jaarrekening

1. Algemeen

Het resultaat is als volgt opgebouwd (x € 1.000,-)

| omschrijving | 2009 | | | 2008 |
|--|------------|--------------|-------------|---------------|
| | werkelijk | begroot | verschil | werkelijk |
| resultaat voor rente | 8.688 | 6.864 | 1.824 | 2.445 |
| bij: rentebaten | 100 | 13 | 87 | 136 |
| af: rentelasten | 4.089 | 4.439 | -350 | 3.974 |
| resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening | 4.699 | 2.438 | 2.261 | -1.393 |
| mutatie reële waarde vaste activa | -4.166 | -1.115 | -3.051 | -4.591 |
| jaarresultaat voor belastingen | 533 | 1.323 | -790 | -5.984 |
| belastingen | -258 | -109 | -149 | 945 |
| jaarresultaat na belastingen | 275 | 1.214 | -939 | -5.039 |

Korte toelichting op de belangrijkste afwijkingen op het jaarresultaat:

- *Werkelijk resultaat 2009 ten opzichte van begroot resultaat 2009*
 - de opbrengsten uit verkoop waren in 2009 circa € 0,5 miljoen lager dan begroot (door de crisis op de huizenmarkt vielen de verkoopprijzen enigszins tegen; ook de kosten verkoopklaarmaken waren hoger dan verwacht; de huurderiving van de, in afwachting van verkoop leegstaande, woningen nam ook toe doordat het langer duurde voordat een woning verkocht was);
 - de post "Overige waardeveranderingen Vaste activa" (= afboeking onrendabele top nieuwbouwinvesteringen) was in 2009 circa € 3,1 miljoen lager dan begroot als gevolg van het opschuiven met één jaar van project 212 (66 woningen Frankhuis);
 - het verschil in de reële waarde vaste activa is het gevolg van het toepassen van herziene paramaters en uitgangspunten bij de bedrijfswaardeberekening (bij opstellen begroting 2010) en wordt toegelicht bij het onderdeel over de bedrijfswaardeberekening.
- *Werkelijk resultaat 2009 t.o.v. werkelijk resultaat 2008*
 - de afwaarderingen nieuwbouwinvesteringen bedroeg in 2009 € 0,5 miljoen tegenover € 3,7 miljoen in 2008;
 - hogere opbrengst verkopen in 2009: € 5,2 miljoen in 2009 tegenover € 1,5 miljoen in 2008;
 - tegenover de éénmalige belastinglatentie (bate) in 2008 staat nu de jaarlijkse vrijval van 10% als last.

2. Financiële positie

De financiële positie per 31 december 2009 is als volgt kort weer te geven:

(x € 1.000,-)

| | <u>31-12-2009</u> | <u>31-12-2008</u> |
|---------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Vermogen op lange termijn | 135.619 | 125.892 |
| Vastgelegde middelen op lange termijn | <u>143.023</u> | <u>136.810</u> |
| Werkkapitaal | <u><u>- 7.404</u></u> | <u><u>- 10.918</u></u> |

De toename van het werkkapitaal met circa € 3,5 miljoen tot -/- € 7.404.000,- is als volgt te specificeren (x € 1.000,-):

| | | |
|--|--------------|---------------------|
| Jaarresultaat | | 275 |
| Af: Investerings minus afschrijvingen en mutatie financiële vaste waarde | -10.379 | |
| Bij: Aangetrokken leningen minus aflossingen | <u>9.454</u> | - 925 |
| Mutatie reële waarde MVA | | <u>4.166</u> |
| Toename werkkapitaal 2009 | | <u><u>3.516</u></u> |

Voor een nadere toelichting van de mutatie in 2009 wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van de Jaarrekening, "Kasstroomoverzicht", op pagina 57.



3. Geconsolideerde Balans per 31-12-2009 (na bestemming resultaat)

(x € 1.000,-)

BALANS PER 31-12-2009

| ACTIVA | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|---|----------------|----------------|
| | € | € |
| VASTE ACTIVA | | |
| MATERIELE VASTE ACTIVA | | |
| - Onroerende en roerende zaken in exploitatie | 137.868 | 129.816 |
| - Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling | 2.174 | 3.648 |
| - Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 1.674 | 1.540 |
| Totaal materiele vaste activa | <u>141.716</u> | <u>135.004</u> |
| FINANCIELE VASTE ACTIVA | | |
| - Te vorderen BWS-subsidies | 301 | 370 |
| - Deelnemingen | 6 | 6 |
| - Latente belastingvordering | 1.000 | 1.180 |
| - Overige effecten | 0 | 250 |
| Totaal financiële vaste activa | <u>1.307</u> | <u>1.806</u> |
| Totaal vaste activa | <u>143.023</u> | <u>136.810</u> |
| VLOTTENDE ACTIVA | | |
| ONDERHANDEN WERK | <u>18</u> | <u>-194</u> |
| VORDERINGEN | | |
| - Huurdebiteuren | 80 | 72 |
| - Gemeente Zwolle | 1 | 2 |
| - Overige vorderingen | 390 | 43 |
| - Overlopende activa | 29 | 25 |
| Totaal vorderingen | <u>500</u> | <u>142</u> |
| LIQUIDE MIDDELEN | <u>120</u> | <u>488</u> |
| Totaal vlottende activa | <u>638</u> | <u>436</u> |
| TOTAAL | <u>143.661</u> | <u>137.246</u> |

| PASSIVA | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|--|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| EIGEN VERMOGEN | | |
| Overige reserve | 36.942 | 36.667 |
| Reserve woningen in beheer | 0 | 0 |
| Totaal eigen vermogen | <u>36.942</u> | <u>36.667</u> |
| VOORZIENINGEN | | |
| - Voorziening onrendabele nieuwbouwinvesteringen | <u>906</u> | <u>906</u> |
| LANGLOPENDE SCHULDEN | | |
| - Leningen overheid | 15.189 | 15.632 |
| - Leningen kredietinstellingen | 82.582 | 72.687 |
| Totaal langlopende schulden | <u>97.771</u> | <u>88.319</u> |
| Totaal langlopend vermogen | <u>135.619</u> | <u>125.892</u> |
| KORTLOPENDE SCHULDEN | | |
| - Schulden aan kredietinstellingen | 1.790 | 5.174 |
| - Schulden aan leveranciers | 3.031 | 2.755 |
| - Belastingen en premies sociale verzekering | 757 | 803 |
| - Overlopende passiva | 2.464 | 2.622 |
| Totaal kortlopende schulden | <u>8.042</u> | <u>11.354</u> |
| TOTAAL | <u>143.661</u> | <u>137.246</u> |

4. Geconsolideerde Winst- en verliesrekening over 2009

(x € 1.000,-)

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|--|-------------------|----------------------|
| | € | € |
| BEDRIJFSOPBRENGSTEN | | |
| - Huren | 12.568 | 12.050 |
| - Vergoedingen | 1.244 | 1.257 |
| - Overheidsbijdragen | 1 | 2 |
| - Opbrengst verkopen | 5.197 | 1.509 |
| - Overige bedrijfsopbrengsten | 182 | 128 |
| Som der bedrijfsopbrengsten | <u>19.192</u> | <u>14.946</u> |
| BEDRIJFSLASTEN | | |
| - Afschrijvingen op immateriele en materiele vaste activa | 83 | 73 |
| - Overige waardeveranderingen immateriele en materiele vaste activa | 515 | 3.659 |
| - Lonen en salarissen | 1.207 | 1.123 |
| - Sociale lasten/pensioenpremies | 374 | 319 |
| - Lasten onderhoud | 4.460 | 4.073 |
| - Overige bedrijfslasten | 3.865 | 3.254 |
| Som der bedrijfslasten | <u>10.504</u> | <u>12.501</u> |
| RESULTAAT VOOR RENTE | 8.688 | 2.445 |
| - Rentebaten | 100 | 136 |
| - Rentelasten | 4.089 | 3.974 |
| RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING | 4.699 | -1.393 |
| Mutatie reële waarde vaste activa | -4.166 | -4.591 |
| Belastingen | -258 | 945 |
| JAARRESULTAAT | <u>275</u> | <u>-5.039</u> |

5. Kasstroomoverzicht

(x € 1.000,-)

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| | € | € |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | | |
| Resultaat voor rente | 8.688 | 2.445 |
| Aanpassingen voor | | |
| - afschrijvingen | 83 | 73 |
| - mutatie voorzieningen | 0 | 906 |
| Veranderingen in vlottende middelen | | |
| - Onderhanden werk | -212 | 180 |
| - Vorderingen | -358 | 218 |
| - Kortlopende schulden | <u>-3.312</u> | <u>5.060</u> |
| | <u>-3.882</u> | <u>5.458</u> |
| Kasstroom uit bedrijfsoperaties | 4.889 | 8.882 |
| Ontvangen rente | 99 | 136 |
| Betaalde rente | -4.089 | -3.975 |
| Betaalde belastingen | <u>-259</u> | <u>945</u> |
| | <u>-4.249</u> | <u>-2.894</u> |
| <i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i> | <i>640</i> | <i>5.988</i> |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | | |
| Investerings in materiële vaste activa | -11.485 | -10.515 |
| Desinvesterings in materiële vaste activa | 524 | 3.623 |
| Mutatie financiële vaste activa | <u>499</u> | <u>-2.624</u> |
| <i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i> | <i>-10.462</i> | <i>-9.516</i> |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | |
| Nieuw opgenomen leningen | 23.640 | 3.360 |
| Contractbijschrijvingen klimleningen | 0 | 320 |
| Aflossing langlopende schulden | <u>-14.186</u> | <u>-599</u> |
| <i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i> | <u>9.454</u> | <u>3.081</u> |
| Mutatie geldmiddelen | <u>-368</u> | <u>-447</u> |

6. Waarderingsgrondslagen

Algemeen

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van nominale waarde, tenzij hierna anders is vermeld. De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Baten worden slechts verantwoord indien ze op balansdatum zijn gerealiseerd, lasten worden gepresenteerd indien ze hun oorsprong vinden in of voor het einde van het verslagjaar en op het moment dat ze voorzienbaar zijn. De ongerealiseerde waardeveranderingen, van op de actuele waarde gewaardeerde materiële vaste activa in exploitatie, worden eveneens in het resultaat verwerkt. De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling sluiten aan met de bepalingen van artikel 26 van het BBSH, BW2 titel 9 en de richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Woningstichting Openbaar Belang heeft belangen in De Kwekerij B.V. en Molenzicht B.V. (beide 100%) en Tussen de Verlaten B.V. (33,3%). Alleen de jaarcijfers van de Kwekerij B.V. en Molenzicht B.V. zijn geconsolideerd opgenomen in deze jaarrekening. In de individuele jaarrekening van de woningstichting zijn de belangen via de netto vermogensmutatie verwerkt in de balans.

Stelselwijzigingen

In het kader van de bepaling van de bedrijfswaarde van de materiële vaste activa in exploitatie is in 2009 een tweetal stelselwijzigingen doorgevoerd:

1. elimineren opbrengst verkopen uit bedrijfswaarde en
2. herziening waardering restwaarde grond.

Beide wijzigingen hebben geen invloed op de resultaatsbepaling, wel op de waarde van de MVA in exploitatie en het Eigen vermogen: beide nemen per saldo op 1-1-2008 af met € 9,9 miljoen.

Ad 1. Verkoopresultaat

Tot vorig jaar werd de hoogte van de bedrijfswaarde onder andere bepaald door de verwachte verkoopopbrengsten voor de komende vijf jaren. Nu er enige tijd ervaring is opgedaan met het waarden op basis van actuele waarde, merken we dat deze wijze van waardering botst met het voorzichtigheidsprincipe, wanneer nog niet gerealiseerde verkoopopbrengsten al in het jaarresultaat worden verwerkt.

Als in enig jaar de verkoopdoelstelling niet wordt gehaald, dan dient een correctie plaats te vinden via de post mutatie vast activa waardoor een lagere opbrengst verkopen niet zichtbaar wordt in een lager jaarresultaat. Dit vinden wij niet gewenst.

Daarom is besloten een andere werkwijze toe te passen: bij de bepaling van de bedrijfswaarde elimineren we de toekomstige verkoop uit de waardering. In de meerjarenplanning wordt bij de kasstromen wel rekening gehouden met de opbrengsten uit verkoop, maar niet meer in de waardering van de activa.

Het niet meenemen van de verkoopopbrengsten heeft de volgende effecten:

- de waarde van het bezit ultimo 2007 neemt af met circa € 13 miljoen;
- deze afwaardering vindt plaats in het jaar 2009 en zal niet via het jaarresultaat, maar rechtstreeks ten laste van het vermogen worden gebracht (stelselwijziging);
- een afwijkend resultaat op verkoop is voortaan zichtbaar in het uiteindelijk jaarresultaat en wordt niet meer gecorrigeerd door voortschrijdende verkopen uit toekomstige jaren.

Ad 2. Wijziging waardering restwaarde grond

Tot nu toe werd de grond onder de woningen gewaardeerd op basis van de oorspronkelijke kostprijs, vervolgens geïndexeerd op basis van de verwachte waarde-ontwikkeling en tenslotte teruggerekend naar de waarde op dit moment.

Dit is in afwijking van de "best-practices" voorschriften voor de jaarverslaggeving.

Daarom hebben wij besloten uit te gaan van de kostprijs van de grond voor een sociale huurwoning (conform opgave van de gemeente Zwolle), onder aftrek van de sloopkosten en kosten uitverhuizen. Voordeel bedraagt circa € 3,1 miljoen.

Daarnaast betekent een hogere restwaarde ook een lagere afwaardering van de zgn. onrendabele top van nieuwbouw- en aankoopinvesteringen (in de Winst- en verliesrekening te zien onder de post "onrendabele investering MVA").

Balanswaardering

Materiële vaste activa

Onroerende goederen in exploitatie

De grond, de woningen, de woonwagens met de daarbij behorende installaties, standplaatsen, garages en aanpassingen zijn gewaardeerd tegen actuele waarde gebaseerd op de bedrijfswaarde. Deze wordt gevormd door de contante waarde van de kasstromen uit hoofde van toekomstige exploitatieopbrengsten en –uitgaven over de geschatte resterende looptijd van de investering.

De kasstroomprognoses zijn gebaseerd op redelijke en onderbouwde veronderstellingen die de beste schatting weergeven van de economische omstandigheden en van toepassing zullen zijn gedurende de resterende levensduur van het actief. De kasstromen zijn gebaseerd op de, eind 2009 intern geformuleerde, meerjarenbegroting over de periode 2010-2019. De kosten van planmatig- en groot onderhoud zijn eveneens gebaseerd op dezelfde begrotingsperiode.

In latere jaren wordt gerekend met geëxtrapoleerde normbedragen, gebaseerd op de begroting 2010. Gerekend wordt met een inflatie van 2,25% en een inflatievolgend huurbeleid.

De disconteringsvoet is rechtstreeks afgeleid van de gemiddelde rentekostenvoet met een risico-opslag en komt uit op 5,25%.

Nieuw aan te trekken leningen worden ingecalculeerd tegen 5,25% onder borgstelling van het WSW.

Bij de bedrijfswaarde ultimo 2009 zijn derhalve volgende uitgangspunten gehanteerd:

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Huurverhoging 2010 | 1,20% |
| Huurverhoging 2011 | 1,50% |
| 2012 e.v. | 2,25% |
| Huurderving: - leegstand | 0,50% |
| - oninbaar | 0,20% |
| Variabele lasten: - onderhoud | conform technische inventarisatie |
| - algemeen beheer | bedrijfseconomische norm |
| Toename variabele lasten (inflatie) | 2,25% |
| Toename onderhoudslasten | 3,25% |
| Disconteringsvoet | 5,25% |

De heffingsbijdrage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de te betalen vennootschapsbelasting maken geen onderdeel uit van de bedrijfswaarde.

Bij de bepaling van de bedrijfswaarde wordt eveneens rekening gehouden met de rentabiliteitswaardecorrectie van de bestaande leningenportefeuille. De rentabiliteitswaardecorrectie betreft het verschil tussen de contante waarde van de verwachte kasstromen uit hoofde van de leningen en de waardering van deze posten op de balans.

De bepaling van de restwaarde van de grond opgenomen in de bedrijfswaarde vindt, voor zover er nog geen herbestemming van de grond heeft plaatsgevonden, plaats op basis van de kostprijs van de grond voor een sociale huurwoning (conform opgave gemeente Zwolle), onder aftrek van de sloopkosten en kosten uitverhuizen.

Na-investeringen, die leiden tot een waardeverhoging van het actief, worden aangemerkt als activeerbare kosten.

In het kader van de afspraken tussen de rijksoverheid en Aedes afgesproken inspanningsverplichting om het woningbezit energiezuinig te maken, zijn ook de kosten van deze maatregelen in de bedrijfswaarde verwerkt. Wij ramen de kosten voornamelijk op circa € 10 miljoen, waarvan ultimo 2009 nog € 6 miljoen resteert. De opbrengsten vanuit de huurverhoging, waarvan 50% ten laste van de huurder en 50% ten laste van Openbaar Belang komt, zijn eveneens in de berekening verwerkt.

De huren zijn inflatievolgend verhoogd; tegelijkertijd worden de huren in 2009 bij mutatie opgetrokken naar 75% van de maximaal redelijke huur.

Complexen worden gedefinieerd op basis van groepen van gelijksoortige activa. De daarbij gehanteerde criteria voor productmarktcombinaties sluiten aan bij welke in het woonruimteverdelingsysteem worden gehanteerd:

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| 1. Eengezinswoning | 5. Onzelfstandige eenheid |
| 2. Flat zonder lift | 6. Standplaats/woonwagen |
| 3. Flat met lift | 7. Bedrijfspan |
| 4. Hat-eenheid | 8. Garage en overige |

Onroerende goederen in ontwikkeling

Dit betreffen complexen in aanbouw die worden gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering uit hoofde van te dekken stichtingskosten. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de intern vastgestelde gemiddelde rentevoet voor kort vreemd vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen aanschafprijs, bijkomende kosten en toegerekende rente.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van aanschafwaarde onder aftrek van annuïtaire afschrijvingen.

Financiële vaste activa

Te vorderen BWS-subsidies

Waardering van de te vorderen subsidies BWS vindt plaats door aan de contante waarde van de subsidie bij aanvang van de exploitatie jaarlijks een rente toe te rekenen tegen het subsidierendement onder aftrek van de ontvangen bijdrage.

Deelnemingen

De deelnemingen betreffen een 100% deelneming in "De kwekerij B.V." en "Molenzicht B.V." en een deelneming in "Tussen de Verlaten B.V." (aandeel Openbaar Belang 1/3); de deelnemingen worden gewaardeerd op de netto vermogenswaarde volgens de laatst bekende balans.

"De Kwekerij B.V." neemt voor 50% deel in VOF de Geren.

"Tussen de Verlaten B.V." neemt voor 50% deel in VOF Berkum-Veldhoek.

Alle vier entiteiten zijn gevestigd in Zwolle.

Overige effecten

De overige effecten betreffen de certificaten van de stichting Administratiekantoor NCCW en worden gewaardeerd tegen de verkrijgingprijs of de lagere opbrengstwaarde.

Latente belastingvordering

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voortwaartse verliescompensatie, worden gewaardeerd indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van de contante waarde.

Onderhanden werken

De onderhanden werken worden gewaardeerd tegen reeds gemaakte kosten minus de reeds gedeclareerde termijnen. Resultaten worden genomen op het moment van oplevering. Indien verliezen worden verwacht, worden deze voorzien.

Vorderingen

Gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van een voorziening voor mogelijke oninbaarheid.

Egalisatierekening

BWS-subsidies

Waardering van de te vorderen subsidies BWS vindt plaats door, aan de contante waarde van de subsidie bij aanvang van de exploitatie jaarlijks een rente toe te rekenen, tegen het subsidierendement onder aftrek van het ten gunste van het resultaat gebrachte traditionele exploitatietekort.

Voorziening

Voorziening onrendabele investering nieuwbouw

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen bedrijfswaarde.

Overheidsbijdragen

Voor zover de overheidsbijdragen op standplaatsen en/of woonwagens nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen.

Als gevolg van de brutering bestaan vanaf 1995 de overheidsbijdragen voor woningen alleen nog uit de BWS-subsidies.

Opbrengsten uit verkoop

De opbrengsten uit verkoop betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Overige baten

Hieronder worden de vergoedingen voor administratiekosten, inschrijfgelden, doorbelastingen aan derden et cetera verantwoord.

Pensioenen

De pensioenregeling via het SPW betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling.

Voor de pensioenregelingen betaalt Openbaar Belang op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan het SPW. Behalve de betaling van premies heeft Openbaar Belang geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. Openbaar Belang heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Lasten onderhoud

Hieronder worden verantwoord de uitgaven voor het niet planmatig onderhoud en het planmatig onderhoud. De onderhoudsuitgaven zijn exclusief de kosten eigen dienst.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen), vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

6.2 Belangrijke inschattingen inzake waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 opgesteld. Het management heeft daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen gemaakt die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- materiële vaste activa, minimum waarderingsregel;
- timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering.

6.2.1 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde wordt afhankelijk gesteld van de voorgenomen bestemming van complexen. De reële waarde van de onroerende zaken in exploitatie, bestemd voor de verhuur, is de bedrijfswaarde. De onroerende zaken kunnen voor langere of kortere termijn voor verhuur worden aangehouden.

De uitgangspunten van de reële waarde zijn deels afhankelijk van de interne beleidsvoornemens van Openbaar Belang. Deze beleidsvoornemens komen ondermeer tot uitdrukking in het strategisch voorraadbeheer waarbij eigen keuzes worden gemaakt ten aanzien van verhuur of verkoop, levensduur, kwaliteits- en huurniveaus. Voor zover mogelijk hanteert Openbaar Belang binnen de sector gangbare uitgangspunten.

6.2.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige belanghebbers aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is eerst sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

6.2.3 Vennootschapsbelasting

Toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn met ingang van 1 januari 2009 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Bij aanvang van deze belastingplicht dient Openbaar Belang een fiscale openingsbalans op te maken waarvoor specifieke fiscale waarderingsregels gelden. Voor het verschil tussen de waardering op de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de waardering op de commerciële balans (commerciële boekwaarde) moet een belastinglatentie worden gevormd indien en voor zover er sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen. Een actieve belastinglatentie moet worden gevormd in het geval dat de commerciële waardering (op het niveau van kasstroomgenererende eenheid) lager is dan de fiscale waardering, een passieve latentie in het omgekeerde geval. De actieve latentie dient te worden gevormd tot het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

In de loop van 2009 zijn de fiscale waarderingsregels en daarmee de hoogte en waardering van te vormen belastinglatenties, met terugwerkende kracht naar 1 januari 2008, duidelijk geworden.

De op 1 januari 2008 te waarderen belastinglatenties en de mutaties gedurende 2008 in de belastinglatenties zijn via het resultaat 2008 verantwoord. Met ingang van 2009 worden uiteraard alleen de mutaties in de latenties via het resultaat verantwoord.

In de toelichting op de post 'belastingen' is een uitsplitsing van het effect per 1 januari 2009 en de mutaties in 2009 opgenomen.

6.3 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. Bij deze methode wordt het nettoresultaat aangepast voor posten van de winst- en verliesrekening die geen invloed hebben op ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar, mutaties in de balansposten en posten van de winst- en verliesrekening, waarvan de ontvangsten en uitgaven niet worden beschouwd als behorende tot de operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

6.4 Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is één van de belangrijkste sturingsinstrumenten van Openbaar Belang. Omvangrijke investeringsbeslissingen worden getoetst op hun financiële haalbaarheid met behulp van de bedrijfswaardeberekening. De gehanteerde parameters vormen vervolgens de basis voor doorrekening in de financiële meerjarenprognose. De gekozen product-marktcombinatie (pmc) is gebaseerd op een verhuurtechnische type-indeling; een indeling die ook in het woonruimteverdeelsysteem wordt gehanteerd.

De parameter voor de huur is (evenals voorgaande jaren) inflatievolgend. De disconteringsvoet is afgeleid van de gemiddelde (verwachte) vermogenskostenvoet op lange termijn (10 jaar) met een opslag voor risico en komt uit op 5,25%. Berekend is dat deze gemiddelde kostenvoet zich de komende jaren onder de 5% zal bewegen.

Bij de berekening van de bedrijfswaarde zijn de volgende parameters gehanteerd:

| parameters: | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 ev |
|------------------------|-------|-------|-------|-------|---------|
| huurverhoging | 1,20% | 1,50% | 2,25% | 2,25% | 2,25% |
| inflatie | 1,50% | 2,25% | 2,25% | 2,25% | 2,25% |
| ontwikkeling onderhoud | 2,50% | 3,25% | 3,25% | 3,25% | 3,25% |
| disconteringsvoet | 5,25% | 5,25% | 5,25% | 5,25% | 5,25% |

De kosten voor het onderhoud en de overige variabele lasten (beheer/belastingen en verzekeringen) zijn gebaseerd op de (meerjaren-)begroting 2010-2019. De kosten van het planmatig onderhoud zijn eveneens gebaseerd op de meerjarenprognose onderhoud over de periode 2010-2019. Daarna worden kosten gebaseerd op 5 jaars onderhoudscyclus van € 1.045,- per woning en in het 25-ste en 40-ste exploitatiejaar een bedrag van € 25.000,- respectievelijk € 10.000,- per woning wordt aangehouden.

De rentabiliteitswaardecorrectie (ultimo 2009 becijferd op circa € 7,3 miljoen), de extra huuropbrengsten door huurharmonisatie en de gevolgen van het aanbrengen van energiebesparende maatregelen, zijn op basis van de berekende bedrijfswaarde in totaal per type verhuureenheid verhoudingsgewijs toegerekend.

7. Toelichting op de balans

(x € 1.000,-)

A C T I E F

| | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|--|-----------------------|-------------------------------------|
| VASTE ACTIVA | | |
| Materiële vaste activa | | |
| Onroerende en roerende zaken in exploitatie | <u>137.868</u> | ¹⁾ <u>129.816</u> |
| Deze post is als volgt samengesteld: | | |
| - Woningen en woongebouwen | 136.486 | 128.235 |
| - Overige verhuureenheden | <u>1.382</u> | <u>1.442</u> |
| subtotaal | <u>137.868</u> | <u>129.777</u> |
| Via Molenzicht B.V. | <u>0</u> | <u>139</u> |
| Totaal onroerende en roerende zaken in exploitatie | <u><u>137.868</u></u> | <u><u>129.816</u></u> |
| | | |
| Onroerende zaken in ontwikkeling | <u>2.174</u> | <u>3.648</u> |
| Deze post is als volgt samengesteld: | | |
| - Onroerende en roerende zaken | | |
| . Woningen en woongebouwen | | |
| o grond in Berkum-Veldhoek | 1.604 | 1.544 |
| o complex 211, 57 woningen Stadshagen | 0 | 1.864 |
| o overige projecten | <u>574</u> | <u>240</u> |
| Totaal onroerende en roerende zaken in ontwikkeling | <u><u>2.174</u></u> | <u><u>3.648</u></u> |
| | | |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | <u>1.674</u> | <u>1.540</u> |
| Deze post is als volgt samengesteld: | | |
| . Kantoor Binnengasthuisstraat 1 | 1.397 | |
| . Vervoermiddelen | 36 | 18 |
| . Inventaris | <u>241</u> | <u>162</u> |
| subtotaal | <u>1.674</u> | <u>180</u> |
| Via Molenzicht B.V., kantoor Binnengasthuisstraat 1 | <u>0</u> | <u>1.360</u> |
| dienste van de exploitatie | <u><u>1.674</u></u> | <u><u>1.540</u></u> |
| | | |
| Totaal materiële vaste activa | <u>141.716</u> | <u>135.004</u> |

Het verloop van deze post in 2009 is als volgt:

| Verloop Vaste Activa 2009 | Onroerende en roerende zaken in exploitatie | Onroerende zaken in ontwikkeling | Onroerende zaken ten dienste der exploitatie | Totaal |
|--|---|----------------------------------|--|----------------|
| | € | € | € | € |
| Saldo 1-1-2009 | | | | |
| Actuele waarde | 139.716 | 3.648 | 1.878 | 145.242 |
| Correctie a.g.v. stelsewijziging | -9.900 | | | -9.900 |
| Gecorrigeerd saldo 1-1-2009 | 129.816 | 3.648 | 1.878 | 135.342 |
| Aangegane verplichtingen | | | | 0 |
| Cumulatieve afschrijvingen | | | -338 | -338 |
| Totaal | 129.816 | 3.648 | 1.540 | 135.004 |
| Mutaties 2009 | | | | |
| Investerings | 6.382 | 4.877 | 226 | 11.485 |
| Desinvesteringen | | | -72 | -72 |
| Mutatie reële waarde vaste activa | -4.166 | | | -4.166 |
| Aangegane verplichtingen | | | | 0 |
| Gerealiseerd in het boekjaar | | | | 0 |
| Overboeking van/naar | 5.836 | -5.836 | | 0 |
| Afschrijvingen | | | -83 | -83 |
| Correctie afschrijvingen op desinvesteringen | | | 63 | 63 |
| Waardeverminderingen | | -515 | | -515 |
| Saldo | 8.052 | -1.474 | 134 | 6.712 |
| Eindsaldo 31-12-2009 | | | | |
| Actuele waarde | 137.868 | 2.174 | 1.796 | 141.838 |
| Aangegane verplichtingen | | | | 0 |
| Cumulatieve afschrijvingen | | | -122 | -122 |
| Totaal | 137.868 | 2.174 | 1.674 | 141.716 |

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor verstrekte leningen.

De woningen en woonwagens zijn verzekerd tegen het risico van storm- en brandschade (op basis van herbouwwaarde). De verzekering van de woningen in aanbouw geschiedt door de aannemer.

De aanslag onroerend zaak belasting (OZB) vermeldt in 2009 een waarde van ruim € 413 miljoen per 1 januari 2008 c.q. de datum van oplevering van de nieuwbouw. Dit bedrag is inclusief de standplaatsen, bedrijfspanden en garages. Uit de aard der zaak is aan de woonwagens geen waarde voor de OZB bepaald. De bedrijfswaarde van de woonwagens bedraagt ultimo 2009 € 0,5 miljoen.

Het kantoorgebouw is in 2008 door de voormalige eigenaar Stichting De Gasthuizen, verkocht aan Molenzicht B.V. Deze 100% dochter van Openbaar Belang heeft ook de huurdersinvesteringen van Openbaar Belang overgenomen. Het kantoorpand werd met ingang van 1 mei 2009 voor een jaarlijks bedrag van € 58.000,- gehuurd. Op 28 december 2009 is het kantoorpand, tezamen met de 2 zgn. "zaaddragershuisjes" verkocht aan Openbaar Belang.

De activa ten dienste der exploitatie zijn verzekerd middels een uitgebreide inboedelverzekering.

Voor de berekening van de boekwaarde op basis van de historische kostprijs, verminderd met de afschrijvingen, is uitgegaan van de volgende gebruiksduur:

| | <u>Termijn</u> |
|----------------------------|------------------|
| Grond | n.v.t. |
| Bouw | 30/40/50 |
| CV | 25 ^{*)} |
| Lift/Medische aanpassingen | 20 |
| Warmwaterinstallaties | 10 |
| Isolatie | 20/25 |
| Garages | 20/50 |
| Woonwagens | 15/25 |
| Standplaatsen | 25 |

^{*)} De kosten cv-installaties van de DKPH-complexen zijn opgenomen onder de bouwkosten en vormen één onderdeel. De afschrijvingstermijnen zijn in die gevallen gelijk aan die van de bouwkosten. Bij vervanging worden deze kosten niet geactiveerd maar ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende goederen in ontwikkeling

De complexen in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met de balansdatum aangegane verplichtingen (inclusief betaalde rente), onder aftrek van éénmalige subsidies.

Onroerende en roerende goederen ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met de daarop toegepaste afschrijvingen volgens het annuïteitensysteem, volgens onderstaand overzicht. Als criterium voor activering geldt: alle investeringen onder de € 250,- per eenheid worden ineens afgeboekt, tenzij dit clusteraanschaffingen betreft.

| | <u>Termijn</u> |
|-----------------|----------------|
| Verbouw kantoor | 30/19 |
| Inventaris | 3/5/10 |

In onderstaand overzicht is de bedrijfswaarde van de diverse type verhuureenheden weergegeven. De uitgangspunten, zoals vermeld bij de waarderinggrondslagen, leiden tot de volgende opstelling, waarbij ter vergelijking ook de boekwaarde en de ozb-waarde is opgenomen (x € 1.000,-):

| type verhuureenheid | aantal eenheden | ozb-waarde | bedrijfswaarde **) | | boek-waarde | verschil |
|--|-----------------|----------------|--------------------|----------------|----------------|---------------|
| | | | 31-12-2008 | 31-12-2009 | | |
| | ^{*)} | € | € | € | € | € |
| woningen | | | | | | |
| eengezinswoning | 1.263 | 238.556 | 88.197 | 89.160 | 70.510 | 18.650 |
| flat zonder lift | 373 | 74.435 | 11.993 | 11.100 | 7.169 | 3.931 |
| flat met lift | 573 | 51.390 | 13.704 | 21.981 | 26.218 | -4.237 |
| hat eenheid | 249 | 28.319 | 7.114 | 7.015 | 5.151 | 1.864 |
| onzelfstandig | 269 | 15.382 | 6.165 | 6.563 | 6.497 | 66 |
| subtotaal woningen | 2.727 | 408.082 | 127.173 | 135.819 | 115.545 | 20.274 |
| overige verhuureenheden | | | | | | |
| standplaats/woonwagen | 37 | 2.042 | 1.260 | 926 | 1.321 | -395 |
| bedrijfspand | 8 | 996 | 1.070 | 770 | 487 | 283 |
| garage | 125 | 1.903 | 313 | 353 | 7 | 346 |
| subtotaal overige verhuureenheden | 170 | 4.941 | 2.643 | 2.049 | 1.815 | 234 |
| totaal generaal | 2.897 | 413.023 | 129.816 | 137.868 | 117.359 | 20.509 |

^{*)} De aansluiting met de kengetallen wordt gevonden door het aantal onzelfstandige eenheden met 69 te verlagen (269 wordt 200): 69 woningen worden verhuurd als 138 kamers.

^{**)} Door de stelselwijziging is de bedrijfswaarde per 31-12-2008 verlaagd met ca € 9,9 miljoen

De bedrijfswaarde ultimo 2009 is ten opzichte van ultimo 2008 toegenomen met € 8,1 miljoen naar € 137,9 miljoen. Deze toename is als volgt toe te lichten:

| | |
|---|--------------|
| Bedrijfswaarde 31-12-2008 | 129,8 |
| Mutaties 2009 | |
| - Gevolgen één jaar opschuiven | 2,0 |
| - Nieuwbouw 57 woningen, cpl. 211 | 5,8 |
| - Toename rentabiliteitswaardecorrectie | 0,3 |
| Bedrijfswaarde 31-12-2009 | <u>137,9</u> |

De aanpassing van de parameters voor de huurverhoging en de onderhoudslasten worden rechtstreeks afgeleid van de parameter voor inflatie.

Bedrijfswaarde volgens WSW/CFV-normen

De bedrijfswaarde volgens de WSW/CFV-normen wordt bepaald op basis van een disconteringsvoet van 6,00%. Dit is in afwijking met de door Openbaar Belang intern gehanteerde disconteringsvoet van 5,25%.

De bedrijfswaarde op basis van WSW/CFV normen hebben wij becijferd op € 128,2 miljoen.

Bestemming woningbezit

| bestemming/ type verhuureenheid | eengezins- woning | flat zonder lift | flat met lift | hat-eenheid | onzelf- standig | totaal aantal |
|------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------|-------------|--------------------|------------------|
| door te exploiteren woningen | 793 | 360 | 567 | 232 | 241 | 2.193 |
| woningen bestemd voor verkoop | | | | | | |
| binnen 5 jaar | 135 | 7 | 3 | | | 145 |
| later | 335 | 2 | 3 | 17 | | 357 |
| te slopen woningen | | 4 | | | 28 | 32 |
| totaal | 1.263 | 373 | 573 | 249 | 269 | 2.727 |

De sloop is voorzien voor 32 woningen eind 2010 en betreft complex 018 Zuiderkerkstraat.

Specificatie van de investeringen over het jaar 2009:

| | |
|---|---------------------|
| - Onroerende en roerende zaken in exploitatie | |
| . Kosten groot onderhoud | |
| Complex 010/017, 297 woningen | 8.346 |
| af: aandeel normaal onderhoud | <u>- 2.027</u> |
| Tussentelling | 6.319 |
| . Diverse geriefverbeteringen | <u>63</u> |
| Totaal investeringen in onroerende en roerende zaken in exploitatie | <u><u>6.382</u></u> |
| | |
| - Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling | |
| . Complex 211, 57 woningen Stadshagen | 4.487 |
| . Complex 058, 66 woningen Frankhuis | 277 |
| . Energiebesparende maatregelen | 32 |
| . Overige projecten | <u>81</u> |
| Totaal mutaties onroerende en roerende zaken in ontwikkeling | <u><u>4.877</u></u> |

In de investeringen is een bedrag van € 62.000,- aan rente begrepen. Tegen 4% op de grond in Berkum-Veldhoek en de overige projecten tegen 3,5%. Ook is aan interne kosten een bedrag van € 16.000,- toegerekend op basis van geschatte uren.

| | |
|--|----------------------|
| - Onroerende en roerende zaken ten dienste der exploitatie | |
| . Verbouw kantoor en herinrichten parkeerplaats | 54 |
| . Directieauto | 37 |
| . Fotoarchief/IntraWis | 32 |
| . Inventaris kantoor | 25 |
| . Inventaris kantoor complexbeheerders/huismeesters | 30 |
| . Computerapparatuur en software | <u>48</u> |
| Totaal investeringen in onroerende en roerende zaken | <u><u>226</u></u> |
| | |
| Totaal investeringen 2009: | <u><u>11.485</u></u> |

Specificatie van de desinvesteringen over het jaar 2009:

| | |
|--|--------------------|
| - Uitboeking waarde volledig afgeschreven activa | - 63 |
| - Restwaarde verkochte directieauto | <u>- 9</u> |
| Totaal desinvesteringen 2009 | <u><u>- 72</u></u> |

Specificatie afschrijvingen over 2009:

| | |
|---|------------------|
| - Onroerende zaken ten dienste der exploitatie | |
| - Vervoermiddelen | 10 |
| . Inventaris/computerapparatuur | <u>56</u> |
| Totaal onroerende en roerende zaken ten dienste der exploitatie | 66 |
| Via Molenzicht B.V. | <u>17</u> |
| Totaal afschrijvingen | <u><u>83</u></u> |

Specificatie van de correctie afschrijvingen op desinvesteringen over het jaar 2009:

| | |
|--|--------------------|
| - Uitboeking waarde volledig afgeschreven activa | - 63 |
| Totaal correctie op afschrijvingen desinvesteringen 2009 | <u><u>- 63</u></u> |

Specificatie waardeverminderingen in 2009:

| | |
|---|-------------------|
| - Nieuwbouw cpl. 211, 57 woningen, Stadshagen | 515 |
| Totaal | <u><u>515</u></u> |

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is de actuele waarde met € - 4.166.000,- gemuteerd. Voor de toelichting op deze mutatie wordt verwezen naar de toelichting op de Winst- en verliesrekening.

| | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|---|-------------|-------------|
| Financiële vaste activa | | |
| Te vorderen bws-subsidies | <u>301</u> | <u>370</u> |
| Het verloop van deze post is als volgt: | | |
| Beginsaldo | 370 | 437 |
| Mutaties in het boekjaar: | | |
| - Rente | 16 | 18 |
| - Ontvangen bijdrage | <u>85</u> | <u>85</u> |
| Saldo | <u>- 69</u> | <u>- 67</u> |
| Eindsaldo | <u>301</u> | <u>370</u> |

| | | |
|--|----------|----------|
| Deelnemingen in dochtermaatschappijen | <u>6</u> | <u>6</u> |
| Het verloop van deze post is als volgt: | | |
| Beginsaldo | 6 | 6 |
| Mutaties in het boekjaar: | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Eindsaldo | <u>6</u> | <u>6</u> |

De deelneming betreft een deelneming in 'Tussen de Verlaten B.V.' te Zwolle. Deze B.V. is in 2004 opgericht voor een samenwerking van de drie Zwolse woningcorporaties met de projectontwikkelingsorganisatie van Hegeman teneinde grond in Berkum te verwerven voor de bouw van circa 750 woningen (koop en huur).

Het aandeel van Openbaar Belang in het beginkapitaal van € 6.000,- is volledig gestort. Het eerste deel van de grond voor de realisatie van het project is in februari 2005 verworven.

| | | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Latente belastingvordering | <u>1.000</u> | <u>1.180</u> |
|-----------------------------------|--------------|--------------|

De latente belastingvordering is ontstaan door de invoering van de integrale vennootschapsbelastingplicht per 1 januari 2008. Het gaat hier om het verschil tussen de fiscale en bedrijfseconomische waardering van de schulden op lange termijn (leningen en swaps).

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Het verloop van deze post is als volgt: | | |
| Beginsaldo | 1.180 | |
| Berekende latentie per 1-12008 | | 1.250 |
| Vrijval: | <u>180</u> | <u>70</u> |
| Eindsaldo | <u>1.000</u> | <u>1.180</u> |

De oorspronkelijke latentie van € 1.250.000,- valt in 10 jaar vrij; dit betekent een jaarlijks bedrag van € 125.000,-. Omdat in 2008 een bedrag van € 70.000,- als vrijval is genomen, heeft er in 2009 een inhaal plaatsgevonden van € 55.000,-.

Het waarderingsverschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de woningen die voor de komende 5 jaar in de verkoopprognose zijn opgenomen, bedraagt circa € 10,4 miljoen. Een eventueel latente belastingvordering tegen het nominale tarief van 25,5% van circa € 2,7 miljoen is niet in de balans c.q. Winst- en verliesrekening opgenomen omdat de fiscale afwikkeling hoogstwaarschijnlijk niet zal leiden tot kasstromen.

| | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|-------------------------|------------|------------|
| Overige effecten | <u>0</u> | <u>250</u> |

In 2003 zijn 310 certificaten van de stichting Administratiekantoor NCCW aangeschaft tegen een bedrag van € 806,15 per certificaat; in totaal € 250.000,-. In totaal zijn er 26.670 certificaten uitgegeven. Deze stichting heeft een tweederde belang verworven in NCCW B.V., waarmee meer zekerheid over en invloed op de continuïteit en de koers van deze B.V. wordt beoogd. In 2009 zijn de certificaten verkocht met een verlies van circa € 9.000,-.

VLOTTENDE ACTIVA

| | | |
|----------------------------------|-----------|--------------|
| Onderhanden werk | <u>18</u> | <u>- 194</u> |
| Via deelname in De Kwekerij B.V. | <u>18</u> | <u>- 194</u> |

De Kwekerij B.V. realiseert, via VOF De Geren, op het terrein van de voormalige kwekerij in Zwolle-zuid, in de wijk De Geren, 85 kamers voor studenten. Verder worden er 47 koopwoningen ontwikkeld. Op 31 december 2009 waren hiervan 46 woningen verkocht.

Het verloop van deze post is als volgt:

| | | |
|---------------------------|------------|--------------|
| Beginsaldo | -194 | - 15 |
| Mutaties in het boekjaar: | <u>212</u> | <u>- 179</u> |
| Eindsaldo | <u>18</u> | <u>-194</u> |

| | | |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Huurdebiteuren | <u>80</u> | <u>72</u> |
|-----------------------|-----------|-----------|

Deze post is als volgt samengesteld:

| | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| - Huurdebiteuren | 146 | 137 |
| Af: Voorziening dubieuze debiteuren | <u>66</u> | <u>65</u> |
| Totaal huurdebiteuren | <u>80</u> | <u>72</u> |

De huurachterstanden ultimo 2009 (respectievelijk 2008) zijn als volgt te specificeren:

| | | |
|---|------------|------------|
| | <u>146</u> | <u>137</u> |
| . huurvorderingen t/m 1 maand | 43 | 46 |
| . huurvorderingen tot 2 maanden | 28 | 28 |
| . huurvorderingen tot 3 maanden | 16 | 14 |
| . huurvorderingen tot 4 maanden | 18 | 13 |
| . huurvorderingen tot 5 maanden | 7 | 5 |
| . huurvorderingen van 5 of meer maanden | <u>34</u> | <u>31</u> |
| Totaal | <u>146</u> | <u>137</u> |

De huurvorderingen, inclusief de vorderingen op vertrokken huurders, bedragen 1,04% van de huren en vergoedingen (2008: 1,15%). Ultimo 2009 was voor een bedrag van circa € 80.000,- in handen gegeven van de deurwaarder.

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren was als volgt:

| | | |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Stand begin boekjaar | 65 | 69 |
| - Onttrekkingen | 12 | 15 |
| - Toevoegingen | <u>11</u> | <u>11</u> |
| Saldo ultimo boekjaar | <u>66</u> | <u>65</u> |

| | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|---|------------|--------------|
| Gemeente | <u>1</u> | <u>2</u> |
| Specificatie van de vordering: | | |
| . Waarborgsom complex 050 | 0 | 2 |
| . BWS-subsidie cpl. 103 | 1 | |
| . BWS- subsidie cpl. 038 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Totaal | <u>1</u> | <u>2</u> |
| | | |
| Overige vorderingen | <u>390</u> | <u>43</u> |
| Deze post is als volgt samengesteld: | | |
| - Nog te ontvangen verkoopopbrengst | 163 | |
| - Overige vorderingen | 56 | 40 |
| Af: voorziening voor oninbaarheid | <u>14</u> | <u>7</u> |
| Subtotaal | 205 | 33 |
| Via deelneming Molenzicht B.V. | | 2 |
| Via deelneming Kwekerij B.V. | <u>185</u> | <u>8</u> |
| Totaal overige vorderingen | <u>390</u> | <u>43</u> |
| De overige vorderingen zijn als volgt samengesteld: | | |
| . Debiteuren volgens subadministratie | 56 | 29 |
| . Afrekening secretariaat WRVD 2008 | 0 | 9 |
| . Overigen | <u>0</u> | <u>2</u> |
| Totaal | <u>56</u> | <u>40</u> |
| Het verloop van de voorziening voor oninbaarheid was als volgt: | | |
| Stand begin boekjaar | 7 | 24 |
| Toevoegingen/onttrekkingen | <u>7</u> | <u>- 17</u> |
| Saldo ultimo boekjaar | <u>14</u> | <u>7</u> |
| | | |
| Overlopende activa | <u>29</u> | <u>25</u> |
| Deze post is als volgt samengesteld: | | |
| . Tussenrekeningen | <u>29</u> | <u>25</u> |
| Totaal | <u>29</u> | <u>25</u> |
| De tussenrekening betreft voornamelijk nog te verrekenen kosten herstructurering Kamperpoort. | | |
| | | |
| Liquide middelen | <u>120</u> | <u>488</u> |
| Deze post is als volgt samengesteld: | | |
| . Kas | 3 | 2 |
| . Postbank | - 1 | - 9.102 |
| . Rekening-courant banken | -500 | 6.170 |
| . Kruisposten | <u>2</u> | <u>4</u> |
| Subtotaal | -496 | - 2.926 |
| af: overboeking naar de post 'Schulden aan kredietinstellingen' | <u>515</u> | <u>2.928</u> |
| subtotaal | 19 | 2 |
| Via deelneming Molenzicht B.V. | 7 | 7 |
| Via deelneming De Kwekerij B.V. | <u>94</u> | <u>479</u> |
| Totaal | <u>120</u> | <u>488</u> |

| PASSIEF | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|---|----------------------|----------------------|
| EIGEN VERMOGEN | <u>36.942</u> | <u>36.667</u> |
| Overige reserve | <u>36.942</u> | <u>36.667</u> |
| Het verloop van deze post is als volgt: | | |
| Beginsaldo | 36.667 | 51.544 |
| Af: mutatie als gevolg van stelselwijziging | <u>0</u> | <u>- 9.900</u> |
| Nieuw beginsaldo | 36.667 | 41.664 |
| Jaarresultaat | <u>275</u> | <u>- 5.000</u> |
| Tussentelling | 36.942 | 36.644 |
| Saldo reserve woningen in beheer | <u>0</u> | <u>23</u> |
| Eindsaldo | <u>36.942</u> | <u>36.667</u> |

Voor een prognose over het verloop van de reserve over de jaren 2010 t/m 2019 wordt verwezen naar hoofdstuk 7.3 van het Volkshuisvestingsverslag, 'Ontwikkeling reserves en voorzieningen'.

Conform de nieuwste richtlijnen is de herwaarderingsreserve vervallen en toegevoegd aan de overige reserve.

Er dient bij de beoordeling van de reserve rekening gehouden te worden met een eventuele 2,5% respectievelijk 3,75% borgstelling inzake de aangetrokken leningen onder borgstelling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het gaat hier om een maximum van circa € 2,8 miljoen.

De mutatie actuele waarde betreft het verschil tussen de berekende bedrijfswaarde ultimo het verslagjaar en het voorafgaand jaar.

VOORZIENINGEN

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Voorziening onrendabele investering nieuwbouw | <u>906</u> | <u>906</u> |
|--|-------------------|-------------------|

De voorziening betreft de verplichting aangaan tegenover Stichting De Gasthuizen om 12 van de, op 1 mei 2009 overgenomen woningen, te slopen (eind 2010) en daarvoor 20 nieuwbouwwoningen te realiseren. Verwacht wordt dat de bouw van deze woningen in 2012 zal starten.

LANGLOPENDE SCHULDEN

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Leningen overheid | <u>15.189</u> | <u>15.632</u> |
| Waarvan leningen met een looptijd > 5 jaar: | <u>13.580</u> | <u>14.189</u> |
| Het verloop van deze post is als volgt: | | |
| Beginsaldo | 16.202 | 16.745 |
| Mutaties in het boekjaar: | | |
| . Aflossingen | <u>- 494</u> | <u>- 543</u> |
| Saldo | <u>- 494</u> | <u>- 543</u> |
| Saldo | 15.708 | 16.202 |
| Af: aflossingsverplichtingen op korte termijn, opgenomen onder kortlopende schulden | <u>519</u> | <u>570</u> |
| Eindsaldo | <u>15.189</u> | <u>15.632</u> |

In 2010 moeten de volgende bedragen aan rente en aflossing worden betaald:

| | | |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Rente | 842 | 867 |
| Aflossing | <u>519</u> | <u>570</u> |
| Per saldo te betalen in 2010 | <u>1.361</u> | <u>1.437</u> |

| | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|--|----------------------|----------------------|
| Leningen kredietinstellingen | <u>82.582</u> | <u>72.687</u> |
| Waarvan leningen met een looptijd > 5 jaar: | <u>76.582</u> | <u>60.348</u> |
| Het verloop van deze post is als volgt: | | |
| Beginsaldo | 74.362 | 70.739 |
| Mutaties in het boekjaar: | | |
| . Nieuwe leningen | 23.000 | 4.000 |
| . Bijstorting klimleningen | 0 | 319 |
| . Aflossingen, jaarlijkse | -726 | - 696 |
| . Extra aflossingen | <u>- 13.298</u> | <u>- 696</u> |
| Saldo | <u>8.976</u> | <u>3.623</u> |
| Saldo | 83.338 | 74.362 |
| Af: aflossingsverplichtingen minus bijschrijvingen op korte termijn, opgenomen onder kortlopende schulden | <u>- 756</u> | <u>- 1.675</u> |
| Eindsaldo | <u>82.582</u> | <u>72.687</u> |

In 2010 moeten de volgende bedragen aan rente en aflossing worden betaald:

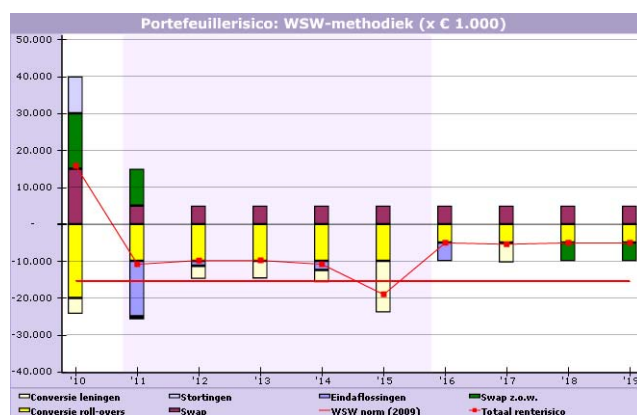
| | | |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Rente *) | 3.524 | 3.022 |
| bij: aflossingen | 756 | 696 |
| af: bijschrijvingen (klimleningen) | <u>0</u> | <u>- 319</u> |
| Per saldo te betalen in 2010 | <u>4.280</u> | <u>3.399</u> |

Bij het bepalen van de te betalen rente over 2010 is een rentepercentage van 5% aangehouden voor de Roll-overleningen, waartegenover een rente-swap is afgesloten

Het gemiddelde rentepercentage van de aangetrokken leningen bedraagt over 2009 4,3% (2008: 4,5%).

Ultimo 2009 bedraagt het gemiddelde rentepercentage van de opgenomen overheid 5,4% (2008: 5,4%) en voor de leningen van de kredietinstellingen 4,5% (2008: 4,3%). Bij de berekening van dit rentepercentage is voor de eerder genoemde Roll-overleningen gerekend met een rente van 5%. Er zijn geen zakelijke zekerheden voor bovenstaande leningen afgegeven.

In onderstaande grafiek wordt het renterisico van onze portfolio voor de komende 10 jaar grafisch weergegeven. Alleen in 2015 overstijgt het risico de 15%-norm van het WSW. Er is nog ruim voldoende tijd en gelegenheid om maatregelen te nemen dit risicomoment bij te sturen.



| | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|---|--------------|--------------|
| KORTLOPENDE SCHULDEN | | |
| Schulden aan kredietinstellingen | <u>1.790</u> | <u>5.174</u> |
| Deze post is als volgt samengesteld: | | |
| . Jaarlijkse aflossingen minus bijschrijving leningen 2009 respectievelijk 2008 | 1.275 | 2.246 |
| . Saldi rekeningen-courant ING | <u>515</u> | <u>2.928</u> |
| Totaal | <u>1.790</u> | <u>5.174</u> |
| | | |
| Schulden aan leveranciers | <u>3.031</u> | <u>2.755</u> |
| Deze post is als volgt samengesteld: | | |
| . Crediteuren cf. sub-administratie | 2.523 | 2.632 |
| . Overige crediteuren | <u>321</u> | <u>117</u> |
| Tussentelling | 2.844 | 2.749 |
| Via De Kwekerij B.V. | <u>187</u> | <u>6</u> |
| Totaal | <u>3.031</u> | <u>2.755</u> |
| | | |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | <u>757</u> | <u>803</u> |
| Deze post is als volgt samengesteld: | | |
| . Afdracht BTW | 584 | 499 |
| . Afrekening loonheffing 12-2009 resp. 12-2008 | 71 | 32 |
| . Afrekening premies sociale verzekeringen 2009 resp. 2008 | -17 | 37 |
| . Raming VPB 2009 resp. 2008 | <u>63</u> | <u>0</u> |
| Tussentelling | 701 | 754 |
| Via Molenzicht B.V., VPB 2009 resp. 2008 | 21 | 4 |
| Via De Kwekerij B.V., VPB 2009 resp. 2008 | <u>35</u> | <u>45</u> |
| Totaal | <u>757</u> | <u>803</u> |
| | | |
| Overlopende passiva | <u>2.464</u> | <u>2.622</u> |
| Deze post is als volgt samengesteld: | | |
| . Niet vervallen rente | 2.178 | 2.131 |
| . Vooruitontvangen huur | 111 | 95 |
| . Te verrekenen inzake WRVD | 0 | 6 |
| . Te verrekenen servicekosten | 117 | 158 |
| . Betalingen onderweg | 0 | 181 |
| . Te verrekenen tuinonderhoud | 15 | 16 |
| . Platform | 28 | 22 |
| . Overige | <u>15</u> | <u>13</u> |
| Totaal | <u>2.464</u> | <u>2.622</u> |

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

- Niet opgenomen zijn de uit de CAO voor woningcorporaties voortvloeiende verplichtingen zoals jubilea etc.
- Voor de uit de WKA voortvloeiende aansprakelijkheden zijn maatregelen getroffen om die zoveel mogelijk te beperken (verleggingregeling, opvragen van verklaring van betalingsgedrag van de fiscus, gebruik G-rekening e.d.). Hierdoor is het risico vrijwel nihil.

Financiële instrumenten

In 2009 is het treasury statuut, waarin opgenomen is het financieel beleid vastgesteld door de financiële commissie, niet gewijzigd. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's/looptijdrisico's.

De toegepaste grondslagen voor de verwerking van deze instrumenten zijn volledig in overeenstemming met hetgeen algemeen aanvaard is. Hieronder wordt nader informatie verstrekt over de instrumenten die gebruikt worden voor het beheersen van rente- en looptijdenrisico's, alsmede over de omvang en risico's van deze instrumenten.

Het rente- en looptijdenbeleid van de corporatie is erop gericht jaarlijks niet meer dan 10% risico te lopen. Dit wordt gerealiseerd door gebruik te maken van verscheidene derivaten zoals:

- rente swap: variabele en vaste rente in relatie tot onderliggende leningen;
- FRA: termijn, rentevoet, onderliggende hoofdsom;

Eind 2009 vertegenwoordigde de marktwaarde van deze derivaten een ongerealiseerd verlies van € 2.627.000,- (berekend op basis van een disconteringsvoet van 5,25%;).

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de renteswaps (payersswaps) financiële instrumenten per 31 december 2009:

| Tegen-partij | hoofdsom | vaste rente | variabele rente | startdatum | einddatum | markt- waarde | nominale waarde | duration | rent. waarde excl. opgelopen rente |
|--------------|-------------|-------------|-----------------|------------|-----------|---------------|-----------------|----------|------------------------------------|
| BNG | -5.000.000 | 4,46% | EUR 3M | 02-feb-09 | 01-feb-29 | -457.314 | -5.000.000 | 12,71 | -4.532.933 |
| ING | -5.000.000 | 4,36% | EUR 3M | 01-sep-09 | 03-sep-18 | -412.324 | -5.000.000 | 7,34 | -4.698.759 |
| BNG | -5.000.000 | 4,40% | EUR 3M | 01-dec-09 | 02-dec-19 | -353.023 | -5.000.000 | 8,25 | -4.679.384 |
| ING | -5.000.000 | 4,90% | EUR 3M | 01-mrt-10 | 01-mrt-30 | -532.798 | - | 13,47 | 211.095 |
| ING | -5.000.000 | 4,92% | EUR 3M | 01-jul-10 | 03-jul-28 | -468.468 | - | 12,95 | 186.090 |
| ING | -5.000.000 | 4,93% | EUR 3M | 01-nov-10 | 02-nov-26 | -403.135 | - | 12,34 | 164.785 |
| Totaal | -30.000.000 | | | | | -2.627.062 | -15.000.000 | 12,375 | -13.349.106 |

Verbonden partijen

Gedurende 2009 is de directeurbestuurder opgetreden als directeurbestuurder van 'De Kwekerij B.V.' en 'Molenzicht B.V.'; beide gevestigd te Zwolle.

Openbaar Belang vormt met ingang van 2008 een fiscale eenheid met 'De Kwekerij B.V.' en 'Molenzicht B.V.' voor de vennootschaps- en de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden is de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

8. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

(x € 1.000,-)

| | 2009 | 2008 |
|---|----------------------|----------------------|
| BEDRIJFSOPBRENGSTEN | | |
| Huren | <u><u>12.568</u></u> | <u><u>12.050</u></u> |
| Specificatie: | | |
| Te ontvangen netto-huur | | |
| - Woningen en woongebouwen | 12.481 | 11.950 |
| - Woonwagens/standplaatsen | 125 | 123 |
| - Onroerende zaken niet zijnde woningen | <u>35</u> | <u>35</u> |
| | 12.641 | 12.108 |
| Af: Huurderving | | |
| . Wegens leegstand | 73 | 45 |
| . Wegens overige redenen | <u>0</u> | <u>13</u> |
| Totaal huren | <u><u>12.568</u></u> | <u><u>12.050</u></u> |
| De gemiddelde huurverhoging op 1 juli bedroeg | 2,50% | 1,60% |
| | | |
| Vergoedingen leveringen G&D | <u><u>1.244</u></u> | <u><u>1.257</u></u> |
| Specificatie: | | |
| Te ontvangen vergoedingen | | |
| - Overige zaken, leveringen en diensten | 1.260 | 1.269 |
| Af: Vergoedingsderving | | |
| . Wegens leegstand | 16 | 10 |
| . Wegens overige redenen | <u>0</u> | <u>2</u> |
| Totaal vergoedingen | <u><u>1.244</u></u> | <u><u>1.257</u></u> |
| | | |
| Overheidsbijdragen | <u><u>1</u></u> | <u><u>2</u></u> |
| Specificatie: | | |
| - Bijdragen van de gemeente in het exploitatietekort: | | |
| . Jaarlijkse bijdrage | <u>1</u> | <u>2</u> |
| Totaal overheidsbijdragen | <u><u>1</u></u> | <u><u>2</u></u> |
| | | |
| Opbrengst verkopen | <u><u>5.197</u></u> | <u><u>1.509</u></u> |
| Specificatie: | | |
| - Bruto-opbrengst verkopen | 5.560 | 1.435 |
| . Af: kosten | <u>- 538</u> | <u>- 144</u> |
| Tussentelling | 5.022 | 1.291 |
| Via De Kwekerij B.V. | <u>175</u> | <u>218</u> |
| Totaal opbrengst verkopen | <u><u>5.197</u></u> | <u><u>1.509</u></u> |

| | 2009 | 2008 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Overige bedrijfsopbrengsten | <u><u>182</u></u> | <u><u>128</u></u> |
| Specificatie: | | |
| - Vergoedingen/verrichte diensten | 166 | 60 |
| - Geactiveerde kosten | <u>16</u> | <u>68</u> |
| Totaal overige bedrijfsopbrengsten | <u><u>182</u></u> | <u><u>128</u></u> |

De rechtstreeks aan de huurders, verzekeringsmaatschappijen e.d. in rekening gebrachte onderhoudskosten zijn in mindering gebracht op de onderhoudsuitgaven.

BEDRIJFSLASTEN

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Afschrijvingen op materiële vaste activa | <u><u>83</u></u> | <u><u>73</u></u> |
| Specificatie: | | |
| - Kantoorgebouw | 0 | 13 |
| - Automatisering | 22 | 22 |
| - vervoermiddelen | 10 | 10 |
| - Inventaris | <u>17</u> | <u>17</u> |
| Tussentelling | 62 | 62 |
| Via Molenzicht B.V. | <u>17</u> | <u>11</u> |
| Totaal afschrijvingen | <u><u>83</u></u> | <u><u>73</u></u> |

| | | |
|--|-------------------|---------------------|
| Overige waardeveranderingen immateriële en materiële vaste activa | <u><u>515</u></u> | <u><u>3.659</u></u> |
| Specificatie: | | |
| - Afboekingen wegens structureel lagere bedrijfswaarden | | |
| . Nieuwbouw cpl. 211, 57 woningen, Stadshagen | 515 | 2.437 |
| - Afboeking onrendabele investeringen | <u>0</u> | <u>36</u> |
| Totaal overige waardeverminderingen | <u><u>515</u></u> | <u><u>3.659</u></u> |

| | | |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Lonen en salarissen | <u><u>1.207</u></u> | <u><u>1.123</u></u> |
| Specificatie: | | |
| - Bruto salarissen (incl. ziekengeld) | 1.057 | 977 |
| - Inleenkrachten | 178 | 164 |
| - Ontvangen ziekengelden | <u>- 28</u> | <u>- 18</u> |
| Totaal lonen en salarissen | <u><u>1.207</u></u> | <u><u>1.123</u></u> |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Sociale lasten en pensioenpremie | <u><u>374</u></u> | <u><u>319</u></u> |
| Specificatie: | | |
| - Sociale lasten | 174 | 151 |
| - Pensioenlasten | <u>200</u> | <u>168</u> |
| Totaal sociale lasten | <u><u>374</u></u> | <u><u>319</u></u> |

De kosten voor lonen en salarissen, sociale lasten, pensioenpremies, kosten inleenkrachten minus ontvangen ziekengelden zijn als volgt te verdelen (x € 1.000,-):

| | <u>2009</u> | | <u>2008</u> | |
|----------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| Afdeling: | <u>kosten</u> | <u>fte's</u> | <u>kosten</u> | <u>fte's</u> |
| - Directie/secretariaat | 216 | 2,0 | 187 | 2,0 |
| - Wonen | 482 | 7,2 | 427 | 6,0 |
| - Financiën | 275 | 4,2 | 295 | 4,2 |
| - Vastgoed | 392 | 5,3 | 333 | 5,0 |
| - Huismeesters/schoonmaker | 176 | 3,8 | 130 | 2,9 |
| - Projecten | 40 | 0,8 | 70 | 1,4 |
| Totaal | <u>1.581</u> | <u>23,3</u> | <u>1.442</u> | <u>21,5</u> |

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Lasten onderhoud | <u>4.460</u> | <u>4.073</u> |
| Specificatie: | | |
| Totale onderhoudslasten | 5.556 | 5.121 |
| Af: kosten eigen werkapparaat | <u>647</u> | <u>602</u> |
| Kosten werk derden | 4.909 | 4.519 |
| - doorbelast aan verkoop woningen | 187 | 20 |
| - doorbelast aan exploitatie levering goederen en diensten | 181 | 179 |
| - doorbelast aan derden | 52 | 87 |
| - geactiveerd | <u>29</u> | <u>162</u> |
| Subtotaal | <u>-449</u> | <u>- 446</u> |
| Totaal lasten onderhoud | <u>4.460</u> | <u>4.073</u> |

Het onderhoud (na aftrek doorbelastingen) kan als volgt worden gespecificeerd:

| | | |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Planmatig onderhoud | <u>1.366</u> | <u>1.685</u> |
| Grootonderhoud | <u>2.027</u> | <u>1.343</u> |
| Niet-planmatig onderhoud | | |
| - Reparatieverzoeken | 566 | 563 |
| - Mutatieonderhoud | 298 | 336 |
| - Contractonderhoud | <u>203</u> | <u>146</u> |
| Subtotaal niet-planmatig onderhoud | <u>1.067</u> | <u>1.045</u> |
| Totaal lasten onderhoud | <u>4.460</u> | <u>4.073</u> |

Voor een nadere specificatie van het niet-planmatig onderhoud wordt verwezen naar het hoofdstuk 4.1.1 van het Volkshuisvestingsverslag.

| | 2009 | 2008 |
|---|---------------------|---------------------|
| Overige bedrijfslasten | <u>3.866</u> | <u>3.254</u> |
| Specificatie: | | |
| - Overige personeelskosten | 151 | 197 |
| - Huisvestingskosten | 86 | 61 |
| - Kosten rvc | 70 | 47 |
| - Algemene kosten | 581 | 510 |
| - Belastingen | 908 | 783 |
| - Verzekeringen | 52 | 63 |
| - Contributie landelijke federatie | 27 | 23 |
| - Diverse kosten en afboekingen ¹⁾ | 289 | 10 |
| - Vogelaarheffing | 138 | 138 |
| - Kosten leefbaarheid | 205 | 245 |
| - Overige directe exploitatielasten | <u>1.351</u> | <u>1.162</u> |
| Tussentelling | 3.858 | 3.239 |
| Via Molenzicht B.V. | 2 | 9 |
| Via De Kwekerij B.V. | <u>5</u> | <u>6</u> |
| Totaal overige bedrijfslasten | <u><u>3.865</u></u> | <u><u>3.254</u></u> |

¹⁾ In 2009 is het aandeel van Openbaar Belang in de kosten voor de aanschaf en exploitatie van de studentenboot aan de Hasselterdijk onder deze post verwerkt. De boot is in 2004 aangeschaft en uit exploitatie genomen eind 2009. Conform afspraak betaalt de gemeente Zwolle 50% en de corporaties eveneens 50%. Hiervan neemt Openbaar belang 20% (= € 150.000,-) voor haar rekening.

| | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Rentebaten | <u>100</u> | <u>136</u> |
|-------------------|-------------------|-------------------|

Deze afname wordt veroorzaakt door een lagere toegerekende rente aan projecten in ontwikkeling.

| | | |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Rentelasten | <u>4.089</u> | <u>3.974</u> |
| Specificatie: | | |
| - Rente leningen overheid | 855 | 881 |
| - Rente leningen kredietinstellingen | 3.224 | 3.088 |
| - Rente overige schulden kort | <u>10</u> | <u>5</u> |
| Totaal rentelasten | <u><u>4.089</u></u> | <u><u>3.974</u></u> |

Voor een nadere specificatie van het resultaat op de rente wordt verder verwezen naar hoofdstuk 9 van de Jaarrekening, 'Overzicht rente'.

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Mutatie actuele waarde vaste activa | <u>- 4.166</u> | <u>- 4.591</u> |
| Specificatie: | | |
| - Aanpassing parameters huur | - 2.200 | - 3.000 |
| - Desinvesteringen tegen bedrijfswaarde (verkopen) | - 2.900 | 760 |
| - Grootonderhoud aangekochte woningen (2012) | -1.200 | |
| - Asbestsanering Pierik | - 600 | |
| - Meevaller GOH cpl. 010 | 700 | |
| - Autonome mutatie bedrijfswaarde | <u>2.034</u> | <u>- 831</u> |
| Totaal mutatie actuele waarde | <u><u>- 4.166</u></u> | <u><u>- 4.591</u></u> |

| | 2009 | 2008 |
|--|-------------------|-----------------------|
| Belastingen | <u>258</u> | <u>- 945</u> |
| Te betalen vennootschapsbelasting Wstg. Openbaar Belang | 27 | 186 |
| Latente belastingvordering | <u>180</u> | <u>-1.180</u> |
| Tussentelling | 207 | - 994 |
| De Kwekerij B.V. | 34 | 45 |
| Molenzicht B.V. | <u>17</u> | <u>4</u> |
| Totaal | <u><u>258</u></u> | <u><u>945</u></u> |
| | | |
| Bepaling belastbaar resultaat (Openbaar Belang) | | |
| Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening, conform enkelvoudige Winst- & verliesrekening | 4.443 | |
| Correcties | | |
| ▪ Overige waardeveranderingen | | |
| Immateriële en materiële vaste activa | 515 | |
| ▪ Vogelaarheffing | 138 | |
| ▪ Opbrengst verkopen (naar Herinvesteringsreserve) | <u>- 5.023</u> | |
| Grondslag belastingheffing | <u>73</u> | |
| Raming Vennootschapsbelasting (25%) | 17 | |
| Bij: naheffing voorgaande jaren | <u>10</u> | |
| Totale vpb 2009 | <u><u>27</u></u> | |
| | | |
| JAARRESULTAAT | <u>275</u> | <u>- 5.039</u> |
| | | |
| Toerekening jaarresultaat | | |
| - Overige reserve | 275 | - 5.000 |
| - Reserve woningen in beheer | <u>0</u> | <u>- 39</u> |
| Totaal | <u><u>275</u></u> | <u><u>- 5.039</u></u> |

9. Overzicht rente
 (x € 1.000,-)

| | <u>2009</u> | <u>2008</u> |
|---|---------------------|---------------------|
| | € | € |
| Rentelasten | <u>4.088</u> | <u>3.974</u> |
| Specificatie | | |
| Langlopende schulden | | |
| - Rente leningen overheid | 855 | 881 |
| - Rente leningen onder overheidsgarantie | 3.223 | 3.088 |
| Kortlopende schulden | | |
| - Overige verschuldigde rente | 10 | 5 |
| Totaal rentelasten (a) | <u>4.088</u> | <u>3.974</u> |
| Rentebaten | <u>100</u> | <u>136</u> |
| Specificatie: | | |
| Materiële vaste activa | | |
| - Toegerekende rente onroerende en roerende zaken in ontwikkeling | 93 | 92 |
| Financiële vaste activa | | |
| - Rente op te vorderen subsidie BWS | 16 | 18 |
| Rente liquide middelen | 11 | 19 |
| Rente beleggingen/dividend | -20 | 7 |
| Totaal rentebaten (b) | <u>100</u> | <u>136</u> |
| Aan exploitatie toegerekende vermogenskosten | <u>5.733</u> | <u>5.663</u> |
| Specificatie: | | |
| Rente over geïnvesteerd eigen en vreemd vermogen in onroerende en roerende zaken in exploitatie | 5.649 | 5.590 |
| Toegerekende rente onroerende zaken t.d.d.exploitat | 84 | 73 |
| Totaal toegerekende vermogenskosten (c) | <u>5.733</u> | <u>5.663</u> |
| RENTERESULTAAT | <u>1.745</u> | <u>1.825</u> |

10. Enkelvoudige jaarrekening

10.1 Enkelvoudige Balans per 31-12-2009 (na bestemming resultaat) (x € 1.000,-)

| ACTIVA | 31-12-2009 € | 31-12-2008 € |
|---|-----------------|-----------------|
| VASTE ACTIVA | | |
| MATERIELE VASTE ACTIVA | | |
| - Onroerende en roerende zaken in exploitatie | 137.868 | 129.677 |
| - Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling | 2.174 | 3.648 |
| - Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 1.674 | 180 |
| Totaal materiele vaste activa | <u>141.716</u> | <u>133.505</u> |
| FINANCIELE VASTE ACTIVA | | |
| - Te vorderen BWS-subsidies | 301 | 370 |
| - Deelnemingen | 1.133 | 2.437 |
| - Latente belastingvordering | 1.000 | 1.180 |
| - Overige effecten | 0 | 250 |
| Totaal financiële vaste activa | <u>2.434</u> | <u>4.237</u> |
| Totaal vaste activa | <u>144.150</u> | <u>137.742</u> |
| VLOTTENDE ACTIVA | | |
| VORDERINGEN | | |
| - Huurdebiteuren | 80 | 72 |
| - Gemeente Zwolle | 1 | 2 |
| - Overige vorderingen | 205 | 33 |
| - Overlopende activa | 29 | 25 |
| Totaal vorderingen | <u>315</u> | <u>132</u> |
| LIQUIDE MIDDELEN | <u>19</u> | <u>2</u> |
| Totaal vlottende activa | <u>334</u> | <u>134</u> |
| TOTAAL | <u>144.484</u> | <u>137.876</u> |

| PASSIVA | 31-12-2009 | 31-12-2008 |
|--|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| EIGEN VERMOGEN | | |
| - Overige reserve | 36.942 | 36.667 |
| - Herwaarderingsreserve | 0 | 0 |
| Totaal eigen vermogen | <u>36.942</u> | <u>36.667</u> |
| VOORZIENINGEN | | |
| - Voorziening onrendabele nieuwbouwinvesteringen | <u>906</u> | <u>906</u> |
| LANGLOPENDE SCHULDEN | | |
| - Leningen overheid | 15.189 | 15.632 |
| - Leningen kredietinstellingen | 82.582 | 72.687 |
| Totaal langlopende schulden | <u>97.771</u> | <u>88.319</u> |
| Totaal lang vermogen | <u>135.619</u> | <u>125.892</u> |
| KORTLOPENDE SCHULDEN | | |
| - Schulden aan kredietinstellingen | 1.790 | 5.173 |
| - Schulden aan leveranciers | 2.843 | 2.748 |
| - Belastingen en premies sociale verzekering | 702 | 754 |
| - Schulden aan groepsmaatschappijen | 1.066 | 687 |
| - Overlopende passiva | 2.464 | 2.622 |
| Totaal kortlopende schulden | <u>8.865</u> | <u>11.984</u> |
| TOTAAL | <u>144.484</u> | <u>137.876</u> |

10.2 Enkelvoudige Winst- en verliesrekening over 2009
(x € 1.000,-)

| | 2009 | 2008 |
|--|---------------|---------------|
| | € | € |
| BEDRIJFSOPBRENGSTEN | | |
| - Huren | 12.568 | 12.050 |
| - Vergoedingen | 1.244 | 1.257 |
| - Overheidsbijdragen | 1 | 2 |
| - Opbrengst verkopen | 5.023 | 1.292 |
| - Overige bedrijfsopbrengsten | 182 | 128 |
| Som der bedrijfsopbrengsten | <u>19.018</u> | <u>14.729</u> |
| BEDRIJFSLASTEN | | |
| - Afschrijvingen op immateriele en materiele vaste activa | 66 | 62 |
| - Overige waardeveranderingen immateriele en materiele vaste activa | 515 | 3.659 |
| - Lonen en salarissen | 1.207 | 1.123 |
| - Sociale lasten/pensioenpremies | 374 | 319 |
| - Lasten onderhoud | 4.460 | 4.073 |
| - Overige bedrijfslasten | 3.983 | 3.302 |
| Som der bedrijfslasten | <u>10.605</u> | <u>12.538</u> |
| RESULTAAT VOOR RENTE | 8.413 | 2.191 |
| - Rentebaten | 119 | 145 |
| - Rentelasten | 4.089 | 3.975 |
| RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING | 4.443 | -1.639 |
| Opbrengst deelnemingen | 206 | 197 |
| Mutatie reële waarde vaste activa | -4.166 | -4.591 |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | 483 | -6.033 |
| Belastingen | -208 | 994 |
| JAARRESULTAAT | <u>275</u> | <u>-5.039</u> |

11. Overige gegevens

11.1 Toelating en inschrijving als toegelaten instelling

| | | |
|--|---|---------------------------------|
| Naam van de instelling | : | Woningstichting Openbaar Belang |
| Plaats waar de instelling gevestigd is | : | Zwolle, 8022 NH |
| Adres | : | Binnengasthuisstraat 1 |
| Telefoonnummer | : | 038 - 45 67 222 |
| Faxnummer | : | 038 - 45 67 229 |
| Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten | : | 21-10-1959 nr. 6916 |
| Besluit tot handhaving | : | 11-07-1985 |
| De laatste gewijzigde statuten zijn ministerieel goedgekeurd bij beschikking van | : | 26 maart 2007 |
| Oprichtingsdatum | : | 17 oktober 1900 |
| Datum en nummer van inschrijving bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken (Zwolle) | : | juli 1979, nr. 05042873 |

11.2 Statutaire bepalingen inzake de winstbestemming

Artikel 4 lid 2 van de statuten luidt als volgt: "De geldmiddelen en andere activa van de stichting dienen slechts aangewend te worden ter bevordering van het doel van de stichting".

Winstbestemming

Het resultaat over 2009 ad € 275.000,- is toegevoegd aan de Overige reserve.

11.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Geen.

11.4 Accountantsverklaring



Aan het bestuur en de Raad van Commissarissen
van Woningstichting Openbaar Belang te Zwolle

**PricewaterhouseCoopers
Accountants N.V.**
Paterswoldseweg 806
9728 BM Groningen
Postbus 8060
9702 KB Groningen
Telefoon (050) 520 80 00
Fax (050) 520 85 55
www.pwc.com/nl

Accountantsverklaring

Verklaring betreffende de jaarrekening

Wij hebben de in dit verslag op de pagina's 53 tot en met 83 opgenomen jaarrekening 2009 van Woningstichting Openbaar Belang te Zwolle bestaande uit de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2009 en de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2009 met de toelichting gecontroleerd.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

De leiding van de toegelaten instelling is verantwoordelijk voor het opmaken van deze jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het jaarverslag, beide in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening en het jaarverslag als opgenomen in artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, invoeren en in stand houden van een intern beheersingssysteem relevant voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat, zodanig dat deze geen afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten bevat, het kiezen en toepassen van aanvaardbare grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van schattingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht en het controleprotocol in rubriek A van Bijlage III bij het Besluit beheer sociale-huursector. Dienovereenkomstig zijn wij verplicht te voldoen aan de voor ons geldende gedragsnormen en zijn wij gehouden onze controle zodanig te plannen en uit te voeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De keuze van de uit te voeren werkzaamheden is afhankelijk van de professionele oordeelsvorming van de accountant, waaronder begrepen zijn beoordeling van de risico's van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.



In die beoordeling neemt de accountant in aanmerking het voor het opmaken van en getrouw weergeven in de jaarrekening van vermogen en resultaat relevante interne beheersingssysteem, teneinde een verantwoorde keuze te kunnen maken van de controlewerkzaamheden die onder de gegeven omstandigheden adequaat zijn maar die niet tot doel hebben een oordeel te geven over de effectiviteit van het interne beheersingssysteem van de entiteit.

Tevens omvat een controle onder meer een evaluatie van de aanvaardbaarheid van de toegepaste grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van schattingen die het bestuur van de entiteit heeft gemaakt, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

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

Oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Openbaar Belang te Zwolle per 31 december 2009 en van het resultaat over 2009 in overeenstemming met artikel 26, eerste lid, van het Besluit beheer sociale huursector en richtlijn 645 van de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verklaring betreffende andere wettelijke voorschriften/en of voorschriften van regelgevende instanties

Op grond van de verplichting ingevolge BBSH artikel 28, sub a melden wij dat het jaarverslag, voor zover wij dat kunnen beoordelen, verenigbaar is met de jaarrekening zoals vereist in artikel 2:391 lid 4 BW. Voorts merken wij op dat, op grond van artikel 6 van de Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens, is voldaan aan de wettelijke verplichting tot vermelding van de informatie over topinkomens en dat, indien de toegelaten instelling financiële ondersteuning heeft gegeven aan buitenlandse instellingen zoals bedoeld in de MG 2005-04 en MG 2008-03, hiervan melding is gemaakt in de jaarrekening en het jaarverslag.

Zwolle, 7 juni 2010
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. H.D.M. Plomp RA