

Jaarverslag 2018

Openbaar Belang



Openbaar Belang

het begint met wonen

Bestuursverslag

Volkshuisvestingverslag	8
1. Huisvesten van de doelgroep	8
1.1 Visie op de huisvestingstaak van Openbaar Belang	8
1.2 Belanghouders en samenwerking	8
1.3 Betaalbaarheid van woningen	8
1.4 Huurverhoging	9
1.5 Samenstelling van de woningvoorraad	10
1.6 Mutaties - Het verhuren van woningen	11
2. Ontwikkelingen in de huurvoorraad	15
2.1 Nieuwbouw Stadshagen	15
2.2 Isala-terrein	15
2.3 Verkoop	15
2.4 Weezenlanden-Noord (complex 008)	15
2.5 Van Pallandtmarke	16
2.6 Assendorperdijk	16
2.7 Eikenstraat Iepenstraat	16
2.8 Leegstand	16
3. Wonen en zorg	18
3.1 Samenwerking met zorginstellingen	18
3.2 Woningen met een bestemming (label)	18
3.3 Woningen bestemd voor bijzondere doelgroepen	18
4. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving	19
4.1 Onderhoud en woningverbetering	19
5. Leefbaarheid	23
5.1 Het beleid	23
5.2 In de buurten	24
5.3 Overlast	24
6. Het betrekken van de huurders bij het beheer en het beleid	26
6.1 De Centrale Huurdersraad	26
6.2 De bewonerscommissies	27
6.3 De klachtenadviescommissie	27
6.4 Het bewonersblad, nieuwsbrieven en online communicatie	27
7. Financieel beleid	29
7.1 Algemeen	29
7.2 Beleggingsbeleid	33
7.3 Resultaat	33
7.4 Ontwikkeling vermogen 2019 t/m 2023	34
7.5 Onrendabele investeringen	36
7.6 Ontwikkeling solvabiliteit en liquiditeit	36
7.7 Scenario analyse en risicobeheersing	37
8. Governance	38
8.1 Governancecode woningcorporaties	38
8.2 Woningwet	39
8.3 Intern risicobeheersings- en controlesysteem	41
8.4 Klokkeluidersregeling	41
8.5 Vertrouwenspersoon	41
8.6 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties	41
8.7 Wijzigingen in de Raad van Commissarissen	42
8.8 Bestemming middelen	42

9.	Externe betrekkingen	43
10.	Verbindingen	44
11.	De organisatie	45
11.1	Het Bestuur	45
11.2	Organisatieschema Openbaar Belang	45
11.3	Personeel	45
11.4	De kwaliteit van de dienstverlening	46
11.5	De ondernemingsraad	49
	Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo van het boekjaar	50
	Verslag van de Raad van Commissarissen	52
1.	Bericht van de voorzitter	52
2.	Over besturen en toezichthouden	52
2.1	Onze visie op toezicht en toetsing	52
2.2	Woningwet en Governancecode Woningcorporaties	53
3.	Verslag vanuit toezichthoudende rol	53
3.1	Toezicht op strategie	53
3.2	Toezicht op financiële en operationele prestaties	54
3.3	Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties	56
3.4	Toezicht op stakeholderdialoog	57
3.5	Toezicht op risicobeheersing	57
3.6	Toezicht op verbindingen	58
3.7	Oprichtingschap externe auditor	58
4.	Verslag vanuit werkgeversrol	58
4.1	Invulling werkgeversrol voor Bestuur	58
4.2	Organisatiecultuur en integriteit	59
5.	Verslag vanuit klankbordfunctie	59
6.	Over de Raad van Commissarissen	59
6.1	Samenstelling van de Raad	59
6.2	Functioneren van de Raad	61
6.3	Bezoldiging	63
6.4	Vergaderingen en besluiten	64
7.	Tot slot	66
7.1	Vooruitblik	66
7.2	Dankwoord	66
7.3	Slotverklaring	66
7.4	Ondertekening	66
	Jaarrekening	67
1.	Balans per 31-12-2018 (na bestemming resultaat)	67
2.	Winst- en verliesrekening 2018	69
3.	Kasstroomoverzicht 2018	70
4.	Algemene toelichting	71
5.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	72
6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	81
7.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	85

8.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	87
9.	Kasstroomoverzicht	88
10.	Toelichting op de balans	89
11.	Toelichting op de winst en verliesrekening	105
12.	Overige informatie	109
	Overige gegevens	111

Bestuursverslag: de kracht van klein

In de continue veranderende lokale en landelijke context biedt een kleine corporatie uit Zwolle antwoord op grote maatschappelijke opgaven via haar eigen onderscheidende inzet voor de volkshuisvesting. Openbaar Belang werkt vanuit haar nieuwe ondernemingsstrategie aan haar duurzame legitimatie en bestaansrecht. Met de implementatie van deze ondernemingsstrategie, staat Openbaar Belang gesteld voor de toekomstige volkshuisvestelijke opgaven, eigenstandige meerwaarde en onderscheidend vermogen: het begint met wonen!

Persoonlijk contact, aandacht voor onze huurders en oog voor elkaar. Dat is waar Openbaar Belang voor staat en wat ons als woningcorporatie zo eigen maakt. Eigen zijn we ook in het richting geven aan onze volkshuisvestelijke strategie. Daarmee geven wij inhoud en betekenis aan ons bestaansrecht als zelfstandige stichting. In 2018 werkte Openbaar Belang onder meer aan deze nieuwe ondernemingsstrategie en specialiseert zich de komende jaren nog verder in de verbinding tussen onze woningen c.q. complexen en onze bewoners die het echt nodig hebben. Hierbij bewaken we de balans tussen 'vragers en dragers' en daarmee de leefbaarheid in onze complexen. We richten ons meer op de flanken van de woningmarkt op de huurder en woningzoekende voor wie het ertoe doet: meer van betekenis zijn!

Dynamiek

De context waarbinnen Openbaar Belang haar werk doet, wordt door meer beïnvloed dan de actuele lokale kenmerken van een woningmarkt waarin mensen, die niet beschikken over een woning, steeds lastiger kunnen toetreden. Extra schrijnend is dit voor de mensen met minder keuzevrijheid doordat ze bijvoorbeeld een lager inkomen hebben. Het bieden van perspectief op de woningmarkt, lokaal in Zwolle, is een opgave waar we hard aan werken. Breder dan de lokale context zien we bewegingen die van invloed zijn op het wonen in Zwolle en op de sociale huursector met haar specifieke doelgroep en onze ondernemingsstrategie: marginalisering van de volkshuisvesting door regels en heffingen, de snel veranderende demografie door vergrijzing, ontgroening en migratie, de extramuralisering en druk op langer zelfstandig wonen, de voortgaande tweedeling in de maatschappij, de CO2-transitie, de verdere globalisering en ten slotte de digitalisering en robotisering. Deze lokale en bovenlokale context maakt ons werk als woningcorporatie interessant, uitdagend en betekenisvol.

Begin 2018 waren er gemeenteraadsverkiezingen, waaruit een nieuw College van B&W is voortgekomen. De landelijke thema's van verduurzaming/klimaat en de woningmarktdilemma's zijn ook de lokale Zwolse opgaven. In Zwolle is op een constructieve manier inhoud gegeven aan de woonopgave: de wonen-paragraaf in het college-akkoord is een-op-een overgenomen door het College van B&W op basis van een breed gedragen aanbod door het Concilium. Het Concilium is een samenwerkingsplatform tussen marktpartijen, corporaties en de gemeente Zwolle. Inmiddels wordt in Zwolle de discussie gevoerd over stedelijkheid en het type stad dat Zwolle wenst te zijn in de toekomst. Vast staat dat Zwolle inzet op meer stedelijkheid, waarbij ook het aantal woningen dat gebouwd moet gaan worden richting 2050 in ambitie omhoog gaat.

De lopende 4-jarige prestatieafspraken 2016-2019 lopen op hun einde en eind 2018 is het proces om te komen tot nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2020-2023 opgestart. Voor Openbaar Belang geldt terugkijkend, dat de huidige prestatieafspraken in grote lijnen zijn gerealiseerd en dat we vooruitkijkend verwachten ook onderleggers voor de realisatie van onze nieuwe ondernemingsstrategie kunnen borgen in de nieuwe prestatieafspraken. Rond de overgang van 2018/2019 heeft Openbaar Belang ook een bureau geselecteerd t.b.v. een maatschappelijke visitatie die in 2019 wordt uitgevoerd. Hierin wordt ook nadrukkelijk teruggekeken op de prestaties van de afgelopen jaren.

In december van 2018 is eveneens door Aedes steun verleend aan het Klimaatakkoord en is een Sociaal Huurakkoord gesloten met de Woonbond. In de loop van 2019 moet duidelijk worden welke maatregelen het kabinet m.b.t. het klimaat gaat afvaardigen. Tevens is de verwachting dat in 2019 het Sociaal Huurakkoord in wetgeving vervat zal worden. Helaas is ook duidelijk geworden, dat de invoering van de ATAD de corporaties zal treffen, waarbij er in ieder geval ook geen ruimte wordt geboden tot vermindering of afschaffing van de verhuurderheffing in deze kabinetsperiode.

De cumulatie van fiscale lastenverzwaring voor woningcorporaties in de komende jaren versus de rol die wordt toegedicht op het vlak van verduurzamen, bouwen en betaalbaarheid zal de komende jaren steeds meer op gespannen voet staan met elkaar.

Openbaar Belang

In het jaar 2018 is bij Openbaar Belang enorm hard gewerkt en is veel gerealiseerd. Naast de ondernemingsstrategie zijn veel beleidsdocumenten opgesteld of geactualiseerd, zoals investeringsstatuut, risicomanagement, compliance scan, gedragscode, financieringsstrategie en een hernieuwde visie op toezichthouden en besturen. De per 1 januari 2018 zelfstandig gepositioneerde controller is na een jaar positief geëvalueerd. Ook zijn de statuten van Openbaar Belang opnieuw vastgesteld en op 9 oktober 2018 bij de notaris gepasseerd en is de naam sindsdien veranderd in Stichting Openbaar Belang. Na het vertrek van twee leden van de RvC in april 2018, zijn per 1 oktober twee nieuwe leden benoemd.

De totstandkoming van onze nieuwe strategie in 2018 kende een heel persoonlijke aanpak. Passend bij Openbaar Belang. De input van huurders, huurdersorganisatie, stakeholders, medewerkers en andere betrokkenen hebben we soms letterlijk vertaald naar deze ondernemingsstrategie. Zo hebben we circa 50 huurders geïnterviewd en werden alle medewerkers van Openbaar Belang betrokken. Ook organiseerden wij drie dialoogsessies waarbij experts, van binnen en buiten de sector, en partners van onze corporatie met elkaar in gesprek gingen over eveneens drie thema's. Vervolgens zijn nog specifiek de Centrale Huurdersraad, de Raad van Commissarissen, de Ondernemingsraad en de Zwolse woonpartners betrokken.

In het voorjaar van 2018 is via de aanbesteding van een raamovereenkomst een ketensamenwerking gestart om zeker te stellen dat de duurzaamheidsambities richting de realisatie van het duurzaamheidsconvenant 2021 "gemiddeld B label" waargemaakt wordt. Hiermee wordt inhoud gegeven aan benutten van kennis en innovatie, optimaliseren van huurdersparticipatie en zekerstellen van productiecapaciteit bij de bouwpartners. De raamovereenkomst gaat over 6 projecten die voor eind 2020 afgerond moeten zijn.

Het herstructureringsproject Weezenlanden-Noord is na bijstelling van de plannen naar een meer stedelijk model, met meer functiemenging en menging van doelgroepen, opnieuw in besluitvorming gebracht. In plaats van alleen vervangende nieuwbouw, is nu sprake van een grotere opgave met meer woningen en wordt de bouw ook over een langere tijd gefaseerd, zodat de financierbaarheid niet in het gedrang is. Voor de gebiedsontwikkeling en het programma dat niet tot de sociale huur behoort, wordt in 2019 een risicodragende partner gezocht. Het investeringsbesluit bij Openbaar Belang is in september 2018 definitief genomen en goedgekeurd. Bij de gemeente Zwolle heeft de gemeenteraad in november 2018 unaniem besloten steun te verlenen aan deze nieuwe opzet met meer woningen, meer stedelijkheid en menging van doelgroepen.

Bovenstaande leidt tot de opgave om in 2019 te komen tot een herziening van Strategisch Voorraad Beleid en Meerjarenbegroting 2020-2029, waarin tevens de nieuwe effecten van Klimaatakkoord, Sociaal Huurakkoord, toenemende fiscale druk en nieuwe prestatieafspraken worden verwerkt.

Op het vlak van nieuwbouw zijn er in 2018 twee projecten opgeleverd, namelijk 12 eengezinswoningen op de voormalige locatie van het Isala ziekenhuis en het project Van Pallandtmarke met 12 Nul-Op-Meter woningen. Het project Breecamp-Noord (Stadshagen) met 40 eengezinswoningen is in het najaar gestart met de bouw en in het eerste kwartaal van 2019 verhuurd. Voor het eerst is hierbij bij woningtoewijzing gestuurd op de 'magische mix' uit de ondernemingsstrategie: een balans tussen vragers en dragers.

In de dienstverlening is de klantenontvangst op kantoor verbeterd en is geïnvesteerd in de digitale communicatie door de realisatie van het medewerkersportaal, digitaal archief en een nieuwe website. De laatste fase is gestart waarin wordt voorzien in digitale dienstverlening via een "mijn-omgeving", waarop de huurder kan inloggen en zelf bijvoorbeeld reparatieverzoeken kan regelen.

Resultaten

In 2018 is in de Aedes Benchmark op 5 velden gerapporteerd. Naast de onderdelen huurdersoordeel en bedrijfslasten, score respectievelijk A en B, is er ook gerapporteerd op de velden duurzaamheid, onderhoudslasten en beschikbaarheid/betaalbaarheid, score respectievelijk A, B en B. Met de uitkomsten van deze scores, ligt er voldoende inhoudelijke uitdaging om via benchlearning ons nog verder te verbeteren, maar kan ook geconstateerd worden dat Openbaar Belang goed meedoet met de andere corporaties.

Financieel gezien is er een positief resultaat van € 35,6 miljoen. Hiervan wordt € 32,9 miljoen verklaard door de waardeverandering van de woningen die wij bezitten, het resultaat uit reguliere bedrijfsvoering omvat een bedrag van € 2,7 miljoen (na belastingen).

In 2018 is door het WSW aangegeven dat per jaar het borgingsplafond wordt verhoogd. Dit is ingegeven door de situatie dat Openbaar Belang de komende jaren nog relatief dicht blijft opereren op de grenzen van diverse ratio's. Met het WSW zijn we het eens dat dit een logisch gevolg is van de opgaven die er in Zwolle liggen. Op de eerder kritische ratio LTV is inmiddels bewust meer afstand tot de norm genomen, echter door de extra investeringen in verduurzaming en het onderhoud dat daarin mee loopt, blijkt de ICR nu de meest kritische ratio te zijn voor de komende jaren; hierover is contact met het WSW.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft in juni 2018 een oordeelsbrief over 2017/2018 afgegeven waarin een aantal afspraken is gemaakt; deze afspraken waren ultimo 2018 allemaal nagekomen. Eind 2018 heeft de Aw wederom een oordeelsbrief afgegeven over 2018; hieruit bleek dat Openbaar Belang niet uit de risicoselectie naar voren is gekomen.

Doorkijk

Inmiddels wordt er hard gewerkt aan de implementatie van de ondernemingsstrategie, herziening SVB, de "mijn omgeving" en de tender Weezenlanden-Noord. Daarnaast is de participatie van twee belangrijke verduurzamingsprojecten (Eikenstraat/Iepenstraat en Assendorperdijk) doorlopen en gaan deze projecten in 2019 starten. Tevens zal het nieuwbouwproject Isala-fase 23 woningen starten met de bouw.

De succesvolle werkwijze van Openbaar Belang op het vlak van participatie met bewoners, zoals bijvoorbeeld toegepast in het project Weezenlanden-Noord en de verduurzaming van Eikenstraat/Iepenstraat, en die in 2018 als 'best practice' door TNO is onderzocht en gepresenteerd, wordt dan ook doorgezet naar de toekomst. De samenwerking zoals we die uitbouwen met onze zorg- en welzijnspartners wordt eveneens doorgezet.

Verder verwachten wij in 2019 de resultaten van visitatie door Pentascope, governance-inspectie door Autoriteit woningcorporaties, een medewerkers-tevredenheidsonderzoek en de selectie van een nieuwe accountant.

Tot slot wil ik iedereen bedanken die zich voor Openbaar Belang en het bereiken van haar doelen in 2018 heeft ingezet. Er is hard gewerkt en veel bereikt binnen de organisatie van Openbaar Belang: de kracht van klein. We mogen trots zijn op de goede resultaten.

Zwolle, 12 juni 2019
Sjoerd Quint, directeur-bestuurder

Volkshuisvestingverslag

1. Huisvesten van de doelgroep

1.1 Visie op de huisvestingstaak van Openbaar Belang

Wij zien dat nog teveel mensen die goed willen wonen, steun nodig hebben om dat te bereiken. Het is onze primaire taak om deze mensen, die door welke oorzaak ook die ondersteuning nodig hebben, goed te huisvesten. Maatschappelijke ontwikkelingen leiden er bovendien toe, dat corporaties steeds meer aangesproken worden op die sociale taak.

Naast het bieden van goede woningen aan onze huurders, voelen wij ons er medeverantwoordelijk voor dat zij in een goede omgeving wonen. Hun woonomgeving moet 'schoon, heel en veilig' zijn. Daarnaast verwijzen wij klanten door naar zorg- en welzijnsdiensten. Daardoor zijn we niet alleen belangrijk op het gebied van wonen, maar ook een voorname (mede)speler in het bevorderen van het algehele welzijn van onze huurders en andere bewoners van de wijk.

Wij zijn van mening dat de focus van een woningcorporatie moet liggen op volkshuisvesting en dat corporaties de grenzen van hun activiteiten goed moeten bepalen. Door samen te werken met andere partijen, willen wij mensen meer bieden dan wonen alleen.

1.2 Belanghouders en samenwerking

We zijn ervan overtuigd dat we alleen sámen goed wonen in Zwolle kunnen realiseren. In alles wat we doen, stellen we dan ook de vraag welke partijen we verder nodig hebben en wie we nog meer kunnen betrekken. Allereerst zijn dat de bewoners van onze wijken en buurten zelf. Voor een deel worden zij vertegenwoordigd door de huurdersorganisatie, de Centrale Huurdersraad.

We zoeken naar partners die samen met ons toegevoegde waarde kunnen creëren. Elkaar goed kennen is de basis. Korte lijnen op alle niveaus maken bovendien dat we elkaar goed weten te vinden. De professionals in de wijk, de collega's op kantoor en de bestuurders. We werken hiervoor samen met de gemeente Zwolle, met onze collega-corporaties en met andere belanghouders.

We zoeken de samenwerking die nodig is. Ook als deze uniek en een vreemde eend in de bijt lijkt. We experimenteren op kleine schaal om uit te zoeken wat voor ons werkt. Het concept of de samenwerking rollen we alleen bij bewezen succes verder uit.

In 2017 is er een bewonerscommissie voor Weezenlanden-Noord (complex 008) gevormd. Deze commissie is een belangrijke overlegpartner bij de plannen voor de toekomstige ontwikkelingen op deze locatie.

Prestatieafspraken

In 2015 zijn de "Prestatieafspraken Zwolle 2017 tot en met 2019" opgesteld tussen de gemeente Zwolle, de Zwolse woningcorporaties en de lokale huurdersorganisaties.

Er is voor gekozen om te werken met kaderafspraken, geldend voor vier jaar (voor de periode 2017 tot en met 2019) en jaarschijven, geldend voor één jaar. Jaarlijks wordt het lopende jaar geëvalueerd en een jaarschijf voor het volgende jaar opgesteld. Hierin zijn afspraken over concrete werkzaamheden en activiteiten plaatsvindend in het betreffende jaar opgenomen. De jaarschijven maken onderdeel uit van de prestatieafspraken.

Uit de evaluatie blijkt dat de realisatie van de prestatieafspraken voor het grootste deel "op koers" ligt.

1.3 Betaalbaarheid van woningen

Voor een aantal groepen in de samenleving blijft het moeilijk om financieel rond te komen. Betaalbaarheid is een breed probleem waarbij vele partijen een stuk van de oplossing in handen hebben. Betaalbaarheid raakt het huurbeleid van corporaties, het armoedebeleid van de gemeenten, het incassobeleid van zorgverzekeraars en rijksoverheid en het rijksbeleid ten aanzien van werkgelegenheid en sociale zekerheid en zorg.

Beoogd effect

Onderdeel van de prestatieafspraken is de betaalbaarheidsagenda om, binnen de verantwoordelijkheden en mogelijkheden van de gemeenten en corporaties, eraan bij te dragen dat de meest kwetsbare doelgroepen¹ hun vaste lasten, reserveringen en huishoudelijke uitgaven kunnen blijven voldoen.

Het kernteam heeft het probleem geanalyseerd, oplossingsrichtingen bedacht, daarover gesproken met vertegenwoordigers van de huurdersorganisaties en uiteindelijk een agenda voor de komende jaren opgesteld. Deze agenda bestaat uit 10 punten opgenomen in de prestatieafspraken 2017 – 2019. Eén van de tien punten was de instelling van “het woonlastenfonds”. Dit fonds omvat 2 maatregelen die kunnen gelden voor de specifieke doelgroep mensen die vanaf 2012 tot en met 2015 een woning zijn gaan huren met een huur boven de grens voor huurtoeslag, terwijl men op dat moment slechts beschikte over een inkomen op het niveau van het sociaal minimum. Het fonds kent 2 pijlers:

- **Huurverlaging**

Besloten is om de huurprijs van een aantal woningen te verlagen op het moment dat er een nieuwe huurder in komt om daarmee een voldoende gevarieerd en passend woningaanbod aan te kunnen bieden. Zo mogelijk kwamen huurders in aanmerking voor een huurverlaging als zij in de periode 2012 – 2015 een woning bij Openbaar Belang zijn gaan huren. Als bij het begin van het huurcontract het bruto huishoudjaarinkomen minder dan 10% boven het sociaal minimum was, en de huur van de woning was hoog in verhouding tot het huishoudinkomen, werd deze groep door ons benaderd. Indien zij aan de voorwaarden voldeden, werd hun huur direct verlaagd. Een groep van 27 huishoudens bij Openbaar Belang, waarvan 18 huishoudens, heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt; de overige 9 kwamen uiteindelijk niet in aanmerking voor de regeling (o.a. door gestegen inkomen).

- **Verhuizing naar goedkopere woning**

Een andere mogelijkheid is dat de huurder uit deze doelgroep verhuist naar een woning met een lagere huurprijs die beter bij het inkomen past. De huurder krijgt dan een ophoging van inschrijfduur bij de Woningzoeker. Uit het Noodfonds van de gemeente Zwolle kan de verhuizer een tegemoetkoming in de verhuiskosten krijgen. Circa 42 huishoudens komen hiervoor in aanmerking. Slechts 3 huishoudens hebben aangegeven van deze mogelijkheid gebruik te willen maken. Dit relatief lage aantal komt doordat de meesten aangeven met tevredenheid te wonen en/of dat het momenteel financieel wel gaat.

In 2017 is besloten om het woonlastenfonds nog twee jaar te laten bestaan voor de groep huurders die een aanbod heeft gehad om te verhuizen, maar hier geen gebruik van heeft gemaakt. Daarnaast is besloten de verhuistermijn voor de mensen die al wel van het aanbod gebruik hebben gemaakt te verlengen tot 1 januari 2020.

1.4 Huurverhoging

Per 1 juli 2018 is de huur voor huurders met een inkomen hoger dan €41.056 verhoogd met 5,4% voor zover er ruimte was tot de maximale huur.

Voor huurders met een inkomen lager dan €41.056 zijn de huren als volgt verhoogd:

netto huur vóór huurverhoging	percentage maximale huur	gemiddeld %% huurverhoging	aantal in %%
< € 597,30	< 60%	3,8%	11%
	> 60% en ≤ 80%	2,3%	48%
	> 80%	0,9%	17%
< € 640,15	n.v.t.	1,0%	10%
≥ € 640,15	n.v.t.	1,9%	14%

Wij passen huurharmonisatie-ineens toe bij mutatie.

Per complex varieert dit percentage op grond van markttechnische overwegingen. Ultimo 2018 bedraagt het gemiddelde percentage van de maximale huur 73,2% (2017: 71,2%).

¹ Volgens de definitie van het Nibud zijn dit de groepen waarvoor de betaalbaarheid van het wonen een knelpunt is.

1.5 Samenstelling van de woningvoorraad

Op 31 december 2018 was de woningvoorraad als volgt samengesteld:

woningtype	totaal aantal	huurprijsklasse						
		goedkoop	betaalbaar				duur ≤ hts	duur > hts
		tot en met € 417,34	tot en met € 507,32	tot en met € 597,30	tot en met € 640,14	tot en met € 710,68	€ 710,69 en hoger	
Eengezinswoning	1.211	18	52	389	323	293	136	
Appartement met lift	601	23	299	206	54	14	5	
Appartement zonder lift	576	306	166	89	10	5		
Onzelfstandige eenheid	217	217						
totaal	2.605	564	517	684	387	312	141	
aandeel	100%	22%	20%	26%	15%	12%	5%	
aantal DAEB	2.565	564	517	684	387	312	101	
aantal niet-DAEB	40						40	
totaal	2.605	564	517	684	387	312	141	

woningtype	totaal aantal	gem. huurprijs	aandeel
Eengezinswoning	1.211	€ 625	46,5%
Appartement met lift	601	€ 512	23,1%
Appartement zonder lift	576	€ 428	22,1%
Onzelfstandige eenheid	217	€ 227	8,3%
totaal gemiddeld	2.605	€ 523	100%

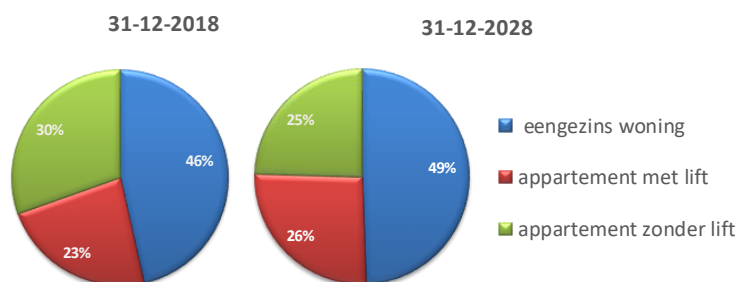
Naast bovengenoemde aantallen woningen zijn er 122 garages/berging, 2 bedrijfspanden, een onderwijssteunpunt (leerwinkel), een hospice met 5 kamers, 7 woonwagens en 31 standplaatsen in exploitatie.

In 2018 zijn 9 woningen verkocht. Een nadere toelichting over de verkoop is te vinden bij paragraaf 2.4 Verkoop.

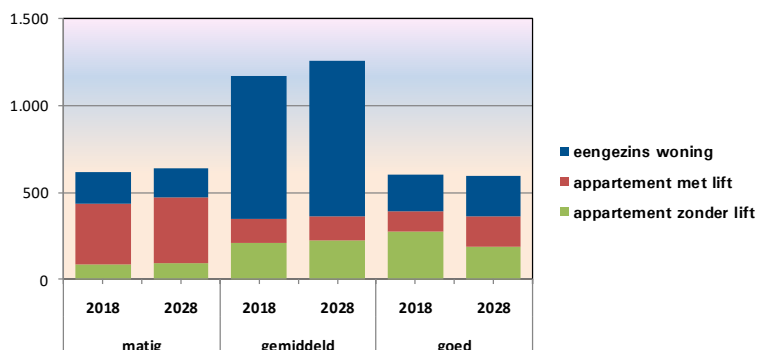
1.5.1 Prognose van de voorraad over 10 jaar

Als alle prognoses (op basis van het vigerend Strategisch Vastgoed Beleid) over sloop, nieuwbouw en verkoop van woningen worden gerealiseerd, neemt het aantal zelfstandige verhuureenheden met ongeveer 135 eenheden toe.

De verdeling van de voorraad ultimo 2028 ziet er dan als volgt uit (ter vergelijking wordt eveneens 2018 getoond). In deze verdeling zijn de onzelfstandige eenheden opgenomen onder de appartementen zonder lift.

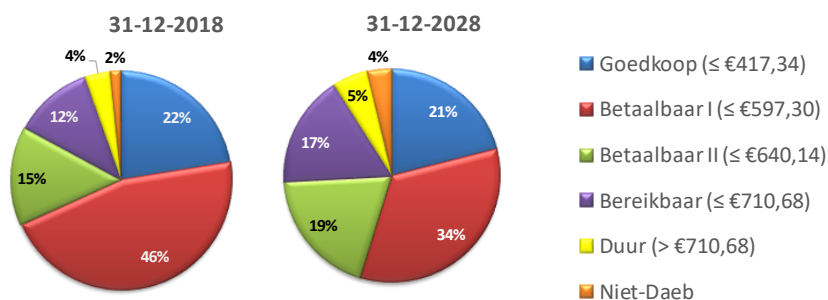


In onderstaande tabel wordt de verdeling naar type woningen en wijkperspectief ultimo 2018 versus ultimo 2028 gegeven.



De indeling van het wijkperspectief naar “matig”, “gemiddeld” en “goed” is gebaseerd op de gerealiseerde en de verwachte waardeontwikkeling (WOZ-waarde) van de woningen in de betreffende wijk.

De ontwikkeling van de betaalbaarheid van de huren is als volgt:



Bovenstaande ontwikkeling laat een lichte afname zien van groep goedkoop en een lichte toename van het deel van betaalbaar/bereikbaar (tot de huurtoeslaggrens). Binnen deze laatste groep is een duidelijke verschuiving zichtbaar van betaalbaar I naar Betaalbaar II en bereikbaar. Dat is deels het gevolg van het zgn. “passend toewijzen”. Daarnaast wordt een extra huurverhoging bij mutatie (tot de streefhuur) doorgevoerd en ook worden de woningverbeteringen (veelal in combinatie met duurzaamheidsmaatregelen) tegen een (subsidiabele) huurverhoging uitgevoerd. Uiteraard verhoogt ook de transitie van ons woningbezit door sloop/nieuwbouw het algemene huurniveau.

Dit lijkt op voorhand een ongewenste richting. Wanneer echter het totale plaatje in ogenschouw wordt genomen, verwachten we dat de woonlasten (huur + energie – huurtoeslag) in de komende jaren langzamer stijgen dan de inflatie. Met andere woorden: we zorgen ervoor dat onze woningen bereikbaar en betaalbaar blijven voor onze doelgroep.

In Zwolle is de vraag naar huurwoningen voor de midden- en hogere inkomens ongeveer 25%; ons aanbod voor de middeninkomens wordt daarom vergroot, mede met het oog op gemengde wijken en het extra rendement dat we daarmee in kunnen zetten.

1.6 Mutaties - Het verhuren van woningen

De beweging op de woningmarkt is nog steeds beperkt. De sturing heeft zich ook in 2018 gericht op het passend huisvesten van de doelgroep, de bijdrage aan het creëren van een pluriforme wijkopbouw en het huisvesten van bepaalde groepen bijzondere huishoudens.

Woonruimteverdeling

Naarmate ons vastgoed schaarser wordt, dienen wij onze keuzes met betrekking tot de verdeling ervan over de verschillende doelgroepen steeds scherper en zorgvuldiger te maken. Wat weegt zwaarder, de positie van bijzondere doelgroepen of die van regulier woningzoekenden? Moeten we een vrijkomende woning aanbieden in de wens- of in de spoedmodule, of wijzen we deze toe aan een bijzondere doelgroep (woonvoorziening)?

De woningen worden via de Woningzoeker aangeboden in de spoed- (loting), wens- (inschrijfduur), vrije sector- (woningen met een huur hoger dan de liberalisatiegrens voor woningzoekenden met een inkomen hoger dan €36.798) of de bemiddelingsmodule (maatwerk buiten het verdeelsysteem om voor cliënten van instellingen waar de Zwolse corporaties (quota) afspraken mee hebben gemaakt).

De verhouding tussen het verdelen van de woningen in de wensmodule, spoedmodule en het huisvesten van bijzondere doelgroepen en statushouders is in 2018 naar verwachting geweest. De werking van de spoedmodule voldoet echter niet aan het vooraf gestelde uitgangspunt: het aantal reacties per woning is opgelopen waardoor de slaagkans is gedaald naar 52,2%. De wachttijd voor het huisvesten van de bijzondere doelgroepen blijft eveneens een punt van aandacht.

De gemiddelde wachttijd was in 2018 4 jaar (2017: 4,2 jaar). De wachttijd is licht gedaald, maar kan nog steeds lang worden genoemd. Om de wachttijd de komende jaren niet op te laten lopen, en ook om het huisvestingsprobleem van statushouders en uitstroom uit instellingen (o.a. quatumwoningen) op te lossen, hebben we een groter aanbod sociale huurwoningen nodig.

Dit probleem wordt steeds pregnanter in een tijd waarin de druk op de woningmarkt verder toeneemt door een toenemende vraag (door demografische en economische ontwikkelingen en een afnemend aanbod (door stagnatie nieuwbouw, een lagere mutatiegraad en door verkoop).

Prognoses laten zien dat het tekort in elk geval in de komende jaren toeneemt.

1.6.1 De verantwoording van de toewijzingen

Passend toewijzen

Volgens de Woningwet moet elke corporatie bij mutatie ten minste 95% van de aan te bieden woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens, toewijzen aan huishoudens die recht hebben op huurtoeslag. De aftoppingsgrenzen voor 2018 zijn €597,30 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 640,14 voor drie- en meerpersoons-huishoudens. De passendheidsnorm geldt voor huishoudens met een inkomen dat valt binnen de maximum inkomensgrenzen van de huurtoeslag. Die grenzen zijn in 2018:

- € 22.400 voor eenpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd;
- € 22.375 voor eenpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd;
- € 30.400 voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd;
- €30.375 voor meerpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd.

Passende toewijzingen in 2018

Huishoud grootte	Huishoud inkomen	< = 597,30 aantal	< = 640,14 aantal	< = 710,68 aantal	subtotaal type huishouden
1	tot € 22.400	185	0	0	185
2	tot € 30.400	21	4	0	25
3>	tot € 30.400	12	11	2	25
Ouderen					
1	tot € 22.375	3	0	0	3
2	tot € 30.400	0	0	0	0
3>	tot € 30.400	0	0	0	0
				2	238

In totaal is aan 236 (van de 238) huishoudens met recht op huurtoeslag een woning passend toegewezen. Dit betekent dat 99,16% passend is toegewezen. Dit voldoet aan het uitgangspunt van minimaal 95% passend toewijzen.

Totaaloverzicht toewijzingen 2018 (alle huur/inkomensklassen)

Huishoud grootte	Huishoud inkomen	tot € 417,35	Huur van € 417,34 tot € 597,30	Van € 597,30
1	tot € 22.400	150	35	0
1	vanaf € 22.400	0	1	29
2	tot € 30.400	8	14	1
2	vanaf € 30.400	0	0	13
3>	tot € 30.400	8	10	10
3>	vanaf € 30.400	0	1	14
ouderen				
1	tot € 22.375	1	2	2
1	vanaf € 22.375	0	0	1
2	tot € 30.400	0	0	0
2	vanaf € 31.400	0	0	1
3>	tot € 30.400	0	0	0
3>	vanaf € 30.400	0	0	0

Verantwoording over toepassing van de overheidsregels voor de toewijzingen van sociale huurwoningen

Woningen met een lage huur (tot €710,68) moeten bij voorrang (minimaal 80%) worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen (tot €36.798). Wij voldoen met 98,76% ruimschoots aan de voorschriften.

Bijzondere doelgroepen

De quota voor de uitstroom uit woonvoorzieningen voor bijzondere doelgroepen worden zo beperkt mogelijk gehouden. In 2018 zijn er 68 woningen beschikbaar gesteld waarvan 17 door Openbaar Belang. Er wordt een groter beroep gedaan op deze instellingen om de uitstroom naar de regio te bevorderen.

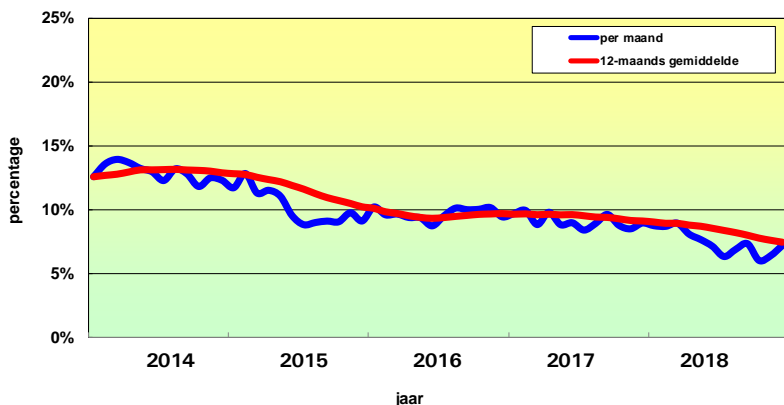
Statushouders

Het aantal te huisvesten statushouders in Zwolle is in 2018 iets afgenomen (2018: 161, 2017: 168, 2016: 314). In 2018 is grotendeels aan de taakstelling door de drie corporaties voldaan (139 van de 161 personen). 19 personen hebben al wel een woning toegewezen, maar deze worden in 2019 opgeleverd. Voor 2 nareizigers is al woonruimte beschikbaar.

1.6.2 Huurincasso

De grafiek hierna geeft het verloop van de huurachterstanden, uitgedrukt in een percentage van de te incasseren maandhuren, over de jaren 2014-2018 weer.

Huurachterstand, uitgedrukt in een % van te incasseren maandhuur



De huurachterstand (12-maands gemiddelde) is sinds 2014 gedaald van circa 12,5% naar circa 7,5% van de maandlijks te incasseren huur. Door onze extra inspanningen hebben we de oplopende trend, welke zich vanaf medio 2013 inzette, weer weten om te buigen, te stabiliseren en zelfs weer verder te verlagen in 2018.

De huurachterstand, uitgedrukt in een percentage van de bruto jaarhuur, is ultimo 2018 uitgekomen op 0,61% (december 2017: 0,75%); het doel is $\leq 0,8\%$.

In 2018 zijn 28 (2017: 32) vorderingen op huurders (in totaal voor €39.000 (2017: € 42.000) uit handen gegeven aan de deurwaarder wegens betalingsachterstand. Het gaat in 3 gevallen om vertrokken huurders.

In 2018 is 1 woning ontruimd wegens huurachterstand.

2. Ontwikkelingen in de huurvoorraad

2.1 Nieuwbouw Stadshagen

De nieuwbouwproductie ligt veelal in de bestaande wijk en verplaatst zich naar Brecamp-Noord, Breezicht, het winkelcentrum en vervolgens de Tippe.

Openbaar Belang is in oktober gestart met de realisatie van 40 grondgebonden woningen in Brecamp-Noord. In december 2017 was hierover een investeringsbesluit genomen. Schutte Bouw realiseert deze woningen en de bouw is gestart in oktober en loopt zeer voorspoedig. In februari 2019 zijn de woningen opgeleverd aan de bewoners.

Verder zijn we betrokken bij aanbesteding van de gemeente over de uitbreiding van het winkelcentrum. Onderdeel van deze uitbreiding zijn ook woningen waaronder ca. 35% sociale huur. We trekken in deze ontwikkeling op met SWZ die net als Openbaar Belang ca. 50% van de sociale huurwoningen zal afnemen. Aanbesteding krijgt voorjaar 2019 zijn beslag, verwachting is dat sociale huurwoningen pas in 2023 gerealiseerd worden.

De eerste contouren van de Tippe krijgen vorm en over planning en inhoud zijn we met gemeente in gesprek.

2.2 Isala-terrein

Openbaar Belang realiseert op het voormalige Isala-terrein aan de rand van de historische binnenstad 35 grondgebonden sociale huurwoningen. Met ontwikkelaar Novaform is hiervoor een overeenkomst gesloten op turnkey-basis.

De eerste fase, waaronder 12 sociale huurwoningen, is in maart 2018 opgeleverd. In december 2018 is de grond voor het laatste cluster van 23 woningen aan ons geleverd. De bouw van deze woningen start naar verwachting in april 2019.

2.3 Verkoop

In 2018 zijn 9 (2017: 11) woningen verkocht. De type-verdeling was als volgt:

huurprijsklasse type	goed- koop	betaalbaar		bereikb < hts	duur > hts	totaal		verkoop zittende huurders
		<= hts- grens *)	> hts- grens *)			Eind- totaal	bruto opbrengst	
woningen						x € 1.000,-		
eengezinswoning		1	4	1	1	7	1.423	0
appartement zonder lift		1		1		2	350	0
appartement met lift onzelfstandige eenheid								
totaal woningen		2	4	2	1	9	1.773	0
overige								
totaal		2	4	2	1	9	1.773	0

*) betaalbaarheidsgrens (€ 597,30 cq € 640,14)

De verkoopvijver bedraagt circa 300 woningen en is ten opzichte van 2017 niet aangepast. De prognose van het aantal woningen dat de komende 10 jaar wordt verkocht is gemiddeld 9 per jaar.

2.4 Weezenlanden-Noord (complex 008)

Aan de Schuurman-/Wiecherlinckstraat staan zes appartementengebouwen met in totaal 180 woningen², gebouwd in de jaren vijftig en gerenoveerd in de jaren tachtig. In juni 2016 is het besluit definitief genomen voor sloop en terugbouw van minimaal 230 sociale huurwoningen. Begin 2018 werd de visie van de gemeente over de Oostkant van het Centrum, waaronder Weezenlanden-Noord duidelijk. Deze visie is uiteindelijk najaar 2018 goedgekeurd door College en raad van de gemeente Zwolle.

² Eén van de 180 woningen is omgebouwd tot een praktijkruimte voor fysiotherapie.

Aan het einde van de zomer heeft Openbaar Belang vooruitlopend op het vaststellen van deze visie een nieuw investeringsbesluit over de ontwikkeling vastgesteld, belangrijk aspect hierin is de keuze om voor deze ontwikkeling een commercieel ontwikkelaar te zoeken.

In het najaar is Moke architecten geselecteerd als ontwerper van de eerste fase woningbouw in dit gebied.

Communicatie naar onze bewoners is belangrijk in dit project. Participatie met bewoners, omwonenden en andere belangengroepen is, samen met gemeente opgestart in het najaar van 2018.

2.5 Van Pallandtmarke

In de zomer 2018 zijn de 12 NOM woningen aan de Van Pallandtmarke opgeleverd. De bouw (Nijhuis) is zeer voorspoedig verlopen.

Voorafgaand aan de bouw zijn omwonenden benaderd om mee te denken en te praten over de geplande nieuwbouw in een klankbordgroep

2.6 Assendorperdijk

Nijhuis Bouw is geselecteerd om het groot onderhoud, gecombineerd met een duurzaamheidsingreep naar NOM-ready, uit te voeren aan de Assendorperdijk. In augustus 2018 was minimaal 70% van de bewoners akkoord met de ingreep, de uitvoering zou in het najaar van 2018 starten. Er zijn verschillende momenten geweest waarin de bewoners zijn geïnformeerd en waarin er bewonerskeuzes gemaakt zijn.

Bezwaarschriften van één bewoner hebben voor meerdere rechtszaken en daarmee vertraging gezorgd. De voorbereidingen zijn gestart eind 2018 en de (ver)bouw start in februari 2019.

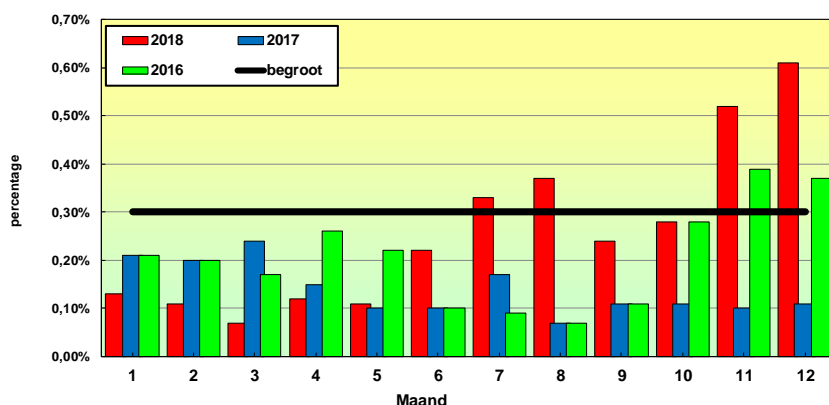
2.7 Eikenstraat Iepenstraat

Het project Eiken-/Iepenstraat is geïnitieerd nadat wij in 2016 een brandbrief van de bewoners ontvingen. Na een meting in de woningen is door Openbaar Belang toen besloten om onafhankelijk onderzoek uit te laten voeren door adviesbureau Nieman. Uit deze metingen bleek dat een ingreep noodzakelijk is. In december 2017 is er een bestuursbesluit genomen om het complex te vernieuwbouwen. In het najaar van 2018 is, samen met Salverda bouw (geselecteerd om samen met Hemink 6 projecten voor Openbaar Belang uit te voeren), dit plan verder uitgewerkt en dit wordt januari 2019 gedeeld met de bewoners. Verwachting is dat de (vernieuw)bouw start direct na de zomer van 2019.

2.8 Leegstand

Langdurige leegstand, 3 maanden of langer, is de afgelopen jaren niet voorgekomen.

De kortdurende leegstand als gevolg van verhuizingen is in 2018 uitgekomen op ongeveer 0,3% (2017: 0,1% en 2016 0,3%) van de jaarhuur.



De incidentele, “hoge” huurderderving in het laatste kwartaal van 2018 heeft voornamelijk te maken met leegstand van woningen in afwachting van grootschalige woningverbetering (60 woningen Assendorperdijk en 28 woningen Eiken-/Iepenstraat. Daarnaast hebben de geclusterde woningen aan de Fonteinkruid, welke door Timon werden gehuurd, wat langer leeggestaan in afwachting van een nieuwe huurder.

De leegstand in 2016 betrof onzelfstandige eenheden die, in afwachting van samenvoeging, leeg stonden.

3. Wonen en zorg

Wij stellen de belangen van de bewoners centraal in de wijken en buurten waar wij bezit hebben. Openbaar Belang vindt dat mensen moeten kunnen blijven wonen in hun buurt, als ze dat graag willen. Ook als ze ouder, ziek of gehandicapt worden. Dit vraagt flexibiliteit in dienstverlening en producten, bijvoorbeeld in de vorm van levensloopbestendige of meergeneratiewoningen. Ons Programma van Eisen voorziet, waar het gaat om PMC's voor ouderen of zorgvragers, zoveel mogelijk in levensloopbestendigheid van nieuwe woningen en ook een deel van de bestaande woningen dat groot onderhoud krijgt.

3.1 Samenwerking met zorginstellingen

Scheiden wonen en zorg en bijzondere doelgroepen

Onder de programmaam WWZ038 heeft een groot aantal zorg- en welzijnspartijen zich in de afgelopen jaren, samen met de gemeente Zwolle en de Zwolse woningcorporaties, voorbereid op de grote veranderingen in de zorg (betreft zowel de kosten van het scheiden van wonen/zorg als de financiering ervan) die per 1 januari 2015 zijn ingegaan. Ook de huurdersbelangen-organisaties zijn hierbij betrokken. In 2018 is besloten om WWZ038 te integreren met Platform WWZ. het accent komt hiermee te liggen op de netwerkstructuur, het loslaten van de programmastructuur, het vormen van coalities op wijkniveau.

3.2 Woningen met een bestemming (label)

Een deel van onze woningen (6%) is speciaal bestemd voor een specifieke doelgroep. Dit betreft vooral gelijkvloerse appartementen op de begane grond of bereikbaar met een lift. De meeste woningen met een label zijn (voorrang voor) 55⁺ woningen. Hier is voor gekozen, omdat deze woningen levensloopbestendig zijn en daarom speciaal voor deze doelgroep beschikbaar worden gehouden. Momenteel zijn er voldoende 55⁺ woningen in Zwolle. De vraag is niet groot. De benodigde zoekduur voor een 55⁺ woning is, uitzonderingen daargelaten, in 2018 minder dan een half jaar. In 2018 heeft Openbaar Belang 25 van deze woningen toegewezen.

3.3 Woningen bestemd voor bijzondere doelgroepen

Openbaar Belang biedt samen met de twee andere Zwolse woningcorporaties huisvesting op maat voor cliënten van meer dan twintig maatschappelijke instanties. Zo wordt voorkomen dat mensen die de regie over hun leven niet hebben of dreigen kwijt te raken, tussen wal en schip terecht komen. Met een eensgezinde samenwerking tussen de partijen wordt een groot aantal maatschappelijke problemen als dakloosheid, verloedering, zelfverwaarlozing en overlast, voorkomen. Voorbeelden hiervan zijn Leger des Heils (crisisopvang), Kadera (vrouwenopvang) en de Herberg (opvang voor dak- en thuislozen). Hierover zijn prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Zwolle.

Voor mensen die wel zelfstandig kunnen wonen, maar daarbij enige begeleiding nodig hebben, stellen de Zwolse corporaties jaarlijks een aantal woningen beschikbaar. Deze woningen zijn bedoeld voor cliënten die intern uitbehandeld zijn en zo kunnen uitstromen naar een zelfstandige woning met begeleiding. In 2018 zijn via de zogenoemde quotumafspraken 60 woningen beschikbaar gesteld aan cliënten. Openbaar Belang heeft hiervoor 13 woningen aangeboden. Buiten dit aantal om worden er ook nog woningen verhuurd via de gemeente Zwolle, afdeling WMO (op medische indicatie), aan statushouders en via de Regiegroep ten behoeve van huishoudens die problematiek hebben op meerdere vlakken (bijvoorbeeld sociaal en financieel en vaak ook door meerdere instanties worden begeleid).

4. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving

In ons Strategisch Vastgoed Beleid hebben wij de volgende uitgangspunten op het gebied van de woningen en woonomgeving geformuleerd:

- Wij leveren woningen met een verantwoorde prijs-/kwaliteitverhouding.
- Duurzame investeringen focussen op energiezuinigheid (CO₂-reductie), waardevastheid en betaalbaarheid van de woningen op de lange termijn.
- Betaalbaarheid heeft de focus en duurzaamheidsmaatregelen kunnen deze betaalbaarheid positief beïnvloeden.
- Uitgangspunt blijft Trias Energetica (dus primair zorgen dat er minder energievraag is).
- Duurzaamheidsdoelen SVB 2017
 - 31 december 2020 gemiddelde EI max 1,40 (prestatieafpraak met gemeente is 1,65).
 - CO₂-neutraal (energieneutraal) in 2050.

Onderstaand een overzicht van de verdeling van EI per ultimo 2019 en 2018.

	≤ 0,60	0,61 - 0,80	0,81 - 1,20	1,21 - 1,40	1,41 - 1,80	1,81 - 2,10	2,11 - 2,40	2,41 - 2,70	> 2,70
feb-19									
Gemiddeld 1,60	74	43	496	488	638	145	330	166	75
feb-18									
Gemiddeld 1,74	74	43	524	379	545	199	151	255	292

Deze uitgangspunten dragen bij aan:

- Een optimaal woongenot; dit zien wij als een voorwaarde voor een goede verhuurbaarheid (en verkoopbaarheid) van het woningbezit.
- Een maatschappelijk verantwoorde ontwikkeling als het gaat om terugdringen van CO₂ uitstoot en minder afhankelijkheid van fossiele brandstoffen.

4.1 Onderhoud en woningverbetering

Openbaar Belang heeft geen eigen technisch uitvoerend personeel in dienst. De werkzaamheden worden uitbesteed aan derden onder regie van Openbaar Belang. Jaarlijks worden met de betreffende aannemers tariefafspraken gemaakt. Openbaar Belang neemt jaarlijks in december het initiatief om voor het komende kalenderjaar de uurlonen vast te stellen, op basis van indexcijfers van Ortec Finance. Het periodiek onderhoud wordt opgeknipt in bouwkundig, schilderwerk, installatiewerkzaamheden en overig (daken, bestrating, etc.). Deze werkzaamheden worden vooraf uitgevraagd bij meestal 3 partijen. De -externe- kosten voor het onderhoud in 2018 zijn als volgt te onderscheiden:

soort onderhoud afgerond op € 1.000,-	2018	2018		2017	
		begroting	verschil	werkelijk	verschil
	(a)	(b)	(a) - (b)	(c)	(a) - (c)
niet planmatig onderhoud					
reparatieverzoeken	596.000	558.000	38.000	711.000	62.000
contractonderhoud	177.000	211.000	-34.000		
mutatieonderhoud	221.000	166.000	55.000		
subtotaal niet planmatig onderhoud	994.000	935.000	59.000	875.000	119.000
planmatig onderhoud	1.845.000	1.760.000	85.000	1.054.000	791.000
veiligheidsvoorzieningen	350.000	419.000	-69.000	162.000	188.000
totaal generaal	3.189.000	3.114.000	75.000	2.091.000	1.098.000

Toelichting op de bedragen uit de tabel op volgt hierna.

4.1.1 Reparatieverzoeken

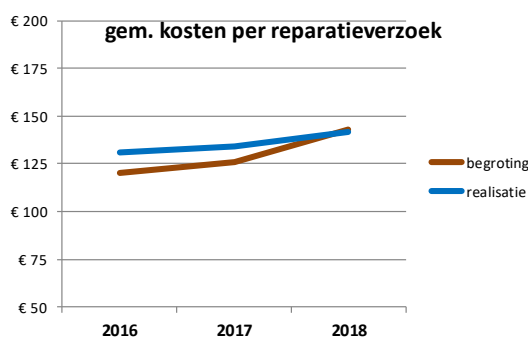
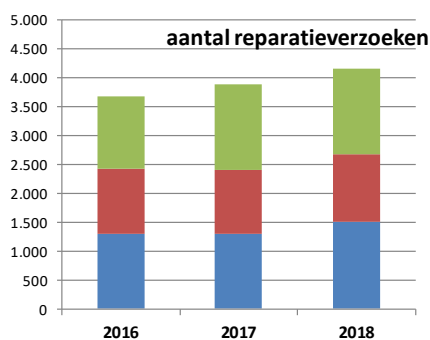
Vragen/meldingen kunnen telefonisch, schriftelijk, via de website en mail of tijdens een bezoek aan kantoor worden doorgegeven. Dezelfde dag wordt een uitvoerende partij ingeschakeld. Deze belt binnen 24 uur voor een afspraak; bij calamiteiten eerder. Vervolgens wordt het verzoek verder afgehandeld door de gecontracteerde partij en bij ons gereed gemeld. Steekproefsgewijs controleren wij dit. Bij cv-onderhoud, glasschades en verstoppingen worden bewoners rechtstreeks doorgeleid naar onze contractpartners en door hen direct geholpen.

Het aantal reparatieverzoeken bedroeg in 2018 gemiddeld 1,6 per woning (begroot 1,5). Het absolute aantal reparatieverzoeken is in het verslagjaar met 6% gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar.

De gemiddelde kosten per reparatieverzoek zijn verhoogd en kwamen in 2018 uit op €142 per reparatieverzoek tegen een gemiddelde van €134 in 2017 en €131 in 2016.

De totale kosten zijn ongeveer €38.000 hoger uitgekomen dan begroot.

Overzicht reparatieverzoeken in 2018



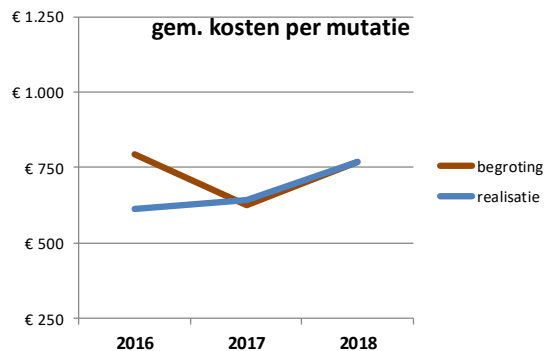
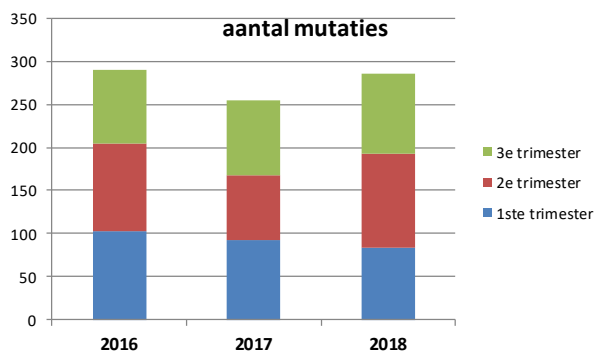
4.1.2 Mutatieonderhoud

Het aantal verwerkte mutaties in 2018 bedraagt 285.

De totale kosten van het mutatieonderhoud zijn in 2018 ongeveer €55.000 hoger uitgekomen dan begroot.

Er waren 70 mutaties meer dan begroot (215); de gemiddelde kosten per mutatie waren nagenoeg gelijk: €769 tegenover begroot €770 (werkelijk 2017: €643 en 2016: €615).

Overzicht mutatieonderhoud 2018



4.1.3 Contractonderhoud/serviceonderhoud

Het contractonderhoud betreft het periodiek onderhouden van bijvoorbeeld liften, collectieve en individuele cv-installaties etc. Er is dit jaar circa 16% minder uitgegeven dan begroot hetgeen enerzijds wordt veroorzaakt doordat bij mutatie en/of bij reparatieverzoeken al werkzaamheden worden uitgevoerd die onder het contract vallen en anderzijds door gericht planmatig onderhoud, eventueel in combinatie met woningverbetering. In totaal is in 2018 circa €55.000 minder aan contractonderhoud uitgegeven dan begroot.

Bij het serviceonderhoud gaat het om zaken als het ontstoppen van riolering, tuinonderhoud en het herstellen van glasschades. Bij glasschade worden bewoners rechtstreeks doorgeleid naar onze contractpartner en direct geholpen. Dit geldt ook voor verstoppingen en cv-storingen. Schoonmaken van portieken/galerijen en het onderhoud aan collectieve groenvoorzieningen gebeurt op contractbasis. Dit serviceonderhoud wordt aan de huurders doorberekend.

4.1.4 Planmatig onderhoud/groot onderhoud

4.1.4.1 Algemeen

In 2018 was er € 2,179 miljoen begroot voor planmatig onderhoud en veiligheidsvoorzieningen. Van dit bedrag is €2,195 miljoen direct gerealiseerd en is er in 2018 voor € 414.000 aan opdrachten weggezet die om diverse redenen doorschuiven naar 2019 (denk hierbij aan capaciteitsproblemen in de markt, 70% regeling, etc.). Feitelijk is er een negatief resultaat van € 430.000,- ten opzichte van de begroting, hetgeen met name het overlopend onderhoud (veiligheidsvoorzieningen) betreft, wat naar voren toe is gehaald in verband met het urgente karakter ervan.

soort onderhoud	begroting	realisatie	overlopend	saldo
Dakwerkzaamheden	200.000	187.000	115.000	-102.000
Instandhouding algemeen	671.000	574.000	0	97.000
Schilderwerk	539.000	323.000	0	216.000
Veiligheidsvoorzieningen	350.000	350.000	299.000	-299.000
Calamiteit	219.000	261.000	0	-42.000
Grootonderhoud	200.000	500.000	0	-300.000
Totaal	2.179.000	2.195.000	414.000	-430.000

De volgende onderhoudswerkzaamheden zijn in 2018 uitgevoerd.

Keukenrenovatie

Zwolle-Zuid : Mulertkamp, Lynnerkamp, Gruitmeesterslaan

Overige onderhoudswerkzaamheden

Schilderwerk diverse complexen

Stadshagen : Raaigras, Reukgras
 Wipstrik : Hanekamp
 Holtenbroek : Monteverdilaan
 Diezerpoort : Pelmolenstraat, Vlasakkers
 : 't Streekien, Schoolstraat

Dakwerkzaamheden

Stadshagen : Raaigras, Reukgras
 : Drapenierlaan

Mechanische ventilatie nazien/reinigen
Diverse complexen.

Installatiewerkzaamheden
Diverse complexen rookmelders en cv vervangen.

Woonhuis installaties
Diverse complexen

Open verbrandingstoestellen
Wipstrik : Hanekamp³

Grootonderhoud
Complex 009 Assendorperdijk (onderdeel van Verbeterproject i.c.m. grootonderhoud en duurzaamheidsvoorzieningen).

4.1.4.3 Calamiteiten/onvoorzien

Het gaat hier om de kosten van calamiteiten en/of de kosten van onderhoudswerkzaamheden waarvoor direct actie moet worden ondernomen (onvoorzien) en die niet uitgesteld kan worden. In sommige gevallen gaat het om kosten van werkzaamheden die in het verleden niet zijn gemaakt tijdens periodiek onderhoud (bijvoorbeeld als bewoners niet hebben meegedaan met een renovatie) en die nu na een mutatie worden uitgevoerd. In de begroting hebben wij voor dit soort kosten een post opgenomen van € 219.000 ten opzichte van €261.000 (realisatie). Deze cijfers zijn verwerkt in POH(planmatig onderhoud) cijfers. De uitgaven over 2018 kunnen als volgt worden gespecificeerd:

omschrijving	kosten	
	2018	2017
	€	€
asbest	85.000	55.000
cv	2.000	0
douche-toilet/keuken	126.000	45.000
intercom/lift	21.000	0
overige	27.000	31.000
totaal	261.000	131.000

³ Een deel van de werkzaamheden wordt in 2019 uitgevoerd.

5. Leefbaarheid

5.1 Het beleid

Wijk- en buurtgericht werken heeft een belangrijke rol in onze ondernemingsstrategie waarin we “het begint met wonen” tot uitvoering brengen. Wij willen duurzame waarde toevoegen aan de woonsituatie van onze huurders in wijken en buurten. Dat betekent dat we de concrete problemen, behoeftes en wensen van mensen in de buurten en wijken centraal stellen in ons leefbaarheidsbeleid. Hierbij ligt de focus op het creëren van vitale wijken met bewoners en ketenpartners in de wijken.

Wij ontplooiën, indien mogelijk op initiatief van de bewoners zelf, activiteiten en initiatieven die tot versterking van de wijk leiden en die de emancipatie van de bewoners bevorderen. Hierbij worden de wijkbewoners zelf optimaal betrokken.

De leefbaarheid in de wijken waar wij bezit hebben, varieert. In sommige wijken is de leefbaarheid goed, in andere wijken is het sterk verbeterd doordat er initiatieven zijn ontplooid. Maar ook zijn er nog wijken waar de leefbaarheid extra aandacht behoeft. Openbaar Belang zet goedlopende projecten en activiteiten voort en start, waar nodig, nieuwe leefbaarheidsprojecten.

Wij continueren onze (pro)actieve aanwezigheid in de wijk voor een leefbare woonomgeving, omdat wij eerder dan andere instanties in staat zijn om problemen te signaleren en waar mogelijk te voorkomen. Dit draagt bij aan een schoon, heel en veilige woonomgeving. Hierbij hanteren wij de volgende uitgangspunten:

1. Toename in klant- en vastgoedwaarde (een prettig leefklimaat en veilige woonomgeving zijn belangrijke voorwaarden voor de verhuurbaarheid en verkoopbaarheid van het woningbezit).
2. Door vroegtijdig signaleren en preventie van problemen wordt woonoverlast beperkt en spannen wij ons maximaal in voor het realiseren van ongestoord woongenot.
3. Gezien de maatschappelijke ontwikkelingen ontstaat er meer vraag naar inzet van buurtbeheerders en woonconsulenten.
4. Wij investeren alleen in maatschappelijk vastgoed, wanneer het de leefbaarheid en verhuurbaarheid ten goede komt en het rendabel is.
5. Sociale cohesie en betrokkenheid van bewoners leidt tot besparingen in beheer.
6. Door onze intensieve samenwerking met de ketenpartners schakelen wij snel de juiste deskundigheid in.

Ontwikkelingen in 2018

De conclusies van het buurt voor buurtonderzoek zijn in de diverse wijken besproken met de bewoners en professionals. Naar aanleiding van deze gesprekken wordt kritisch gekeken naar de eerder opgestelde opgaven. Deze worden waar nodig bijgesteld of afgevinkt. Daarnaast wordt er samen gekeken of er wellicht nieuwe opgaven/actiepunten bij zijn gekomen. Voor deze nieuwe opgaven/actiepunten wordt dan een nieuw uitvoeringsteam opgericht, zoveel mogelijk met bewoners zodat dit ook door hen gedragen wordt. In enkele gevallen bestaat een uitvoeringsteam alleen uit professionals.

geWOON veilig

Kadera heeft samen met de corporaties onderzocht of het mogelijk is om huiselijk geweld terug te dringen door vroegsignalering. Deze vroegsignalering wordt dan gedaan door de corporatiemedewerkers. Dit wordt gedaan door medewerkers van corporaties, die veel contact hebben met bewoners, op te leiden in het signaleren, maar vooral in hoe zij hiermee om kunnen gaan. Hoe kunnen zij de juiste vragen stellen en bij welke organisaties kunnen zij hun zorgen kwijt. De training is afgerond en heeft de medewerkers meer vertrouwen gegeven om te handelen bij het signaleren van huiselijk geweld.

Bewonerscommunicatie inspiratieboek

Openbaar Belang heeft samen met TNO, Woonstede en Area gewerkt aan een inspiratieboek om (nog) beter te communiceren tijdens herstructurering of renovatie. Het inspiratieboek is inmiddels klaar en gaat zeer waarschijnlijk ook als lesmateriaal voor andere corporaties gebruikt worden.

Buurtbeheerders

In alle gebieden van Zwolle waar wij bezit hebben, is een buurtbeheerder actief en zijn zij de onmisbare ogen en oren van de organisatie. Onze buurtbeheerders genieten het vertrouwen van onze huurders. Met de buurtbeheerder hebben de bewoners één aanspreekpunt in hun wijk. Bewoners kunnen dagelijks met hun vragen bij de buurtbeheerder terecht, hij is mobiel, via de mail en via kantoor bereikbaar. Ook is hij actief met de leefbaarheid van de woonomgeving en heeft korte lijnen met andere organisaties die actief zijn in de wijk. De buurtbeheerders spreken bewoners aan op hun gedrag en de mogelijke gevolgen ervan. Hierdoor ontstaat er meer bewustwording bij de bewoners van hun invloed op en bijdrage aan de omgeving waarin zij wonen.

Zij zorgen ook voor de praktische zaken in de complexen. Voorbeelden hiervan zijn het vervangen van een lampje in de algemene ruimte of het controleren de schoonmaak.

5.2 In de buurten

Stadshagen

In de wijk Stadshagen is nog altijd een toename van huiselijk geweld, jeugd- en financiële problematiek. Wij hebben redelijk veel bezit in deze wijk en volgen nauwlettend de ontwikkelingen samen met onze netwerkpartners. Een deel van de wijk blijft al enkele jaren voor problemen zorgen. Er is daar sprake van een beperkte sociale samenhang en de aanblik en de veiligheid in de straat laten te wensen over. In 2018 is een gedeelte van deze wijk uitgefilterd om verder mee aan de slag te gaan. Ook naar aanleiding van het buurt voor buurtonderzoek. Er is een uitvoeringsteam opgericht onder leiding van Travers. Verdere ontwikkeling hiervan volgt in 2019.

Diezerpoort

De Eiken-/Iepenstraat is verder opgepakt in een project en is eerder in dit verslag besproken. Voor de bewoners is ervoor gekozen om deze zoveel als mogelijk mee te nemen in het project en hen, waar mogelijk, advies te vragen.

VvE's

In 11 complexen is er sprake van een VvE. Wij vertegenwoordigen hierin Openbaar Belang als eigenaar. Ook proberen wij hierin de huurder goed te vertegenwoordigen.

Er is een goed contact met de VvE's en ook met de VvE-beheerder die 8 complexen beheert. Dit maakt het eenvoudiger om de leefbaarheid van onze bewoners binnen de VvE-complexen op peil te houden.

5.3 Overlast

Wij willen graag dat iedere bewoner met veel plezier woont in zijn woning en buurt en wij zetten ons daar optimaal voor in.

Overlast is helaas niet altijd te voorkomen. Openbaar Belang ontvangt ongeveer 400 telefonische en 200 schriftelijke meldingen van overlast per jaar. Als iets dergelijks aan de orde is, gaan wij in gesprek met bewoners en proberen we gezamenlijk tot een bevredigende oplossing te komen. Soms worden partners als politie, buurtbemiddeling, maatschappelijk werk en andere maatschappelijke instanties ingeschakeld.

Ook nemen wij deel aan multidisciplinaire overleggen en (structurele) regiegroepen. Het doel van deze overleggen is om alle onderdelen van het leven van de bewoner weer op orde te krijgen. De overleggen waar wij aan deelnemen worden meestal vanuit ons geïnitieerd, omdat de bewoner overlast veroorzaakt of een huurachterstand heeft.

Om overlast te voorkomen is er intensief contact met het netwerk, zoals politie en hulpverlening. Ook wanneer overlast niet voorkomen kan worden en er een andere weg bewandeld moet worden, gaat dit vaak in overleg met politie en hulpverlening. Het sociaal wijkteam speelt hierin een steeds grotere rol. Het is dan ook zaak om de lijnen kort te houden.

Er is dit jaar in één situatie van overlast een rechtszaak gevoerd vanuit de bewoners die overlast ervaren. Deze zaak is afgerond met een negatieve uitspraak voor Openbaar Belang. Wij zijn in hoger beroep gegaan tegen de uitspraak. Het hoger beroep loopt door in 2019.

In 2018 is in twee woningen van Openbaar Belang hennepsteelt geconstateerd. Dit heeft geleid tot het verplicht vertrek van één huurder en in het andere geval loopt tegen de huurder een juridische procedure.

Magische mix

In onze nieuwe ondernemingsstrategie gaan wij uit van een goede balans tussen reguliere bewoners, vragers en dragers, de zgn “magische mix” en wel op buurt- of (sub-)complexniveau. In 2018 hebben wij al een eerste start gemaakt met de implementatie van de magische mix. Hiertoe is er eerst beleid opgesteld om dit vervolgens uit te rollen richting ons nieuw opgeleverde complex in Breecamp-Oost. Wij volgen dit complex daarom met belangstelling in 2019.

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

6.1 De Centrale Huurdersraad

Met de vereniging Centrale Huurdersraad wordt overleg gevoerd over onderwerpen van algemeen beleid en beheer.

Het Bestuur van de Centrale Huurdersraad bestaat per 31 december 2018 uit:

H.W.M. Loeters	voorzitter
C.E.N. Wolfkamp	vice-voorzitter
J. Hetebrij	secretaris
J.W. Vinke	penningmeester
S.I.J. van Apeldoorn	lid
H. van Hezel	lid
H. Meijer	lid
A.C. Trentelman	lid
W. van der Worp	lid

De Centrale Huurdersraad heeft acht keer vergaderd, waarvan twee Overlegvergaderingen met de directeur-bestuurder van Openbaar Belang. Jaarlijks wonen de commissarissen één vergadering van de Centrale Huurdersraad bij. Op 16 oktober waren de commissarissen A.R. Hanlo, G.J.F. Brakkee en T. van Lenthe aanwezig bij de CHR-vergadering.

De Centrale Huurdersraad heeft in 2018 advies uitgebracht over:

- Uitwerking huurverhoging 2018;
- Parkeerbeleid
- Planbesluit Eiken- Iepenstraat
- Statuten
- Ondernemingsstrategie 2019-2022
- Herbenoeming mevrouw V.T.M. Nijenstein (lid klachtenadviescommissie)
- Uitwerking huursombenadering 2018

De Centrale Huurdersraad heeft met de directeur-bestuurder van Openbaar Belang gesproken over de begroting 2018 en het jaarverslag 2017 van zowel de Centrale Huurdersraad als van Openbaar Belang. Daarnaast is de Centrale Huurdersraad geïnformeerd over de ontwikkelingen m.b.t. de ondernemingsstrategie, de Aedes benchmark, de nieuwe prestatieafspraken en de lopende projecten.

Op vrijdag 29 juni 2018 is er een themadag georganiseerd. Er is stil gestaan bij het regeerakkoord, de nieuwe Zwolse coalitie, Woonakkoord, Klimaatakkoord, ondernemingsstrategie, routekaart CO2 neutraal en de financiering van de corporatie.

Op dinsdagavond 8 mei 2018 heeft de Centrale Huurdersraad haar algemene ledenvergadering gehouden in wijkcentrum SIO. De heren J. Hetebrij, H.W.M. Loeters en W. van de Worp zijn tijdens deze vergadering herkozen. Behalve het jaarverslag en de begroting van de CHR, is gesproken over het werven van nieuwe bestuursleden en energiecoaches.

Openbaar Belang draagt bij aan de kosten van de Centrale Huurdersraad, betreft onder andere de scholing van de bestuursleden, verzorging van het secretariaat, het incasseren van de solidariteitsbijdrage van de huurders, het voeren van de administratie en het ter beschikking stellen van de vergaderaccommodatie.

6.2 De bewonerscommissies

In het complex Schuurmanstraat/Wiecherlinckstraat is de bewonerscommissie 008 actief betrokken bij de sloop-nieuwbouwplannen. De bewonerscommissie heeft iedere 6 weken overleg met de woonconsulent en een medewerker van de afdeling Vastgoed om de voortgang te bespreken. De samenwerking verloopt goed en de bewonerscommissie is tevreden over hoe zij participeren in het project. In 2018 zijn twee leden afgetreden en vier nieuwe leden toegetreden.

Ravelijnstraat

Er is goed overleg met de energiecoaches; momenteel ook leden van de bewonersvereniging van de Ravelijnstraat. Verenigingen zijn onafhankelijk van Openbaar Belang en hebben een verenigingsstructuur met leden en ledenvergaderingen.

6.3 De klachtenadviescommissie

De Zwolse woningcorporaties hebben samen met de corporaties Beter Wonen (IJsselmuiden), Salland Wonen (Raalte), Beter Wonen Vechtdal (Hardenberg) en Vechthorst (Nieuwleusen) één gezamenlijke klachtenadviescommissie. De commissie bestaat uit zes leden.

Per zitting zijn minimaal vier leden van de klachtenadviescommissie aanwezig. In het verslagjaar is één klacht voor de klachtenadviescommissie binnengekomen.

Voor het reglement en de werkwijze verwijzen wij naar onze website.

6.4 Het bewonersblad, nieuwsbrieven en online communicatie

Wij geven het bewonersblad Buurtbelang uit. Ook in 2018 is het bewonersblad twee keer verschenen. Het blad is een belangrijk middel in de communicatie met de huurders. Wij verspreiden Buurtbelang in papieren vorm onder onze huurders, maar het blad is ook digitaal te lezen op onze website. Via een mail en Twitter attenderen we verschillende stakeholders en geïnteresseerden erop dat Buurtbelang weer is uitgekomen.

In iedere uitgave heeft de CHR een vaste inbreng. Hierdoor verstrekt zij haar eigen informatie, wel onder eindverantwoordelijkheid van de redactie.

De huurders worden met Buurtbelang op de hoogte gehouden van de activiteiten die wij ontwikkelen.

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 over Openbaar Belang bij de huurders.

Vanaf het winternummer van 2018 hebben we gekozen voor een nieuw kleiner formaat, passend bij de nieuwe huisstijl.

Online communicatie vindt plaats via de website en Twitter.

In 2018 is voor het project de Weezenlanden-Noord (complex 008) de eigen nieuwsbrief vijf keer ingezet. De Bewonerscommissie 008 maakt ook vast gebruik van deze nieuwsbrief om haar informatie via dit medium te verspreiden.

Ook voor de projecten Assendorperdijk (complex 009) en Eiken-/Iepenstraat (complex 057) zijn eigen nieuwsbrieven ontwikkeld. Op die manier krijgen de bewoners informatie aangereikt, waarbij het voor hen direct duidelijk is dat het informatie is die specifiek voor hen, hun woning en woongebouw is.

Vernieuwde huisstijl en website

Uit de nieuwe ondernemingsstrategie is een nieuwe slogan voortgekomen. 'Het begint met wonen'.

Naast de nieuwe slogan, is ook het logo en de huisstijl aangepast. De naam is onveranderd, de kleurstelling is deels gelijk en ook komt een aantal losse elementen (silhouetten) terug. Door de toevoeging van een groen boompje krijgt duurzaamheid en leefbaarheid een plek.

Het logo en daarmee de huisstijl zijn herkenbaar gebleven, maar zijn moderner, duidelijker en frisser van uitstraling, met aandacht voor mensen, woningen en groen (duurzaam/leefbaarheid).



De nieuwe website is een logisch vervolg op deze nieuwe huisstijl. Daarbij komt ook dat de oude website niet goed meer scoorde bij de gebruikers. Met de nieuwe site zijn diverse verbeteringen aangebracht, wat vooral terug te vinden is in een groter gebruikersgemak. De huurder kan nu zelf een aantal zaken regelen op de site, zoals een reparatieverzoek indienen, overlast melden of de huur opzeggen. Ook heeft de nieuwe site een duidelijke zoekfunctie waardoor alle informatie een makkelijke manier te vinden is.

7. Financieel beleid

7.1 Algemeen

Het financiële beleid van Openbaar Belang is erop gericht om haar financiële positie toekomstbestendig te houden. Daarbij sturen wij op waarde, kasstromen en op rendement.

In 2018 zijn verdere stappen gezet om de financiële beheersingsinstrumenten als meerjarenprognoses, kengetallen en investeringsstatuut, te baseren op de marktwaarde. Daarnaast is de beleidswaarde in onze kengetallen en rapportages verwerkt en sturen we het kengetal "Loan to Value" (LTV).

Ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2018 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2017. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Openbaar Belang heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille in exploitatie is met € 38,4 miljoen gegroeid naar een waarde van € 294,8 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 15%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

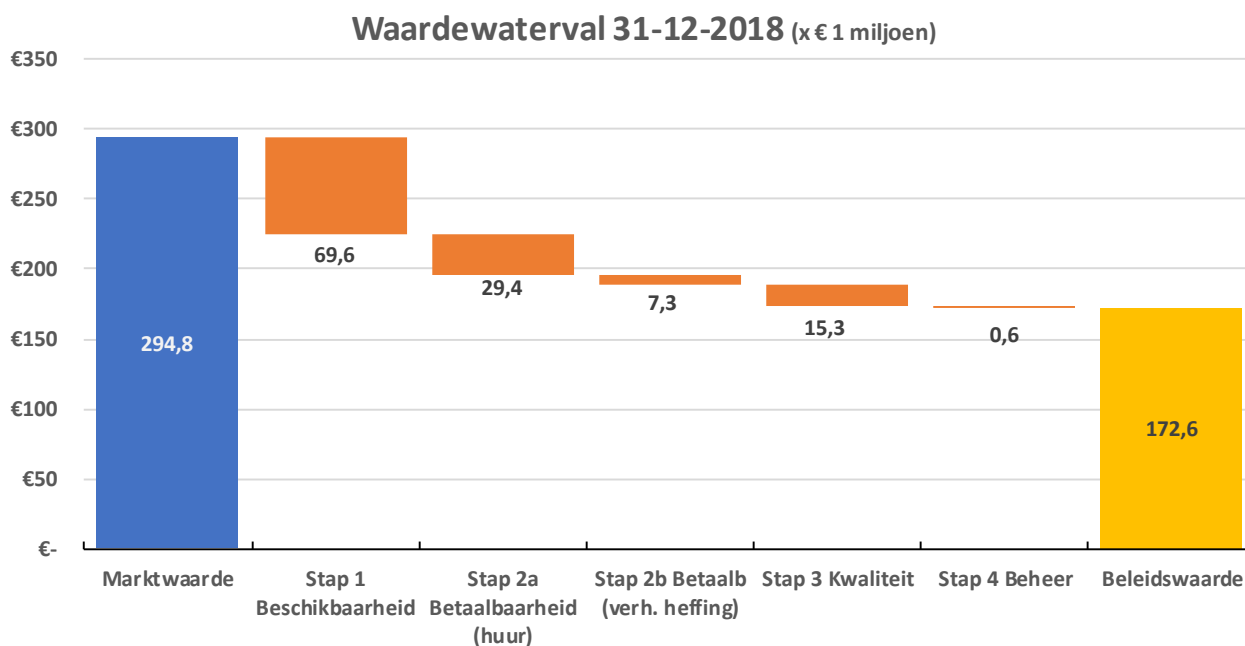
De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2017 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidswaarde

In 2018 is de berekening van de beleidswaarde voor het eerst door Aw en WSW uitgevraagd.

De beleidswaarde is ultimo 2018 uitgekomen op € 172,6 miljoen.

In onderstaande figuur is de beleidswaterval, met behulp van de software van Ortec Finance (FMP) opgesteld.



Toelichting stappen:

- | | |
|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Beschikbaarheid | het blijven verhuren van woningen (doorexpluiten i.p.v. uitpanden) |
| 2. Betaalbaarheid | 2a lagere huren dan mogelijk (streefhuur lager dan markthuur) en
2b daardoor meer woningen onder de liberalisatiegrens |
| 3. Kwaliteit | onderhoudsuitgaven o.b.v. interne normen i.p.v. markt |
| 4. Beheer | beheer o.b.v. eigen eisen i.p.v. minimaal |

Ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van Aw en WSW van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook o.b.v. een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waarde-bepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

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

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

Verskil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 122,3 miljoen. Het verschil wordt grotendeels door de afslag voor beschikbaarheid (57%) en de afslag voor betaalbaarheid (30%) gevormd.

Sturen op waarde

In 2018 is ons vastgoed voor de derde keer gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Basis handboek. Ten opzichte van 2017 is het Handboek geactualiseerd; de belangrijkste wijziging was het opnemen van de beleidswaarde in het handboek.

De marktwaarde in verhuurde staat komt uit op 78% van de WOZ-waarde (2017: 72%). Wij constateren dat op basis van de rekenregels de meeste PMC's worden gewaardeerd volgens het uitpondscenario. Dat is gezien de markt (Zwolle is een stedelijk groeigebied) en de hoogte van de (sociale) huren niet verwonderlijk, maar geeft onzes inziens wel een vertekend beeld aangezien dit niet aansluit bij het huidige en het toekomstige Strategisch Vastgoed Beleid van Openbaar Belang. Indien alle DAEB-vastgoed op het doorexploiteren scenario was gewaardeerd, zou de marktwaarde circa 60% (2017: 56%) van de WOZ-waarde bedragen.

Sturen op kasstromen

Naast het sturen op waarden stuurt Openbaar Belang ook op kasstromen (op basis WSW-berekening), nl. de ICR⁴ (minimaal 1,4). Dit kengetal staat sterk onder druk door een aantal verbeter- en duurzaamheidsprojecten waarbij het aandeel onderhoud nog niet helemaal helder is (er loopt momenteel een discussie over het onderscheid tussen investering < > onderhoud). In voorkomende gevallen wordt vooralsnog gerekend met een verdeling van 50/50, totdat er meer duidelijkheid is vanuit regelgeving. Naast deze indicatoren wordt in de begroting ook de ontwikkeling Solvabiliteit⁵ en Loan To Value⁶ gemonitord. We hanteren een minimum van 20%, respectievelijk maximum van 75% (berekend o.b.v. de beleidswaarde).

Sturen op rendement

Het sturen op rendement is een belangrijk onderdeel bij onze investeringsbeslissingen. Wij toetsen al onze investeringen aan ons (in april 2018 herzien) Investeringsstatuut, waarbij wij een gedifferentieerde IRR hanteren:

Type vastgoed		IRR
Bestaande bouw	Appartement	≥ 2,0%
	Eengezinswoning	≥ 2,5%
Nieuwbouw	Appartement	≥ 2,5%
	Eengezinswoning	≥ 3,0%

Daarnaast hebben wij in eigen beheer een rekentool ontwikkeld waarmee op eenvoudige en eenduidige wijze de berekening van de IRR plaatsvindt.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit woningcorporaties beoordeelt de (volkshuisvestelijke) prestaties van de woningcorporaties. Op 13 juni 2018 is de integrale oordeelsbrief 2017/2018 van het AW ontvangen. Vervolgens is het AW samen met het WSW bijgepraat over de verdere concretisering van de plannen inzake sloop/nieuwbouw van het project Weezenlanden-Noord.

⁴ ICR (interest coverage ratio) = geeft aan de mate waarin de rentelasten uit de operationele kasstromen betaald kunnen worden. Uitgangspunt is een ratio van minimaal 1,4 (conform WSW-norm).

⁵ Solvabiliteit = geeft aan het weerstandsvermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal. In de sector is een percentage van minimaal 25% gangbaar.

⁶ Loan to Value = geeft aan in hoeverre de corporatie is gefinancierd met vreemd vermogen en wordt berekend door het totale vreemd vermogen te delen door het balanstotaal. In de sector is een percentage van maximaal 75% gangbaar.

WSW

Het WSW beoordeelt de corporatie aan de hand van een aantal Business en Financial Risks; deze laatste omvat een vijftal kengetallen (LTV, solvabiliteit, ICR, DSCR en dekkingsratio).

Uitgangspunt bij het beleid van Openbaar Belang is dat zowel aan de Financial als aan de Business Risks wordt voldaan.

In maart 2018 heeft het WSW deze beoordeling uitgevoerd en daarover gerapporteerd in haar beoordelingsbrief eind april 2018. Aandachtspunten waren volgens het WSW:

- bewaking de realisatie van project Weezenlanden-Noord en de duurzaamheidsopgave;
- risicomangement: implementatie in de organisatie en
- actualisatie van de financieringsstrategie.

De bewaking van de realisatie van het project Weezenlanden/duurzaamheid is in 2018 verder uitgewerkt en opgenomen in de MJB (Meerjarenbegroting) een scenarioanalyse. Naast een doorrekening van de financiën zijn ook de fiscale gevolgen met behulp van de fiscalisten van PwC onderzocht.

Daarnaast wordt hard gewerkt om nog voor de begroting 2020 duidelijkheid te krijgen over de uitkomsten van de tender die voor het project Weezenlanden wordt uitgeschreven.

Het risicomangement is inmiddels ingebed in onze reguliere overleggen (1 x per maand besproken in MT) en eind 2018 is gestart met het herzien van de risico's m.h.o.o de nieuwe ondernemingsstrategie. Eind 2018 is de herziene financieringsstrategie vastgesteld en gedeeld met het WSW.

Meerjarenperspectief

Om de financiële continuïteit van Openbaar Belang te waarborgen, wordt voortdurend getoetst of de ICR, de DSCR, de solvabiliteit en de LTV zich zodanig ontwikkelen, dat de activiteiten die Openbaar Belang ontplooit, financierbaar blijven. M.a.w.: we willen de borgbaarheid via het WSW veilig stellen. In onderdeel 7.4 zijn de uitkomsten van het beleid voor de komende 5 jaar cijfermatig weergegeven.

Een en ander leidt tot de volgende uitkomsten over de periode 2019-2023:

- ICR: gemiddeld 1,7 (norm WSW min. 1,4);
- Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde): gemiddeld 66%;
- Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde): gemiddeld 41% (WSW norm min. 20%);
- LTV (op basis van WOZ-waarde): gemiddeld 25% (WSW norm max. 50%)
- LTV (op basis van beleidswaarde): gemiddeld 59% (WSW norm max. 75%)

De kengetallen op basis van de WSW-rekenmethode voldoen aan het toetsingskader van het WSW.

Marktwaarde derivatencontracten

Eind 2011 is er een eerste stresstest uitgevoerd om de gevoeligheid van de marktwaarde van de derivaten (payerswaps) op een rentedaling van 1% te bepalen. Met ingang van 1 oktober 2012 moeten alle corporaties voldoen aan de nieuwe beleidsregels betreffende het gebruik van financiële derivaten. Onderdeel van deze nieuwe beleidsregels is een stresstest waarbij margin calls opgevangen moeten kunnen worden bij een rentedaling van 2%.

Ook in 2018 hebben wij weer stresstesten uitgevoerd; de uitkomst hiervan is in onderstaande tabel opgenomen, waarbij ook de uitkomsten van voorgaande testen zijn vermeld:

datum stresstest	nominale waarde	marktwaarde portefeuille		
		bepaalde waarde	-/- 100 punten	-/- 200 punten
31-12-2015	30.000	-10.998	-14.563	-18.594
31-12-2016	30.000	-11.158	-15.798	-19.924
31-12-2017	30.000	-9.413	-12.216	-15.343
31-12-2018	25.000	-8.511	-10.965	-13.686

Aangezien in de derivatencontracten geen "margin-calls" noch "break-clausules" zijn opgenomen, hoeft Openbaar Belang geen liquiditeitsbuffer voor renteschommelingen aan te houden.

De marktwaarde geeft aan wat Openbaar Belang zou moeten bijbetalen dan wel zou kunnen ontvangen bij voortijdige beëindiging van de swap(s).

Vanwege de grote negatieve waarde gaan wij niet over tot afwikkeling van de swaps, maar “dienen deze gewoon uit”, temeer omdat er geen verplichtingen zijn om tussentijds de swaps te beëindigen.

Treasury

Onze treasuryactiviteiten worden begeleid en ondersteund door Thésor. De voorstellen uit het treasury jaarplan 2018 konden binnen de bandbreedtes worden uitgevoerd. Door de –historisch gezien– nog steeds lage rente konden renteafspraken worden gemaakt die onder de in de meerjarenprognose gehanteerde aannames liggen.

De inzet van derivaten is toegestaan zolang daaraan geen risico's zijn verbonden. De derivaten die door Openbaar Belang in het verleden zijn afgesloten bevatten geen “margin-calls” noch “break-clausules”. Het afsluiten van nieuwe derivaten is niet meer toegestaan en heeft in 2018 ook niet plaatsgevonden.

Strategisch Vastgoed Beleid

In 2018 is er een beperkte update van het SVB doorgevoerd. Het nieuwe investeringsbesluit rondom Weezenlanden-Noord en de zekere afwijking van projecten op SVB 2017 zijn doorgevoerd in de meerjaren begroting vanaf 2019.

7.2 Beleggingsbeleid

Het uitgangspunt van het (vernieuwde) Treasurystatuut is het beheersen van het renterisico en het minimaliseren van de rentekosten. Daartoe willen we het gebruik van vreemd vermogen zoveel mogelijk beperken en de vervalkalender egaliseren. Wij voeren geen actief beleggingsbeleid.

7.3 Resultaat

Het resultaat over 2018 is als volgt opgebouwd (x €1.000):

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2018	2018			2017
	werkelijk	begroot	verschil	werkelijk
x € 1.000	€	€	€	€
exploitatie	7.673	7.377	296	8.815
verkopen	543	282	261	614
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.906	1.350	31.556	6.722
leefbaarheid	-245	-180	-65	-234
overige organisatiekosten	-207	-729	522	-249
financiële baten/lasten	-3.709	-3.866	157	-3.896
resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	36.961	4.234	32.727	11.772
belastingen	-1.348	-648	-700	-1.050
jaarresultaat na belastingen	35.613	3.586	32.027	10.722

Korte toelichting op de belangrijkste afwijkingen op het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening:

Werkelijk 2018 ten opzichte van begroot 2018

(x €1.000)

Waardeveranderingen MVA	31.556
Overige	1.151
Totaal	<u>32.727</u>

Toelichting

Het verschil op de Waardeveranderingen MVA is het gevolg van de sterke stijging van de waarde van het vastgoed welke zich eveneens uit in een toename van de herwaarderingsreserve.

Onder deze post is tevens een bedrag van € 3,1 miljoen aan onrendabel opgenomen, welke is afgeboekt op diverse project in ontwikkeling, zowel nieuwbouw- als verbeterprojecten.

Werkelijk 2018 t.o.v. werkelijk 2017

(x €1.000)

Hogere lasten onderhoud	-/- 1.106
Waardeveranderingen	26.184
Overige	-/- 187
Totaal	<u>24.891</u>

Toelichting

- Hogere onderhoudsuitgaven: zie hiervoor hoofdstuk 4, De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving.
- De waardeveranderingen zijn het gevolg van de marktontwikkelingen, zie ook onder 5.7.

7.4 Ontwikkeling vermogen 2019 t/m 2023

Naast de eerder genoemde uitgangspunten (zie onderdeel 7.1) worden bij de berekeningen de volgende parameters en aannames gehanteerd:

▪ Parameters (cijfers aangeleverd door Ortec):

- huurverhoging is gebaseerd op inflatie van voorgaand jaar. Daar bovenop passen wij t/m 2023 een opslag van 1% (incl. huurharmonisatie) toe; hetgeen resulteert in de volgende verhogingen:

2019:	2,49%	2022:	2,58%
2020:	3,27%	2023:	2,47%
2021:	3,16%		

- lange rente leningen (incl. opslag 0,75%) : 1,65% in 2019 en oplopend naar 3,15% in 2023
- korte rente leningen (incl. opslag 0,30%) : 1,65% in 2019 en oplopend naar 3,15% in 2023
- prijsinflatie : 2,30% in 2019 dalend naar 2% in 2022 e.v.
- looninflatie : 3,10% in 2019 dalend naar 2,5% in 2022 e.v.
- huurderving, leegstand : 0,30%
- huurderving, oninbaar : 0,20%
- onderhouds- en bouwindex : 4,20% in 2019 dalend naar 2,5% in 2022 e.v.

▪ Aannames

- De onderhoudsuitgaven bestaan uit een raming van de niet-cyclische onderhoudsuitgaven vermeerderd met de jaarlijkse kosten van het periodiek onderhoud. Deze kosten van dit onderhoud betreffen een periode van 5 jaar, voortvloeiend uit de meerjaren onderhoudsbegroting over de jaren 2019 t/m 2023.
- De verhuurderheffing en de extra huurverhoging voor huurders met een inkomen boven €42.436 zijn verwerkt conform de laatst bekende voorstellen. De nieuwe regels betreffende "passend toewijzen" zijn in de berekeningen meegenomen.
- In de prognose is rekening gehouden met de volgende mutaties in de voorraad:
 - de realisatie van 23 eengezinswoningen in de Weezenlanden (voormalig Isalaterrein) in 2020;
 - de realisatie van 40 eengezinswoningen in Breecamp-Noord in 2019;
 - de realisatie van 25 eengezinswoningen locatie Hanzebad;
 - de sloop van 60 appartementen Weezenlanden-Noord met vervangende nieuwbouw van 65 appartementen (onderdeel project 180 appartementen, cpl 008; fase 1);
 - de nieuwbouw van 21 woningen Stadshagen (nog nader te bepalen);
 - het splitsen van 10 woningen naar 20 woningen en
 - de (reguliere) verkoop van 45 woningen (gemiddeld 9 per jaar).

Op de hierna volgende pagina's wordt de meerjarenprognose over de periode 2019-2023 weergegeven. Achtereenvolgens zijn opgenomen:

- Ontwikkeling kengetallen
- Ontwikkeling resultaat
- Ontwikkeling kasstromen en
- Ontwikkeling balansposten

Kengetallen

Jaar	norm	2019	2020	2021	2022	2023
Solvabiliteit, o.b.v. marktwaarde (%)		65,3	65,0	65,7	66,1	66,4
Solvabiliteit, o.b.v. beleidswaarde (%)	≥ 20,0	41,0	39,8	40,9	41,7	39,9
LTV, o.b.v. marktwaarde (%)		33,9	34,0	33,3	33,7	32,3
LTV, o.b.v. beleidswaarde (%), cf WSW/AW-methode	≤ 75,0	58,6	59,1	58,4	59,6	58,2
LTV, o.b.v. WOZ-waarde (%)	≤ 50,0	27,1	25,2	23,7	24,0	23,0
Gem. schuld per vhe (x € 1.000,-)		40,5	41,7	41,8	43,1	42,7
Interest dekkingsratio (ICR)	≥ 1,4	1,41	1,49	1,62	1,98	1,94
Rente VV (%)		3,80	3,45	3,57	3,53	3,52
Duration leningen o/g (excl. Derivaten)		5,51	5,42	5,72	5,37	5,28

Resultatenrekening

(x € 1.000,-)

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023
Exploitatie					
Huren en EPV	17.128	17.899	18.354	18.761	19.716
Servicecontracten	pm	pm	pm	pm	pm
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.911	-1.819	-2.041	-1.695	-1.928
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.553	-5.583	-4.964	-4.218	-4.706
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	-3.291	-3.535	-3.632	-3.632	-3.631
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.373	6.962	7.717	9.216	9.451
Leefbaarheid	-243	-247	-252	-258	-263
Overige organisatiekosten	-225	-230	-235	-240	-245
Financiële baten en lasten					
Waardeveranderingen financiële vaste activa					
Rentebaten		1	15	27	4
Rentelasten	-3.704	-3.706	-3.719	-3.812	-3.950
Saldo financiële baten en lasten	-3.704	-3.705	-3.704	-3.785	-3.946
Exploitatieresultaat	2.201	2.780	3.526	4.933	4.997
Verkopen					
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.585	1.437	1.511	1.612	1.423
Toegerekende organisatiekosten	-10	-10	-10	-10	-11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.330	-1.326	-1.293	-1.284	-1.045
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	245	101	208	318	367
Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	4.198	4.328	3.825	6.754	2.083
Resultaat voor belastingen	6.644	7.209	7.559	12.005	7.447
Belastingen (incl. extra vpb effect ATAD)	-1.031	-1.177	-1.069	-1.367	-1.399
Resultaat na belastingen	5.613	6.032	6.490	10.638	6.048

Kasstromen

(x € 1.000,-)

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023
Operationele activiteiten	1.453	1.945	2.446	4.048	3.830
Investeringsactiviteiten	-12.674	-5.055	3.144	-12.581	-4.717
Financieringsactiviteiten	10.204	3.111	-1.167	4.110	888
Mutatie geldmiddelen	-1.017	1	4.423	-4.423	1

Ontwikkeling balansposten

(x € 1.000,-)

Jaar	2019	2020	2021	2022	2023
Overige reserve	31.712	34.394	36.780	41.462	44.935
Herwaarderingsreserve	174.707	178.056	182.159	188.116	190.690
Eigen vermogen	206.419	212.450	218.939	229.578	235.625
Langlopende schulden *)	104.814	107.925	106.758	110.868	111.756
Vastgoedbeleggingen en Materiële vaste activa	314.792	324.146	326.268	344.409	351.951
Financiële vaste activa					
Balanstotaal	315.266	324.624	331.170	344.890	352.435

*) totaal schuldrestant leningen, dus inclusief leningen met een looptijd korter dan 1 jaar

7.5 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 2018 is aan onrendabele investering €3,3 miljoen afgeboekt betreffende de verbeterkosten van een tweetal projecten: 60 appartementen Assendorperdijk (cpl 9) en 28 appartementen Eiken-/Iepenstraat (cpl 57); daarnaast is €0,2 miljoen teruggeboekt van de voorziening voor de realisatie van 40 eengezinswoningen Brecamp-Noord (Stadshagen).

7.6 Ontwikkeling solvabiliteit en liquiditeit

Uit de meerjarenprognose blijkt dat het eigen vermogen stijgt. De Overige reserve van € 28,1 miljoen ultimo 2018 naar een niveau van € 44,9 miljoen ultimo 2023. Ook de herwaarderingsreserve stijgt: van € 172,7 miljoen ultimo 2018 naar € 190,7 miljoen ultimo 2023.

De solvabiliteit (totale reserves) blijft nagenoeg gelijk: van 66% ultimo 2018 naar 66,4% eind 2023. De kasstromen uit operationele activiteiten ontwikkelen zich positief: de ICR is over de gehele periode gezien gemiddeld boven de minima van WSW/Aw.

Op 30 april 2018 heeft het WSW onze kredietwaardigheid opnieuw beoordeeld en het borgingsplafond voor 2018 vastgesteld op €99.742.000, hetgeen voldoende was om onze (voorgenomen) activiteiten in 2018 te kunnen financieren.

In de tabel hierna is, uitgaande van het saldo van de geborgde leningen ultimo 2018 en de voorgenomen DAEB-activiteiten in 2019-2023, het verwachte borgingsplafond berekend. In deze periode blijft het schuldrestant van de leningenportefeuille onder het berekende borgingsplafond, zodat wij geen financieringsproblemen verwachten.

	Prognose jaar 1 (2019)	Prognose jaar 2 (2020)	Prognose jaar 3 (2021)	Prognose jaar 4 (2022)	Prognose jaar 5 (2023)
berekening borgingsplafond WSW (x € 1.000,-)					
geborgde leningen primo jaar	€ 94.320	€ 105.565	€ 110.326	€ 111.465	€ 119.203
financieringsbehoefte DAEB	€ 14.000	€ 6.317	€ -1.647	€ 13.928	€ 5.996
af: interne financiering	€ -1.738	€ -1.556	€ -1.637	€ -1.767	€ -1.541
uitbreiding portefeuille	€ 12.262	€ 4.761	€ -3.284	€ 12.161	€ 4.455
beschikbare liquide middelen	€ -1.017	€ -	€ 4.423	€ -4.423	€ -
berekend borgingsplafond per jaar	€ 105.565	€ 110.326	€ 111.465	€ 119.203	€ 123.658
door WSW aangegeven borgingsplafond op basis van dPi 2017 (brief 30-4-2018) per 31-12-2018	€ 99.742				
verwacht verloop schuldrestant leningen	€ 104.524	€ 107.635	€ 106.468	€ 110.578	€ 111.467

Openbaar Belang beschikt over een kredietfaciliteit van € 1 miljoen bij de ING-bank.

7.7 Scenario analyse en risicobeheersing

Binnen het risicomanagement is het risicoprofiel van Openbaar Belang bepaald, waarbij de belangrijkste strategische risico's van Openbaar Belang zijn uitgewerkt. Wij zetten ons in voor het kweken van draagvlak voor en het bewustzijn van risicomanagement binnen de organisatie.

Om de gevoeligheid van de waardeontwikkeling van het bezit van Openbaar Belang op een goede manier in kaart te brengen en te monitoren, wordt in de begrotingscyclus een uitgebreide 10-jaars scenarioanalyse (2019-2028) gemaakt, die met behulp van het softwarepakket FMP (Financiële Meerjaren Prognose) van Ortec wordt uitgevoerd. De volgende scenario's zijn onderzocht (de scenario's 2 t/m 4 zijn ook in de begrotingscyclus beoordeeld; scenario 1 is wegens de actualiteit opgenomen):

- 1 doorrekenen Aedes routekaart reductie CO₂;
- 2 inflatie/huurverhoging conform basisscenario, maar rente structureel 1% hoger dan basisscenario;
- 3 bouwkosteninflatie 1% hoger dan basisscenario en
- 4 geen verkopen.

Uitkomst van deze scenarioanalyse is dat Openbaar Belang ook op langere termijn blijft voldoen aan de financiële kaders⁷.

Een kleine doorkijk naar 2033 geeft bovendien aan dat ook tot 2033 Openbaar Belang de verduurzaming van haar bezit nog kan realiseren binnen de kaders (scenario 1). Dit alles met het uitgangspunt dat tegenover de investeringen een huurverhoging komt te staan van circa 80% van de te realiseren besparing aan energielasten (woonlasten neutraal). Echter na 2033 komen de complexen aan de beurt die lastiger CO₂ neutraal te maken zijn en waar een forse investering ten opzichte van een geringere energiereductie verwacht wordt en waar dus de huurverhoging beperkt zal kunnen zijn.

Conclusie is dat de financiën van Openbaar Belang op orde zijn en dat er vooralsnog voldoende buffers zijn om tegenvallers op te vangen, maar ook dat deze buffers geen aanleiding geven tot "achteroverleunen".

⁷ Maximale LTV van 75% (o.b.v. beleidswaarde) en ICR ≥ 1,4.

8. Governance

8.1 Governancecode woningcorporaties

Woningcorporaties staan voor het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen. De zorg voor een leefbare omgeving hoort daarbij. Woningcorporaties zijn maatschappelijke ondernemingen. Het zijn private ondernemingen die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoeren. De Governancecode woningcorporaties 2015 geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen (RvC) functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten.

De Governancecode woningcorporaties kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en dienen in samenhang te worden gezien. Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Principe 2 behandelt de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen. Principe 5 ten slotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

De vijf principes van de governancecode zijn uitgewerkt in (in totaal) zestig bepalingen. De code kent twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'.

In lijn met de wetgeving en om de kwaliteit en transparantie van handelen van bestuur en Raad van Commissarissen te bevorderen, is afwijking met 'leg uit' op een aantal bepalingen niet mogelijk, hiervoor geldt uitsluitend 'pas toe'. Dit is bij de betreffende bepalingen in de code weergegeven.

Voor de overige bepalingen geldt dat corporaties daarvan af kunnen wijken als dit volgens de betreffende corporatie tot een beter resultaat leidt. Hierbij dient echter nog steeds in de geest van het principe gehandeld te worden en moet de corporatie op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit') waarom zij hiervan afwijkt. Indien zij op deze wijze gemotiveerd afwijkt, volgt zij dus ook de code.

Hoofdpijnen Corporate Governance structuur

Openbaar Belang is een stichting en een toegelaten instelling met een Bestuurder en een onafhankelijke Raad van Commissarissen.

Bestuurder

De Bestuurder is belast met het besturen van de onderneming, de strategie en de inzet van middelen en mensen. De Bestuurder 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 Governancecode legt het Bestuur ter goedkeuring voor aan de Raad van Commissarissen:

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

De heer Quint is per 1 september 2017 benoemd tot directeur-bestuurder. Over de periode van 2017 – 2019 dient hij totaal 84 punten te behalen. In het kader van de eisen rond Permanente Educatie heeft de heer Quint in 2018 een totaal van 29,5 PE punten behaald. In 2018 is de heer Quint een opleiding gestart die vervolg krijgt in 2019. Deze opleiding levert 50 PE-punten op. De PE-punten zijn geregistreerd bij Aedes, vereniging van woningcorporaties.

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 is conform de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen oefent toezicht uit op het beleid van de Bestuurder en op de algemene gang van zaken. Hij staat de Bestuurder met advies terzijde.

De herziene Woningwet en de Governancecode woningcorporaties hebben het 'speelveld' van woningcorporaties drastisch veranderd. Een belangrijk onderdeel hiervan zijn de nieuwe kaders voor het interne toezicht. De Woningwet bepaalt onder meer dat de commissarissen zich bij de vervulling van hun taak richten naar het belang van de corporatie, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden. De Bestuurder 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 Openbaar Belang zijn twee commissarissen benoemd op voordracht van de Centrale Huurdersraad. Een commissaris treedt uiterlijk vier jaar na zijn laatste benoeming af en is één maal herbenoembaar. De bezoldiging van ieder lid van de Raad van Commissarissen wordt vastgesteld door de Raad van Commissarissen en voldoet aan de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector.

De raad benoemt uit zijn midden een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter.

De Raad van Commissarissen heeft in 2018 een nieuwe visie op toezicht opgesteld waarin zij haar visie op toezicht en de gewenste ontwikkeling op termijn verwoordt.

Samenstelling Bestuur en RvC

Openbaar Belang streeft naar een gebalanceerde samenstelling van de leden van het bestuur en de Raad van Commissarissen, waarbij als uitgangspunt geldt dat zo mogelijk minimaal 30% van het bestuur/commissarissen door vrouwen worden ingevuld. Ultimo 2018 bestaat de huidige raad van commissarissen uit 4 mannen en 1 vrouw; het bestuur bestaat uit 1 man. Openbaar Belang voldoet dus niet aan dit uitgangspunt.

De huidige Raad van Commissarissen bevat een vereiste professionele expertise op de diverse aandachtsgebieden welke noodzakelijk is om op een kwalitatief hoogwaardig niveau toezicht te kunnen houden. De invulling van de toezichthoudende- en bestuurlijke functies is gebaseerd op basis van de kwaliteitsvereisten aan de functie en de individuele leden en hangt niet samen met man/vrouw zijn. Indien een lid van het bestuur/commissarissen verstrekt dan zullen de overige leden de kandidaten beoordelen op basis van expertise en sekse.

8.2 Woningwet

Verantwoording

Met de jaarrekening, het jaarverslag en het volkshuisvestingsverslag leggen wij verantwoording af over de door ons geleverde prestaties. Deze documenten stellen wij ter beschikking aan de gemeente en de huurders- en bewonersorganisaties.

In het verslagjaar zijn de volgende documenten vastgesteld c.q. goedgekeurd.

Investeringsstatuut

Het investeringsstatuut is in de vergadering van 18 april 2018 goedgekeurd.

Statuten

De statuten zijn in de vergadering van 11 juli 2018 goedgekeurd.

Treasury Jaarplan 2019

Het Treasury Jaarplan 2019 is in de vergadering van 12 december 2018 goedgekeurd.

Financieringsstrategie

De Financieringsstrategie is in de vergadering van 12 december 2018 goedgekeurd.

Treasurystatuut

Het Treasurystatuut is in de vergadering van 12 december 2018 goedgekeurd.

Positie interne controller

Sinds 1 januari 2017 is de controller onder rechtstreekse aansturing van de directeur-bestuurder geplaatst. In 2018 is de positie verder geoptimaliseerd door een nog betere scheiding aan te brengen tussen Financiën en Control. De controller kan zowel gevraagd als ongevraagd het bestuur en de Raad van Commissarissen advies verlenen omtrent het financiële beleid en beheer.

Het Intern Control Plan is op 6 juni 2018 vastgesteld.

Geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets

Voor de directeur-bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen geldt bij benoeming of herbenoeming een geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets, die betrekking heeft op vakinhoudelijke kennis, competenties en op antecedenten. De Autoriteit woningcorporaties voert deze toets uit. Tot de vereiste competenties (geschiktheid) voor beide typen functionarissen behoren onder meer integriteit en moreel besef, omgevings sensitiviteit, authenticiteit, visie en zelfreflectie. Bij het antecedenten-onderzoek gaat het onder meer om een toets op financiële en strafrechtelijke wetgeving.

Eisen uit de geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets gelden niet alleen bij (her)benoeming, maar kunnen ook worden betrokken bij het toezicht op het functioneren van bestuurders en commissarissen. Voor bestuurders en commissarissen gelden (deels) specifieke geschiktheidseisen.

Bestuur

Bestuurders worden benoemd door de Raad van Commissarissen. Voorafgaand aan de benoeming wordt aan de minister zijn zienswijze op de geschiktheid en betrouwbaarheid van de kandidaat gevraagd. Wanneer de minister geen bezwaar heeft, wordt de bestuurder voor maximaal vier jaar benoemd of herbenoemd.

Raad van Commissarissen

Commissarissen worden benoemd door de Raad van Commissarissen. Net als bij de benoeming van bestuurders, wordt aan de minister zijn zienswijze op de geschiktheid en betrouwbaarheid van de kandidaat gevraagd. Wanneer de minister geen bezwaar heeft, wordt de commissaris voor maximaal vier jaar benoemd. Anders dan bij bestuurders kan een commissaris slechts eenmaal voor een periode van vier jaar worden herbenoemd.

Voorafgaande goedkeuring Raad van Commissarissen

Bepaalde bestuursbesluiten moeten vooraf ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Dit is vastgelegd in artikel 7.4 van de Statuten. Het gaat onder meer om voornemens tot investeringen boven de 1 miljoen euro, vervreemdingen van registergoederen, wijziging van statuten of het vervreemden van onroerende zaken.

Verder geldt dat alle besluiten waarvoor het bestuur van de woningcorporatie de goedkeuring van de minister nodig heeft, eerst ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen dienen te worden voorgelegd.

Informatie-uitwisseling Raad van Commissarissen en minister

Er zijn situaties waarin de Raad van Commissarissen de minister op de hoogte dient te stellen van ontwikkelingen binnen de woningcorporatie. Het gaat om situaties waarbij schade of mogelijke schade aan het belang van de volkshuisvesting ontstaat, door handelen van de woningcorporatie; waarbij sprake is van onoverbrugbare geschillen tussen bestuur en Raad van Commissarissen; waarbij twijfel bestaat over de rechtmatigheid van handelen of de integriteit bij beleid en beheer; of waarbij de toegelaten instelling financieel kwetsbaar is of dat op korte termijn zou kunnen worden.

De woningcorporatie, en met name het bestuur, is als eerste verantwoordelijk om te trachten deze problemen het hoofd te bieden.

Vervolgens is de Raad van Commissarissen aan zet. Alleen indien bestuur en Raad van Commissarissen er samen niet uitkomen, dienen zij de Autoriteit te informeren. Deze melding ontslaat de Raad van Commissarissen overigens niet van zijn verantwoordelijkheid om de dreigende of gerezen problemen aan te pakken.

De Autoriteit woningcorporaties stelt de Raad van Commissarissen op haar beurt op de hoogte van haar (voorgenomen) toezichtactiviteiten.

8.3 Intern risicobeheersings- en controlesysteem

Openbaar Belang heeft een op haar bedrijfsvoering toegesneden intern risicobeheersings- en controlesysteem. Naast de gebruikelijke werkzaamheden uit de P&C cyclus is in 2018 het risicomangement meer onderdeel geworden van de bedrijfsvoering. De belangrijkste risico's voor Openbaar Belang zijn bepaald en via een strategiekaart gekoppeld aan de doelstellingen en activiteiten. De 24 business risks van het WSW zijn hier tegenaan gelegd. Dit is de basis voor de huidige rapportage risicomangement die in 2018 elke maand met de risico-eigenaar, controller en managementteam wordt besproken.

8.4 Klokkenluidersregeling

Openbaar Belang vindt het belangrijk dat werknemers op een adequate en veilige manier melding kunnen doen van vermoedens van misstanden binnen de organisatie. Daarom is een goede en duidelijke regeling van belang. Deze regeling maakt het mogelijk dat iedere medewerker misstanden kan melden, dat alle meldingen serieus en volgens een bepaalde procedure worden behandeld én dat de medewerker die 'aan de bel trekt' (de klokkenluider) persoonlijk geen negatieve gevolgen van zijn melding ondervindt. Openbaar Belang kent een klokkenluidersregeling.

Vanaf 1 juli 2016 geldt de Wet Huis voor Klokkenluidersregeling. Deze wet regelt de mogelijkheden en bescherming van werknemers die een misstand willen melden. In 2018 is er een nieuwe klokkenluidersregeling 'Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending' vastgesteld. Deze regeling is gebaseerd op de modelregeling van Aedes.

In dit jaar zijn geen onregelmatigheden gemeld.

8.5 Vertrouwenspersoon

De Bestuurder 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 vertrouwenspersoon. Sinds 1 januari 2014 is mevrouw T. van Wijlandt vertrouwenspersoon van Openbaar Belang.

Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van de Bestuurder betreffen, kunnen worden gerapporteerd aan de voorzitter van de Raad van Commissarissen. Dit is geregeld in klokkenluidersregeling.

In 2018 zijn geen onregelmatigheden gemeld.

8.6 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties

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

8.7 Wijzigingen in de Raad van Commissarissen

In 2018 zijn er wijzigingen geweest in de samenstelling van de Raad. Per 30 april 2018 hebben mevrouw P.E.F. Poppe en de heer H.L.P. van Kraaij hun ontslag als commissaris van Openbaar Belang ingediend.

De RvC heeft per 1 oktober 2018 mevrouw T. van Lenthe en de heer A.J. Groen benoemd tot commissaris.

8.8 Bestemming middelen

De Bestuurder van Openbaar Belang verklaart de hem ter beschikking staande middelen uitsluitend te hebben aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

9. Externe betrekkingen

De gemeente Zwolle is met de beide collega-corporaties een belangrijke partner voor Openbaar Belang. Het college van B&W onderschrijft de noodzakelijke samenwerking tussen corporaties en de gemeente. Er vindt periodiek overleg plaats met diverse wethouders. De samenwerking komt onder andere tot uitdrukking in prestatieafspraken tussen gemeente en Zwolse corporaties en huurdersorganisaties. Jaarlijks wordt er een (geactualiseerde) jaarschijf vastgesteld. Structureel vindt er twee maandelijks overleg plaats tussen de wethouder volkshuisvesting en de directies van de Zwolse corporaties.

Met de collega-corporaties wordt goed samengewerkt. We werken onder andere samen in de gezamenlijke woonruimteverdeling (ook in samenwerking met Beter Wonen IJsselmuiden en Wetland Wonen IJsselmuiden), de gezamenlijke verwerving en invulling van toekomstige bouwlocaties, vrouwenopvang (Kadera) en dak- en thuislozen (de Herberg). Ook met andere belanghouders wordt samengewerkt.

Op initiatief van de gemeente, woningcorporaties en zorginstellingen in Zwolle is in 2007 een intentieovereenkomst Platform wonen-welzijn-zorg afgesloten. In 2011 is de vereniging Platform Wonen, Welzijn, Zorg Zwolle opgericht. 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 Bestuurder en de organisaties van zorgvragers door hun voorzitter. In 2018 is besloten om WWZ038 te integreren met Platform WWZ. het accent komt hiermee te liggen op de netwerkstructuur.

Het Concilium

Het Concilium is opgericht als vereniging voor het kwalitatieve en kwantitatieve woningprogramma en de wijkvernieuwing in Zwolle. Het monitoren en onderzoeken van de ontwikkelingen op de woningmarkt in Zwolle. Het Concilium signaleert belemmeringen die de woningbouw doen stagneren en helpt dit te voorkomen. Deelnemers aan het Concilium zijn naast de gemeente Zwolle, de woningcorporaties en marktpartijen die actief zijn in Zwolle.

Zwolse Aanpak

De belangrijkste maatregelen die in het document 'Zwolle Moderne Woonstad' (woonvisie) worden voorgesteld zijn de ambitie om tot 2027 netto 6.000 woningen te realiseren in Zwolle. In 2017 gestart en in 2018 afgerond is "de Zwolse Aanpak 3.0 geïntroduceerd. Met de 'Zwolse Aanpak' willen de partijen op korte termijn de problemen op de Zwolse woningmarkt aanpakken. Vooral de slagingskansen van kopers en huurders vergroten en diverse knelpunten op de woningmarkt aanpakken door onder andere 400 extra woningen te bouwen in alle segmenten, bovenop de reeds geplande bouw van 1200 woningen en een extra impuls te geven aan woningbouw in de binnenstad en bestaande wijken. Partijen hebben zich gecommitteerd aan gemengde wijken. Daarnaast is het doel om te investeren in de bestaande woningvoorraad in alle Zwolse wijken.

10. Verbindingen

Alle dochtermaatschappijen zijn in 2016 geliquideerd; in 2018 zijn geen nieuwe verbindingen aangegaan.

Ultimo 2018 participeert Openbaar Belang alleen nog in de onderstaande elf Verenigingen van Eigenaars (VvE). De administratie wordt voor 8 VvE's gevoerd door MVGM Vastgoedmanagement; bij de overige VvE's voeren de eigenaren zelf de administratie. 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. In 2018 zijn er twee woningen behorende bij de VvE verkocht.

volg-nummer	com-plex	wijk/ buurt	adressen	start-jaar	aantal eenheden		beheer door
					totaal	stg OB	
12/13 AA-landen/Bekenbuurt							
1	353	Bekenbuurt, blok 11	Baaksebeek 1 t/m 31	2001	16	3	eigen beheer
2	351	Bekenbuurt, blok 12	Bredebeek 22 t/m 44	2001	12	1	eigen beheer
3	352	Bekenbuurt, blok 14	Baaksebeek 12 t/m 36	2001	13	4	MVGM
4	354	Bekenbuurt, blok 17/18	Baaksebeek 38 t/m 84	2005	24	12	MVGM
		totaal			65	20	
42 Schildersbuurt							
5	46	Rembrandtshof II	vd Helststraat 1 t/m 21, G. Doustraat 2 t/m 20, Rembrandtlaan 6	2001	22	7	MVGM
6	47	Rembrandtshof III	Fr. Halsstraat 1 t/m 21, vd Helststraat 2 t/m 30, Rembrandtlaan 4	2001	27	7	MVGM
7	48	Rembrandtshof IV	Fr. Halsstraat 2 t/m 22, Rembrandtlaan 2	2001	12	3	eigen beheer
		totaal			61	17	
8	28	Binnenstad	Spoelstraat 1 t/m 13	2012	9	5	MVGM
9			Nieuwstraat 6, 6a en 6b	2015	3	1	MVGM
10	41	Assendorp	vd Laenstraat 118 t/m 140	2012	12	6	MVGM
11	29	Binnenstad	Walstraat 9, 9a, 9b, 11, 11a, 11b	2013	6	2	MVGM
totaal generaal					156	51	

11. De organisatie

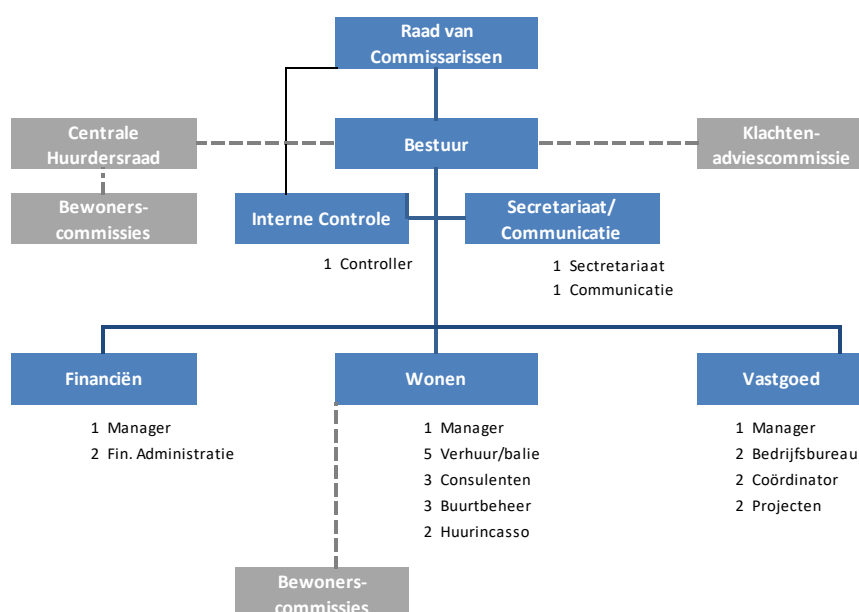
11.1 Het Bestuur

De samenstelling van het Bestuur op 31 december 2018 was:

Naam **Functie**

Drs. S.M. Quint MCD is benoemd tot directeur-bestuurder per 1 september 2017.

11.2 Organisationschema Openbaar Belang



11.3 Personeel

11.3.1 Bezetting

Ultimo 2018 waren er 28 personen werkzaam bij de stichting en was er één vacature (tezamen 24,4 formatieplaatsen). Deze vacature wordt tijdelijk ingevuld door een inleenkracht. In 2018 heeft één medewerker Openbaar Belang verlaten en zijn er twee nieuwe medewerkers aangetrokken. Openbaar Belang biedt aan studenten een stageplaats aan op de afdeling Wonen. De studenten komen veelal van de HBO en MBO-instellingen uit Zwolle.

ultimo jaar	2018	2017	2016	2015	2014
totaal aantal medewerkers	28	27	26	26	29
aantal formatieplaatsen	24,4	24,3	23,8	24,1	25,1
aantal vacatures	1	1	2	2	0
verhouding man-vrouw					
aantal mannen	14	13	12	12	14
aantal vrouwen	14	14	14	14	15
aard arbeidscontract					
voltijd	13	13	13	14	16
deeltijd	15	14	13	12	13
aantal stagiaires	1	1	0	2	3

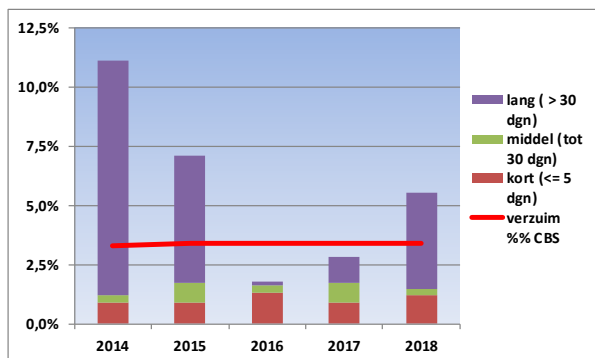
11.3.2 Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is in 2018 opgelopen naar een niveau van 5,5% (2017: 2,9%).

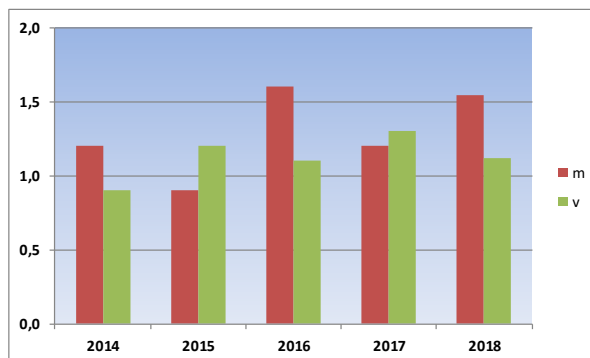
In 2018 zijn er 5 werknemers langdurig arbeidsongeschikt geweest, waarvan er 3 ultimo 2018 nog steeds ziek waren. Allen zijn in het eerste kwartaal van 2019 volledig hersteld teruggekeerd in het arbeidsproces.

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.

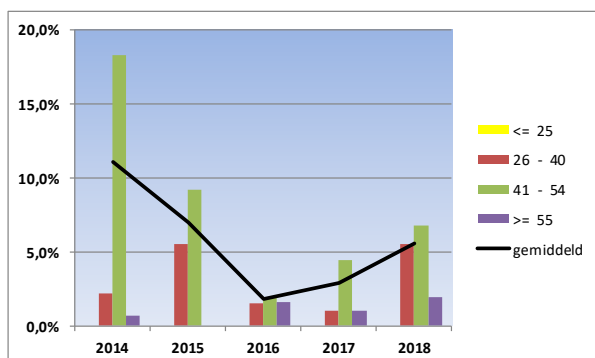
ziekteverzuim naar verzuimduur (in werkdagen)



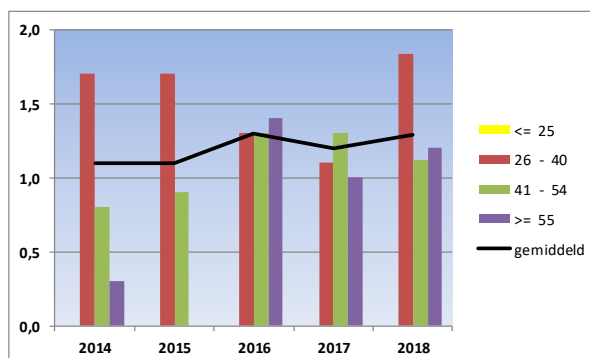
ziekteverzuimfrequentie per geslacht



ziekteverzuimpercentage per leeftijd



ziekteverzuimfrequentie per leeftijd



11.4 De kwaliteit van de dienstverlening

Onze klant staat centraal in de dienstverlening die wij aan hen leveren. Voor een goede aansluiting ervan op onze klant is het van belang dat wij weten hoe zij de dienstverlening ervaren. Naast het uitvoeren van structurele klanttevredenheidsonderzoeken gaan wij met klanten in gesprek. Wij vragen naar de ervaringen, verwachtingen en behoeften die bij hen leven. Met deze persoonlijke benadering streven wij naar een dienstverlening die is afgestemd op de wensen van onze klanten.

De implementatie van een klantdienstverleningsprogramma is grotendeels gereed; dit programma omvat in essentie het volgende:

1. Klantvisie, klantdienstverlening, kanaalstrategie en klantcontactbeleid

- Wij richten onze dienstverlening en klantprocessen zoveel mogelijk 'lean' en klantgericht in, waarbij we ons blijven onderscheiden door persoonlijk contact.
- Wij gaan uit van een zelfredzame klant, die in toenemende mate ook digitaal met ons zaken wil en kan doen, maar houden ook oog voor de groeiende groep kwetsbare huurders.
- Wij hanteren zoveel mogelijk de één loket gedachte ter bevordering van klanttevredenheid en efficiënt werken, bijvoorbeeld door klantvragen zoveel mogelijk in één keer goed af te handelen.

2. Implementatie van de geleende processen en splitsing van front-office en back-office

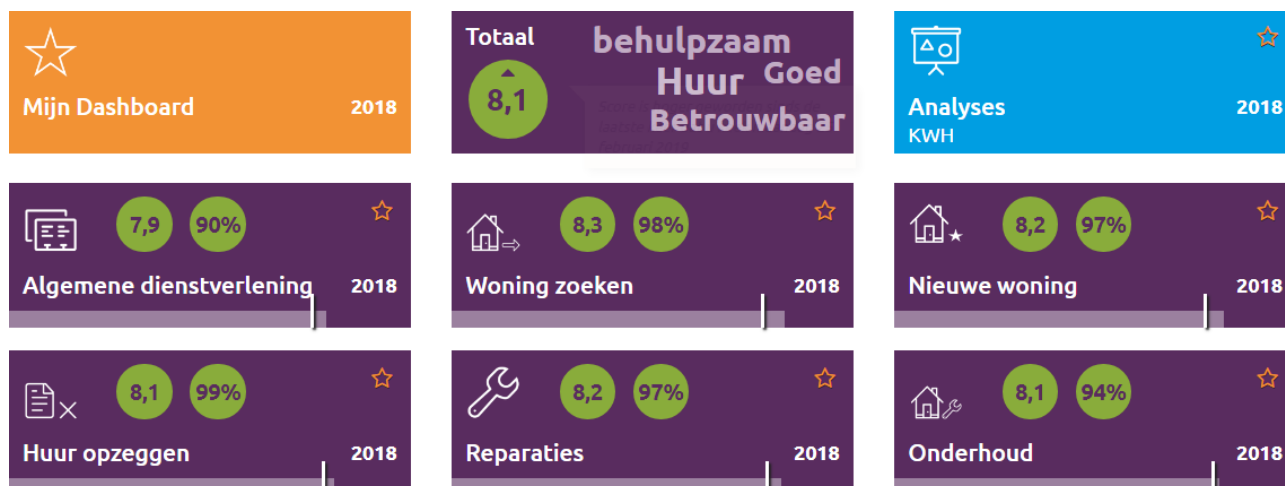
- Onder begeleiding van een leanspecialist hebben medewerkers procesverbeteringen voorgesteld, deze zijn in het MT vastgesteld.
- Tijdsbesparing n.a.v. geleende processen helpt om bedrijfslasten te verlagen, maar schept tevens ruimte om méér aandacht te hebben voor de groeiende groep kwetsbare huurders en om klanten via persoonlijk contact klantvriendelijker en professioneler te ondersteunen.
- Klantvragen willen wij zoveel mogelijk in één keer goed beantwoorden, zonder te hoeven doorverbinden of terugbellen. Medewerkers zijn in 2018 opgeleid om zoveel mogelijk klantvragen in één keer goed te kunnen behandelen, mede ondersteund door een verbeterd klantinformatiesysteem en een kennisbank. In 2017 liep de implementatie van de software enige vertraging op, de volledige implementatie is in 2018 afgerond.

3. Herinrichting van de organisatie

- Team Huurincasso is per 1 juli 2017 verschoven van de afdeling Financiën naar de afdeling Wonen. Dit onderstreept het belang van het klantcontact en vergemakkelijkt de afstemming met team Verhuur en de woonconsulenten.

Monitoring van de dienstverlening

Naast de werkprocessen en ICT werken we aan het verbeteren van de bejegening van onze klanten. De klanttevredenheid meten wij vanaf maart 2017 met behulp van KWH, waarmee wij actief op zoek gaan naar mogelijkheden ter verbetering. Aan de hand van een dashboard maken we verdere analyses waardoor wij heel specifiek de processen kunnen bijstellen om zo de klanttevredenheid op het gewenste niveau te houden of te brengen. De conclusie is dat wij over het algemeen goed scoren.



Benchmark Openbaar Belang

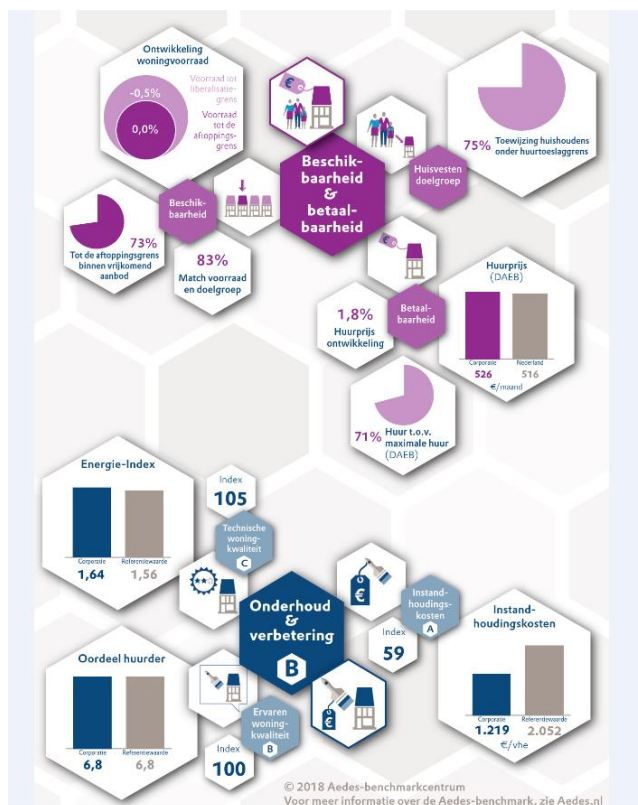
Aedes deed in 2018 voor de vierde keer onderzoek naar de prestaties van de woningcorporaties. Nieuw in de benchmark is dat er wordt gekeken naar vijf i.p.v. twee prestatievelden. Evenals vorig jaar zijn de corporaties vergeleken op het Huurdersoordeel en op de Bedrijfslasten. Nieuw zijn de prestatievelden Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & betaalbaarheid.

Op de volgende pagina is de benchmarkpositie van Openbaar Belang te zien en de scores die hieraan ten grondslag liggen. Om de resultaten in een nader perspectief te plaatsen, zijn ook de gemiddelde scores voor de sector opgenomen.



Openbaar Belang

het begint met wonen



11.5 De ondernemingsraad

Inleiding

Gedurende 2018 heeft de Ondernemingsraad (OR) zich in het eerste deel van het jaar vooral bezig gehouden met de cao onderhandelingen. In het 2^{de} deel met enkele adviesaanvragen en de ontwikkelingen rondom de nieuwe ondernemingsstrategie

Samenstelling OR

In 2018 is de samenstelling veranderd. Michael Piest heeft Openbaar Belang verlaten en daarmee kwam er een plek vrij. Katja Tamis is toegetreden. Stèphan Lubbertsen heeft de rol als voorzitter op zich genomen. Volgens het rooster zouden Mark Mulder en Stèphan Mulder uittreden. Beiden zijn begonnen aan een nieuwe termijn.

Er is in overeenstemming met het personeel een roulatierooster ingevoegd. Met als doel om te voorkomen dat 2 OR-leden in hetzelfde jaar uittreden en om ervoor te zorgen dat er vaker wisseling plaats kan vinden. Vanaf heden is een termijn 3 jaar en een lid kan zich één keer herbenoembaar stellen. Na een periode van 2 x 3 jaar kan een uittredend lid tenminste 1 periode van 3 jaar geen lid worden.

De samenstelling is nu als volgt:

Naam	Functie	Aftreden volgens rooster
Stèphan Lubbertsen	Voorzitter	31-12-2021
Mark Mulder	Lid	31-12-2020
Katja Tamis	Lid	31-12-2022

Activiteitenagenda 2018

In 2018 zijn er 2 nieuwe commissarissen benoemd. Met de OR is het werving- en benoemingsproces afgestemd en is gekozen voor een kennismaking na benoeming.

De landelijke CAO onderhandelingen verliepen zeer stroef; de OR is een aantal maal benaderd om bijeenkomsten bij te wonen en het personeel daarbij uit te nodigen. Ook is er een uitnodiging geweest om als bedrijf te staken. Maar in goed overleg met directeur-bestuurder heeft de OR daar vanaf gezien en dit uitgelegd aan het personeel. Vanuit Openbaar Belang heeft niemand de staking bijgewoond.

In 2018 heeft de Ondernemingsraad vier adviesaanvragen ontvangen en behandeld:

1. Nieuwe ondernemingsstrategie.
2. Functie wijziging bestuurssecretaris.
3. Nieuwe gedragscode
4. Klokkenluidersregeling.

In alle vier de gevallen heeft de OR positief advies gegeven.

Agenda 2019

- Evaluatie ontwikkelgesprek (krijgt een vervolg in 2019)
- Implementatie/evaluatie dienstverleningsmodel
- Competenties (volgt mogelijk vanuit bullit 1)
- Beoordelingssysteem (volgt mogelijk vanuit bullit 1)
- CAO
- Ondernemingsstrategie

Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo van het boekjaar

	2018	2017	2016	2015	2014
Gegevens verhuureenheden (VE) in exploitatie					
Woningen					
Eengezinswoning	1.211	1.194	1.201	1.207	1.217
Appartement met lift	601	601	601	599	599
Appartement zonder lift	576	578	575	571	571
Onzelfstandige eenheid/kamer	217	217	227	239	239
Totaal aantal woningen	2.605	2.590	2.604	2.616	2.626
Maatschappelijk vastgoed					
Onderwijssteunpunt	1	1	1	1	1
Hospice	5	5	5	5	5
Totaal maatschappelijk vastgoed	6	6	6	6	1
Overige verhuureenheden					
Woonwagen	7	7	8	8	12
Standplaats	31	31	31	31	31
Garage/berging	122	122	122	122	122
Bedrijfsruimte	2	2	4	4	4
Totaal aantal overige verhuureenheden	162	162	165	165	169
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	2.773	2.758	2.775	2.787	2.796
Verzekerde waarden					
Gemiddelde verzekerde waarde per VE	herbouw- waarde	herbouw- waarde	herbouw- waarde	herbouw- waarde	herbouw- waarde
Gemiddelde grondslag OZB per VE	€ 139.800	€ 132.900	€ 128.600	€ 129.300	€ 132.300
Mutaties verhuureenheden					
Aantal opgeleverd	24		2	5	12
Aantal aangekocht/overgenomen/omgebouwd		2			
Aantal verkocht	-9	-12	-8	-14	-18
Aantal gesloopt/uit exploitatie/samengevoegd		-7	-6		
Aantal woningen/huurprijsklasse					
Goedkoop (2018: ≤ € 417,34)	564	582	626	648	654
Betaalbaar I (2018: ≤ € 597,30)	1.201	1.306	1.322	1.270	1.231
Betaalbaar II (2018: ≤ € 640,14)	387	286	262	274	300
Bereikbaar (2018: ≤ € 710,68)	312	315	300	355	371
Duur (2018: > € 710,68)	141	101	94	69	70
Totaal aantal woningen	2.605	2.590	2.604	2.616	2.626
Aantal DAEB-woningen *) per 1 januari	2.565	2.555	2.578	2.590	2.567
Aantal niet-DAEB woningen *) per 1 januari	40	35	26	26	59
*) m.i.v. 2015 o.b.v. huurprijs ingangsdatum huurcontract					
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken	4.229	3.967	3.755	3.832	4.096
Gemiddelde kosten per reparatieverzoek	€ 141	€ 133	€ 123	€ 126	€ 131
Gemiddelde kosten per mutatie	€ 739	€ 619	€ 632	€ 653	€ 618
Kosten niet-planmatig onderhoud/VE	€ 358	€ 317	€ 302	€ 317	€ 338
Kosten planmatig onderhoud/VE	€ 792	€ 441	€ 846	€ 444	€ 644
Totaal kosten onderhoud/VE	€ 1.150	€ 758	€ 1.148	€ 761	€ 982

Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo van het boekjaar

	2018	2017	2016	2015	2014
Prijs/kwaliteitsverhouding (alleen woningen)					
Gemiddeld aantal punten WWS	149	151	151	142	142
Gemiddelde netto-maandhuur	€ 522	€ 508	€ 500	€ 488	€ 473
Gemiddelde huurverhoging (per 1 juli)	2,54%	1,00%	1,50%	2,40%	4,10%
Nettohuur in % Maximale huur (vh: max. redelijke huur)	73,2%	71,2%	70,3%	68,8%	69,6%
Het verhuren van woningen					
Aantal mutaties	301	265	282	287	307
Mutatiegraad	11,6	10,2	10,8	10,6	11,3
Aantal reacties per verhuring en acceptatiegraad		66/46	52/53	49/74	51/67
Acceptatiegraad (wens-/spoedmodule)	1,3/0,3%				
Weigeringsgraad (wens-/spoedmodule)	51,4/76,7				
Huurachterstand in % huren + vergoedingen	0,7%	0,8%	0,8%	0,8%	1,0%
Huurderving in % huren + vergoedingen	0,4%	0,2%	0,3%	0,3%	0,4%
Financiële continuïteit					
	marktwaarde				bedrijfs- waarde
Solvabiliteit	66,0	61,7	59,9	56,0	27,6
LTV (o.b.v. WOZ-waarde)	25,0	27,2	28,3	29,1	30,0
Schuld per vhe (x € 1.000)	34,0	35,3	35,5	36,7	36,9
ICR	1,8	3,1	1,9	1,9	1,6
Liquiditeit	0,1	0,6	1,1	0,5	0,2
Rente langlopende schulden (leningen)	3,9	4,0	4,0	4,0	4,2
Balans en Winst- en verliesrekening (op € 1.000)					
	marktwaarde				bedrijfs- waarde
Eigen vermogen					
- Overige reserve /VE	€ 10.137	€ 10.115	€ 8.534	€ 7.401	
- Herwaarderingsreserve/VE	€ 62.279	€ 49.782	€ 47.133	€ 41.517	
Totaal eigen vermogen	€ 72.416	€ 59.897	€ 55.667	€ 48.918	€ 15.251
Voorzieningen/VE	€ 1.207	€ 651	€ 738	€ 555	€ 956
Jaarresultaat/VE	€ 12.843	€ 3.888	€ 6.537	€ 1.317	€ -731
Personeelsbezetting					
Aantal formatieplaatsen per 1.000 VE					
- Directie/secretariaat/control	1,0	0,9	0,7	0,7	0,7
- Financiën	1,3	1,1	1,9	1,9	2,2
- Wonen	2,9	3,1	2,4	2,4	2,5
- Vastgoed	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3
- Nevenexploitaties /leveringen en diensten	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
- Overige	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
- Totaal aantal formatieplaatsen per 1.000 VE	8,7	8,7	8,5	8,5	9,0
Werkelijk aantal formatieplaatsen	24,4	24,3	23,8	24,2	25,1

Verslag van de Raad van Commissarissen

1. Bericht van de voorzitter

Het is fijn vast te stellen dat we met de benoeming van heer S.M. Quint in 2017 een enthousiaste en daadkrachtige directeur-bestuurder voor Openbaar Belang hebben binnengehaald. De Raad van Commissarissen is lovend over de stappen voorwaarts die onder zijn leiding in 2018 zijn gemaakt. De belangrijkste daarvan zijn de totstandkoming en vaststelling van de nieuwe ondernemingsstrategie “Het begint met wonen” en de voortgang die is geboekt bij de ontwikkeling van het project Weezenlanden-Noord. De kwaliteit van het project is aanzienlijk verbeterd, maar ook de fasering en de structuur van de (toekomstige) projectorganisatie is aangepast. Hierdoor is het (financiële) risico van Openbaar Belang gemitigeerd en beter beheersbaar. Hierover is ook overleg geweest met het WSW en de Autoriteit woningcorporaties. Dit geeft ons als Raad vertrouwen dat Openbaar Belang de vereiste WSW borging zal verkrijgen voor dit en andere investeringsprojecten in 2019.

Daarnaast is er veel aandacht besteed aan het SVB, de verduurzaming, het risicomanagement en de invulling van de onafhankelijke rol van de controller binnen Openbaar Belang. Ook zijn stappen gemaakt bij de invoering van het nieuwe dienstverleningsmodel gericht op een nog betere service aan de huurders bij gelijktijdige verbetering van de interne efficiency. De reglementen en statuten zijn aangepast aan de laatste wijzigingen van de Woningwet en de governance is aangescherpt.

Verheugend is de oplevering van de eerste 12 van de 35 sociale huurwoningen op het terrein van het voormalige ziekenhuis de Weezenlanden en 12 nul-op-de-meter woningen aan de Van Pallandtmarke in Zwolle-Zuid. Er zijn investeringsbesluiten genomen voor onder meer nieuwbouw in Stadshagen en renovatie van complexen aan de Eikenstraat/Iepenstraat en de Assendorperdijk.

In april zijn twee leden van de Raad uitgetreden wegens verschil van inzicht bij de invulling van de visie op toezicht houden. Sinds 1 oktober is de Raad met de benoeming van mevrouw T. van Lenthe en de heer A.J. Groen weer op volledige sterkte zowel kwantitatief als kwalitatief. De introductie en inwerkperiode van beide nieuwe leden is positief verlopen.

Met dit verslag leggen we verantwoording af over de wijze waarop we als Raad van Commissarissen invulling hebben gegeven aan onze taak en maatschappelijke verantwoordelijkheid.

2. Over besturen en toezichthouden

2.1 Onze visie op toezicht en toetsing

De RvC van Openbaar Belang houdt toezicht op het functioneren en presteren van de organisatie, treedt op als werkgever voor de Bestuurder, fungeert als klankbord voor het Bestuur en geeft gevraagd en ongevraagd advies. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Openbaar Belang elke vier jaar laat uitvoeren.

In 2018 heeft de Raad haar ‘Visie op toezicht’ herzien. Het is met de door de Bestuurder geformuleerde visie op besturen geïntegreerd in een gezamenlijke ‘Visie op besturen en toezichthouden’.

De RvC functioneert vanuit een maatschappelijk perspectief en ziet erop toe dat de maatschappelijk gewenste doelen in het algemeen en die van (huidige en toekomstige) huurders worden behaald. Een gezonde bedrijfsvoering en financiële continuïteit zijn daarvoor voorwaarden. De Raad wil naast haar toezichthoudende taak en haar rol als werkgever en klankbord, ook waarde toevoegen aan het functioneren van Openbaar Belang door relevante vraagstukken uit de samenleving te agenderen.

We vinden het belangrijk dat de toezichthoudende rol van de RvC wordt ingevuld vanuit vertrouwen. Op deze manier ontstaat er een natuurlijke afstand tussen de Raad, Bestuurder en organisatie, waardoor iedereen de ruimte heeft om zijn functie goed in te vullen.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het Reglement Raad van Commissarissen. De Raad werkt met drie commissies; een Auditcommissie, een Vastgoedcommissie en een Selectie- en remuneratiecommissie. De taken van deze commissies zijn beschreven in aparte reglementen.

De Raad van Commissarissen van Openbaar Belang toetst het functioneren van de organisatie op basis van externe onderzoeken en benchmarks, trimester- en jaarrapportages, externe metingen (zoals visitatie), oordelen van derden (zoals de managementletter van de externe accountant en oordeelsbrieven van externe toezichthouders WSW en Autoriteit woningcorporaties), overleg over beleidskeuzes met anderen dan de Bestuurder in en buiten de organisatie (huurdersverenigingen, ondernemingsraad, managers, projectleiders) en werkbezoeken. Daarnaast laat de RvC zich intensief door de Bestuurder informeren over beleid, actuele thema's en ontwikkelingen.

Het toezichtskader voor de stichting is de wet- en regelgeving. Als toetsingskader hanteert de RvC die documenten waaraan de maatschappelijke en financiële prestaties van de stichting kunnen worden getoetst. Het toetsingskader is in samenspraak tussen Bestuur en RvC vastgesteld en bevat onder meer de volgende reglementen en beleidsstukken:

- a) de statuten;
- b) het reglement van het Bestuur;
- c) het reglement van de Raad van Commissarissen;
- d) het reglement financieel beleid en beheer;
- e) de ondernemingsstrategie;
- f) visie op besturen en toezichthouden;
- g) de begroting/jaarplan;
- h) het treasurystatuut en -jaarplan
- i) het investeringsstatuut;
- j) het Strategisch Vastgoed Beleid (SVB) en
- k) de prestatieafspraken met de gemeente.

2.2 Woningwet en Governancecode Woningcorporaties

In 2018 zijn de volgende aanpassingen geïmplementeerd teneinde te kunnen voldoen aan de laatste aanpassingen van de Woningwet ('Veegwet'):

- De Statuten, de Financieringsstrategie, het Investeringsstatuut en het Treasurystatuut zijn in 2018 aangepast aan de laatste wetgeving.
- De controller heeft een geheel onafhankelijke rol gekregen. De relatie tussen de controller en de RvC is verduidelijkt en in 2018 is het intern controlplan vastgesteld.

De RvC van Openbaar Belang onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties van harte en handelt ernaar.

3. Verslag vanuit toezichthoudende rol

3.1 Toezicht op strategie

Met de Woningwet zijn belangrijke hervormingen doorgevoerd die erop gericht zijn dat woningcorporaties hun rol kunnen voortzetten en zich hierbij te richten op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. Corporaties hebben een sterkere legitimatie gekregen vanuit huurders en gemeenten, een hechtere lokale verankering en er is meer ruimte gekomen voor marktpartijen op de huurmarkt. Ook zijn de risico's in de sociale huursector beperkt door verscherping van intern en extern toezicht. De Woningwet 2015 biedt hiervoor de kaders die verder zijn uitgewerkt in het BTIV (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) en ministeriële regelingen.

De ondernemingsstrategie van Openbaar Belang is in 2018 opnieuw geformuleerd. Dat is gedaan op basis van onder meer interviews en dialoogsessies met huurders en stakeholders met als uitkomst de Ondernemingsstrategie 2019-2022 'Het begint met wonen'. Deze strategie die uitgaat van 'De kracht van klein' is gebaseerd op een 5-tal speerpunten die zijn uitgewerkt in doelstellingen. De RvC is langs verschillende wegen en momenten betrokken geweest bij de formulering en de besluitvorming. De Raad is bijzonder tevreden over de manier waarop de Bestuurder en het team het proces hebben georganiseerd en de wijze waarop de stakeholders daarbij zijn betrokken.

Het toezicht op de strategie implementatie en -ontwikkeling vindt met name plaats bij de behandeling van de begroting en het jaarverslag. De daarbij gevoegde geactualiseerde meerjarenbegroting met ontwikkeling van de kengetallen en toelichting verschaft de daarvoor benodigde informatie. De RvC ziet in dit proces met name toe op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de primaire doelstelling van de corporatie - het bieden van huisvesting aan de doelgroep - onder voorwaarde van een gezonde financiële continuïteit. Een belangrijk fundament voor de strategieontwikkeling is het Strategisch Vastgoed Beleid (SVB).

3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Het toezicht op de financiële en operationele prestaties van Openbaar Belang geschiedt door de RvC en door de Auditcommissie die de RvC adviseert. Het toezicht vindt plaats op basis van vaste onderdelen die jaarlijks worden besproken. Deze vaste onderdelen zijn: de (meerjaren)begroting, trimesterrapportages, jaarrekening en het treasury jaarplan.

De meerjarenbegroting heeft betrekking op de ontwikkeling van de financiële positie van Openbaar Belang in de komende tien jaar. Naast een prognose van de resultatenrekening, bevat het een kasstroomoverzicht, de ontwikkeling van de financiële parameters en een berekening van de borgingplafonds WSW. De begroting bevat de operationele en financiële doelstellingen van Openbaar Belang voor het komende jaar. De meerjarenbegroting bevat ook informatie over het investeringsprogramma van Openbaar Belang. Hierin wordt aangegeven in detail de geplande investeringen in het komende jaar en in hoofdlijnen de initiatieven die Openbaar Belang de komende tien jaar wil ontplooiën op het gebied van onder andere nieuwbouw, renovatie, sloop, aankoop, splitsing en verkoop van woningen en eventueel ander vastgoed, teneinde de gewenste opbouw van de vastgoedportefeuille te bereiken.

In de trimesterrapportages wordt verslag gedaan van de ontwikkeling van de financiële kengetallen en van de financieringsbehoefte in de loop van het jaar en het voorzien daarin op basis van het Treasurystatuut.

Op 31 juli 2017 heeft het WSW de corporatie per brief laten weten dat Openbaar Belang in een hogere risico-categorie is geplaatst en dat het borgingsplafond voor een jaar is bevroren. Tijdens het gesprek met de Raad in december 2017, heeft de accountmanager van het WSW een toelichting gegeven op dit besluit. Tevens is aangegeven aan welke voorwaarden moet worden voldaan om het borgingsplafond opnieuw vrij te geven. De Raad heeft met instemming kennis genomen van de maatregelen die zijn genomen door de directeur-bestuurder en de gesprekken die hij daarover heeft gevoerd in 2018 met WSW en Autoriteit woningcorporaties en die naar verwachting zullen leiden tot het vrijgeven van het vereiste borgingsplafond in 2019.

In de integrale beoordelingsbrief 2017/2018 van 13 juni 2018 heeft de Autoriteit woningcorporaties twee opmerkingen gemaakt:

- De Aw vraagt om op zorgvuldige wijze de RvC op sterkte te brengen na het uitreden van twee leden in april 2018 en de toezichtvisie en toetsingskaders te herijken;
- De Aw vraagt aandacht voor de beheersing van de financiële en operationele risico's van het project Weezenlanden-Noord.

Aan beide opmerkingen is invulling gegeven in 2018.

De Aedes benchmark 2018 is besproken in de vergadering van 12 december 2018.

3.2.1 Auditcommissie

De Auditcommissie bestond tot 1 mei 2018 uit de heren H.L.P. van Kraaij (voorzitter) en W.J. Kruijer (lid). Vanwege het aftreden van de heer Van Kraaij, heeft de heer A.R. Hanlo tijdelijk de functie van voorzitter vervuld. Per 12 oktober bestaat de Auditcommissie uit de heer A.J. Groen (voorzitter) en de heer W.J. Kruijer (lid).

Ter voorbereiding op de RvC-vergaderingen is de Auditcommissie in 2018 tweemaal bijeen geweest. Een geplande derde vergadering is gewijzigd in een vergadering met de voltallige RvC. Dit is mede gedaan om introductie van de nieuw benoemde RvC leden te ondersteunen. Tijdens de vergaderingen zijn in het bijzijn van de directeur-bestuurder, manager financiën en de controller de volgende onderwerpen besproken:

- Jaarrekening en accountantsverslag 2017;
- Intern control plan 2018;
- Begroting 2019;
- Meerjarenbegroting 2019-2028;
- Treasury jaarplan 2019.

In het bijzijn van de externe accountant zijn besproken:

- Jaarverslag 2017 en het accountantsverslag 2017;
- Auditplan 2018;
- Rapportage interim bevindingen controle 2018.

De externe accountant heeft geen bijzondere of financiële risico's geconstateerd. De interne beheersing is van voldoende niveau. De aandachtspunten vanuit de controle 2017 zijn goed opgepakt. Wel zijn aanbevelingen gedaan ter verbetering van de interne beheersing en procesoptimalisatie op gebied van vastgoedwaardering en IT-omgeving.

In overeenstemming met het Besluit Toegelaten Instellingen artikel 105 lid 1 en het financieel reglement paragraaf 2.7, heeft de Auditcommissie op 12 december 2018 een gesprek gevoerd met de controller zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager financiën. In dit gesprek zijn de financiële risico's, de samenwerking en de ontwikkeling van de organisatie besproken en is vooruitgekeken naar het controleplan voor 2019.

3.2.2 Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

Op 6 juni 2018 heeft de RvC de jaarrekening 2017 besproken en vastgesteld na kennis te hebben genomen van het accountantsverslag.

Op 31 oktober 2018 is de begroting 2019 en de meerjarenbegroting 2019-2018 in de RvC-vergadering, in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager Financiën goedgekeurd. Op 12 december 2018 is het auditplan 2018 en de rapportage interim-bevindingen controle 2018 in de RvC-vergadering besproken met het Bestuur, in aanwezigheid van de externe accountant en de manager Financiën.

3.2.3 Vastgoedcommissie

In 2017 is besloten tot de instelling van de Vastgoedcommissie. Dit is gedaan vanuit de behoefte om eenduidigheid te krijgen over het soort informatie, de kwaliteit en betrouwbaarheid hiervan die nodig is om tot toezicht te komen op projecten, investeringen en rendementen.

De Vastgoedcommissie bestond tot 1 mei uit de heren A.R. Hanlo (voorzitter) en H.L.P. van Kraaij. Na het aftreden van de heer Van Kraaij, is de heer G.J.F. Brakkee toegetreden tot de Vastgoedcommissie.

In 2017 is de Vastgoedcommissie in samenwerking met een team uit de organisatie, bestaande uit de directeur-bestuurder en de managers Vastgoed en Financiën programmatisch aan de slag gegaan. Gefaseerd is toegewerkt naar een voorkeursmodel voor het beoordelen van investeringsbeslissingen (investeringsstoetsingskader) en normering (rendementseisen). Deze exercitie heeft uiteindelijk input gegeven voor het investeringsstatuut, de activeringsregels en de governance/procuratie. Het investeringsstatuut is in 2018 vastgesteld door de RvC. Daarnaast heeft de Vastgoedcommissie in 2018 gewerkt aan het investeringsbesluit Weezenlanden-Noord, het duurzaamheidsbeleid, complexprofielen en het reglement Vastgoedcommissie.

3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De Raad constateert dat Openbaar Belang maximale inzet van het maatschappelijk vermogen nastreeft. De balans tussen volkshuisvestelijke ambitie en financiële mogelijkheden is een delicate balans, waarbij rekening gehouden moet worden met risico's vanuit externe ontwikkelingen. Openbaar Belang is financieel op orde, doch kan niet achterover leunen op dit onderwerp.

Mede met het oog op externe ontwikkelingen, bijvoorbeeld op het gebied van het duurzaamheidsbeleid van de overheid, ontwikkelingen in het beleid over het huurniveau en in afstemming met de beleidsvoornemens van de andere Zwolse corporaties, is het SVB voortdurend aan verandering onderhevig. De Raad onderschrijft het belang van een flexibel SVB op basis van helder geformuleerde uitgangspunten.

In 2016 is het besluit genomen tot sloop/nieuwbouw van het complex Wiecherlinck-/Schoormanstraat waarbij 180 eenheden worden gesloopt en minimaal 230 sociale huureenheden worden teruggebouwd. In 2018 is dit plan in overleg met de gemeente en bewoners verder uitgewerkt. Dat heeft geleid tot een projectvoorstel voor deze locatie dat voorziet in circa 450 tot 500 woningen, waarvan 230 sociale woningen. De projectorganisatie en verantwoordelijkheid is aangepast en de uitvoering wordt uitgesmeerd over een grotere periode. Dit draagt bij aan het mitigeren van het project- en financiële risico voor Openbaar Belang. De Raad heeft het proces van planontwikkeling en bewonersparticipatie nauwlettend gevolgd. De Raad complimenteert de organisatie met de wijze waarop aan het project is gewerkt, de kwaliteitsslag die daarbij is gemaakt en de wijze waarop daarover met de bewoners is gecommuniceerd.

Na jaren van enige stilstand zijn er in 2018 weer nieuwe woningen opgeleverd; de eerste woningen in het project Isala-terrein en 12 nul-op-de-meter woningen aan de van Pallandtmarke in Zwolle-Zuid. In 2018 zijn ook nieuwe (renovatie)projecten opgestart die zullen bijdragen aan het in stand houden en verduurzamen van het woningbestand van Openbaar Belang. De Raad beoordeelt de projectvoorstellen zorgvuldig vanuit de volkshuisvestelijke en maatschappelijke ambitie, de financiële kaders en de aanwezigheid van de benodigde borging door het WSW.

Het beleid met betrekking tot duurzaamheid is in 2018 geactualiseerd op basis van nieuwe inzichten en ontwikkelingen en de afspraken die daaromtrent door het Rijk en de branche zijn gemaakt. Het duurzaamheidsbeleid 2.0 voor 2019 heeft de Raad besproken en goedgekeurd in oktober 2018. Duurzaamheid is een vast, jaarlijks thema op de agenda van de Raad. Doelstelling is om gemiddeld een B energielabel voor de vastgoedportefeuille te bereiken in 2021.

In haar vergadering van 18 april 2018 heeft de Raad kennis genomen van de uitwerking van de huursombenadering en ingestemd met de huurverhoging 2018.

3.3.1 Volkshuisvestelijk verslag

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

In de trimesterrapportages doet Openbaar Belang verslag van de ontwikkeling van de volkshuisvestelijke prestaties met als vaste onderdelen:

- beschikbaarheid van woningen;
- toewijzing;
- huurachterstand;
- het onderhoud en
- leefbaarheid.

3.3.2 Klachtenbehandeling

Het Bestuur heeft in juni aan de RvC verslag uitgebracht over de werkzaamheden van de externe klachtenadviescommissie (jaarverslag klachtenadviescommissie 2017). De RvC heeft vastgesteld dat in 2017 twee klachten over Openbaar Belang zijn ontvangen door de klachtenadviescommissie.

3.4 Toezicht op stakeholderdialoog

Huurders, de Centrale Huurdersraad, de gemeente Zwolle en collega corporaties in Zwolle zijn de belangrijkste maatschappelijke belanghouders van Openbaar Belang. Daarnaast wordt in de wijken overlegd en samengewerkt met de politie, gemeentelijke instanties, zorg- en dienstverleners en initiatieven voor bijzondere doelgroepen zoals de Stichting Hospice Zwolle. Daarmee weet Openbaar Belang zich naar het oordeel van de Raad uitstekend ingebed in de Zwolse samenleving. De Bestuurder deed in het verslagjaar bij elke vergadering van de Raad verslag van zijn contacten met de belanghouders. Met de Centrale Huurdersraad onderhoudt de Bestuurder periodiek mondeling contact. Met de collega corporaties en de gemeente worden regelmatige contacten onderhouden aangaande alle volkshuisvestelijke en aanverwante thema's.

In de Zwolse driehoek corporaties-gemeente-huurdersorganisaties zijn de prestatieafspraken vastgelegd voor de periode 2016 t/m 2019 en voor ieder jaar worden er jaarafspraken gemaakt. In de vergadering van 12 december heeft de RvC de prestatieafspraken besproken. Over het geheel genomen is de Raad tevreden over de wijze waarop de afspraken tot stand komen en over de resultaten.

De huurders en overige stakeholders zijn in 2018 nadrukkelijk betrokken geweest bij het tot stand komen van de nieuwe ondernemingsstrategie "Het begint met wonen". De resultaten zijn langs meerdere wegen teruggekoppeld aan de stakeholders.

De Centrale Huurdersraad (CHR) heeft deelgenomen aan het door de Woonbond geïnitieerde project 'Een stap vooruit, van denken naar doen'. Daarmee wil de Woonbond de huurdersorganisaties helpen de nieuwe uitdagingen aan te gaan waarmee ze worden geconfronteerd. Op verzoek van de CHR is de heer Hanlo aanwezig geweest bij de intakesessie met de Woonbond in januari 2018. In een overleg met de heer Hanlo heeft de voorzitter van de CHR verslag gedaan over de voortgang van het project. Leden van de Raad hebben zich in het verslagjaar op een aantal momenten expliciet georiënteerd op wat er leeft onder de huurders. Commissaris Kruijer is op 8 mei bij de jaarbijeenkomst van de CHR geweest en de heren Brakkee en Hanlo en mevrouw Van Lenthe waren in oktober aanwezig bij een bestuursvergadering van de CHR. Tijdens die vergadering is gesproken over het Woonbondproject en lopende zaken zoals het ondernemingsplan en de betrokkenheid daarbij van de CHR.

3.5 Toezicht op risicobeheersing

Het Bestuur informeert de RvC over risicomanagement als onderdeel van de trimesterrapportage. De onderdelen die hierin periodiek besproken worden zijn:

- de ontwikkeling in de exploitatie van het vastgoed;
- ontwikkeling projectontwikkeling;
- ontwikkeling in de interne organisatie;
- ontwikkeling treasury en
- ICT landschap/in- en outsourcing.

Het Risicobeleid en -management dat in 2017 is opgezet door Openbaar Belang, is in 2018 verder geïmplementeerd. Het is een periodiek terugkerend punt op de RvC agenda.

Vast onderdeel van elke RvC-vergadering is het projectenoverzicht en het verkoopoverzicht. Het projectenoverzicht voorziet in een totaaloverzicht van alle lopende nieuwbouwplannen, woningverbeteringen en het planmatig onderhoud voor wat betreft de voortgang en de budgettaire ontwikkeling.

Met het verkoopoverzicht rapporteert het Bestuur over de voortgang van de geplande woningverkoop en de condities waartegen dat plaatsvindt. De RvC heeft als voorwaarde gesteld dat er geen verkopen onder de taxatiewaarde mogen plaatsvinden.

De RvC neemt periodiek kennis van de procedures van AO/IC, de bevindingen van de onafhankelijke accountant daarop en de rapportage over verbeterpunten. De frequentie, de uitgebreide analyse en bespreking van de trimesterrapportages vormen voor de Raad een goed instrument ter beoordeling van de mate waarin de organisatie risico's beheerst en in control is. De RvC vindt dat dit stelsel adequaat is.

3.6 Toezicht op verbindingen

De corporatie heeft geen verbindingen.

3.7 Opdrachtgeverschap externe auditor

Het huidige accountantskantoor PwC is sinds 2011 voor Openbaar Belang werkzaam. De vorige minister van Financiën Dijsselbloem was voornemens de status 'Organisaties van openbaar belang' (OOB) in te voeren voor woningcorporaties met meer dan 2.500 verhuureenheden ingaande 1 januari 2019. Voor Openbaar Belang zou dat hebben betekend dat een wisseling van accountantskantoor in 2019 niet nodig zou zijn. De huidige Minister van Financiën Hoekstra heeft in oktober 2018 besloten de grens te verhogen tot 5.000 verhuureenheden. Daardoor verkrijgt Openbaar Belang niet de OOB status en dient voor de controle 2019 van accountantskantoor te wisselen. Dit bleek op zo korte termijn niet realistisch. De RvC en Bestuurder hebben daarop besloten de selectie voor een nieuw accountantskantoor te starten in het voorjaar 2019 en PwC de controle over het jaar 2018 te laten doen. Omdat dit afwijkt van de Governance Code is hiervan melding gedaan aan de Autoriteit woningcorporaties.

4. Verslag vanuit werkgeversrol

4.1 Invulling werkgeversrol voor Bestuur

4.1.1 Topstructuur, profielen Bestuurder en benoeming

Het Bestuur van Openbaar Belang bestaat uit één Directeur-bestuurder. De heer S.M. Quint vervult deze functie sinds 1 september 2017.

4.1.2 Beoordelingskader en beoordeling

Op grond van haar werkgeversrol beoordeelt de RvC jaarlijks de Bestuurder. Die taak wordt uitgevoerd door de remuneratiecommissie. De Remuneratiecommissie bestond tot 1 mei uit mevrouw P.E.F. Poppe (voorzitter) en de heer W.J. Kruijer. Na het aftreden van mevrouw Poppe is de heer G.J.F. Brakkee tijdelijk toegetreten tot de Remuneratiecommissie. Per 12 oktober bestaat de Remuneratiecommissie uit mevrouw T. van Lenthe (voorzitter) en de heer W.J. Kruijer (lid).

De remuneratiecommissie is twee keer bijeen geweest in 2018 en heeft beide keren met de heer Quint gesproken. Onderwerpen die besproken zijn, waren onder meer een terugblik op de inwerkperiode en het jaar 2018, de persoonlijke doelstellingen, vooruitblik 2018/2019, de samenwerking tussen de Bestuurder en RvC, de persoonlijke ontwikkeling en de honorering.

4.1.3 Beloningskader en beloning

De beloning van de Bestuurder wordt vastgesteld door de Raad van Commissarissen en vindt plaats op basis van de "Sector brede beloningscode Bestuurders Woningcorporaties" en conform de vigerende wettelijke kaders, zoals de WNT. De functie voor de directie is ingedeeld in schaal E met een maximale bezoldiging van € 137.000 in 2018.

Opgave vergoeding directeur-bestuurder 2018

naam	functie(s)	belasting		belastbare vaste en variabele onkosten-vergoedingen		voorz. tbv beloningen betaalbaar op termijn		totale bezoldiging		dienstverband 2018	
		€		€		€		€		duur (in dagen)	omvang (fte)
S.M. Quint	Directeurbestuurder	€	108.900	€	-	€	19.844	€	128.744	365	1

Aan bestuurder S.M. Quint is een auto ter beschikking gesteld met een cataloguswaarde van € 44.000. De honorering van directeur-bestuurder de heer Quint voldoet aan de WNT richtlijnen.

4.1.4 Aandelen, leningen, garanties

Er zijn in 2018 geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de Bestuurder.

4.2 Organisatiecultuur en integriteit

4.2.1 Cultuur

De RvC is van mening dat er bij Openbaar Belang sprake is van een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Het Bestuur is zich bewust van zijn voorbeeldfunctie en draagt met zijn feitelijk gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur.

4.2.2 Integriteit

In 2018 is de nieuwe klokkenluidersregeling 'Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending' vastgesteld. Deze regeling is gebaseerd op de wet 'Huis voor klokkenluiders' uit 2016 en regelt de mogelijkheden en bescherming van werknemers die een misstand willen melden. Naast deze klokkenluidersregeling is er een nieuwe gedragscode vastgesteld.

Er hebben in 2018 geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen van het bestuur en/of de leden van de Raad van Commissarissen.

5. Verslag vanuit klankbordfunctie

Eén van de taken van de RvC is de signaal- en klankbordfunctie voor de Bestuurder. Dit betekent dat de leden van de RvC moeten beschikken over de juiste kwaliteiten om deze functies goed uit te oefenen zoals: inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand en overzicht kunnen hebben in de grote lijnen zonder hierbij de noodzakelijke details uit het oog te verliezen. De RvC, individueel en als college, acht zichzelf in staat de Bestuurder met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden. Van deze rol is in 2018 veelvuldig en in goed overleg gebruik gemaakt.

6. Over de Raad van Commissarissen

6.1 Samenstelling van de Raad

6.1.1 Profielschets Raad van Commissarissen

De RvC van Openbaar Belang bestaat uit 5 leden, waarvan 2 commissarissen die zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie.

De Raad van Commissarissen beschikt over een profielschets die is gepubliceerd op de website van Openbaar Belang. Deze profielschets is voor het laatst aangepast in 2016.

6.1.2 Benoemingen

Gedurende het verslagjaar hebben zich wijzigingen in de samenstelling van de RvC voorgedaan. Per 30 april zijn de heer H.L.P. van Kraaij en mevrouw P.E.F. Poppe afgetreden als commissaris. Per 1 oktober 2018 zijn de heer A.J. Groen en mevrouw T. van Lenthe benoemd tot commissaris. Voor het faciliteren van de werving en selectie is een extern bureau geselecteerd.

Voor alle vacatures is extern geadverteerd. Benoemingen hebben plaatsgevonden nadat een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties is ontvangen.

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de Raad voldoende divers is samengesteld wat betreft deskundigheid en competenties.

6.1.2 Schema samenstelling en rooster van aftreden (situatie per 31-12-2018)

Naam	Dr. ing. W.J. Kruijer	G.J.F. Brakkee
Geslacht	Man	Man
Functie	Voorzitter	Lid
Geboortjaar	1951	1957
Benoemd	01-07-2013	01-07-2013
Herbenoeming 1	01-07-2017	01-07-2017
Aftredend	30-06-2021	30-06-2021
Subcommissie	Selectie- en remuneratiecommissie en Auditcommissie	Vastgoedcommissie
Hoofdfunctie	Gepensioneerd	Zelfstandig adviseur
Expertise	Finance, IT, strategie en governance	Volkshuisvesting en stedelijke ontwikkeling
Nevenfunctie 1	Lid Raad van Toezicht Stichting De Rijdende School	
Nevenfunctie 2	Voorzitter VVE Hanzehaven	Op voordracht van de CHR
Nevenfunctie 3	Voorzitter Vereniging Bewoners Hanzeland	

Naam	ing. A.R. Hanlo	Dr. T. van Lenthe
Geslacht	Man	Vrouw
Functie	Vice-voorzitter	Lid
Geboortjaar	1954	1962
Benoemd	01-07-2017	01-10-2018
Herbenoeming 1	01-07-2021	01-10-2022
Aftredend	30-06-2025	01-10-2026
Subcommissie	Vastgoedcommissie (voorzitter)	Remuneratiecommissie (voorzitter)
Hoofdfunctie	Zelfstandig adviseur VMG consultancy	Gemeentesecretaris/algemeen directeur Gemeente Dronten
Expertise	Vastgoedontwikkeling en -beheer, Volkshuisvestelijk	HRM, Organisatieontwikkeling
Nevenfunctie 1	Lid Raad van Commissarissen Woningstichting UWON	
Overige	Op voordracht van de CHR	

Naam	Dr. A.J. Groen
Geslacht	Man
Functie	Lid
Geboortjaar	1976
Benoemd	01-10-2018
Herbenoeming 1	01-10-2022
Aftredend	01-10-2026
Subcommissie	Auditcommissie (voorzitter)
Hoofdfunctie	Directeur Grootbedrijf Rabobank
Expertise	Bedrijfsvoering, Financien, Risico-management en (Vastgoed)Financiering
Nevenfunctie 1	
Overige	

6.2 Functioneren van de Raad

6.2.1 Integriteit en onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld conform de integriteitsverklaring die hij/zij heeft ondertekend. Door deze ondertekening geeft de commissaris aan dat hij/zij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC. In het verslagjaar is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen.

De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de Bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De Commissarissen hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Openbaar Belang. Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk van Openbaar Belang. 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 RvC of onderhoudt banden met Openbaar Belang, hetzij direct, hetzij indirect buiten zijn/haar commissariaat.

Het reglement van de RvC bevat bepalingen inzake mogelijke tegenstrijdige belangen.

6.2.2 Aanspreekbaarheid

De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Een ieder is uitgenodigd zich tot de Raad van Commissarissen te wenden als daartoe aanleiding is. De contactgegevens van de Raad van Commissarissen staan op de website van de corporatie.

6.2.3 Meldingsplicht

Er is in 2018 geen aanleiding geweest tot het doen van een melding in het kader van de 'brede meldingsplicht' richting de Autoriteit woningcorporaties.

6.2.4 Informatievoorziening

Het Bestuur verschaft de RvC tijdig en (zo mogelijk) schriftelijk over de feiten en ontwikkelingen aangaande Openbaar Belang die de RvC nodig mocht hebben voor het naar behoren uitoefenen van zijn taak en ten behoeve van (het toezicht op) de risicobeheersing.

Tot de standaardrapportage behoren:

- de begroting en de meerjarenprognose;
- de trimesterrapportages incl. financiële verslaglegging;
- voortgang van (investerings-)projecten;
- stand van zaken verkoop woningen.

De Raad van Commissarissen ziet erop toe, dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Openbaar Belang. De kwaliteit van de ontvangen informatie is in 2018 aanzienlijk verbeterd.

Om zijn taken goed te kunnen vervullen heeft de Raad zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de directie laten informeren over specifieke onderwerpen. Aan het begin van elke RvC vergadering praat de Bestuurder de RvC bij over actuele onderwerpen.

De RvC wint ook zelfstandig informatie in over de gang van zaken bij Openbaar Belang. Zo zijn er gesprekken met de managementleden, de ondernemingsraad, de huurdersorganisatie en de accountant. De RvC ervaart de contacten met de huurderorganisatie en de OR als zeer belangrijk, omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Openbaar Belang.

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de planning- en control cyclus van Openbaar Belang goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Verandering van omgeving – zoals wijziging van wetgeving – wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

6.2.5 Lidmaatschappen

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Ze ontvangen vaktijdschriften en brochures.

6.2.6 Zelfevaluatie

In februari 2018 heeft in aparte vergaderingen zonder Bestuurder een zelfevaluatie plaatsgevonden waarin is teruggekeken op de opgedane ervaringen in de nieuwe samenstelling van de Raad met elkaar, met de directeur-bestuurder, de organisatie en de stakeholders, en is vooruitgekeken naar de toekomst. Bij deze gesprekken is gebleken dat er een onoverbrugbaar verschil van inzicht is tussen de leden van de Raad voor wat betreft de visie op toezichthouden. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het aftreden van twee leden van de Raad, mevrouw P.E.F. Poppe en de heer H.L.P. van Kraaij.

De Autoriteit woningcorporaties is door de voorzitter van de RvC geïnformeerd over het voorgenomen besluit van mevrouw P.E.F. Poppe en de heer H.L.P. van Kraaij om hun functie als lid van de RvC neer te leggen. Het functioneren en de besluitvorming in de RvC is niet in het gedrang geweest door deze uittredingen.

De zelfevaluatie over 2018 is verschoven naar maart 2019. Dit vanwege het recente aantreden van twee nieuwe leden van de Raad. Deze zelfevaluatie heeft inmiddels plaatsgevonden met externe begeleiding.

6.2.7 Permanente educatie

De leden van de Raad volgen regelmatige bijscholing op gebied van vakkennis, beroepsvaardigheden, houding en gedrag om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen blijven uitvoeren.

Commissarissen dienen te voldoen aan het Reglement Permanent Educatie (PE) van de VTW dat is ingegaan in 2015. Behaalde PE-punten worden geregistreerd bij de VTW.

Leden van de Raad van Commissarissen hebben in 2018 bijeenkomsten/scholingen en seminars bezocht met onderwerpen:

- NVWB, Aedes en VTW dialoogsessie "Bestuur en toezicht - eenheid of verdeeldheid";
- VTW bijeenkomst 'Lessons learned' uit de governance inspecties;
- VTW ledencongres over intern en extern toezicht;
- Themabijeenkomst Toezicht op Digitalisering en Informatisering;
- Themabijeenkomst Toezicht op duurzaamheid;
- VTW bijeenkomst "Het ongezegde in de boardroom" en
- VTW Masterclass Vastgoedsturing.

Overzicht van de vereiste en behaalde PE punten:

Naam	Benoemd	Vereiste PE-punten 2015 t/m 2018	Behaalde PE-punten 2015 t/m 2018
W.J. Kruijer	01-07-2013	20	25
G.J.F Brakkee	01-07-2013	20	20
A.R. Hanlo	01-07-2017	14	27
T. van Lenthe	01-10-2018	1	2
A.J. Groen*	01-10-2018	1	0

* A.J. Groen is aangemeld voor de VTW Masterclass "De RvC, de accountant en de Auditcommissie" en heeft deze ondertussen gevolgd.

6.3 Bezoldiging

De bezoldiging van Commissarissen bij Openbaar Belang vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen. Deze regeling van de VTW (de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) is op 20 april 2015 door de Algemene ledenvergadering vastgesteld als een voor alle leden algemeen geldende en bindende beroepsregel.

Bij Openbaar Belang bedraagt in 2018 de vaste bezoldiging van de RvC leden € 8.000 voor een lid en € 12.000 voor de voorzitter. Deze bedragen zijn excl. BTW. De bedragen liggen onder de maximaal toelaatbare bezoldiging voor beloningsklasse E die de beroepsregeling hanteert en liggen beduidend onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT2 (Wet Normering Topinkomens 2) is aangegeven.

	2018	2017
Aantal verhuureenheden (o.b.v. weging volgens regeling)	2.683	2.695
Aantal inwoners gemeente Zwolle valt in klasse	100.000-150.000	100.000-150.000
Bezoldigingsklasse	E	E
VTW-beroepsregel, maximale bezoldiging (excl. BTW)		
RvC-voorzitter	€ 20.550	€ 19.800
RvC-lid	€ 13.700	€ 13.200
Bezoldiging conform bezoldigingsbeleid 2017 Openbaar Belang (excl. BTW; exclusief kostenvergoedingen voor aansprakelijkheids- en bijstandsverzekering, ondergebracht in de WKR)		
RvC-voorzitter	€ 12.000	€ 12.000
RvC-lid	€ 8.000	€ 8.000

De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie.

Naast de bezoldiging stelt Openbaar Belang middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie bij de betreffende corporatie, maakt. De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie.

De over 2018 aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening.

6.4 Vergaderingen en besluiten

6.4.1 Vergader- en besluitenschema Raad van Commissarissen

De Raad vergaderde in het verslagjaar zeven keer met het Bestuur. Voorafgaand aan deze vergaderingen vond er vooroverleg plaats waaraan alleen commissarissen deelnamen.

Op 12 oktober vergaderde de Raad met het voltallige MT. Het doel van deze dag was van gedachte wisselen op belangrijke, actuele thema's en daarmee ook een bijdrage leveren aan een goede en vlotte introductie van de twee nieuwe commissarissen mevrouw T. van Lenthe en de heer A.J. Groen.

In 2018 heeft de RvC de volgende besluiten genomen:

Datum RvC- vergadering	Genomen besluit
<u>21 februari</u>	Goedkeuring Veiligheidsbeleid Goedkeuring Zonnig huren
<u>18 april</u>	Goedkeuring optimaliseren controlfunctie Goedkeuring Investeringsbesluit Assendorperdijk
<u>6 juni</u>	Goedkeuring Investeringsstatuut Goedkeuring Klokkenluidersregeling
<u>11 juli</u>	Vaststelling jaarverslag 2017 Vaststelling Intern Control Plan
<u>12 september</u>	Goedkeuring wijzigen statuten Goedkeuring investeringsbesluit herstructurering Weezenlanden-Noord Goedkeuring Ondernemingsstrategie 'Het begint met wonen' Vaststelling bedrag bestuursbesluiten buiten begroting Vaststelling Reglement Vastgoedcommissie Benoeming mevrouw T. van Lenthe met ingang van 1 oktober 2018 Benoeming de heer A.J. Groen met ingang van 1 oktober 2018
<u>31 oktober</u>	Goedkeuring Duurzaamheidsbeleid 2.0 voor 2019 e.v. Goedkeuring Begroting 2019 en de meerjarenbegroting 2019-2028
<u>12 december</u>	Goedkeuring Plan van aanpak visitatie Goedkeuring Treasurystatuut Goedkeuring Financieringsstrategie Goedkeuring Treasury jaarplan 2019 Vaststelling Visie op besturen en toezichthouden

De volgende onderwerpen (aan de hand van nota's en notities) zijn door de Bestuurder met de Raad van Commissarissen besproken tijdens de RvC-vergaderingen in 2018:

- Proces ondernemingsstrategie;
- Collegevorming Zwolle;
- Zwolse aanpak Concilium (Zwolle Moderne Woonstad);
- Beoordeling, borgbaarheid en Borgingsplafond en liquiditeitsuitvraag WSW;
- Beoordeling Autoriteit woningcorporaties;
- Jaarverslag 2017 Klachtenadviescommissie Zwolle, IJsselmuiden, Raalte, Hardenberg en Nieuwleusen;
- Stand van zaken projecten waaronder Weezenlanden-Noord, 35 nieuwbouwwoningen Isala- terrein, 12 NOM-woningen Van Pallandtmarke, Hanzebad, Winkelcentrum Stadshagen, Brecamp-Noord, Assendorperdijk en Meeuwenlaan;
- Uitwerking huursombenadering 2018;
- Risicomanagement;
- Parameters en uitgangspunten begroting 2019;
- AVG;
- Integriteit en gedragscode;
- Parkeerbeleid;
- Kadera en de Herberg;
- ICT/dienstverlening/website;
- Governancescan Atrivé
- Klimaatakkoord en routekaart CO2 neutraal;
- Sociaal Huurakkoord;
- Aedes Benchmark;
- Prestatieafspraken: evaluatiejaarschijf 2019 en inzet prestatieafspraken 2020-2023
- Rekenmethodiek vastgoedinvesteringen
- Auditplan en rapportage bevindingen interim-controle 2018.

6.4.2 Overleg OR

Op 12 februari 2018 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de heren Kruijer en Hanlo en de OR. Daarbij is teruggeblikt op de aanstellingsprocedure van de nieuwe directeur-bestuurder en de eerste maanden na zijn aantreden. De OR laat weten terug te kijken op een goede procedure met een prima uitkomst. Andere onderwerpen die in 2018 besproken zijn, is de aanstelling van drie nieuwe commissarissen in 2017, de Aedes benchmark, de instelling van de Vastgoedcommissie, de invoering van het dienstverleningsmodel en de betrokkenheid van medewerkers bij de aanloop naar een nieuwe ondernemingsstrategie.

7. Tot slot

7.1 Vooruitblik

Voor Openbaar Belang wordt 2019 een druk jaar waarin veel staat te gebeuren. Denk daarbij aan de implementatie van de ondernemingsstrategie "Het begint met wonen". Dit raakt de gehele organisatie en vraagt om betrokkenheid van huurders en andere stakeholders. In 2019 zal een besluit worden genomen over de projectstructuur, de partners en de financiering van het project Weezenlanden-Noord; een omvangrijk project met grote doorlooptijd, dat veel eist van de organisatie en een significant beslag op financiële middelen legt. De organisatie zal naast het dagelijks werk betrokken worden bij de verdere invoering van het dienstverleningsmodel. Capaciteit zal moeten worden vrijgemaakt voor de visitatie, de governance audit door de Autoriteit woningcorporaties en de selectie van een nieuw accountantskantoor. Naast dit alles gaat het dagelijkse werk gewoon door, worden lopende projecten uitgevoerd, woningen opgeleverd en nieuwe renovatie-, verduurzamings- of bouwprojecten opgestart. De RvC heeft vertrouwen in de kennis en kunde van Bestuurder en managementteam om al deze activiteiten te managen. Maar we zullen er ook op toezien, dat de rest van de organisatie kan volgen en bijdragen en dat de kwaliteit van de dienstverlening in stand blijft.

We verwachten dat in 2019 het WSW het borgingsplafond zal vrijgeven zodat geplande nieuwbouw- en renovatieprojecten in uitvoering kunnen worden genomen.

Als Raad van Commissarissen zijn we (weer) op volle sterkte en staan klaar om invulling te geven aan onze taak als toezichthouder op deze ambitieuze plannen. Tevens zetten we onze expertise en ervaring graag in om de directeur-bestuurder bij te staan als klankbord bij het effectueren van zijn plannen.

7.2 Dankwoord

De Raad van Commissarissen spreekt hierbij haar waardering uit voor het gevoerde beleid en de bereikte resultaten en complimenteert alle medewerkers van Openbaar Belang met de behaalde resultaten.

7.3 Slotverklaring

Het Bestuur heeft het jaarverslag over 2018 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. De accountant PwC heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van het Bestuur.

De middelen van Openbaar Belang zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

7.4 Ondertekening

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Openbaar Belang:

De heer drs. Ing. W.J. Kruijer

De heer Ing. A.R. Hanlo

De heer G.J.F. Brakkee

De heer drs. A.J. Groen

Mevrouw drs. T. van Lenthe

Jaarrekening

1. Balans per 31-12-2018 (na bestemming resultaat)

(x €1.000)

ACTIVA	ref.	31-12-2018	31-12-2017
		€	€
VASTE ACTIVA			
VASTGOEDBELEGGINGEN	10.1		
- DAEB vastgoed in exploitatie		286.814	250.482
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		8.034	6.182
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		6.269	2.370
Totaal vastgoedbeleggingen		301.117	259.034
MATERIELE VASTE ACTIVA	10.2		
- Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie		1.761	1.384
Totaal materiële vaste activa		1.761	1.384
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	10.3		
- Latente belastingvordering		0	165
Totaal financiële vaste activa		0	165
Totaal vaste activa		302.878	260.583
VLOTTENDE ACTIVA			
VORDERINGEN	10.4		
- Huurdebiteuren		64	74
- Overige vorderingen		25	222
- Overlopende activa		381	14
Totaal vorderingen		470	310
LIQUIDE MIDDELEN	10.5		
Totaal vlottende activa		1.487	7.058
TOTAAL ACTIVA		304.365	267.951

PASSIVA	ref.	31-12-2018	31-12-2017
		€	€
EIGEN VERMOGEN	10.6		
- Overige reserve		28.109	27.896
- Herwaarderingsreserve		172.700	137.300
Totaal eigen vermogen		200.809	165.196
VOORZIENINGEN	10.7		
- Voorziening onrendabele investeringen		3.058	1.795
- Voorziening Latente belastingverplichtingen		273	0
- Overige voorzieningen		17	0
Totaal voorzieningen		3.348	1.795
LANGLOPENDE SCHULDEN	10.8		
- Leningen overheid		3.043	3.110
- Leningen kredietinstellingen		85.190	86.210
Totaal langlopende schulden		88.233	89.320
Totaal langlopende passiva		292.390	256.311
KORTLOPENDE SCHULDEN	10.9		
- Schulden aan kredietinstellingen		6.117	8.083
- Schulden aan leveranciers		2.321	956
- Belastingen en premies sociale verzekering		1.271	318
- Overlopende passiva		2.266	2.283
Totaal kortlopende schulden		11.975	11.640
TOTAAL PASSIVA		304.365	267.951

2. Winst- en verliesrekening 2018

(x €1.000)

	ref.	2018	2017
		€	€
Exploitatie			
- Huuropbrengsten	11. 1	16.357	15.991
- Opbrengsten servicecontracten	11. 2	1.147	1.136
- Lasten servicecontracten	11. 3	-1.199	-1.171
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11. 4	-1.667	-1.676
- Lasten onderhoud	11. 5	-3.608	-2.502
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11. 6	-3.357	-2.963
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.673	8.815
Verkopen	11. 7		
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.690	1.751
- Toegerekende organisatiekosten		-9	-9
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.138	-1.128
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		543	614
Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	11. 8	32.906	6.722
Leefbaarheid	11. 9	-245	-234
Overige organisatiekosten	11.10	-207	-249
Financiële baten en lasten	11.11		
- Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		11	38
- Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.720	-3.934
Saldo financiële baten en lasten		-3.709	-3.896
Resultaat voor belastingen		36.961	11.772
Belastingen	11.12	-1.348	-1.050
Resultaat na belastingen		35.613	10.722

3. Kasstroomoverzicht 2018

(x €1.000)

	ref.	2018	2017
		€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Ontvangsten van huurders	11.1 -11.3	17.749	17.228
Ontvangsten overig	11.4	33	36
		17.782	17.264
Betalingen aan werknemers	11.4	-1.263	-1.110
Betalingen aan leveranciers onderhoud	11.5	-3.627	-2.426
Betalingen uit hoofde van zakelijke lasten	11.4	-922	-929
Betalingen overige	11.4/11.6, 11.9	-4.888	-4.283
		-10.700	-8.748
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>		7.082	8.516
Rentebaten en -lasten	11.10	-4.033	-3.993
		-4.033	-3.993
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>		3.049	4.523
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investerings in vastgoedbeleggingen	10.1	-7.540	-2.019
Desinvesterings in vastgoedbeleggingen	11.7	1.936	1.612
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	10.2	-298	-120
<i>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</i>		-5.902	-527
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
Nieuw opgenomen leningen	10.8	5.000	0
Aflossing langlopende schulden	10.8	-8.188	-977
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>		-3.188	-977
Mutatie geldmiddelen		-6.041	3.019
Liquide middelen ultimo voorgaand boekjaar	10.5	7.058	4.039
Liquide middelen ultimo boekjaar	10.5	1.017	7.058
Mutatie liquide middelen		-6.041	3.019

4. Algemene toelichting

Algemeen

Openbaar Belang is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in Zwolle en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Beheer Sociale Huursector. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Zwolle. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

Schattingswijziging

In de jaarrekening 2018 is sprake van de volgende schattingswijziging:

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in de hierna volgende paragraaf 5, onderdeel “vastgoedbeleggingen”.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directeur-bestuurder van Openbaar Belang zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 8 of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Presentatiewijzigingen

In het verslag jaar zijn de volgende presentatiewijzigingen doorgevoerd:

- Overige organisatiekosten
Conform de voorschriften vanuit Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) zijn de ‘overige organisatiekosten’ als een afzonderlijke post in de Winst- en verliesrekening opgenomen. Voorheen waren deze kosten onderdeel van de post ‘Lasten verhuur en beheeractiviteiten’. Deze kosten betreffen kosten die niet zijn toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. De kosten bedragen in 2017 € 249.000.
- Leefbaarheid
De nadere definitie van de kosten omtrent leefbaarheid, zoals weergegeven in de ‘Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2018’, is in het verslagjaar 2018 gevolgd en heeft geleid tot neerwaardse aanpassing van deze kosten over 2017 met € 88.000. Dit bedrag is nu ondergebracht onder de post ‘Overige directe operationele lasten exploitatie bezit’.
- Zonnepanelen en warmtemeters
De investeringen in warmtemeters en zonnepanelen op de daken van een aantal flatgebouwen waren voorheen opgenomen onder de post ‘vastgoedbeleggingen’. Met ingang van 2018 worden deze nu opgenomen onder de post ‘materiële vaste activa ten dienste der exploitatie’ omdat ze geen onlosmakelijk deel uitmaken van het vastgoed in exploitatie. Ultimo 2017 was de boekwaarde hiervan € 308.000. Hierop wordt jaarlijks afgeschreven.

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen (voor verwijzing naar de toelichting). Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Vastgoedbeleggingen (10.1)

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Openbaar Belang richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Openbaar Belang waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2018').

Openbaar Belang past, met uitzondering van het bedrijfsmatig verhuurd vastgoed (BOG), voor het volledige bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

Het bedrijfsmatig onroerend goed is in het boekjaar 2017 door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. In 2018 heeft een indexatie plaatsgevonden; ook in 2019 zal volstaan worden met een indexatie van dit vastgoed.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Openbaar Belang een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Openbaar Belang geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Openbaar Belang past voor het bedrijfsmatig onroerend goed de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering plaats op waarderingscomplexniveau. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Openbaar Belang maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt. Studentenhuisvesting is hierop een uitzondering. Deze worden niet uitgeponte en kunnen alleen worden doorgeëxploiteerd als gevolg van het niet kunnen verkopen van een vrijkomende kamer.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitponte scenario.

Openbaar Belang heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2018 de voor de basisversie voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast:

<u>Parameters woongelegenheden</u>	2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie		2,30%	2,20%	2,10%	2,00%	2,00%
Looninflatie		3,10%	2,80%	2,60%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		4,20%	2,80%	2,60%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Overijssel)	7,50%	4,75%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe:						
EGW		€ 800 - € 1.044		(2017: € 837 - € 984)		
MGW		€ 626 - € 1.085		(2017: € 787 - € 969)		
Studenteneenheid		€ 286 - € 507		(2017: € 453 - € 570)		
Mutatieonderhoud per vhe:						
EGW		€ 883		(2017: € 836)		
MGW		€ 663		(2017: € 628)		
Studenteneenheid		€ 199		(2017: € 188)		
Beheerkosten per vhe:						
EGW		€ 436		(2017: € 427)		
MGW		€ 428		(2017: € 420)		
Studenteneenheid		€ 403		(2017: € 395)		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,2612%		(2017: 0,2612%)		
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		2019	0,561%	2018-2019	0,591%	
		2020-2021		2020-2021	0,592%	
		0,562%		2022	0,593%	
		2022	0,563%	2023 e.v.	0,567%	



Openbaar Belang

het begint met wonen

	2023 e.v.	0,537%	
Huurderving (% van de huursom)	1,0%		(2017: 1,0%)
Mutatiekans bij doorexplotten	2%-50/100%		(2017: 2%-50/100%)
Mutatiekans bij uitponen	2%-50/100%		(2017: 2%-50/100%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden		(2017: 0 maanden)
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden		(2017: 0 maanden)
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1,50%		(2017: 1,60%)
Risicovrije rentevoet:	0,44%		(2017: 0,33%)

	2019	2020	2021	2022 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,0%	1,2%	1,3%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 518 (2017: € 508) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,40	(2017: € 5,10)
Mutatieonderhoud per m2 bvo (incl. btw)	€ 10,89	(2017: € 10,20)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	(2017: 3%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,36%	(2017: 0,4701%)
Risicovrije rentevoet:	0,44%	(2017: 0,33%)

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Ongerealiseerde waardeveranderingen bestand vastgoed'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Aw en het WSW zijn voorgeschreven.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen, uitgaande van het beleid van Openbaar Belang. De netto contante waarde berekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Openbaar Belang. Om tot de beleidswaarde te komen worden, uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat, de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Openbaar Belang hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 80% van de maximale huur.

3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). Openbaar Belang hanteert hierbij de volgende genormeerde onderhoudskosten van respectievelijk € 897 – € 3.566 (eengezinswoning), € 758 – € 2.555 (meergezinswoning) of € 796 – € 995 (onzelfstandige eenheid).
4. De beheerkosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. Openbaar Belang hanteert hierbij een gemiddelde beheerlasten van € 766 – € 991 (eengezinswoning), € 785 – € 925 (meergezinswoning) of € 470 – € 846 (onzelfstandige eenheid); voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gerekend met € 733 – € 1.095 (eengezinswoning), € 575 – € 1.032 (meergezins-woning) of € 403 – € 591 (onzelfstandige eenheid).

Voor de beleidswaarde zijn overeenkomstig RJ 645 in de jaarrekening 2018 geen vergelijkende cijfers opgenomen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met de ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

De grond onder de SGE-woningen is tegen een canon van € 0 in erfpacht uitgegeven. Bij verkoop van de op de grond aanwezige opstallen zal de grond zo mogelijk worden herenigd met de opstallen en als één geheel ter verkoop worden aangeboden.

De grond is gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs.

Materiële vaste activa (10.2)

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies worden gekwalificeerd als investeringssubsidie, worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

Openbaar Belang verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde.

Financiële vaste activa (10.3)

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd waarderinggrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Als disconteringsvoet is, evenals in 2017, een percentage van 3,0% genomen.

Vorderingen (10.4)

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie en vervolgens na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen (10.5)

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden.

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Eigen vermogen (10.6)

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs rekening houdend met afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen (waaronder de afgeboekte onrendabele top) tot en met 31-12-2014.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs van de boekwaarde rekening houdend met afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen.

Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Vorzieningen (10.7)

Vorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat.

De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Voorziening onrendabele investeringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en/of overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Openbaar Belang rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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 alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen tenzij Openbaar Belang in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. In het geval het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet is 3,0% genomen.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. Openbaar Belang kent één overige voorziening voor jubilea van het personeel. Deze wordt opgenomen tegen de nominale waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met de verwachte blijf-kans.

Langlopende schulden (10.8)

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Openbaar Belang maakt gebruik van rentederivaten. Deze worden tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen.

Openbaar Belang past kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Openbaar Belang gedocumenteerd. Openbaar Belang stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Aangezien Openbaar Belang kostprijs hedge accounting toepast, is er door Openbaar Belang geen voorziening getroffen voor een eventuele reële waarde van het derivaat die lager is dan de kostprijs.

De eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument is afhankelijk van de afgedekte post. Openbaar Belang waardeert haar derivaten tegen kostprijs omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Openbaar Belang naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Openbaar Belang. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten (11.1)

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2018 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2017 bedraagt 1,4% (2016: 0,3%). Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2018 (resp. 1 juli 2017):

- 3,9% (inflatie + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met €41.056 (inkomensjaar 2016), 2017: 2,8% met inkomen van € 40.349 in 2015;
- 5,4% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 41.056 (inkomensjaar 2016), 2017: 4,3% met inkomen van € 40.349 in 2015.

Opbrengsten servicecontracten (11.2)

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten (11.3).

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (11.7)

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Interne

kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

Bedrijfslasten

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Openbaar Belang hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

Toerekening aan onderhoud	:	o.b.v. geschat aantal besteedde uren;
Toerekening aan verkopen	:	o.b.v. geschat aantal besteedde uren;
Toerekening aan leefbaarheid	:	o.b.v. geschat aantal besteedde uren;
Toerekening naar overige organisatiekosten	:	o.b.v. de soort kosten (bestuur/governance/treasury etc.) en geschat aantal besteedde uren.

Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (11.4)

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Lasten onderhoud (11.5)

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

Het onderhoud wordt verhoogd door de toerekenbare indirecte kosten.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Lonen en salarissen en sociale lasten (11.4)

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

Pensioenlasten (11.4)

Openbaar Belang heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Openbaar Belang. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien die tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Openbaar Belang heeft haar pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

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

- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2018 110,3% (ultimo 2017: 116,2%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2018 115,9% (ultimo 2017 113,4%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,6% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2019 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen mogelijk zijn om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen nemen. Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2018 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2019 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2018 hoger was dan 110%. Het fonds had echter onvoldoende middelen voor een volledige toeslag. Daarvoor moet de beleidsdekkingsgraad hoger zijn dan 126%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden betekende de gedeeltelijke toeslag een verhoging van de opgebouwde aanspraken met 0,79%. De ambitie van het fonds was 1,70%. Voor actieve deelnemers is geen toeslag verleend doordat er in de branche Woningcorporaties in de periode van 31 juli 2017 tot en met 31 juli 2018 geen sprake is geweest van een loonstijging. Per 1 augustus 2018 heeft er overigens wel een loonstijging plaatsgevonden van 3%. Deze loonstijging vormt voor actieve deelnemers de basis voor de toeslagverlening per 1 januari 2020.

Waardeveranderingen vastgoedbeleggingen (11.8)

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Leefbaarheid (11.9)

De hieronder opgenomen kosten van Leefbaarheid betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Openbaar Belang, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Overige organisatiekosten (11.10)

Deze kosten betreffen kosten die niet zijn toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Rentebaten en rentelasten (11.11)

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (11.8)

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

Belastingen (11.12)

Vanaf 1 januari 2008 is Openbaar Belang integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO).

In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare 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.

Met ingang van 2019 zal rekening worden gehouden met de berekenwijze van de belastinggrondslag conform de ATAD-regels.

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

In het Treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Openbaar Belang dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne Treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Openbaar Belang zich volgens haar Treasury-statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Alle reeds afgesloten derivaten zijn gestart in 2009-2010 en kennen geen marktwaardeverrekening noch boeteclausules.

Valutarisico

Openbaar Belang is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Openbaar Belang loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Openbaar Belang risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Openbaar Belang renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Openbaar Belang een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het Treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Uit een interne stresstest per ultimo 2018 blijkt dat de marktwaarde van de swaps (ultimo 2018 -/- € 8,5 miljoen) daalt naar -/- € 11,0 miljoen en -/- € 13,7 miljoen bij een rentedaling van 100 respectievelijk 200 basispunten.

Krediet risico

Openbaar Belang heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en vorderingen.

Liquiditeitsrisico

Openbaar Belang maakt gebruik van de kredietfaciliteit van de ING-bank.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Openbaar Belang zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Woningcorporaties leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Openbaar Belang heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Openbaar Belang voldoet in de meerjarenplanning aan de

financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd.

Openbaar Belang hanteert het eigen middelen beleid van het WSW en heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit. Over 2018 en 2017 is om deze reden geen niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Openbaar Belang ook in 2018 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Waardering vaste activa

Materiële vaste activa, marktaandeel in verhuurde staat

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd uit het handboek.

Verhuurderheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurderheffing. De basis voor deze heffing, en precieze hoogte ervan in de komende jaren, en het aantal jaren dat deze heffing zal blijven bestaan zijn nog onzeker.

Openbaar Belang heeft hiervoor de volgende beste schattingen gehanteerd:

2019	: 0,561%	2022	: 0,563%
2020-2021	: 0,562%	2023 e.v.	: 0,537%

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 stakeholders 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 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.

Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Openbaar Belang een fiscale strategie gekozen en een fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de acute belastingplicht over de jaren 2015 t/m 2018 alsook de belastinglatenties, zoals opgenomen in deze jaarrekening, afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen.
- Het vormen van een herbestedingsreserve.

Openbaar Belang volgt haar fiscale strategie en fiscale planning binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

9. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit 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.

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

10. Toelichting op de balans (x €1.000)

10.1 Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen (vaste activa) zijn in het navolgende schema samengevat:

Verloop Vaste Activa	Daeb vastgoed in exploitatie		Niet-Daeb vastgoed in exploitatie		Totaal vastgoed in exploitatie	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Beginsaldo						
Aanschafwaarde minus afschrijving	116.060	117.231	3.304	2.598	119.364	119.829
Herwaardering	134.422	128.503	2.878	2.290	137.300	130.793
Balans 1-1	250.482	245.734	6.182	4.888	256.664	250.622
Mutaties						
Investerings in bestaand bezit	130	52	0	0	130	52
Nieuwbouw, opgeleverd	3.468	0	0	0	3.468	0
Desinvesteringen	-505	-419	0	-104	-505	-523
Gerealiseerde herwaardering verkoop	-633	-361	0	-243	-633	-604
Ongerealiseerde herwaardering	34.653	6.280	1.380	831	36.033	7.111
Herclassificaties	-472	-810	472	810	0	0
Overboekingen	-309	6	0	0	-309	0
Totaal mutaties	36.332	4.748	1.852	1.294	38.184	6.036
Eindsaldo						
Aanschafwaarde minus afschrijving	118.372	116.060	3.776	3.304	122.148	119.364
Herwaardering	168.442	134.422	4.258	2.878	172.700	137.300
Balans 31-12	286.814	250.482	8.034	6.182	294.848	256.664

Openbaar Belang onderscheidt in het daeb vastgoed in exploitatie de volgende componenten en afschrijvingstermijnen:

Grond	geen afschrijvingen
Opstal	lineair 50 jaar

Het daeb vastgoed in exploitatie betreft 2.731 verhuureenheden, waarvan 2.565 woningen, een onderwijssteunpunt, een hospice met 5 kamers, 122 garages/berging en 31 standplaatsen met 7 woonwagens.

Het niet-daeb vastgoed in exploitatie betreft 42 verhuureenheden, waarvan 40 woningen en 2 bedrijfsruimten.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente (peildatum 1-1-2017) WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 377 miljoen (ultimo 2017 € 358 miljoen).

Verzekering & zekerheden

De materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Openbaar Belang heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Tot aan dagtekening jaarrekening heeft het WSW van deze volmacht geen gebruik gemaakt.



Openbaar Belang

het begint met wonen

Overzicht waarden vastgoedportefeuille (x € 1.000)

type verhuureenheid	aantal eenheden	woz-waarde 31-12-2018	marktwaarde							beleidswaarde 31-12	
			31-12-2018				31-12-2017			2018	2017
			doorexpl	uitpond.	totaal	Δ	doorexpl	uitpond.	totaal		
DAEB vastgoed		€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
woningen											
eengezinswoning	1.173	209.494	0	165.203	165.203	17%	701	140.539	141.240	103.485	89.491
appartement zonder lift	576	67.385	0	50.681	50.681	15%	0	44.250	44.250	23.341	21.798
appartement met lift	599	76.429	0	59.490	59.490	11%	0	53.732	53.732	31.864	29.221
onzelfstandige eenheid	217	11.101	9.030	0	9.030	-2%	9.235	0	9.235	5.971	5.922
subtotaal woningen	2.565	364.409	9.030	275.374	284.404	14%	9.936	238.521	248.457	164.661	146.432
overige verhuureenheden											
standplaatsen	31	1.993	657	0	657	5873%	11	0	11	503	0
woonwagens	7	0	131	0	131	162%	50	0	50	48	0
onderwijssteunpunt	1	133	77	0	77	5%	73	0	73	77	73
hospice	5	1.026	344	0	344	-3%	353	0	353	344	353
garage/berging	122	1.491	1.201	0	1.201	-7%	17	1.275	1.292	1.201	1.293
subtotaal ov. verhuureenh.	166	4.643	2.410	0	2.410	35%	504	1.275	1.779	2.173	1.719
totaal DAEB vastgoed	2.731	369.052	11.440	275.374	286.814	15%	10.440	239.796	250.236	166.834	148.151
niet-DAEB vastgoed											
woningen											
eengezinswoning	38	7.527	0	7.490	7.490	29%	0	5.819	5.819	5.246	4.422
appartement met lift	2	274	0	269	269	138%	0	113	113	195	100
subtotaal woningen	40	7.801	0	7.759	7.759	31%	0	5.932	5.932	5.441	4.522
overige verhuureenheden											
bedrijfseenheden	2	194	275	0	275	10%	250	0	250	275	250
subtotaal ov. verhuureenh.	2	194	275	0	275	10%	250	0	250	275	250
totaal niet-DAEB vastgoed	42	7.995	275	7.759	8.034	30%	250	5.932	6.182	5.716	4.772
totaal algemeen	2.773	377.047	11.715	283.133	294.848	15%	10.690	245.728	256.418	172.550	152.923

Verloop marktwaarde

In de hierna volgende opstelling wordt het verloop van de marktwaarde van 31 december 2017 naar 31 december 2018 getoond. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar een viertal onderdelen:

- Voorraadmutaties
- Methodische wijzigingen
- Wijzigingen in objectgegevens
- Wijzigingen in parameters.

De methodische wijzigingen en de disconteringsvoet betreft de onderdelen welke betrekking hebben op de schattingswijzigingen ten opzichte van 2017. De waardemutatatie als gevolg van de wijzigingen in de objectgegevens, leegwaarde en markthuurontwikkeling zijn het effect van de marktontwikkelingen in Zwolle. De mutatiekans is gewijzigd als gevolg van een hogere mutatiegraad ten opzichte van 2017.

Specificatie verloop marktwaarde (x € 1.000)

Verloopstaat Marktwaarde 2017 - 2018	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Δ%%
Marktwaarde 2017	250.482	6.182	256.664	
Voorraadmutaties	1.134	842	1.976	0,8%
Methodische wijzigingen	-554	105	-449	-0,2%
WOZ	6.445	228	6.673	2,6%
Mutatiekans	-14	202	188	0,1%
Huuraanpassingen	4.826	7	4.833	1,9%
Classificatiewijziging	-842	842	0	0,0%
Overig	901	-784	117	0,0%
Objectgegevens	11.316	495	11.811	4,6%
Leegwaarde	8.034	308	8.342	3,3%
Disconteringsvoet	11.499	208	11.707	4,6%
Markthuurontwikkeling	3.796	-102	3.694	1,4%
Overige	1.107	-4	1.103	0,4%
Parameterwijzigingen	24.436	410	24.846	9,7%
Subtotaal mutatie waarderingsparameters	36.332	1.852	38.184	14,9%
Marktwaarde 2018	286.814	8.034	294.848	
Percentage marktwaarde 2018 t.o.v. 2017	115,0%	130,0%	114,9%	(excl. voorraadmutaties)

Sensitiviteitstoets

In de tabel hieronder zijn de resultaten van de uitgevoerde sensitiviteitstoets op de marktwaarde (x € 1.000) weergegeven.

aanpassing van	markt- waarde	verschil	effect	toelichting
marktwaarde 31-12-2018	€ 294.848			
• disconteringsvoet + 0,1%	€ 279.935	€ -14.913	-5%	disconteringsvoet verhoogd met 0,1% t.o.v. handboek
• leegwaarde + 1%	€ 308.459	€ 13.611	5%	jaarlijkse leegwaardeontwikkeling verhoogd met 1%
• mutatiekans + 1%	€ 302.462	€ 7.614	3%	mutatiekansen verhoogd met 1%
• markthuurindex + 1%	€ 295.953	€ 1.105	0%	jaarlijkse markthuurstijging verhoogd met 1%

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Openbaar Belang en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Openbaar Belang. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met de gemeente Zwolle. Openbaar Belang hanteert in haar beleid een gedifferentieerde streefhuur per PMC.

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Openbaar Belang en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Openbaar Belang hanteert hierbij in plaats van de normbedragen uit de marktwaardeberekening, de werkelijke onderhoudsuitgaven voortvloeiende uit de meerjarenonderhoudsbegroting. Gebaseerd op een basiskwaliteit conform NEN 2767, met een minimale conditiescore van 2.

De onderhoudskosten worden geïndexeerd met behulp van de verwachte index "bouwkosten" zoals Ortec die heeft gepubliceerd.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Openbaar Belang hanteert hierbij in plaats van de normbedragen uit de marktwaardeberekening, de werkelijke beheersuitgaven voortvloeiende uit de meerjarenbegroting. De beheerskosten worden geïndexeerd met behulp van de verwachte index "prijsindex" zoals Ortec die heeft gepubliceerd.

De beleidswaarde van het BOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

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

Sensitiviteitsanalyse

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per vhe teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunten voor:	2018
Disconteringsvoet	6,94%
Streefhuur per maand	€ 546
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 1.395 en € 765

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-/- € 13,57 miljoen (= -/- 8%)
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 4,45 miljoen (= 2,6%)
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-/- € 3,14 miljoen (= -/- 1,9%)

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

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2018 € 172,6 miljoen. De opbouw van deze beleidswaarde laat zich als volgt presenteren:

Berekening beleidswaarde (x € 1.000)	vastgoed in exploitatie		
	DAEB	Niet-DAEB	totaal
	€	€	€
Marktwaaarde per 31-12-2018	286.814	8.034	294.848
Aanpassingen voor:			
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-67.567	-2.016	-69.583
Betaalbaarheid (huurbeleid, max. streefhuren)	-36.746	-20	-36.766
Kwaliteit (onderhoudsnorm Openbaar Belang)	-14.993	-354	-15.347
Beheer (beheerkosten Openbaar Belang)	-673	71	-602
Totaal aanpassingen	-119.979	-2.319	-122.298
Beleidswaarde per 31-12-2018	166.835	5.715	172.550

Eigen vermogen

Per 31 december 2018 is in totaal € 172,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2017: € 137,3 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 122,3 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Openbaar Belang. Onze mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Openbaar Belang.

Bestemming vastgoed t/m 2028 (alleen woningen)

Totaal aantal 31-12-2018		1.211	601	576	217	2.605
Bestemming bezit						
Verkoop	< 5 jaar	31	7	7	0	45
	6 - 10 jaar	37	5	3	0	45
Totaal verkoop		68	12	10	0	90
Splitsen	< 5 jaar	0	10	0	0	10
	6 - 10 jaar	0	6	0	0	6
Totaal splitsen		0	16	0	0	16
Sloop	< 5 jaar	0	60	0	0	60
	6 - 10 jaar	0	120	0	0	120
Totaal sloop		0	180	0	0	180
Doorexpluiten		1.143	393	566	217	2.319

31-12-2018 31-12-2017

10.1 VASTGOEDBELEGGINGEN

301.117 259.034

DAEB vastgoed in exploitatie

286.814 250.482

Deze post is als volgt samengesteld:

- Woningen en woongebouwen	284.404	248.703
- Overige verhuureenheden	2.410	1.779
Totaal DAEB vastgoed in exploitatie	<u>286.814</u>	<u>250.482</u>

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

8.034 6.182

Deze post is als volgt samengesteld:

- Woningen en woongebouwen	8.034	5.932
- Overige verhuureenheden	0	250
Totaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>8.034</u>	<u>6.182</u>

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

6.269 2.370

Deze post is als volgt samengesteld:

- Onroerende en roerende zaken		
• Woningen en woongebouwen (voorbereidingskosten)		
<i>Renovatie en woningverbetering</i>		
60 woningen Assendorperdijk	1	16
28 woningen Eiken-/Iepenstraat	1	9
Overige projecten	63	0
Subtotaal renovatie en woningverbetering	<u>65</u>	<u>25</u>
<i>Nieuwbouw</i>		
12 woningen van Pallandtmarke	0	166
35 woningen Isalaterrein	488	1.768
230 woningen Wezenlanden	490	222
40 woningen Breecamp-Noord	5.025	0
Uitbreiding winkelcentrum Stadshagen	12	0
Subtotaal nieuwbouw	<u>6.015</u>	<u>2.156</u>
• Grond SGE-woningen		
9 woningen Stadshagen	189	189
Subtotaal grond SGE-woningen	<u>189</u>	<u>189</u>

Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

6.269 2.370

De grond onder de 9 SGE-woningen is in erfpacht uitgegeven. Bij verkoop van de erop gebouwde woning bestaat de mogelijkheid om de grond in erfpacht te geven aan de koper of tezamen met de woning te verkopen. Alsdan wordt de woning door Openbaar Belang aangekocht en samen met de grond te koop (in één koop) wordt aangeboden.

31-12-2018 31-12-2017

Specificatie van de mutaties in DAEB vastgoed in exploitatie

Investerings

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie		
• Diverse geriefsverbeteringen	130	52
Totaal investeringen in DAEB vastgoed in exploitatie	130	52

Desinvesteringen

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie		
• Desinvestering verkochte woningen	-1.138	-780
Af: vrijval herwaarderingsreserve	633	361
• Kleine correcties	-4	0
Totaal desinvesteringen in DAEB vastgoed in exploitatie	-509	-419

Herwaardering

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie		
• Gerealiseerde herwaardering verkoop	-633	-361
• Correctie boekwaarde < > herwaardering	4	0
• Ongerealiseerde herwaardering	34.653	6.280
Totaal mutatie herwaardering DAEB vastgoed in exploitatie	34.024	5.919

Herclassificatie

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie		
• van Daeb naar niet-Daeb	-472	-810
Totaal herclassificatie	-472	-810

Overboekingen

- Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		
• Samenvoeging kamers (cpl 31 en 38)	0	6
• Nieuwbouw 12 woningen van pallandtmarke (cpl 53)	1.536	0
• Nieuwbouw 12 woningen Isala (cpl 51)	1.932	6
Totaal overboeking van DAEB vastgoed in ontwikkeling	3.468	12

Totaal mutaties DAEB vastgoed in exploitatie

36.641 4.754

Specificatie van de mutaties in niet-DAEB vastgoed

Desinvesteringen

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie		
• Desinvestering verkochte woningen	0	-347
Af: vrijval herwaarderingsreserve	0	243
Totaal desinvesteringen in DAEB vastgoed in exploitatie	0	-104

• Woningen en woongebouwen (voorbereidingskosten)

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie		
• van Daeb naar niet-Daeb	472	810
Totaal herclassificatie	472	810

Herwaardering

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie		
• Gerealiseerde herwaardering verkoop	0	-243
• Ongerealiseerde herwaardering	1.380	831
Totaal mutatie herwaardering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.380	588

Totaal mutaties niet-DAEB vastgoed in exploitatie

1.852 1.294

31-12-2018 31-12-2017

Specificatie van de mutaties in vastgoed in ontwikkeling over het jaar 2018 en 2017

Balans per 1-1

- Voorbereidingskosten diverse projecten		
• Nieuwbouw 12 woningen van Pallandtmarke	166	0
• Nieuwbouw 35 woningen Isalaterrein	1.768	0
• Verbetering 60 woningen Assendorperdijk (cpl 9)	16	0
• Verbetering 28 woningen Eiken-/Iepenstraat (cpl 57)	9	0
• Sloop en vervangende nieuwbouw Weezenlanden (cpl 8)	222	117
Subtotaal voorbereidingskosten diverse projecten	2.181	117
- Grond SGE-woningen	189	189
Totaal geactiveerde kosten vastgoed in ontwikkeling per 1-1	2.370	306

Mutaties

- Investeringskosten		
• Nieuwbouw 12 woningen van Pallandtmarke	1.872	592
• Nieuwbouw 35 woningen Isalaterrein	1.257	2.068
• Nieuwbouw 40 woningen Breecamp-Noord	6.032	5
• Nieuwbouw uitbreiding winkelcentrum Stadshagen	12	0
• Sloop en vervangende nieuwbouw Weezenlanden (cpl 8)	268	105
• Verbetering 60 woningen Assendorperdijk (cpl 9)	182	16
• Verbetering 28 woningen Eiken-/Iepenstraat (cpl 57)	40	9
• Samenvoegen 2 kamers naar 1 woning (cpl 31 en 38)	0	6
• Voorbereidingskosten diverse projecten	65	0
Totaal investeringen	9.728	2.801
- Desinvesteringen		
Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen		
• Nieuwbouw 12 woningen van Pallandtmarke	0	-426
• Nieuwbouw 35 woningen Isalaterrein	-605	-300
• Nieuwbouw 40 woningen Breecamp-Noord	-1.007	-5
• Verbetering 60 woningen Assendorperdijk (cpl 9)	-198	0
• Verbetering 28 woningen Eiken-/Iepenstraat (cpl 57)	-49	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie		
• Nieuwbouw 12 woningen van Pallandtmarke	-2.038	0
• Nieuwbouw 12 woningen Isalaterrein	-1.932	0
• Samenvoegen 2 kamers naar 1 woning (cpl 31 en 38)	0	-6
Totaal desinvesteringen	-5.829	-737
Totaal mutaties	3.899	2.064

Balans per 31-12

- Voorbereidingskosten diverse projecten		
• Nieuwbouw 12 woningen Zwolle-Zuid (van Pallandtmarke)	0	166
• Nieuwbouw 23 (35) woningen Isalaterrein	488	1.768
• Nieuwbouw 40 woningen Breecamp-Noord	5.025	0
• Nieuwbouw uitbreiding winkelcentrum Stadshagen	12	0
• Verbetering 60 woningen Assendorperdijk (cpl 9)	0	16
• Sloop en vervangende nieuwbouw Weezenlanden (cpl 8)	490	222
• Voorbereidingskosten diverse projecten	65	9
Subtotaal voorbereidingskosten diverse projecten	6.080	2.181
- Grond SGE-woningen	189	189
Totaal geactiveerde kosten vastgoed in ontwikkeling per 31-12	6.269	2.370

31-12-2018 31-12-2017

10.2 MATERIELE VASTE ACTIVA

1.761 1.384

Materiële vaste activa ten dienste der exploitatie

Deze post is als volgt samengesteld:

• Kantoor Binnengasthuisstraat	1.291	1.247
• Vervoermiddelen	3	4
• Inventaris	274	133
Tussentelling	1.568	1.384
Overige *)		
• Zonnepanelen gemeenschappelijke voorzieningen	193	0
• Warmtemeters	0	0
Totaal ten dienste van de exploitatie	1.761	1.384

*) De zonnepanelen en warmtemeters waren voorheen onder de vastgoedbeleggingen opgenomen maar worden nu, omdat ze geen onlosmakelijk deel uitmaken van het vastgoed in exploitatie, onder deze post verantwoord.

Specificatie van de mutaties in vastgoed ten dienste van de exploitatie over het jaar 2018 en 2017

Balans per 1-1

• Kantoor Binnengasthuisstraat	1.247	1.234
• Vervoermiddelen	4	5
• Inventaris	133	106
Totaal geactiveerde kosten activa ten dienste van de exploitatie 1-1	1.384	1.345

Mutaties

- Investerings		
• Aanpassing ontvangstruimte kantoor	87	54
• Aanpassing telefooncentrale	0	12
• Inventaris	0	10
• Computers	64	2
• Software	148	59
- Overboekingen vanuit vastgoedbeleggingen		
• Zonnepanelen	233	0
• Warmtemeters	13	0
- Terug ontvangen btw zonnepanelen	-19	0
Totaal investeringen	526	137
- Afschrijvingen		
• Kantoor Binnengasthuisstraat	-43	-41
• Vervoermiddelen	-1	-1
• Inventaris	-71	-56
• Zonnepanelen en warmtemeters	-34	0
Totaal afschrijvingen	-149	-98
Totaal mutaties	377	39

Voor de post materiële vaste activa worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

Grond	geen afschrijvingen
Opstal	lineair 30 jaar
Inventaris	lineair 5-10 jaar
Vervoermiddelen	lineair 3-5 jaar
Automatisering	lineair 4-10 jaar
Zonnepanelen	lineair 15 jaar
Warmtemeters	annuïtair 10 jaar

31-12-2018 31-12-2017

10.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Latente belastingvordering	0	165
De samenstelling van verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:		
Beginsaldo		
Leningportefeuille	0	134
Verkoopprogramma	165	531
Verliesverrekening	0	480
	<u>165</u>	<u>1.145</u>
Mutaties		
Leningportefeuille	0	-134
Verkoopprogramma	-165	-366
Verliesverrekening	0	-480
	<u>-165</u>	<u>-980</u>
Eindsaldo		
Leningportefeuille	0	0
Verkoopprogramma	0	165
Verliesverrekening	0	0
	<u>0</u>	<u>165</u>

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde (in 2017 tegen 3,0%). De post heeft met name betrekking op langlopende leningen en op woningen bestemd voor verkoop tot en met 2032.

10.4 VORDERINGEN

Huurdebiteuren	64	74
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Huurdebiteuren	109	133
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	45	59
Totaal huurdebiteuren	<u>64</u>	<u>74</u>
De huurachterstanden ultimo 2018 (respectievelijk 2017) zijn als volgt te specificeren:		
• huurvorderingen tot 1 maand	32	29
• huurvorderingen tot 2 maanden	16	26
• huurvorderingen tot 3 maanden	21	21
• huurvorderingen tot 4 maanden	12	16
• huurvorderingen tot 5 maanden	8	11
• huurvorderingen van 5 of meer maanden	20	30
Totaal	<u>109</u>	<u>133</u>

De huurvorderingen, inclusief de vorderingen op vertrokken huurders, bedragen 0,7% van de huren en vergoedingen (2017: 0,8%). Ultimo 2018 was voor een bedrag van circa € 31.000 in handen gegeven van de deurwaarder.

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren was als volgt:		
Stand begin boekjaar	59	59
Toevoegingen/onttrekkingen	-14	0
Saldo ultimo boekjaar	<u>45</u>	<u>59</u>

31-12-2018 31-12-2017

Overige vorderingen	25	222
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Overige vorderingen	43	247
Af: voorziening voor oninbaarheid	-18	-25
Totaal overige vorderingen	<u>25</u>	<u>222</u>

De overige vorderingen zijn als volgt samengesteld:		
- AWS, afrekening december 2018 respectievelijk 2017	11	10
- Verkoopopbrengst Fluessen 78	0	190
- Debiteuren volgens subadministratie	32	80
Totaal	<u>43</u>	<u>280</u>

Het verloop van de voorziening voor oninbaarheid was als volgt:

Stand begin boekjaar	25	25
Toevoegingen/onttrekkingen	-7	0
Saldo ultimo boekjaar	<u>18</u>	<u>25</u>

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Overlopende activa	381	14
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Vooruitbetaalde rente&aflossing (vervaldatum 2-1-2019)	361	0
- Terugwerkende kracht muaties huuradministratie	9	8
- Vooruitbetaalde kosten	11	6
Totaal	<u>381</u>	<u>14</u>

10.5 LIQUIDE MIDDELEN **1.017** **7.058**

Deze post is als volgt samengesteld:		
- Derdenrekening CHR	35	34
- Rekening-courant ING-bank	982	7024
Totaal	<u>1.017</u>	<u>7.058</u>

De liquide middelen staan, m.u.v. de derdenrekening CHR, ter vrije beschikking van Woningstichting Openbaar Belang. Verder beschikte Openbaar Belang in 2018 over een kredietfaciliteit (zonder zekerheden) van € 1 miljoen bij de ING-bank NV. Ultimo 2018 werd er geen gebruik gemaakt van deze faciliteit.

Op 14-3-2019 heeft de kascontrole van de gelden van de CHR plaatsgevonden; de kascontrole-commissie heeft ingestemd met de verantwoording en heeft de algemene ledenvergadering van de CHR voorgesteld de penningmeester décharge te verlenen.

31-12-2018 31-12-2017

10.6 EIGEN VERMOGEN

	200.809	165.196
Overige reserve	28.109	27.896
Herwaarderingsreserve	172.700	137.300
Totaal eigen vermogen	200.809	165.196

10.6.1 Overige reserve

Het verloop van de Overige reserve is als volgt:

Beginsaldo Overige reserve	27.896	23.681
- Uit resultaatsbestemming	-420	3.611
- Vrijval herwaarderingsreserve i.v.m. verkoop	633	604
Eindsaldo Overige reserve	28.109	27.896

10.6.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de Herwaarderingsreserve is als volgt:

Beginsaldo Herwaarderingsreserve	137.300	130.793
- Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	36.033	7.111
- Vrijval herwaarderingsreserve i.v.m. verkoop	-633	-604
Eindsaldo Herwaarderingsreserve	172.700	137.300

10.7 VOORZIENINGEN

Specificatie voorzieningen

- Voorziening onrendabele investeringen	3.058	1.795
- Voorziening latente belastingverplichtingen	273	0
- Overige voorzieningen	17	0
	3.348	1.795

	stand 1-jan	dotatie/ correctie	ont- trekking	vrijval	stand 31-dec
Voorziening onrendabele investeringen					
De specificatie van deze post is als volgt:					
Nieuwbouw, 23 woningen Isala-terrein	600	5	-605	0	0
Nieuwbouw, 40 woningen Breecamp-Noord	1.195	-183	-1.012	0	0
Verbeterproject, 60 woningen Assendorp	0	2.050	-198	0	1.852
Verbeterproject, 28 won. Eiken-/Iepenstr	0	1.255	-49	0	1.206
Totaal	1.795	3.127	-1.864	0	3.058

De voorziening betreft het saldo van de te verwachten onrendabele investering minus de reeds gemaakte kosten t/m 2018. De voorziening is overwegend aan te merken als kortlopend aangezien de planning is om in 2019/2020 de projecten op te leveren.

	stand 1-jan	dotatie	ont- trekking	vrijval	stand 31-dec
Voorziening latente belastingverplichtingen					
Verkoop woningen	0	273	0	0	273
Saldo	0	273	0	0	273

De voorziening is gevormd voor verwachte toekomstige verkoopresultaten op woningen.

Overige voorzieningen	stand 1-jan	dotatie/ correctie	ont- trekking	vrijval	stand 31-dec
Jubilea personeel	0	17	0	0	17
Saldo	0	17	0	0	17

31-12-2018 31-12-2017

10.8 LANGLOPENDE SCHULDEN

88.233 89.320

Langlopende schulden	stand per 31-12-2018	afl. verpl. 2019	resterende looptijd	
			> 1, <= 5 jr	> 5 jaar
	€	€	€	€
Leningen overheid	3.110	67	0	3.043
Leningen kredietinstellingen	91.210	6.020	3.000	82.190
Tussentelling	94.320	6.087	3.000	85.233
Af: opgenomen onder schulden op korte termijn	-6.087			
Totaal	88.233			

Aflossingsverplichtingen < 1 jaar na afloop van het verslagjaar: zie onder de schulden op korte termijn.

De mutaties over 2018 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

Mutatie langlopende schulden	leningen overheid	leningen krediet-instel.	totaal
	€	€	€
Stand per 1-1-2018	3.110	86.210	89.320
Opgenomen leningen	0	5.000	5.000
Jaarlijkse aflossingen	-67	-1.020	-1.087
Afloop leningen	0	-5.000	-5.000
Balans per 31-12-2018	3.043	85.190	88.233

Nadere toelichting leningenportefeuille:

	stand per 31-12-2018	aflossings- termijn	gemiddelde rente		gemidd. opslag	
			herz. termijn	effec- tief	opslag	herz. termijn
<i>leningen met vaste rente</i>	€					
Leningen overheid	3.110	12,2	12,2	1,96%		
Leningen kredietinstellingen	61.210	27,0	14,5	3,68%		
Tussentelling	64.320	26,2	14,4	3,60%		
<i>leningen met variabele rente</i>						
Leningen kredietinstellingen	25.000	7,9	3-m euribor	-0,3%	0,09%	1,3
Leningen kredietinstellingen	5.000	8,7	1-m euribor	-0,4%	0,13%	2,7
Tussentelling	30.000	8,0		-0,3%	0,10%	2,5
Totaal	94.320	20,5				

Het gemiddelde betaalde rentepercentage van de aangetrokken leningen bedraagt over 2018 circa 3,76% (2017: 4,04%). Dit percentage is inclusief de kosten van borgstelling door het WSW.

Ultimo 2018 bedraagt het gemiddelde rentepercentage van de opgenomen leningen overheid 1,96% (2017: 1,97%) en voor de leningen van de kredietinstellingen 3,8% (2017: 3,98%).

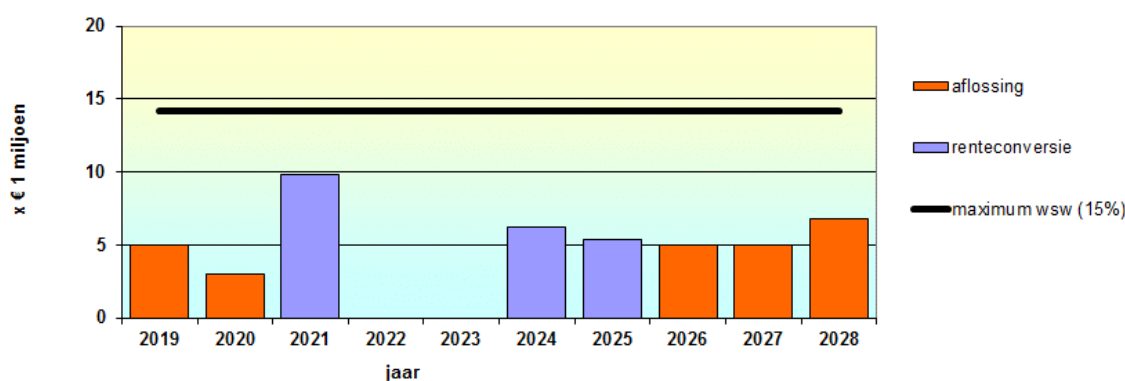
Er zijn geen zakelijke zekerheden voor bovenstaande leningen afgegeven.

Marktwaarde leningen op 31-12-2018: € 113,4 miljoen (incl. opgelopen rente van € 1,3 miljoen, tegen een spread van 0,18%); de duration is 7,7 jaar.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 94.320.000 opgenomen waarvoor borging van het WSW is verkregen.

In onderstaande grafiek wordt het renterisico voor de komende 10 jaar grafisch weergegeven. Het totale risico (rode lijn) overstijgt de 15%-norm van het WSW (groene lijn) niet.

renteconversie en eindaflossingen leningen



In 2019 wordt er 1 lening van € 5 miljoen conform de vervalkalender volledig afgelost en zijn er geen leningen met een renteconversie. In 2019 wordt er één lening afgelost (€ 5 miljoen).

Eind 2018 vertegenwoordigde de marktwaarde van de afgesloten derivaten een ongerealiseerd verlies van € 8,5 miljoen. In de tabel hierna wordt een overzicht getoond van de renteswaps (payerswaps) per 31 december 2018 (x € 1.000):

Tegenpartij	hoofdsom	vaste rente	variabele rente	start-datum	eind-datum	marktwaarde		duration
						exclusief opgelopen rente	inclusief opgelopen rente	
	€					€	€	
BNG BANK	5.000	4,455%	EUR 3M	2-feb-09	1-feb-29	-1.815	-2.022	8,27
BNG BANK	5.000	4,399%	EUR 3M	1-dec-09	2-dec-19	-216	-235	0,75
ING	5.000	4,901%	EUR 3M	1-mrt-10	1-mrt-30	-2.198	-2.404	8,84
ING	5.000	4,917%	EUR 3M	1-jul-10	3-jul-28	-1.965	-2.092	7,95
ING	5.000	4,927%	EUR 3M	1-nov-10	2-nov-26	-1.714	-1.758	6,73
Totaal	25.000	4,720%				-7.908	-8.511	6.85

Alle hiervoor genoemde swaps zijn "plain vanilla", d.w.z. niet exotisch en kennen geen "break-clauses" noch contractuele bepalingen over marktwaardeverrekening. Daarom bestaat er ook geen verplichting om middelen af te storten en is er geen liquiditeitsrisico.

Aangezien de marktwaarde⁸ van de derivaten ultimo 2018 negatief is, loopt Openbaar Belang hierover geen kredietrisico.

Ultimo 2018 waren alle swaps gekoppeld aan leningen.

⁸ Berekend op basis van de euonia-curve per 31 december 2018 (- 0,356%).

31-12-2018 31-12-2017

10.9 KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen	6.117	8.083
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Jaarlijkse aflossingen leningen 2018 respectievelijk 2017	1.087	1.049
- Eindaflossingen	5.000	7.000
Tussentelling leningen	6.087	8.049
- Derdenrekening CHR	30	34
Totaal	<u>6.117</u>	<u>8.083</u>
Schulden aan leveranciers	2.321	956
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Crediteuren cf. subadministratie	2.564	1.171
Af: opgenomen onder de post "Belastingen en premies sociale verzekeringen"		
- Belastingdienst	-219	-190
- SPW (pensioenen)	-24	-25
Totaal	<u>2.321</u>	<u>956</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.271	318
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Loonheffing	48	42
- BTW verlegd	219	190
- Raming Vennootschapsbelasting 2018/2017 resp. 2017	980	70
- Pensioenpremies	24	16
Totaal	<u>1.271</u>	<u>318</u>
Overlopende passiva	2.266	2.283
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Niet vervallen rente	1.888	1.980
- Vooruit ontvangen huur	179	153
- Te verrekenen servicekosten	145	125
- Overige	54	25
Totaal	<u>2.266</u>	<u>2.283</u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Openbaar Belang een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Openbaar Belang opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2018 bedraagt dit obligo € 3,6 miljoen. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Openbaar Belang het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Openbaar Belang verwacht, indien noodzakelijk, grotendeels aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet (€ 1 miljoen) aan te spreken; het restant, € 2,6 miljoen, moet uit de lopende exploitatie worden gehaald. Als gevolg van het aantrekken van deze geldmiddelen zullen de rentekosten jaarlijks toenemen met circa € 60.000. De ICR verslechtert structureel slechts met 0,02 en blijft daarmee voldoen aan de norm.

Ketenaansprakelijkheid

Voor de uit de WKA voortvloeiende aansprakelijkheden zijn maatregelen getroffen om die zoveel mogelijk te beperken (verleggingsregeling, verklaring betalingsgedrag, gebruik G-rekening). Hierdoor is het risico vrijwel nihil.

Investeringsverplichtingen projecten

Voor de realisatie van 23 woningen in Weezenlanden-Noord (project voormalig Isalaterrein) en de realisatie van 40 woningen in Stadshagen (Brecamp-Noord) zijn verplichtingen aangegaan van in totaal € 4,6 miljoen respect € 7 miljoen; in totaal is voor beide projecten tezamen reeds € 7,1 miljoen voldaan. De realisatie van de verbetering van 60 woningen Assendorperdijk is gestart in 2018 en zal doorlopen tot eind 2019. De verwachte kosten zullen circa € 5,7 miljoen gaan bedragen; hiervoor zijn reeds verplichtingen aangegaan.

De werkzaamheden aan de 28 woningen zullen in 2019-2020 plaatsvinden. De verwachte kosten zullen circa € 3,4 miljoen gaan bedragen; hiervoor zijn reeds verplichtingen aangegaan. In totaal is voor beide projecten tezamen reeds € 0,7 miljoen aan kosten voldaan.

Operational lease

Leasecontracten waarbij de voor- en nadelen geheel of nagenoeg geheel verbonden zijn aan Openbaar Belang, maar het eigendom niet bij Openbaar Belang ligt, worden verantwoord als operational leasing. Verplichtingen uit hoofde van operational leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Met ingang van 1 november 2017 is Openbaar Belang ten aanzien van de directieauto leaseverplichtingen ter grootte van € 48.000 aangegaan (48 maanden à € 1.000). De verplichtingen betreffen € 12.000 (korte termijn, ≤ 1 jaar) en € 22.000 voor een langere termijn (≤ 5 jaar).

In het verslagjaar 2018 is een bedrag van € 12.000 in de winst en verliesrekening verwerkt.

Onderhoudscontracten

Voor een 7-tal complexen (209 woningen) zijn onderhoudscontracten afgesloten voor een periode variërend van 20 tot 30 jaar. De contracten zijn in het kader van "Total Cost of Ownership" aangegaan met de bouwbedrijven die het grootonderhoud c.q. renovatie aan de woningen hebben uitgevoerd. Het betreft al het onderhoud, zowel het planmatig als het niet-planmatig onderhoud. De kosten zijn vooraf gezamenlijk vastgesteld en worden geïndexeerd met de bouwkostenindex zoals ORTEC deze jaarlijks vaststelt. De contracten kunnen tussentijds worden beëindigd conform § 38 lid 1 UAV-gc en, naar gelang de looptijd, in het achtste, vijftiende/zestiende en/of tweeëntwintigste/vierentwintigste jaar. De contracten betreffen € 117.000 (korte termijn, ≤ 1 jaar), € 0,4 miljoen voor middelange termijn (2 tot 5 jaar) en € 2,9 miljoen voor een langere termijn (≥ 5 jaar); dit alles geïndexeerd naar prijspeil 2019. In het verslagjaar 2018 is een bedrag van circa € 90.000 in de winst- en verliesrekening verwerkt.

11. Toelichting op de winst en verliesrekening

	2018	2017
EXPLOITATIE		
11.1 Huuropbrengsten	<u>16.357</u>	<u>15.991</u>
Specificatie:		
Te ontvangen netto-huur		
- Woningen en woongebouwen		
* DAEB	15.872	15.518
* niet-DAEB	398	354
- Onroerende zaken niet zijnde woningen		
* DAEB	122	119
* niet-DAEB	31	30
	<u>16.423</u>	<u>16.021</u>
Af: Huurderving		
- Wegens leegstand	43	10
- Wegens overige redenen	23	20
Totaal huren	<u>16.357</u>	<u>15.991</u>
De gemiddelde huurverhoging op 1 juli bedroeg	2,05%	1,00%
De toename van de te ontvangen huur kan als volgt worden verklaard:		
- algemene huurstijging	246	196
- nieuwbouw/woningverbetering	123	15
- verkoop	-112	-97
- mutatie (harmonisatie ineens)	145	66
	<u>402</u>	<u>180</u>
11.2 Opbrengst servicecontracten	<u>1.147</u>	<u>1.136</u>
Specificatie:		
Te ontvangen vergoedingen	1.148	1.137
Af: Vergoedingsderving		
- Wegens leegstand	1	1
Totaal vergoedingen	<u>1.147</u>	<u>1.136</u>
11.3 Lasten servicecontracten	<u>1.199</u>	<u>1.171</u>
Specificatie:		
- Energieverbruik	611	622
- Onderhoud en kosten glasschades	357	322
- Overige	113	116
- Lonen en salarissen	118	111
Totaal vergoedingen	<u>1.199</u>	<u>1.171</u>

	2018	2017
11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>1.667</u>	<u>1.676</u>
Specificatie:		
- Lonen en salarissen	1.317	1.168
- Sociale lasten/pensioenpremies	426	374
- Overige bedrijfslasten		
* Afschrijvingen kantoor, inventaris etc.	115	98
* Overige personeelskosten	256	335
* Kosten huisvesting	57	63
* Kosten toezicht	59	76
* Algemene kosten	805	680
* Vergoedingen	-513	-240
Subtotaal	<u>779</u>	<u>1.012</u>
Af: doorbelast aan verkoop, leefbaarheid en onderhoud	-648	-629
Af: opgenomen onder "Overige organisatiekosten"	-207	-249
	<u>1.667</u>	<u>1.676</u>

Accountantshonoraria (opgenomen onder de algemene kosten), incl. btw

- Controle jaarrekening	80	76
- Andere niet-controle werkzaamheden	13	12
	<u>93</u>	<u>88</u>

Bovengenoemde honorarium betreft de werkzaamheden die bij Openbaar Belang zijn uitgevoerd door de externe accountant zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountant(sorganisatie) behoort.

	3.608	2.502
11.5 Lasten onderhoud	<u>3.608</u>	<u>2.502</u>
Specificatie:		
Toegererekende organisatiekosten	419	411
Kosten werk derden	3.604	2.546
Af: doorbelast aan		
- Verkoop woningen	-16	-8
- Exploitatie levering goederen en diensten	-241	-238
- Derden	-34	-158
- Geactiveerd	-124	-51
Subtotaal	<u>-415</u>	<u>-455</u>
Totaal lasten onderhoud	<u>3.608</u>	<u>2.502</u>

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

Planmatig onderhoud	<u>2.195</u>	<u>1.217</u>
Niet-planmatig onderhoud		
- Reparatieverzoeken	596	528
- Mutatieonderhoud	221	164
- Contractonderhoud	177	182
Subtotaal niet-planmatig onderhoud	<u>994</u>	<u>874</u>
Totaal lasten onderhoud	<u>3.189</u>	<u>2.091</u>

Zie voor een nadere specificatie van het onderhoud hoofdstuk 4 van het Volkshuisvestingsverslag.

	2018	2017
11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3.357	2.963
Specificatie:		
- Belastingen	916	921
- Verzekeringen	48	44
- Contributie Landelijke Federatie	19	22
- Verhuurderheffing	1.926	1.733
- Saneringsheffing	180	0
- Heffing AW	17	14
- Overige lasten	295	277
- Doorbelaste kosten en vergoedingen	-44	-48
	<u>3.357</u>	<u>2.963</u>
11.7 Verkopen	543	614
Specificatie:		
Bruto-opbrengsten verkopen	1.773	1.833
Verkoopkosten	-83	-82
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.690	1.751
Af: Toegererekende organisatiekosten	-9	-9
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.138	-1.128
Totaal opbrengst verkopen	<u>543</u>	<u>614</u>
11.8 Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	32.906	6.722
Specificatie:		
- Ongerealiseerde waardeveranderingen bestaand vastgoed	36.033	7.111
- Overige waardeveranderingen (o.a. onrendabel)		
* Cpl 51, 23 woningen (nieuwbouw)	-5	-647
* Cpl 214, 40 woningen Breecamp (nieuwbouw)	183	1.200
* Cpl 9, 60 woningen Assendorperdijk (verbetering)	-2.050	0
* Cpl 57, 28 woningen Eiken-/Iepenstraat (verbetering)	-1.255	0
* Overige projecten	0	-165
Subtotaal overige waardeveranderingen	-3.127	-389
Totaal waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	<u>32.906</u>	<u>6.722</u>
11.9 Leefbaarheid	245	234
Specificatie:		
- Kosten door externen		
* Fysiek; vastgoed gerelateerde leefbaarheid	17	22
* Sociaal; mens gerelateerde leefbaarheid	8	3
Kosten externen	<u>25</u>	<u>25</u>
- Toegererekende organisatiekosten		
* Kosten buurtbeheerders, incl. overhead	54	49
* Kosten woonconsulenten, incl. overhead	118	112
* Kosten overigen, incl. overhead	48	48
Kosten intern	<u>220</u>	<u>209</u>
Totaal leefbaarheid	<u>245</u>	<u>234</u>

	2018	2017
11.10 Overige organisatiekosten	207	249
Specificatie:		
- Personeelskosten bestuur en governance	90	100
- Kosten toezicht	59	76
- Aandeel algemene kosten	58	73
Totaal overige organisatiekosten	<u>207</u>	<u>249</u>
11.11 Financiële baten en lasten		
11.11.2 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11	38
Specificatie:		
- Rente toegerekend aan activa in ontwikkeling	0	38
- Rente toegerekend aan zonnepanelen en warmtemeters	11	0
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>11</u>	<u>38</u>
11.11.3 Rentelasten en soortgelijke kosten	3.720	3.934
Specificatie:		
- Rente leningen overheid	35	36
- Rente leningen kredietinstellingen	3.667	3.880
- Rente overige schulden kort	18	18
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>3.720</u>	<u>3.934</u>
11.12 Belastingen	1.348	1.050
Specificatie		
- Latente belastingvordering/-schuld verkoopprogramma/te verrekenen	438	846
- Vrijval latente belastingvordering leningen o/g	0	134
- Acute vennootschapsbelasting	910	70
Totaal belastingen	<u>1.348</u>	<u>1.050</u>
Bepaling belastbaar resultaat		
Resultaat voor belastingen, conform winst- & verliesrekening	36.961	11.772
Aanpassingen:		
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-32.906	-6.722
- Vrijval agio marktwaarde financiële passiva	0	-551
- Herkwalificatie fiscaal (o.a. saneringsheffing)	184	0
- Resultaat verkopen	-572	-643
Belastbaar resultaat 2018 resp. 2017	<u>3.667</u>	<u>3.856</u>
Af: Verliesverrekening voorgaande jaren	0	-3.543
Grondslag belastingheffing	<u>3.667</u>	<u>313</u>
Raming te betalen Vennootschapsbelasting (20%-25%)	<u>910</u>	<u>70</u>
JAARRESULTAAT	35.613	10.722
Toerekening jaarresultaat		
- Overige reserve	-420	3.611
- Herwaarderingsreserve	36.033	7.111
Totaal toerekening jaarresultaat	<u>35.613</u>	<u>10.722</u>

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt.

12. Overige informatie

Werknemers

Gedurende het jaar 2018 had Openbaar Belang gemiddeld 23,5 werknemers in dienst (2017: 22,4), gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten en exclusief één vacature van 0,9 fte. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Verantwoording WNT

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Openbaar Belang van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E.

Het bezoldigingsmaximum in 2018 voor de voormalige bestuurder van Openbaar Belang is €137.000 (klasse E). Het dienstverband van de interim bestuurder betreft 1 fte over 12 maanden in 2018. Het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Naast de hierna vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2018 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Er zijn in 2018 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionaris

Naam/omschrijving <i>bedragen x € 1,-</i>	S.M. Quint	
	2018	2017
Jaar		
	Directeurbestuurder	
Functie		
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/9 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1	1
Bezoldiging		
Beloning 2018 resp. 2017	108.900	35.640
Belastbare onkostenvergoedingen	0	27
Beloningen betaalbaar op termijn	19.844	6.450
Totaal bezoldiging	128.744	42.117
Bezoldiging voor WNT-normering	128.744	42.117
Toepasselijk WNT-maximum (herrekend naar duur en omvang dienstverband)	137.000	44.000



Openbaar Belang

het begint met wonen

Toezichthoudende topfunctionarissen

Naam/omschrijving <i>bedragen x € 1,-</i>	W.J. Kruijer		G. Brakkee		A. Hanlo	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Jaar						
Functie	commissaris (voorz.)		Commissaris (lid)		Commissaris (lid)	
Duur dienstverband	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging						
Beloning (excl. btw)	12.000	12.000	8.000	8.000	8.000	4.000
Kostenvergoeding	0	0	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	12.000	12.000	8.000	8.000	8.000	4.000
Toepasselijk WNT-maximum	20.550	19.800	13.700	13.200	13.700	6.654

Naam/omschrijving <i>bedragen x € 1,-</i>	T. van Lenthe		A.J. Groen	
	2018	2017	2018	2017
Jaar				
Functie	Commissaris (lid)		Commissaris (lid)	
Duur dienstverband	1/10 - 31/12		1/10 - 31/12	
Bezoldiging				
Beloning (excl. btw)	2.000		2.000	
Kostenvergoeding	0		0	
Totaal bezoldiging	2.000	nvt	2.000	nvt
Toepasselijk WNT-maximum	3.453		3.453	

Toezichthoudende topfunctionarissen (gewezen)

Naam/omschrijving <i>bedragen x € 1,-</i>	P. Poppe		H. van Kraaij	
	2018	2017	2018	2017
Jaar				
Functie	Commissaris (lid)		Commissaris (lid)	
Duur dienstverband	1/1 - 30/4	1/7 - 31/12	1/1 - 30/4	1/9 - 31/12
Bezoldiging				
Beloning (excl. btw)	2.000	4.000	2.000	2.667
Kostenvergoeding	0	0	0	0
Totaal bezoldiging	2.000	4.000	2.000	2.667
Toepasselijk WNT-maximum	4.504	6.654	4.504	4.412

Stichting Openbaar Belang
Binnengasthuisstraat 1
8022 NH ZWOLLE

Zwolle, 12 juni 2019

Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

Drs. S.M. Quint MCD

Drs. Ing. W.J. Kruijer

G.J.F. Brakkee

Ing. A.R. Hanlo

Drs. T. van Lenthe

Drs. A.J. Groen

Overige gegevens

Toelating en inschrijving als toegelaten instelling

Naam van de instelling	:	Stichting Openbaar Belang
Plaats waar de instelling gevestigd is	:	Zwolle, 8022 NH
Adres	:	Binnengasthuisstraat 1
Telefoonnummer	:	038 - 45 67 222
Mail	:	info@openbaarbelang.nl
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	:	9 oktober 2018
Oprichtingsdatum	:	17 oktober 1900
Datum en nummer van inschrijving bij de Kamer van Koophandel en Fabrieken (Zwolle)	:	juli 1979, nr. 05042873

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat. Conform de Woningwet worden alle middelen ingezet ten behoeve van de volkshuisvestelijke doelstellingen van Openbaar Belang.