

Jaarverslag 2020

Openbaar Belang



Openbaar Belang

het begint met wonen

Inhoudsopgave

Bestuursverslag: corporatie in beweging	5
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	9
1.4 Huurverhoging	10
1.5 Samenstelling van de woongelegenheden	10
1.6 Woonlasten	11
1.7 Mutaties - Het verhuren van woningen	12
2. Ontwikkelingen in de huurvoorraad	16
2.1 Nieuwbouw Stadshagen	16
2.2 Isala-terrein	16
2.3 Verkoop	16
2.4 Hanzebad	16
2.5 Zwartewaterkwartier/Zwartewaterallee	17
2.6 Weezenlanden-Noord	17
2.7 Assendorperdijk	17
2.8 Eikenstraat/Iepenstraat	17
2.9 Lassuslaan	17
2.10 Meeuwenlaan	18
2.11 Fluessen/Fivel	18
2.12 Borneostraat	18
2.13 Bekenbuurt	18
2.14 Fonteinkruid	18
2.15 Hospice	18
2.16 Overige projecten	18
2.17 Projecten in 2020	18
2.18 Leegstand	19
3. Wonen en zorg	20
3.1 Woningen met een bestemming (label)	20
3.2 Woningen bestemd voor bijzondere doelgroepen	20
4. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving	21
4.1 Onderhoud en woningverbetering	22
5. Leefbaarheid	24
5.1 Het beleid	24
5.2 In de buurten	25
5.3 Overlast	25
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



Openbaar Belang

het begint met wonen

7.	Financieel beleid	29
7.1	Algemeen	29
7.2	Beleggingsbeleid	32
7.3	Resultaat	32
7.4	Ontwikkeling vermogen 2021 t/m 2025	33
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	Klokkenluidersregeling	41
8.5	Vertrouwenspersoon	42
8.6	Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties	42
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	Organisatieontwikkeling	46
11.5	De kwaliteit van de dienstverlening	47
11.6	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
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	63
7.	Tot slot	65
7.1	Vooruitblik	65
7.2	Dankwoord	65
7.3	Slotverklaring	66
7.4	Ondertekening	66
Jaarrekening		67
1.	Balans per 31-12-2020 (na bestemming resultaat)	67
2.	Winst- en verliesrekening 2020	69
3.	Kasstroomoverzicht 2020	70
4.	Algemene toelichting	71
5.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	72
6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	80
7.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	84
8.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	86
9.	Kasstroomoverzicht	87
10.	Toelichting op de balans	88
11.	Toelichting op de winst en verliesrekening	105
12.	Overige informatie	109
Overige gegevens		112

Bestuursverslag: corporatie in beweging

In 2020 is door Openbaar Belang veel in beweging gebracht en geïmplementeerd vanuit de strategische koers “Het begint met Wonen”. De bijdrage aan de Zwolse volkshuisvesting, zowel op het vlak van bouwen, verduurzamen als leefbaarheid is, ondanks de bijzondere omstandigheden die veroorzaakt zijn door het coronavirus, volledig conform plan gerealiseerd.

Context

Bij aanvang van het jaar 2020 was het vooruitzicht voor dat jaar toch een heel andere dan aan het einde van dat jaar: de wereldwijde corona-pandemie overheerste bijna alle andere gebeurtenissen en beïnvloedt nog steeds ieders leven dagelijks. De grote maatschappelijke opgaven zoals het enorme woningtekort, de Brexit, klimaatverandering en groeiende kans-ongelijkheid, zijn allerminst adequaat geadresseerd, sterker nog, omstandigheden maken dat deze punten eerder een groter, dan kleiner probleem zijn geworden.

Inmiddels is het vertrouwen van de burger in de overheid maximaal beproefd, o.a. door de toeslagenaffaire. Het kabinet is opgestapt n.a.v. deze kwestie en verkiezingen zijn inmiddels geweest; op de overgang van het eerste naar het tweede kwartaal van 2021, is nog niet duidelijk hoe een nieuw kabinet gevormd gaat worden. Voor de corporatiesector zal de beleidsinzet van de nieuwe regering grote invloed gaan hebben op de toekomstige activiteiten en (financiële) mogelijkheden van individuele woningcorporaties: wat is de verwachting c.q. opgave die wordt neergelegd, versus de mogelijkheden en snelheid waarmee (volkshuisvestelijke) resultaten kunnen worden bereikt.

Relevant voor de corporaties is op welke wijze er tot extra nieuwbouw gekomen kan worden, welke ambities er voor de verduurzaming van woningbezit worden geformuleerd en hoe dat zich verhoudt tot aanpassingen in de huurtoeslag, eventuele afschaffing verhuurderheffing en het huurbeleid. Vanuit een interdepartementaal onderzoek is vorig jaar zomer vastgesteld dat zonder correctie van fiscale druk bij woningcorporaties de opgaven groter zijn dan de beschikbare middelen. Via Aedes speelt daarnaast nog de finale oplossing van de Vestia-casus middels een leningruil en de ‘Actie-agenda Wonen’ als input ten behoeve van het formatieproces.

Dynamiek

In Zwolle is de primaire discussie geweest om de nieuwbouwproductie op peil te houden en zelfs op te voeren. Opgave is vooral om voor de middellange termijn van ‘zachte’ plannen, ‘harde’ plannen te maken. Daarnaast is door de gemeente gewerkt aan verbetering van randvoorwaarden zoals betaalbaarheid en slaagkans op de lokale woningmarkt: middels o.a. zelfbewoningsplicht en aanpassing prijssegmenten nieuwbouw.

In het samenwerkingsverband Concilium is afgesproken gebiedsgericht te ontwikkelen. We kijken niet alleen naar het project of een buurt/wijk, maar juist naar een heel gebied. Op die manier kunnen opgaven aan elkaar gekoppeld worden, wordt de taart groter, en dat vergroot de haalbaarheid om stedelijke kwaliteit toe te voegen. De samenwerking op gebiedsniveau komt tot stand door het vormen van coalities. Voor o.a. de gebieden Spoorzone, Zwartewaterallee en Oosterenk wordt gezamenlijk gewerkt aan woningbouw en de opgaven die horen bij dat gebied. In elk van deze ‘gebiedscoalities’ neemt, volgens afspraak, in ieder geval één corporatie deel die (in eerste instantie) de belangen van de gehele corporatiesector vertegenwoordigt. Dit versterkt een inclusieve stad en daarmee een goede mix van woningen in onze bestaande en nieuwe wijken.

De risico’s van ruimtelijke uitsortering van kwetsbaren en mensen met een zwakkere maatschappelijke positie, vormen ook in Zwolle een punt van aandacht. Het langer thuis wonen en ontbreken van doorstroming op de woningmarkt, werkt tegengesteld aan de groeiende opgave van bemiddeling, toetreders en autonome toename van de vraag. Het bieden van perspectief op de woningmarkt, lokaal in Zwolle, is een opgave waar we hard aan werken.

Openbaar Belang

De strategie is op succesvolle wijze verder geïmplementeerd: de voorgenomen activiteiten vanuit de begroting en beleidswijzigingen zijn gerealiseerd. Daarbij is tegelijkertijd, ondanks de coronacrisis, de dienstverlening aan de huurders goed en zijn de resultaten in de Aedes Benchmark in lijn met de doelstellingen.

Het jaar 2020 is het eerste volledige jaar dat met de magische mix is gewerkt. Sinds 1 december 2019 wordt bij iedere woningtoewijzing na mutatie de bewuste afweging gemaakt om ofwel een reguliere toewijzing te doen, d.w.z. via de wens- of spoedmodule, ofwel dat er ruimte is voor de bemiddeling van een kwetsbare persoon, ofwel dat een versterking van het complex nodig is. Zo wordt via de 'magic mix' in al onze complexen de balans bewaakt en ruimte benut.

In het voorjaar van 2020 is door Openbaar Belang gestart met een pilot van de VoorzieningenWijzer in Zwolle. Een regeling waarmee huishoudens met een laag inkomen of uitkering een check kunnen doen of alle regelingen die er voor die doelgroep, maar met name die individuele situatie optimaal benut wordt. Na 100 huishoudens te hebben geholpen, is in december 2020 geëvalueerd en door Openbaar Belang besloten dit door te zetten; gemiddeld had een huishouden netto € 540 per jaar voordeel bij het doen van deze check.

De voorgenomen verduurzamingsprojecten die in de periode van 2018, 2019 en 2020 waren, zijn allemaal in uitvoering genomen om zo de beoogde doelstelling van een gemiddeld B label te bereiken. Alleen voor het project Borneostraat worden in 2021 de laatste werkzaamheden nog afgerond. Met de invoering en verbeterde vastgoedsturing is in 2020 een nieuw plan voor verduurzaming van het bezit gemaakt voor de periode van 2021-2030 en dit is samen met de nieuwbouwpoging tegen het licht gehouden. Dit in het kader van een bewuste afweging voor de gedeeltelijke benutting van beleidsruimte die bij Openbaar Belang weer aan het ontstaan is. Dit is gedaan hand in hand met de bepaling van een bufferruimte en identificatie van voldoende bijsturingmogelijkheden i.v.m. risicomanagement.

Met het ook op andere manier van samenwerken, partnerships en optimalisatie van het onderhoudsproces, mede ook in het licht van verdere digitalisering, is een partijselectie voor Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) succesvol doorlopen in 2020. De twee partners die geselecteerd zijn draaien in 2021 een pilotjaar, waarna bij goede evaluatie en prijsafspraken, een langjarige samenwerking voor reparatie-, mutatie- en planmatig-onderhoud zal worden aangegaan.

In de nieuwbouw is de 3^e fase van het project Isala-Weezenlanden opgeleverd en in exploitatie genomen; 23 woningen zijn inmiddels bewoond door onze huurders. Het project Weezenlanden-Noord heeft veel aandacht van de organisatie gevraagd. In het voorjaar van 2020 is het stedenbouwkundig plan unaniem door de gemeenteraad vastgesteld en is de ontwikkelcombinatie Nijhuis-Explorius bezig geweest met de verdere uitwerking van de plannen en de voorbereiding van het bestemmingsplan. In 2021 zal o.a. voor het stikstofprobleem en de haalbaarheid van de parkeeroplossing door de ontwikkelaar een oplossing gevonden moeten worden, anders komt de planning voor start bouw onder druk.

Met de lancering van de WocoApp is een mogelijkheid gecreëerd om directe zeggenschap digitaal te organiseren. Daarnaast kunnen huurders via deze app nog makkelijker toegang verkrijgen tot de functionaliteiten van de 'MijnBelang' omgeving. Hiermee is tevens het invloed en zeggenschapstraject afgerond, dat onderdeel uitmaakte van de implementatie van de ondernemingsstrategie.

Een ander belangrijk onderdeel van de implementatie van de ondernemingsstrategie is het interne project Anders Werken; hiertoe zijn er sessies met alle medewerkers geweest en is het MT aan de slag gegaan met Anders Sturen. De fysieke verbouwing van het pand van Openbaar Belang hoort hier bij, waarbij de inrichting nu het activiteitgericht werken ondersteunt. Met het thuiswerken door de coronacrisis is de verbouwing in 1 fase in de zomer uitgevoerd, i.p.v. in 3 fases tot het einde van het jaar. Tegelijk is ook ons eigen rijksmonumentale pand verduurzaamd van een label E naar een label B.

Resultaten

In 2020 is in de Aedes Benchmark op 4 velden gerapporteerd. Naast de onderdelen huurdersoordeel en bedrijfslasten, score respectievelijk A en B, is er ook gerapporteerd op de velden duurzaamheid en onderhoudslasten, score respectievelijk A 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.

De landelijke doelstelling voor de verduurzaming van het woningbezit voor een gemiddeld energielabel B in 2021, is in het verleden door Openbaar Belang vertaald in de ambitie om ultimo 2020 minimaal hieraan te voldoen. Het gemiddelde energielabel B, conform nader voorschrift, vertaalt zich in een Energie-Index die moet liggen tussen de 1,20 en 1,40. Openbaar Belang heeft bij de jaarafsluiting een index geregistreerd van 1,35 en voldoet daarmee aan deze ambitie!

De huurachterstanden bevinden zich op een historisch gezien laag niveau, in verband met corona is maatwerk geleverd als dat voor huurders nodig was. Eveneens is er maatwerk geleverd bij de huurverhoging. Een eigen kleinschalig onderzoek in juli 2020 leverde op, dat er in 2020 maar beperkt gevolgen te verwachten waren voor onze huurders i.v.m. corona.

Financieel gezien is er een positief resultaat van € 42,9 miljoen. Hiervan wordt € 37,4 miljoen verklaard door de waardeverandering van de woningen die wij bezitten, het resultaat uit reguliere bedrijfsvoering omvat een bedrag van € 5,5 miljoen (na belastingen).

In 2020 kreeg Openbaar Belang te horen van zowel het WSW als de Aw (Autoriteit woningcorporaties), dat we in de laagste risicoklasse zijn ingedeeld.

Doorkijk

Voor 2021 staan er ook al weer veel ambities op de rol. Met een afronding van de verdere implementatie van de ondernemingsstrategie, wordt inhoud gegeven aan onder andere nadere organisatieontwikkeling. Zo is er sprake van een aantal nieuwe functies, die in 2021 worden ingevuld. Zo is er reeds in begin van het jaar een nieuwe woningbeheerder op de afdeling Vastgoed geworven, tevens is een kwartiermaker doorstroommakelaar gestart om deze functie vorm te geven en een werving voor te bereiden. Daarnaast vinden er nog wervingen plaats op de nieuwe functies beleidsmedewerker en ontwikkel/contractmanager. Bij het Anders Werken hoort ook dat we op een andere manier onze beoordelingscyclus inrichten, hiermee is middels 'competentiegericht beoordelen' een start gemaakt.

Begin 2021 is een start gemaakt met de Wooncoach, een pilot samen met de gemeente Zwolle en MEE IJsseloevers, waarbij potentieel kwetsbare huurders een start maken met zelfstandig wonen met een preventieve begeleiding. Verder innoveert Openbaar Belang nog op het vlak met Koopvoorrang voor eigen huurders bij verkoop van woningen en meeneemhuur voor oudere huurders i.s.m. de doorstroommakelaar.

Zonder compleet te kunnen zijn, staat er ook dit jaar weer veel op stapel voor onze huidige en toekomstige huurders, waar we zo veel mogelijk betekenis voor willen hebben. Ook de wereld om ons heen zal in beweging blijven met het vervolg van de Coronacrisis en politieke maatregelen zoals de reeds aangekondigde huurbevrozing en huurverlaging.

Tot slot wil ik iedereen bedanken die zich voor Openbaar Belang en het bereiken van haar doelen in 2020 heeft ingezet. Er is hard gewerkt en veel bereikt binnen de organisatie van Openbaar Belang: we zijn in beweging. We mogen trots zijn op de goede resultaten: het begint met wonen!

Zwolle, 26 mei 2021

Sjoerd Quint, directeur-bestuurder

Volkshuisvestingverslag

1. Huisvesten van de doelgroep

1.1 Visie op de huisvestingstaak van Openbaar Belang

Vanzelfsprekend kunnen mensen, die op grond van hun inkomen bij onze doelgroep passen, bij ons terecht. Zij kunnen ervan op aan, dat onze dienstverlening op orde is. Extra inspanningen verrichten wij voor mensen die vanuit specifieke woonbehoefte gerichte ondersteuning nodig hebben. Denk aan urgenten, starters, middeninkomens die tussen wal en schip vallen, doorstromers en empty-nesters, mensen met een specifieke zorgvraag of juist diegenen die psychische ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Wij zetten maatwerk in om een individuele klant te helpen. Daarvoor vergroten we ons instrumentarium. Voorbeelden hiervan in 2020 zijn de wooncoach en de start van de doorstroommakelaar. Ook de inzet van tijdelijke contracten is een belangrijke maatregel. Hiermee bieden wij deze huurders weer perspectief om zich daarna zelfstandig op de reguliere woningmarkt te bewegen. Bovendien faciliteren we zo de doorstroomagenda. Wij geloven dat gemengde wijken en buurten bijdragen aan de leefbaarheid. Daarvoor is het nodig om een goede balans te vinden in woningen, bewoners en woningzoekenden. Hiervoor zijn wij in 2020 met de magische mix gestart. Om dit goed te kunnen doen, hebben wij ons een beeld gevormd van de complexen met wat de feitelijke en gewenste situatie in een complex of buurt is wat betreft het type woningen en bewoners dat er is. Op grond van deze kennis kunnen wij de balans in de wijken op peil houden of desgewenst verbeteren.

1.2 Belanghouders en samenwerking

De volkshuisvestelijke opgave in Zwolle is niet de verantwoordelijkheid van één partij. Het is een gedeelde verantwoordelijkheid in een netwerk van (buurt)bewoners, de woningcorporaties, de gemeente, zorg- en welzijnspartijen, maar ook van de politie, vrijwilligers, bedrijven en winkeliers. Een goed woon- en leefklimaat creëren we samen en ieder vanuit een eigen rol en verantwoordelijkheid. In de volkshuisvestelijke opgave die wij als Openbaar Belang in Zwolle zien, is samenwerking dan ook het vertrekpunt.

Voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld onze bijdrage aan WWZ038. Dit samenwerkingsverband van 29 partijen heeft als doel een optimale bijdrage leveren aan de doorontwikkeling van de wijk waardoor er een optimale aansluiting is op de woon-, welzijn- en zorgbehoeften van inwoners, de leefbaarheid wordt vergroot en zij kunnen participeren in de samenleving.

Een ander voorbeeld is onze bijdrage aan het Zwols Concilium waarin wij al jaren constructief samenwerken met de andere woningcorporaties en marktpartijen, gemeente en provincie om voldoende, kwalitatief hoogwaardige en betaalbare woningen te realiseren. Dit doen wij onder andere onder de noemer 'Zwolse Aanpak': een set gezamenlijke ambities en afspraken waarmee we eraan hebben bijgedragen dat de Zwolse woningmarkt zich de afgelopen jaren kwalitatief en kwantitatief goed heeft ontwikkeld, ook in tijden van de vastgoedcrisis.

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. De bewoners worden vertegenwoordigd door de huurdersorganisatie, de Centrale Huurdersraad en in een aantal complexen functioneert een bewonerscommissie. Bewonerscommissies vertegenwoordigen de bewoners met name bij onderwerpen op het gebied van hun eigen complex.

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.

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, onze collega-corporaties en 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.

Prestatieafspraken

In 2019 zijn de “Prestatieafspraken Zwolle 2020 tot en met 2023” 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 2020 tot en met 2023) 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.

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. In de prestatieafspraken 2020-2023 zijn afspraken gemaakt over de betaalbaarheid.

Beoogd effect

Onderdeel van de prestatieafspraken is 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.

In de vorige prestatieafspraken is de “betaalbaarheidsagenda” geïmplementeerd. In de nieuwe periode brengen de partijen de ondersteuningsregelingen zoveel mogelijk bij elkaar, optimaliseren en waar mogelijk aanvullen tot een samenhangend pakket dat bijdraagt aan het voorkomen van schulden.

Om de betaalbaarheid verder te bevorderen, zet openbaar belang zoveel mogelijk in op maatwerk bij specifieke gevallen. Openbaar Belang heeft hiervoor de volgende bijdragen ontwikkelt.

a. Huurverlaging voor gezinnen met kinderen

Bij gezinnen met minderjarige inwonende kinderen, waarvan minimaal zes maanden het inkomen maximaal 10% boven het sociaal minimum ligt (2020: € 23.575 per jaar) en de huidige huur van de sociale huurwoning boven de 2^e aftoppingsgrens ligt (2020: € 663,40), wordt de huur verlaagd tot onder de 2^e aftoppingsgrens.

b. Verhuizing bij structurele inkomensdaling

Ook bieden wij bij structurele inkomensdaling bemiddeling voor een andere woning aan. Bewoners waarvan minimaal zes maanden het inkomen zodanig is gedaald, dat de huidige huur (boven de, voor de bewoner geldende aftoppingsgrens) op termijn een probleem is, kunnen wij desgewenst en indien beschikbaar (maximaal drie keer) een woning onder de aftoppingsgrens aanbieden. Het gaat hier om vrijkomende woningen van Openbaar Belang.

c. Schrijnende gevallen bij schulden

Uiteraard moet iedereen de huur betalen. Toch komt het een enkele keer voor dat er ‘buiten’ eigen invloed, schulden zijn ontstaan, uitzetting dreigt waarbij de maatschappelijke kosten zo hoog worden dat uitzetting niet de oplossing voor het probleem is. In deze gevallen kan de afdeling Huurincasso maatwerk leveren. Hier is extra op ingezet

d. Beschikbaar stellen van de VoorzieningenWijzer

In 2020 is Openbaar Belang met een pilot gestart door de VoorzieningenWijzer beschikbaar te stellen aan maximaal 130 bewoners van Openbaar Belang.

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

De VoorzieningenWijzer draagt bij aan het bestrijden van (stille) armoede en het voorkomen van schuldenproblematiek. Het doel is om kwetsbare mensen te helpen verstandige keuzes te maken. De consultants van de VoorzieningenWijzer adviseren onafhankelijk om optimaal gebruik te maken van bestaande regelingen en voorzieningen. Gesprekken over de implementatie van de VoorzieningenWijzer moeten nog gevoerd worden.

1.4 Huurverhoging

Het Sociaal Huurakkoord dat tussen Aedes en de Woonbond is afgesloten, beoogt een gematigde huurontwikkeling waardoor huurders de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning. Tegelijkertijd geeft het ook de ruimte om te blijven investeren in de ambities van Openbaar Belang. Dit is voor ons de reden dat het Sociaal Huurakkoord het uitgangspunt is en wij conform dit akkoord een inflatievolgend huurbeleid volgen. Ongeveer 50% van de huurverhoging hebben wij ingezet om de betaalbaarheid in specifieke gevallen te bevorderen (zie 1.3).

Per 1 juli 2020 is de huursomverhoging voor de sociale huurwoningen inflatievolgend geweest (2,6%). Voor huurders met een inkomen hoger dan € 43.574 (scheefhuurders) is de huur verhoogd met 6,6% voor zover er ruimte was tot de maximale huur.

Wij passen huurharmonisatie-ineens toe bij mutatie.

Per complex varieert dit percentage op grond van markttechnische overwegingen.

Ultimo 2020 bedraagt het gemiddelde percentage van de maximale huur 73,4% (2019: 73,3%).

1.5 Samenstelling van de woonegelegenheden

Op 31 december 2020 was de samenstelling van de woonegelegenheden als volgt:

woningtype	totaal aantal	huurprijsklasse					
		goedkoop	betaalbaar			duur ≤ hts	duur > hts
		tot en met € 432,51	tot en met € 525,76	tot en met € 619,01	tot en met € 663,40	tot en met € 737,14	€ 737,15 en hoger
Eengezinswoning	1.262	15	25	302	400	369	151
Appartement met lift	602	21	253	223	86	13	6
Appartement zonder lift	573	210	217	122	21	2	1
Onzelfstandige eenheid	217	217					
Standplaats woonwagen	31	31					
Woonwagen	6		5	1			
totaal	2.691	494	500	648	507	384	158
aandeel	100%	18%	19%	24%	19%	14%	6%
aantal DAEB	2.622	494	500	648	507	384	89
aantal niet-DAEB	69						69
totaal	2.691	494	500	648	507	384	158

woningtype	totaal aantal	gem. huurprijs	aandeel
Eengezinswoning	1.262	€ 662	46,9%
Appartement met lift	602	€ 544	22,4%
Appartement zonder lift	573	€ 466	21,3%
Onzelfstandige eenheid	217	€ 235	8,1%
Standplaats woonwagen	31	€ 238	1,2%
Woonwagen	6	€ 500	0,2%
totaal gemiddeld	2.691	€ 554	100%

Naast bovengenoemde aantallen woonegelegenheden zijn er 122 garages/berging, 2 bedrijfspanden en een hospice met 5 kamers in exploitatie.

In 2020 zijn 7 woningen en één woonwagen verkocht. Zie ook paragraaf 2.4 Verkoop.

In 2020 zijn 34 statushouders in 7 woningen gehuisvest en 24 woningen aan bijzondere doelgroepen verstrekt.

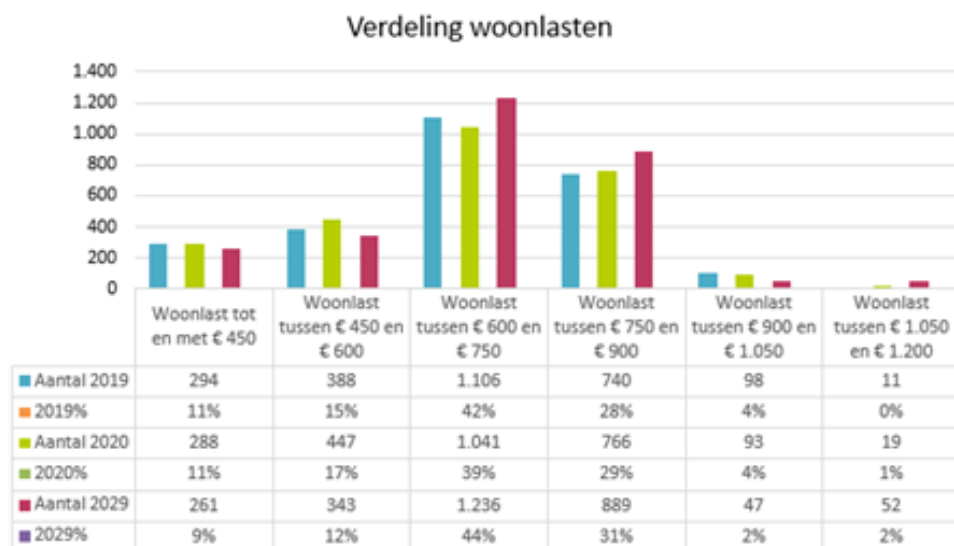
Als alle prognoses (op basis van het vigerend Strategisch Vastgoed Beleid) over sloop, (vervangende) nieuwbouw en verkoop van woningen worden gerealiseerd, neemt in 10 jaar tijd het aantal zelfstandige verhuureenheden met circa 190 eenheden toe.

1.6 Woonlasten

Als Openbaar Belang zijn we ons ervan bewust dat, wanneer het om betaalbaarheid gaat, dit niet alleen de (netto-)huur betreft. De energiecomponent speelt hierbij ook een belangrijke rol. Daarom hebben we in 2019 een eerste inventarisatie gemaakt hoe de woonlasten (huur + energielasten) momenteel verdeeld zijn over ons bezit en gaven we daarnaast een doorkijk naar 2029 hoe de woonlasten zich ontwikkelen als gevolg van huurharmonisatie en de mutaties in de voorraad, alsmede de veronderstelde daling van de energielasten vanuit de (nieuwbouw-)projecten.

Ten opzichte van 2019 heeft een aantal zaken effect gehad op de woonlasten. De jaarlijkse huurverhoging (gemiddeld + 2,6%), een stijging van het gastarief (+ 8,5%) en de kosten voor netbeheer (+ 6%) hebben een verhogend effect op de woonlasten. De heffingskorting op elektra is hoger geworden wat een positief effect heeft op de energierekening. De diverse projecten met energiebesparende maatregelen die ingezet zijn om een gemiddeld energielabel B (energie index 1,4) te behalen, zorgen ervoor dat de gemiddelde energielast is afgenomen. Ondanks de huurverhoging en kostenstijgingen zijn daardoor de totale woonlasten, gezien over ons totale bezit, nagenoeg gelijk gebleven. Onderstaande tabel geeft een beeld per woonlastenklasse. Gemiddeld zijn de woonlasten in 2020 € 668,- in vergelijking met 2019 waar deze € 665,- was.

Ontwikkeling verdeling woonlasten 2019 naar 2029 (n.b. exclusief woonwagens en standplaatsen)



Hieronder is een theoretisch beeld gegeven van hoe de energielasten per productmarktcombinatie in 10 jaar tijd door onze maatregelen kunnen veranderen. Hierin zijn alle projecten met energetische maatregelen, als ook (sloop/vervangende) nieuwbouw en verkoop meegenomen. In deze tabel is geen rekening gehouden met een mogelijke verandering in energietarieven en wetgeving.

PMC	Omschrijving	Energielast			Verschil	
		2019	2020	2029	2019-2029	%
PMC1	1 pers < HTS grens tot 23 jaar	€ 113,82	€ 98,05	€ 78,06	- € 35,76	- 31%
PMC2A	1-2 pers tot € 535	€ 127,27	€ 99,30	€ 70,11	- € 57,15	- 45%
PMC2B	1-2 pers < HTS grens	€ 133,15	€ 115,52	€ 81,57	- € 51,58	- 39%
PMC3	Gezin < HTS grens	€ 145,27	€ 125,05	€ 110,45	- € 34,82	- 24%
PMC4	1-2 pers > HTS grens	€ 132,21	€ 115,62	€ 48,96	- € 83,25	- 63%
PMC5	Gezin > HTS grens	€ 136,86	€ 121,46	€ 116,91	- € 19,95	- 15%
PMC6	Niet DAEB	€ 140,59	€ 126,75	€ 125,44	- € 15,15	- 11%
PMC7	Studenten	€ 50,75	€ 47,64	€ 47,43	- € 3,32	- 7%
PMC8	1-2 pers < HTS grens zorggeschikt	€ 129,03	€ 113,13	€ 38,95	- € 90,08	- 70%
PMC9	> HTS grens zorggeschikt	€ 113,76	€ 93,94	€ 93,94	- € 19,83	- 17%
Totaal		€ 126,36	€ 113,82	€ 83,83	- € 42,54	-34%

De productmarktcombinaties zijn in 2016 tot stand gekomen bij de inwerkingtreding van het passend toewijzen. Er is toen gezocht naar producten die aansloten bij de diverse doelgroepen die er door het passend toewijzen ontstonden. In 2021 wordt er gewerkt aan een nieuwe verdeling van productmarktcombinaties waarbij het ook duidelijker wordt om wat voor type én formaat vastgoed het gaat. Denk hierbij dan aan onderscheid eengezinswoning, appartement of anders en ook over de grootte, aantal slaapkamers, etc.

1.7 Mutaties - Het verhuren van woningen

De beweging op de woningmarkt is nog steeds beperkt. De sturing heeft zich ook in 2020 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-, spoed- of vrije sectormodule, 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 € 39.055) of de bemiddelingsmodule (maatwerk buiten het verdeelsysteem om voor cliënten van instellingen waar de Zwolse corporaties (quota) afspraken mee hebben gemaakt of statushouders).

De verhouding tussen het verdelen van de woningen in de wensmodule en spoedmodule is in 2020 naar verwachting geweest. Eind 2020 moesten nog 8 statushouders gehuisvest worden. Door de werking van de spoedmodule wordt echter niet voldaan aan het vooraf gestelde uitgangspunt: het aantal reacties per woning is opgelopen waardoor de slaagkans is gedaald naar 32,5% (2019: 40,5%). De wachttijd voor het huisvesten van de bijzondere doelgroepen blijft eveneens een punt van aandacht, op dit moment loopt er een pilot met o.a. als doel de herhuisvesting te bespoedigen.

De gemiddelde wachttijd was in 2020 4,3 jaar (2019: 4,6 jaar). De wachttijd is licht gedaald. Om de wachttijd de komende jaren niet op te laten lopen, en ook om het huisvestingsprobleem van statushouders en uitstroom uit instellingen (o.a. quotumwoningen) op te lossen, hebben we een groter aanbod sociale huurwoningen nodig. Vooral omdat de taakstelling van de statushouders voor het eerste half jaar 2021 verdubbeld is naar 99 personen. De taakstelling over heel 2020 was 93 personen. 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.

Verdeling afwegingskader:

	totaal vrijgekomen woningen	bijzondere woonvorm	vergunninghouders	personen	overige bemiddelingen	bijzondere doelgroepen bemiddeling	bijzondere doelgroepen spoedmodule	% overige bemiddelingen en bijz. doelgroepen	over voor wens spoed vrije sector	spoedmodule	wensmodule	vrije sector
Totaal corporaties Zwolle	1333	27	38	95	136	42	14	4,42	1090	293	751	46
waarvan Openbaar Belang	241	0	7	34	77	23	1	10,26	134	46	65	23

1.7.1 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 2020 zijn € 619,01 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 663,40 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. De passendheidsnorm geldt voor huishoudens met een inkomen dat valt binnen de maximum inkomensgrenzen van de huurtoeslag. Die grenzen zijn in 2020:

- € 23.225 voor eenpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd;
- € 23.175 voor eenpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd;
- € 31.550 voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd;
- € 31.475 voor meerpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd.

Passende toewijzingen in 2020

Passend toewijzen

Huishoud grootte	Huishoud inkomen	< = € 619,01 aantal	< = € 663,40 aantal	< = € 737,14 aantal	Subtotaal type huishouden
1	tot € 23.225	162	0	2	164
2	tot € 31.550	23	4	0	27
3 of meer	tot € 31.550	11	23	3	37
<i>Ouderen</i>					
1	tot € 23.175	7	0	0	7
2	tot € 31.475	0	0	0	0
3 of meer	tot € 31.475	0	0	0	0

Aantal toewijzingen aan huurders met recht op huurtoeslag (in 2020)	235
Aantal passend toegewezen (in 2020)	226
Percentage passend toegewezen (in 2020)	96,2%

In totaal is aan 226 (van de 235) huishoudens met recht op huurtoeslag een woning passend toegewezen. Dit betekent dat 96,2% passend is toegewezen (2019 98,9%). Dit voldoet aan het (wettelijk) uitgangspunt van minimaal 95% passend toewijzen. De effecten van het sturen op de magische mix vertalen zich door in deze uitkomst.

Totaaloverzicht toewijzingen 2020 (alle huur/inkomensklassen)

Huishoud grootte	Huishoud inkomen	Grens basishuur	< Basishuur	≤	>	> 1e	> 2e	> Liberalisatie- grens	Subtotaal type huishouden
				Kwaliteitskortings- grens	Kwaliteitskortings- grens ≤ 1e	Aftoppingsgrens	Aftoppingsgrens		
				≤ € 432,51	> € 432,51 ≤ € 619,01	> € 619,01 ≤ € 663,40	> € 663,40 ≤ € 737,14	> € 737,14	
1	tot € 23.225	€ 232,65	19	88	57	2			166
1	vanaf € 23.225	€ 232,65		4	21	12	3	1	41
2	tot € 31.550	€ 232,65		1	23	4			28
2	vanaf € 31.550	€ 232,65			3	6	10	5	24
3 of meer	tot € 31.550	€ 232,65		1	10	24	3		38
3 of meer	vanaf € 31.550	€ 232,65			2	4	14	7	27
<i>Ouderen</i>									
1	tot € 23.175	€ 230,83			7				7
1	vanaf € 23.175	€ 230,83			1	1	1	1	4
2	tot € 31.475	€ 229,02			1				1
2	vanaf € 31.475	€ 229,02							
3 of meer	tot € 31.475	€ 229,02							
3 of meer	vanaf € 31.475	€ 229,02							
Totaal aantal toewijzingen			19	94	125	53	31	14	336
Totaal aantal DAEB toewijzingen									322
Waarvan aan primaire doelgroep (tot € 39.055)									298
Waarvan aan secundaire doelgroep (tussen € 39.055 & € 43.574)									12
Waarvan aan tertiaire doelgroep (vanaf € 43.574)									12
Totaal aantal niet-DAEB toewijzingen									14

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

Woningen met een lage huur (tot € 737,14) moeten bij voorrang (minimaal 80%) worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen (tot € 39.055). Wij voldoen met 92,5% aan de voorschriften.

CareX

Per 1 januari 2019 worden in complex 008 (Wiecherlinckstraat/Schuurmanstraat) alle gemuteerde woningen verhuurd via CareX met tijdelijke huurcontracten voor maximaal 2 jaar. CareX heeft in 2020 22 woningen verhuurd.

Er zijn 16 woningen verhuurd aan woningzoekenden uit een echtscheidings situatie, 3 woningen aan een arbeidsmigrant en 3 woningen aan een bewoners in een urgente woonsituatie.

Er zijn 3 woningen verhuurd aan een eenoudergezin met 2 kinderen, 3 woningen aan eenoudergezinnen met 1 kind. De rest, 16 woningen, zijn verhuurd aan alleenstaanden.

Bijzondere doelgroepen

De quota voor de uitstroom uit woonvoorzieningen voor bijzondere doelgroepen worden zo beperkt mogelijk gehouden. Er zijn 56 (4,4%) woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Doelstelling is tussen de 10 – 12%. Openbaar Belang heeft 24 (10,3%) woningen bemiddeld aan bijzondere doelgroepen.

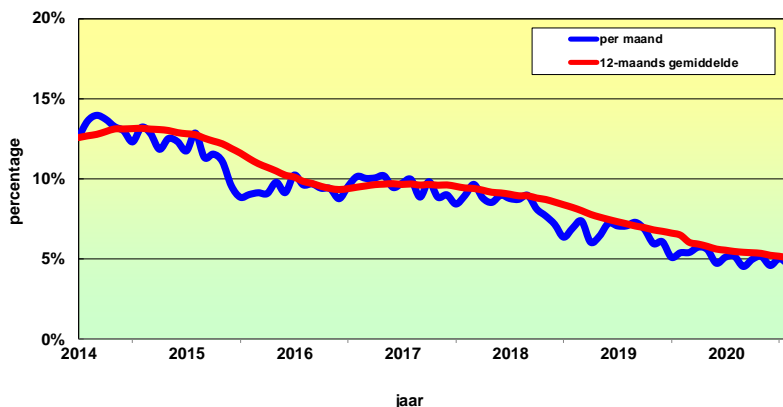
Statushouders

Het aantal te huisvesten statushouders in Zwolle is in 2020 iets afgenomen naar 93, exclusief 23 personen van de taakstelling van 2019 (2019: 108, 2018: 161, 2017: 168). In 2020 is grotendeels aan de taakstelling door de drie corporaties voldaan (108 van de 93 + 23 restant 2019 personen). Openbaar Belang heeft 7 (34 personen) woningen verhuurd aan statushouders.

1.7.2 Huurincasso

De grafiek hierna geeft het verloop van de huurachterstanden, uitgedrukt in een percentage van de te incasseren maandhuren, over de jaren 2014-2020 weer.

Huurachterstand, uitgedrukt in een % van te incasseren maandhuur



De huurachterstand (12-maands gemiddelde) is sinds 2014 gedaald van circa 12,5% naar circa 5% in 2020 van de maandelijks te incasseren huur.

De huurachterstand, uitgedrukt in een percentage van de bruto jaarhuur, is ultimo 2020 uitgekomen op 0,39% (december 2019: 0,49%); het doel is $\leq 0,8\%$.

In 2020 zijn 12 (2019: 23) vorderingen op huurders (in totaal voor € 18.000 (2019: € 29.000)) uit handen gegeven aan de deurwaarder wegens betalingsachterstand. Het gaat in alle gevallen om zittende huurders.

	2020	2019	2018
% huurachterstand zittende huurders t.o.v. jaarhuur	0,26%	0,38%	0,42%
% huurachterstand vertrokken huurders t.o.v. jaarhuur	0,13%	0,11%	0,19%
% totaal huurachterstand tov jaarhuur	0,39%	0,49%	0,61%
aantal deurwaarderszaken	12	23	28
aantal uitzettingen	1	1	1

Ondanks de coronapandemie zijn de huurachterstanden historisch laag. Ook zijn er aanzienlijk minder dossiers aan de deurwaarder overgedragen. Hiermee zijn veel bijkomende kosten voor de huurder bespaard.

Dit resultaat is behaald doordat wij een huurachterstand vroeg signaleren en direct contact zoeken met de huurder.

Daarnaast hebben wij een goede samenwerking met de Wijkteams en Sociale Raadslieden.

Wel is er meer maatwerk aangeboden en toegepast vanuit incasso, alsook hulp van het sociale netwerk om mensen te steunen in deze financieel en emotioneel moeilijke tijd.

Wij verwachten dat in 2021 deze situatie nog aanhoudt.

In 2020 zijn er bij Openbaar Belang 2 ontruiming(en) geweest; één wegens betalingsachterstand en één wegens overlast.

2. Ontwikkelingen in de huurvoorraad

2.1 Nieuwbouw Stadshagen

Openbaar Belang is betrokken bij de 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 samen op met SWZ, die net als Openbaar Belang ca. 50% van de sociale huurwoningen zal afnemen. Najaar 2019 werd duidelijk dat Dura Vermeer deze aanbesteding heeft gewonnen. We zijn met deze partij in gesprek over verdere optimalisatie van de planvorming wat uiteindelijk in 2021 tot een investeringsvoorstel en contractvorming zal leiden. Verwachting is dat de sociale huurwoningen pas in of na 2023 gerealiseerd worden.

De contouren van de Tippe zijn duidelijk en we zijn in overleg met gemeente en overige bouwclaimhouders over planning en realisatie van onze woningbouwproductie. De gemeente ziet graag dat particuliere initiatieven (co-creatie) ook een plek krijgen in de Tippe. Vanuit deze gedachte zijn we met MMWZ (Mens en Milieuvriendelijk Wonen Zwolle) constructief in gesprek over mogelijke samenwerking. We zijn hier positief over, omdat dit erg kan aansluiten bij onderdelen van onze ondernemingsstrategie, zoals magische mix en invloed van onze huurders bij de planvorming.

2.2 Isala-terrein

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

De eerste fase, waaronder 12 sociale huurwoningen, is in maart 2018 opgeleverd. Rond de zomer van 2020 zijn de laatste 23 woningen aan ons geleverd. Deze woningen kennen, mede vanuit de gedachte van de magische mix, een divers huurniveau.

2.3 Verkoop

In 2020 zijn 7 (2019: 9) woningen en 1 woonwagen 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	
x € 1.000								
woningen								
eengezinswoning		2	1	1	2	6	1.504	2
appartement zonder lift	1					1	166	
appartement met lift								
onzelfstandige eenheid								
totaal woningen	1	2	1	1	2	7	1.670	2
woonwagen	1					1	2	1
totaal	2	2	1	1	2	8	1.672	3

*) betaalbaarheidsgrens (€ 619,01 cq € 663,40)

In 2020 is ook de opstal van één GE-woning gekocht en direct tezamen met de grond eronder in één koop doorverkocht.

De verkoopvijver is in 2020 niet aangepast.

2.4 Hanzebad

De aanbesteding vanuit de gemeente om deze nieuwe woonbuurt te realiseren is in het najaar van 2020 opgestart. Openbaar Belang wordt betrokken bij de aanbesteding. Onderdeel van het plan zijn minimaal 50 sociale huurwoningen. We trekken in deze ontwikkeling samen op met SWZ, die net als Openbaar Belang ca. 50% van de sociale huurwoningen zal afnemen. Verwachting is dat de sociale huurwoningen in 2024 opgeleverd worden.

2.5 Zwartewaterkwartier/Zwartewaterallee

Marktpartijen en corporaties hebben samengewerkt aan een visie rondom de Zwartewaterallee (vastgesteld door gemeenteraad), hierbij wordt een doorkijk gegeven voor verschillende projecten. Openbaar Belang heeft hierbinnen contacten rondom de realisatie van 35 sociale huurwoningen in het project Zwartewaterkwartier. We proberen hierover een overeenkomst te sluiten met de ontwikkelaar en/of de toekomstige aannemer. Het is daarbij zeer aannemelijk dat deze voor ontsluiting van het totale plan ook een deel van de grond nabij de Rembrandtflat van ons nodig zal hebben.

2.6 Weezenlanden-Noord

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 genomen voor sloop en terugbouw van minimaal 230 sociale huurwoningen. Najaar 2019 werd de visie van de gemeente over de Oostkant van het Centrum, waaronder Weezenlanden-Noord, vastgesteld. Augustus 2019 bleek dat de combinatie Nijhuis/Explorius (OCNE) zowel op inhoud als prijs de beste aanbieding heeft gedaan. September 2019 is dit werk dan ook aan deze partij gegund. In augustus 2019 is er op basis van de inschrijving van deze combinatie ook een nieuw investeringsvoorstel vastgesteld. In 2020 lag de lead van de projectontwikkeling dus duidelijk bij OCNE, waarbij Openbaar belang aanhaakt op de onderdelen die voor ons van belang zijn. Vooralsnog zit er goed tempo in de planuitwerking. Het stedenbouwkundig plan en het concept beeldkwaliteitsplan zijn 25 mei unaniem akkoord bevonden door de gemeenteraad van Zwolle. De benodigde onderzoeken en voorbereidingen voor het bestemmingsplan zijn opgestart. We gaan ervan uit, dat we eind 2021 kunnen starten met sloop van de eerste flat, waarna januari 2022 gestart kan worden met de bouw. Communicatie naar onze bewoners is belangrijk in dit project. Ook in 2020 is daar natuurlijk aandacht voor geweest. Eind 2020 zijn de plattegronden van de 63 woningen die in het eerste te bouwen gebouw komen gedeeld met de bewoners. Dit is, i.v.m. corona, schriftelijk gedaan.

2.7 Assendorperdijk

Het renovatieproject was eind 2019 zo goed als klaar. In 2020 zijn nog beperkt werkzaamheden uitgevoerd aan balkons en de groeninrichting. Met aannemer Nijhuis is najaar 2020 de oplevering en eindafrekening afgehandeld.

2.8 Eikenstraat/Iepenstraat

In december 2017 is er inzake het project Eiken-/Iepenstraat een bestuursbesluit genomen om het complex te vernieuwbouwen. In het najaar van 2018 is, samen met Salverda Bouw dit plan verder uitgewerkt. De 28 bewoners zijn uitverhuisd en de bouw is in juli 2019 gestart. Het project is voor de zomer van 2020 opgeleverd. Er is 1 studio, ter plaatse van de voormalige huismeestersruimte, toegevoegd aan het complex. In 2020 is besloten hoe we de binnentuin gaan aanpassen, i.v.m. inpassing trafo-station en extra parkeerplaatsen alsook de zoektocht naar lagere onderhoudslasten. Deze werkzaamheden worden in 2021 uitgevoerd.

2.9 Lassuslaan

Kopgevels

De werkzaamheden voor vervanging en isoleren van de kopgevels zijn grotendeels in 2019 door Hemink uitgevoerd. In het voorjaar van 2020 is dit project opgeleverd.

Splitsen grote appartementen

In april van 2020 is gestart met het splitsen van 2 van deze woningen. Uiteindelijk zijn er vergunning-technisch en in uitvoering en samenwerking met nutsbedrijven tegenvallers geweest. De geplande oplevering van de 4 kleinere appartementen is in het voorjaar van 2021.

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

2.10 Meeuwenlaan

De verduurzamingswerkzaamheden zijn grotendeels in 2019 door Hemink uitgevoerd. In januari 2020 is dit project opgeleverd.

2.11 Fluessen/Fivel

De verduurzamingswerkzaamheden zijn in april 2020 opgestart door Hemink. Door de coronamaatregelen zijn de werkzaamheden anders in de planning gezet, namelijk eerst de buitenwerkzaamheden en later pas binnen de woning. Aansluitend aan de energetische verbeteringen zijn ook de badkamers gerenoveerd. De werkzaamheden zijn eind 2020 afgerond.

2.12 Borneostraat

De verduurzamingswerkzaamheden zijn juni 2020 opgestart door Hemink. Door de slechte bouwkundige staat van de bestaande draagconstructie en de binnenmuren, zijn enige vertragingen opgelopen. De bewoners hebben de werkzaamheden als ingrijpend ervaren. De energetische verbeteringen zijn voor het eind van 2020 afgerond. Het beplakken van de buitengevels met steenstrips heeft, ten gevolge van koude perioden, vertraging opgelopen. We verwachten dat het project in april 2021 wordt opgeleverd.

2.13 Bekenbuurt

De verduurzamingswerkzaamheden zijn in april 2020 opgestart door Salverda. Door de coronamaatregelen zijn de werkzaamheden anders in de planning gezet, namelijk eerst de buitenwerkzaamheden en later pas binnen de woning. De werkzaamheden zijn eind 2020 afgerond.

2.14 Fonteinkruid

De werkzaamheden om dit zorgcomplex om te bouwen naar 4 woningen (niet-DAEB) zijn in het najaar 2019 gestart. De werkzaamheden zijn na vertragingen door stikstof en vergunningen in april 2020 opgeleverd.

2.15 Hospice

In 2020 is er eerst bestudeerd of en hoe een uitbreiding van het bestaande hospice gerealiseerd kan worden. Openbaar Belang heeft in het belang hiervan het besluit om de grond te kopen eind 2020 genomen. De overdracht van de grond van de gemeente naar Openbaar Belang zal in 2021 plaatsvinden. De gesprekken gingen eind 2020 en begin 2021 ook over de mogelijke van de hospice (fase 1) en de overname van het plan en aankoop van de grond (fase 2).

2.16 Overige projecten

In 2020 is een start gemaakt met verduurzamingsprojecten die de komende jaren opgepakt dienen te worden, zoals verduurzaming Sabangstraat, 12 woningen Binnengasthuisstraat en Hanekamp. Voor de eerste 2 genoemde projecten zijn in 2020 ook startnotities vastgesteld.

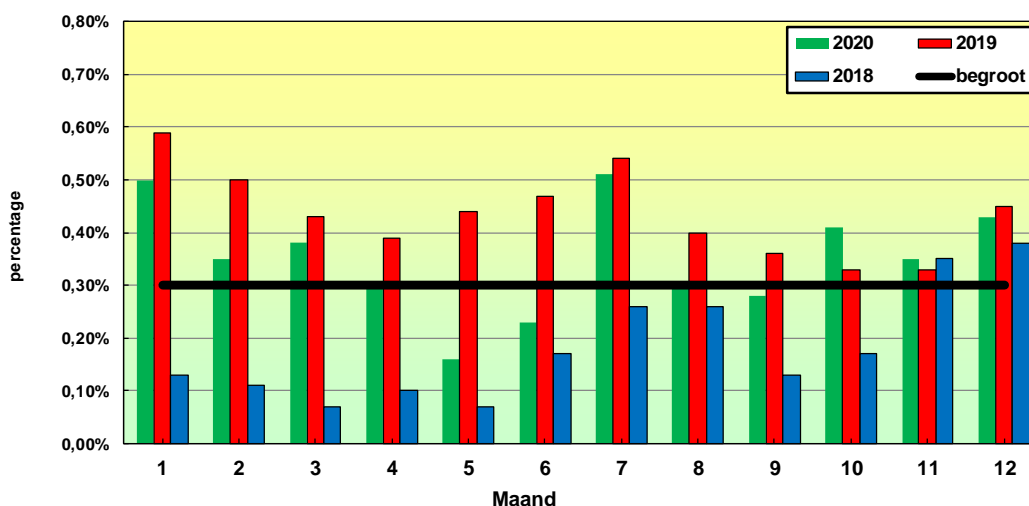
2.17 Projecten in 2020

Uit bovenstaande blijkt dat Openbaar Belang een druk projectenjaar achter de rug heeft. Naast Weezenlanden-Noord, voorbereiding nieuwe projecten en de nieuwbouw op het voormalige Isala-terrein, waren er ook veel verduurzamingsprojecten. Dit laatste had te maken met de inhaalslag die eerder was ingezet om eind 2020 op gemiddeld label B uit te komen. Later bij verduurzaming schrijven we, dat we dit doel ruim gehaald hebben met in december 2020 een gemiddelde Energie-Index van 1,35.

Duidelijk is ook dat de hoeveelheid projecten veel van de organisatie gevraagd heeft. Ook de capaciteit uit 'de flexibele schil' hebben we ruim moeten inzetten. Daarnaast geven projecten ook meer werkdruk in de rest van de organisatie. Denk hierbij aan de sociale begeleidingen participatie, maar ook omdat huurders bijvoorbeeld meer vragen stellen door kinderziektes na de bouw, of dat men niet altijd goed overweg kan met bijvoorbeeld nieuwe installatie, etc.

2.18 Leegstand

De leegstand als gevolg van verhuizingen is in 2020 uitgekomen op ongeveer 0,35% (2019: 0,45% en 2018 0,2%) van de jaarhuur.



De huurderving door leegstand is in 2018 en 2019 en een deel van 2020 hoger geweest dan de norm van 0,3%. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de leegstand van een 4-tal dure geclusterde eengezinswoningen welke in afwachting van planvorming lang hebben leeggestaan (cpl. 044, Fonteinkruid). Deze woningen zijn in de loop van 2020 weer verhuurd.

De toename van de huurderving door leegstand in de laatste maanden van 2020 betreft, naast de huurderving van te splitsen woningen in de Lassusflat, welke in afwachting van de aansluiting op de nutsvoorzieningen nog niet verhuurd konden worden, ook de huurderving van de woningen in het te slopen complex Weezenlanden-Noord.

De huurderving door leegstand van woningen door grootschalige woningverbetering (60 woningen Assendorperdijk en 28 woningen Eiken-/Iepenstraat), wordt niet in deze grafiek getoond. Deze leegstand wordt ten laste van de exploitatie gebracht.

Het betrof in 2020 een bedrag van circa € 126.000 (2019: ruim € 230.000).

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 Woningen met een bestemming (label)

Wij merken dat er weinig vraag is naar specifiek gelabelde woningen. Tegelijkertijd willen wij met de magische mix onze woningen inzetten voor gevarieerde buurten. Om dit te bereiken hebben wij in 2019 de specifieke bestemming (labels) van onze woningen verwijderd.

3.2 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. Er zijn 56 woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Openbaar Belang heeft hiervan 24 woningen voor haar rekening genomen. 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).

Wooncoach

In buurten met veel sociale huurwoningen wonen vaker kwetsbare groepen. Ook deze kwetsbare bewoners moeten echt mee kunnen doen in hun wijk. Maar juist deze mensen hebben vaak nauwelijks contacten buitenshuis, waardoor ze vereenzamen en niet echt deelnemen aan de samenleving. Daardoor is er minder snel zicht op hoe het zelfstandig wonen gaat en komen we in een vicieuze cirkel; draaideur huurders, via een woning, schulden, huisuitzetting, naar dakloosheid, wonen op een park, naar weer een opname of andere huurwoning. Openbaar Belang stelt in de pilot tien woningen beschikbaar aan nieuwe bewoners die nu nog in een beschermde woonsituatie of niet-zelfstandige woonsituatie zitten. Omdat bekend is dat dit nieuwe uitdagingen met zich meebrengt en niet zomaar een kwestie is van een woning beschikbaar stellen, is het idee om in een driehoek samen met de gemeente Zwolle en MEE IJsseloevers de "Wooncoach" geïntroduceerd. De wooncoach levert geen zorg en is onafhankelijk van Openbaar Belang en de gemeente. De wooncoach activeert de bewoner de regie op zijn leven op te pakken, waardoor de kans op succesvol zelfstandig wonen groter wordt.

4. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving

We hebben in het SVB 2020 e.v. welke per 1-1-2020 in werking is getreden, allereerst ingezet op prioritering en het maken van keuzes als het gaat om het doen van ingrepen en investeringen binnen het voorraadbeleid. Daarin komt de volgende prioritering naar voren:

1. Dienstverlening, beheer en onderhoud van bestaande woningvoorraad
2. Bouw Weezenlanden-Noord
3. Projecten benodigd voor het halen label B eind 2020
4. Projecten waar een intentieverklaring. Bv. Winkelcentrum Stadshagen, is getekend
5. Nieuwe verbeterprojecten voortkomend uit de routekaart CO2 neutraal
6. Projecten waar we ons committeren door mee te praten
7. Overige nieuwbouw/acquisitie

Uitgangspunten die opgenomen zijn rondom de technische staat van onze woningen zijn:

- Woningen met een technische levensduur van meer dan 20 jaar hebben gemiddeld NEN 2767 onderhoudsklasse 2 of beter.
- Woningen met een technische levensduur van minder dan 20 jaar hebben gemiddeld NEN 2767 onderhoudsklasse 3 of beter.
- Wanneer er een definitief sloopbesluit is genomen, laten we de onderhoudsklasse nooit verder afzakken dan naar 5 (schoon, heel en veilig).

Rondom verduurzaming zijn de uitgangspunten gebaseerd op het Duurzaamheidsbeleid 2.0 voor 2019 e.v.

- Einddoel is een CO2 neutrale woningvoorraad in 2050.
- Op de korte termijn brengt Openbaar Belang haar voorraad in 2021 op gemiddeld label B (Energie-Index 1,4 of lager).
- Energetische maatregelen zijn no-regret.
- Er wordt gestuurd op de Trias Energetica (eerst isoleren, resterende warmtevraag verduurzamen, fossiele brandstof zo efficiënt en schoon mogelijk gebruikt).
- De routekaart CO2 neutraal is opgenomen vanaf 2028 – 2050 met een gemiddelde investeringsopgave van circa 3 miljoen per jaar.
- Er wordt een herziene routekaart CO2 neutraal opgesteld

Onderstaand een overzicht van de verdeling van de Energie-Index per eind 2020.

	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
dec-20	≤ 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
Gemiddeld									
1,35	263	80	690	576	541	69	168	104	52

In deze tabel is te zien dat Openbaar Belang eind 2020 een gemiddelde Energie-Index (EI) heeft van 1,35. Hiermee voldoen we ruim aan de doelstelling dat we de voorraad woningen van ons in 2020 op gemiddeld label B hebben. Een prachtige prestatie die mede is behaald doordat we de laatste 2 jaar veel duurzaamheidsprojecten hebben uitgevoerd. In dit gemiddelde is bijvoorbeeld het complex Weezenlanden-Noord nog opgenomen, bij sloop nieuwbouw van dit complex zal het gemiddelde label dus nog veel beter worden. De komende jaren blijven we via herijking van het investeringsprogramma werken aan het verminderen van de CO2-uitstoot en daarmee het verbeteren van de Energie-Index.

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

Vanaf 2021 gaan we het onderhoud anders aanpakken. In 2020 hebben we 2 partners geselecteerd waarmee we vanuit ketensamenwerking het dagelijks en planmatig onderhoud van onze complexen oppakken. Hieronder de beschrijving zoals Openbaar Belang dit tot en met 2020 uitvoerde. 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 uren vast te stellen, op basis van indexcijfers van Ortec Finance. De -externe- kosten voor het onderhoud in 2020 zijn als volgt te onderscheiden:

soort onderhoud afgerond op € 1.000	2020	2020		2019	
		begroting	verschil	werkelijk	verschil
	(a)	(b)	(a) - (b)	(c)	(a) - (c)
niet planmatig onderhoud					
<i>reparatieverzoeken</i>	674.000			647.000	27.000
<i>contractonderhoud</i>	180.000			196.000	-16.000
<i>klachten- en contract onderhoud</i>	854.000	819.000	35.000	843.000	11.000
<i>mutatieonderhoud</i>	301.000	211.000	90.000	215.000	86.000
subtotaal niet planmatig onderhoud	1.155.000	1.030.000	125.000	1.058.000	97.000
planmatig onderhoud	1.450.000	2.030.000	-580.000	999.000	451.000
aandeel onderhoud projecten	505.000	970.000	-465.000	2.000.000	-1.495.000
veiligheidsvoorzieningen	0	0	0	58.000	-58.000
totaal generaal	3.110.000	4.030.000	-920.000	4.115.000	-1.005.000

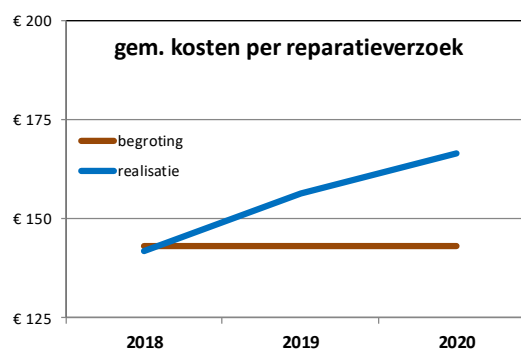
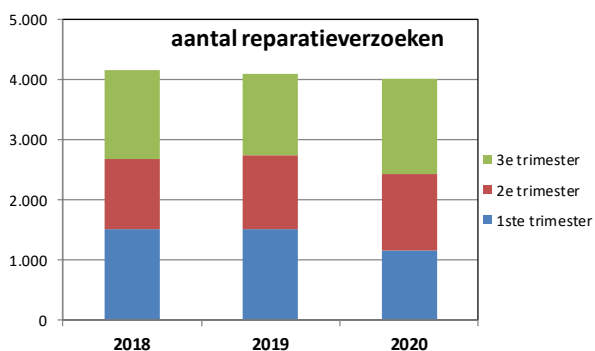
4.1.1 Reparatieverzoeken

Vragen/meldingen kunnen telefonisch, schriftelijk, via de website en mail of tijdens een bezoek aan kantoor worden doorgegeven. De doelstelling is de bewoner zoveel mogelijk via Mijn Belang een reparatieverzoek te laten melden, zodat er meteen digitaal een afspraak ingepland worden. Bij cv-onderhoud, glasschades en verstoppingen worden bewoners rechtstreeks doorgeleid naar onze contractpartners en direct door hen geholpen.

Het aantal reparatieverzoeken bedroeg in 2020 gemiddeld 1,52 p/w (begroot 1,45). Het absolute aantal reparatieverzoeken is in 2020 met 2% gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek kwamen in 2020 uit op € 165 per reparatieverzoek tegen een gemiddelde van € 156 in 2019 en € 142 in 2018.

De totale kosten zijn circa € 42.000 hoger uitgekomen dan begroot. Met name de renovatieprojecten als Assendorpdijk, Eiken-/Iepenstraat laten een verhoging zien. Bij herbewoning zijn er vaak kosten die niet onder het project vallen. We verwachten dat deze complexen in 2021 weer naar een "normaal" niveau dalen. Tevens zijn er 2 "redelijk jonge" complexen (208 -Gemaalpad/Bronstraat/Kribpad- en 211 -Paasloostraat en Nijerwalstraat) waarvan de daken van de schuren slecht zijn en waar al een aantal daken vroegtijdig is vervangen.

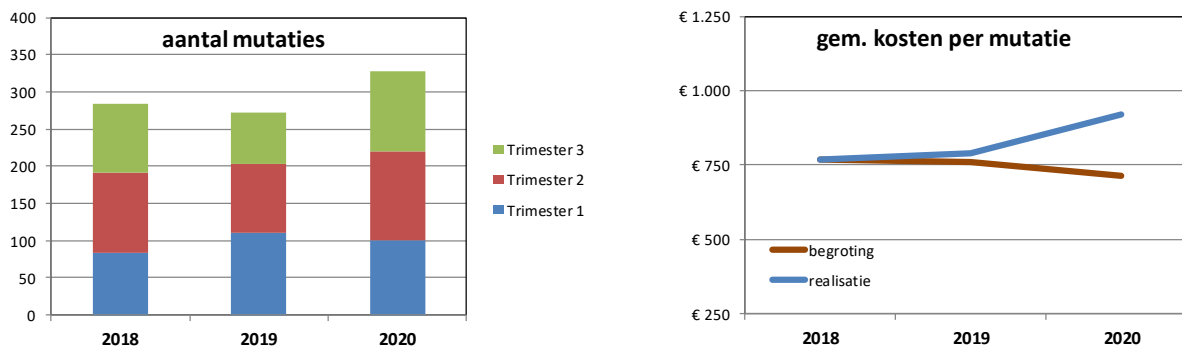
Overzicht reparatieverzoeken in 2020



4.1.2 Mutatieonderhoud

Het aantal verwerkte mutaties in 2020 bedraagt 328. De totale kosten van het mutatieonderhoud zijn in 2020 € 91.000 hoger uitgekomen dan begroot. Er waren 33 mutaties meer dan begroot (295). De gemiddelde kosten per mutatie zijn gestegen naar € 921 tegenover begroot € 715 (werkelijk 2019: € 789 en 2018: € 769). Bijzonder hierin zijn de mutaties van Weezenlanden-Noord en Assendorp. Er was in 2020 een relatief hoog aantal dure mutaties (rond de € 10.000).

Overzicht mutatieonderhoud 2020



4.1.3 Contractonderhoud/serviceonderhoud

Het contractonderhoud betreft het periodiek onderhouden van bijvoorbeeld liften, collectieve en individuele cv-installaties etc. In totaal is in 2020 circa € 5.000 minder aan contractonderhoud uitgegeven dan begroot.

Bij het serviceonderhoud gaat het om bv. ontstoppen van riolering, tuinonderhoud en het herstellen van glasschades. Onderhoud aan collectieve groenvoorzieningen en schoonmaken van portieken/galerijen gebeurt op contractbasis. Dit serviceonderhoud wordt jaarlijks verrekend met de huurders.

4.1.4 Planmatig onderhoud/groot onderhoud

4.1.4.1 Algemeen

In 2020 was er € 2.030.000 begroot voor planmatig onderhoud. De totale kosten zijn uitgekomen op € 1.450.000, een positief verschil van € 580.000 t.o.v. de begroting. Eén project is doorgeschoven naar 2021 en in de begroting 2021 opgenomen (€ 90.000), de kosten van dakwerkzaamheden en van instandhouding algemeen vielen mee (€ 350.000), alsook de instandhoudingskosten van het te slopen complex Weezenlanden-Noord: € 140.000.

In 2020 was er voor € 970.000 begroot voor aandeel onderhoud projecten. De totale kosten zijn uitgekomen op € 505.000, een positief verschil van € 465.000 t.o.v. de begroting. Het verschil wordt met name (0,4 miljoen) veroorzaakt door het project Assendorpdijk, waarvan de kosten reeds in 2019 verantwoord zijn.

4.1.4.2 Calamiteiten/onvoorzien

Het gaat hier primair om de kosten van calamiteiten en/of de kosten van onderhoudswerkzaamheden waarvoor direct actie moet worden ondernomen (onvoorzien) en die niet uitgesteld kan worden. Er heeft geen overschrijding plaatsgevonden. Hierna een overzicht per onderdeel.

Omschrijving	2020	2019
Asbest	50.000	103.000
Badkamer/toilet/keuken	90.000	59.000
Installaties	53.000	24.000
Doorgeschoven poh		102.000
Veiligheid		26.000
Overige	60.000	42.000
Totaal	253.000	356.000

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, bij voorkeur 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 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. Om dit goed in kaart te brengen, zijn er in 2019 complexprofielen gemaakt van de wijken. Op basis hiervan kan er nog gericht actie worden ondernomen op de verschillende wijken. Openbaar Belang zet goedlopende projecten en activiteiten voort. Wanneer uit het complexprofiel blijkt, dat er meer of andere interventie noodzakelijk is, starten wij 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 2020

Magische mix

In onze ondernemingsstrategie gaan wij uit van een goede balans tussen reguliere bewoners, vragers en dragers op buurt- of (sub-)complexniveau. Dit noemen wij de “magische mix”. Intern zijn de complexprofielen opgesteld waarmee op complexniveau wordt gekeken welke wijk er om actie vraagt vanuit Openbaar Belang. Deze profielen zijn ook onderdeel van het SVB en worden daarmee gebruikt om de strategie voor de woning samen te brengen met de omgeving en bewoner.

In 2020 zijn wij gestart met implementatie van de magische mix. Bij iedere mutatie beoordelen we aan de hand van het complexprofiel, wat voor type bewoner er nodig is om de juiste balans te hebben. Uit de eerste evaluatie blijkt, dat er meer balans is gekomen in een aantal complexen.

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 een specifiek deel van Schoonhorst is er samen met gemeente en Travers opgetrokken om de buurt sociaal en groen aan te pakken. Dit is gedaan omdat er signalen waren dat de buurt verloederde, er is gekozen voor een proactieve aanpak.

VvE's

In 2020 is er één VvE bijgekomen: de VvE betreffende 24 parkeerplaatsen in Weezenlanden (voormalig Isala-terrein). In 12 complexen is nu sprake van een VvE. Openbaar Belang is hierin vertegenwoordigd en behartigt zowel haar eigen als de belangen van de huurders.

Er is 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.

Eén VvE heeft ervoor gekozen om afscheid te nemen van onze vaste VvE-beheerder en is overgestapt naar een nieuwe beheerder. Ook hier is goed contact mee.

Een overzicht van de VvE's is opgenomen in hoofdstuk 10 verbindingen.

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.

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

6.1 De Centrale Huurdersraad

We hebben een samenwerkingsovereenkomst met de Centrale Huurdersraad afgesloten, waarbij we de randvoorwaarden hebben geschept voor een goed functionerende huurdersorganisatie. 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 2020 uit:

De heer C.E.N. Wolfkamp	voorzitter
Mevrouw T. Felter	vicevoorzitter
De heer J. Hetebrij	secretaris
De heer J.W. Vinke	penningmeester
De heer D. Holder	lid
De heer W.P. Hogeveen	lid
Mevrouw A.C. Trentelman	lid
De heer R.A. Visscher	lid
De heer W. van der Worp	lid

De Centrale Huurdersraad heeft zes keer fysiek vergaderd, waarvan twee Overlegvergaderingen met de directeur-bestuurder van Openbaar Belang. Daarnaast is er éénmaal digitaal vergaderd. Vanwege de corona-crisis hebben de commissarissen A.R. Hanlo en G.J.F. Brakkee dit jaar geen CHR-vergadering kunnen bijwonen. Wel is er in klein comité een bijeenkomst geweest van het Dagelijks bestuur van de CHR met een vertegenwoordiging van de RvC.

De Centrale Huurdersraad heeft in 2020 advies uitgebracht over:

- Uitwerking huursombenadering 2020;
- Programma Van Eisen (PVE) nieuwbouw sociale woningen;
- Profiel leden klachtenadviescommissie. Daarnaast was de CHR vertegenwoordigd in de selectiecommissie voor twee nieuwe leden van de klachtenadviescommissie;
- Herbenoeming van commissaris de heer A.R. Hanlo.

Tijdens de Overlegvergaderingen is gesproken over de begroting 2020 en het jaarverslag 2019 van zowel de Centrale Huurdersraad als van Openbaar Belang. Daarnaast is de Centrale Huurdersraad geïnformeerd over de resultaten van de visitatie, en de voortgang van verschillende projecten zoals Weezenlanden-Noord, Eiken-/Iepenstraat, Assendorperdijk, Fluessen/Fivel, Bekenbuurt, Borneostraat/Riouwstraat, Lassuslaan, Zwartewaterkwartier, De Tippe en de verbouwing van het kantoorpand.

Op vrijdag 26 juni is er een themadag georganiseerd. Er is stilgestaan bij Anders werken/Anders sturen, implementatie zeggenschap, buffer- en beleidsruimte, Opgaven en Middelen, coronagevolgen en -maatregelen, huurverhoging 2020, Nibud budgethandboek, assetmanagement en onderhoud van woningen.

In 2020 is er geen Algemene Ledenvergadering van de Centrale Huurdersraad gehouden. De tijdelijke Covid-19 wet heeft de verplichting om een ALV te houden opgeheven. Het bestuur van de CHR heeft de beslissing genomen de ALV in 2020 niet te laten plaatsvinden, maar uit te stellen naar het voorjaar van 2021.

In 2020 is afscheid genomen van twee bestuursleden. De heer H. Loeters heeft vanwege gezondheidsredenen zijn werkzaamheden voor de Centrale Huurdersraad moeten beëindigen. Openbaar Belang is hem veel dank verschuldigd voor zijn jarenlange inzet voor de Centrale Huurdersraad, waarvan hij de laatste jaren voorzitter was.

De heer H. Meijer is verhuisd en huurt niet meer bij Openbaar Belang. Hij heeft, naast zijn inzet voor Bewonerscommissie008, zich ingezet voor de Centrale Huurdersraad.

Er zijn geen nieuwe bestuursleden toegetreden tot de Centrale Huurdersraad.

Openbaar Belang draagt bij aan de kosten van de Centrale Huurdersraad. Dit 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

Weezenlanden Noord

In het complex Schuurmanstraat/Wiecherlinckstraat is Bewonerscommissie008 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.

Door de coronapandemie is een aantal fysieke overleggen op een andere wijze ingevuld. De BC008 vergadert liever niet online en vandaar dat er gekozen is om de onderwerpen per mail te behandelen en te informeren.

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.

Eiken-/Iepenstraat

Omdat de Eiken-/Iepenstraat bestaat uit zeer betrokken bewoners en het een relatief klein complex is, is door bewoners de keuze gemaakt om geen commissie in te stellen. De bewoners fungeren als commissie, omdat zij op twee bewoners na, altijd aanwezig zijn bij overleg over de te nemen beslissingen.

6.3 De klachtenadviescommissie

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

Per zitting zijn minimaal drie leden van de klachtenadviescommissie aanwezig.

In het verslagjaar zijn vier klachten voor de klachtenadviescommissie binnengekomen. Drie klachten zijn door de organisatie opgelost.

Eén klacht is in een zitting behandeld. De klachtenadviescommissie heeft de klacht deels gegrond en deels ongegrond verklaard. De commissie adviseert Openbaar Belang om het nakomen van afspraken en het volgen van processen – door onderaannemers – beter te monitoren. Openbaar Belang heeft de klachten van klager met een serieuze intentie behandeld, aldus de klachtenadviescommissie.

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

6.4 Het bewonersblad, nieuwsbrieven en online communicatie

In 2020 is het bewonersblad 'het begint met wonen' in een zomer- en wintereditie uitgekomen. Het blad is een belangrijk middel in de communicatie met de huurders. Wij verspreiden het bewonersblad 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 dat het bewonersblad 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 via het bewonersblad 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.

Onlinecommunicatie vindt plaats via de website, Twitter en LinkedIn.

In 2020 is voor het project Weezenlanden-Noord (complex 008) de eigen nieuwsbrief vijf keer ingezet. Voorheen maakte de Bewonerscommissie ook gebruik van deze nieuwsbrief om haar informatie via dit medium te verspreiden. Nu gebeurt dat via een eigen nieuwsbrief.

Ook voor de projecten Assendorperdijk (complex 009), Eiken-/Iepenstraat (complex 057), de Bekenbuurt (complex 013), de Fluessen/Fivel (complex 011) en de Borneo- en Riouwstraat (complex 045) 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.

Deelproject Invloed en zeggenschap

Om onze rol als huisvester goed te kunnen invullen, is contact met onze bewoners van essentieel belang. Het principe van invloed afstaan aan de huurder is wat we willen terugbrengen en vertalen naar onze dagelijkse praktijk.

Daarom zijn we in 2020 verder gegaan met het project invloed en zeggenschap. Dit hebben wij vooral gedaan door bij collega's in de keuken te kijken, inspiratie op te doen en te horen wat wel en wat niet werkt.

WocoApp

Het nieuwe middel de WocoApp biedt op een heel toegankelijke manier voor de huurder en Openbaar Belang verschillende mogelijkheden om Invloed en Zeggenschap onder de aandacht te brengen. Groot voordeel is dat het een app is, waardoor de huurder een ander gangbaar en makkelijk communicatiemiddel kan gebruiken om contact met Openbaar Belang te leggen.

Via de WocoApp kunnen we de bewoners bevragen over tal van onderwerpen. Om de bewoners in aanraking te krijgen met de nieuwe app, was de eerste vraag die we hen voorlegden: Wat wenst u voor uw burens? Dit leverde ruim 100 nieuwe gebruikers op en zo'n 50 wensen zijn ingeleverd.

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, op kasstromen en op rendement.

Alle financiële beheersingsinstrumenten als meerjarenprognose en kengetallen zijn gebaseerd op de beleidswaarde.

Marktwaarde

Ook in het jaar 2020 was de woningmarkt sterk in ontwikkeling. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Openbaar Belang heeft dit tot een forse stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde (marktwaarde in verhuurde staat) van de woningportefeuille in exploitatie is met circa € 42 miljoen gegroeid naar een waarde van € 366 miljoen. Rekening houdend met de waarde van de opgeleverde nieuwbouw (€ 6,3 miljoen) en afname door de verkoop van woningen (€ 1,2 miljoen) betreft dit een waardegroei van circa 13%.

De positieve waardeontwikkeling is enerzijds het gevolg van een waardestijging door een aantal verbeterprojecten en anderzijds door 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 daarentegen een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur op zich positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2019 door een gematigde huurverhoging en het passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

In de marktwaarde ultimo 2020 is alleen in de eindwaarde rekening gehouden met de in 2021 ingevoerde verhoging van de overdrachtsbelasting en nog geen rekening gehouden met huurbevriezing in juli 2021. De gevolgen voor de marktwaarde 2021 van beide maatregelen schatten wij op circa € 20 resp. € 2 miljoen negatief.

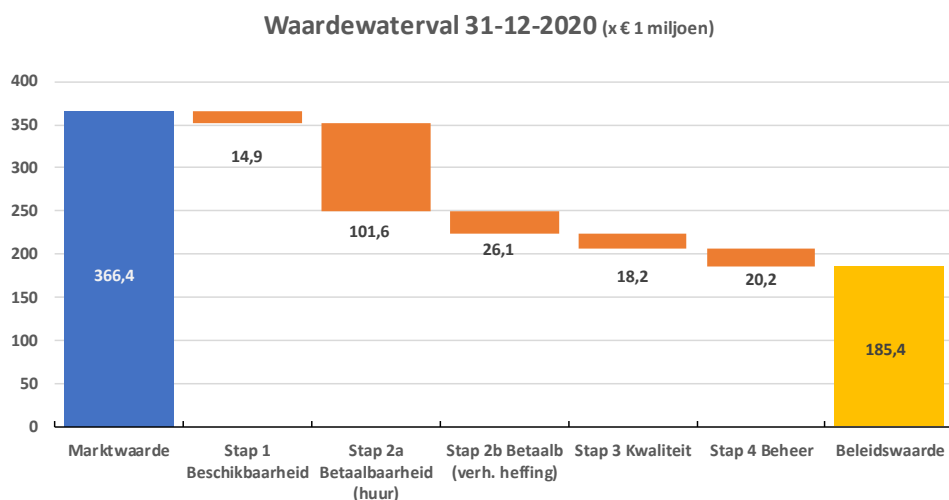
Beleidswaarde

De beleidswaarde geeft, in tegenstelling tot de marktwaarde, de waarde van het vastgoed weer op basis van het beleid van Openbaar Belang.

Ultimo 2020 kwam de beleidswaarde uit op € 185,4 miljoen (ultimo 2019 circa € 170 miljoen); dat is 51% van de marktwaarde (ultimo 2019: 52%).

Deze toename is het gevolg van de hiervoor genoemde stijging van de marktwaarde in 2020.

In de figuur hieronder wordt de beleidswaterval, die met behulp van de software van Ortec Finance (WALS) is berekend, getoond.



Toelichting stappen:

1. Beschikbaarheid het blijven verhuren van woningen (doorexploiteren i.p.v. uitponden)
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

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 € 181 miljoen (= circa 49%). Het verschil wordt grotendeels door de afslag voor betaalbaarheid (35%) gevormd.

Sturen op waarde

Ook in 2020 is ons vastgoed gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat op basis van het basis handboek. Ten opzichte van 2019 is het handboek geactualiseerd. Een belangrijke aanpassing betreft de parameter renovatie; voor het eerst wordt, indien er een renovatie heeft plaatsgevonden, in de waardebeoordeling hiermee rekening gehouden.

De marktwaarde in verhuurde staat komt uit op 85% van de WOZ-waarde (2019: 82%). Ook in 2020 worden, op basis van de rekenregels, de meeste PMC's weer gewaardeerd volgens het uitpond-scenario. 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 al het DAEB-vastgoed op het doorexploiteren scenario was gewaardeerd (zoals dat in de beleidswaarde wordt toegepast), zou de marktwaarde circa 75% (2019: 67%) 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 ICR³ (interne norm van minimaal 1,6). Door de duidelijkheid die er nu is over het onderscheid tussen investering versus onderhoud (zie memo "onderhoud en verbetering en beheerkosten" door Aw/WSW, juni 2019), wordt er meer onderhoud geactiveerd en niet meer via de "kasstroom uit operationele activiteiten" ten laste van het jaarresultaat gebracht. Met als resultante een hogere/betere ICR.

Naast deze indicatoren monitoren we in de begroting d.m.v. interne normen ook de ontwikkeling van de Solvabiliteit⁴ en de Loan To Value⁵. We hanteren een minimum van 17,6%, respectievelijk maximum van 81,8% (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 Investeringsstatuut. In ons SVB hebben wij zowel het directe als het indirecte rendement van onze product-markt-combinaties (pmc) van de afgelopen jaren bepaald en deze zijn mede bepalend voor onze strategie voor de komende jaren (ingrijpende verbetering/verkoop/sloop/ vernieuwbouw en bijdrage aan de magische mix).

³ 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).

⁴ Solvabiliteit = geeft aan het eigen vermogen (o.b.v. de beleidswaarde) uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen. In de sector heeft het WSW de norm op een percentage van minimaal 15% gesteld.

⁵ 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 de waarde van het bezit berekend o.b.v. de beleidswaarde. In de sector heeft het WSW de norm op een percentage van maximaal 85% gesteld.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit woningcorporaties beoordeelt de (volkshuisvestelijke) prestaties van woningcorporaties. In 2020 is er een basis beoordeling door het Aw uitgevoerd, hetgeen geleid heeft tot een lagere risico-inschaling.

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 haar beoordelingsbrief van 8 juni 2020 constateert het WSW dat Openbaar Belang goede stappen heeft gezet inzake de risicobeheersing project Weezenlanden-Noord, inzicht en invulling van de financiële ruimte, de realisatiekracht van de begroting en de datakwaliteit. Dit alles heeft geresulteerd in een verbetering van ons risicoprofiel.

Meerjarenperspectief

Om de financiële continuïteit van Openbaar Belang te waarborgen, wordt voortdurend getoetst of de ICR, de solvabiliteit en de LTV zich zodanig ontwikkelen, dat de activiteiten die Openbaar Belang ontplooit, financieerbaar blijven. M.a.w.: we willen de borgbaarheid via het WSW blijvend veiligstellen. Maar ook toetst Openbaar Belang of zij haar maatschappelijke opgave voldoende invult.

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 2021-2025:

- ICR: gemiddeld 2,0 (norm WSW min. 1,4)
- Solvabiliteit (o.b.v. marktwaarde): gemiddeld 67%
- Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde): gemiddeld 37% (WSW-norm min. 15%)
- LTV (op basis van WOZ-waarde): gemiddeld 24% (WSW-norm max. 50%)
- LTV (op basis van beleidswaarde): gemiddeld 63% (WSW-norm max. 85%)

In de meerjarenprognose is geen rekening gehouden met de éénmalige huurbevrozing in 2021 omdat deze door een verlaging van de verhuurderheffing wordt gecompenseerd.

De kengetallen op basis van de WSW-rekenmethode voldoen ruimschoots aan het toetsingskader van het WSW. Daarom is in het najaar van 2019 gestart met een onderzoek naar de hoogte van de zgn. "beleidsruimte" (= ruimte tussen de norm en de werkelijke hoogte van het kengetal) en of in het kader van risicomanagement Openbaar Belang andere (lees: hogere) normen moet hanteren. Oftewel, moet Openbaar Belang bovenop de normen van het WSW nog een interne opslag hanteren, waardoor er een zgn. bufferruimte ontstaat.

Op basis van ons onderzoek komen we tot de volgende interne normen:

Ratio	Prognose '20-'25	Norm Openbaar Belang	Norm WSW/Aw
ICR	2,0	1,6	1,4
LTV	63%	81,8%	85,0%
Solvabiliteit	37%	17,6%	15,0%

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 2020 hebben wij weer een stresstest 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
31-12-2016	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
31-12-2019	20.000	-8.844	-11.084	-13.549
31-12-2020	20.000	-8.630	-10.615	-12.781

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).

Treasury

Onze treasuryactiviteiten worden begeleid en ondersteund door Thésor. De voorstellen uit het Treasury Jaarplan 2020 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 2020 ook niet plaatsgevonden.

7.2 Beleggingsbeleid

Het uitgangspunt van het 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 2020 is als volgt opgebouwd (x € 1.000):

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020	2020			2019
	werkelijk	begroot	verschil	werkelijk
x € 1.000	€	€	€	€
exploitatie	9.294	8.102	1.192	7.523
verkopen	398	254	144	426
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37.444	254	37.190	14.859
Overige activiteiten	130	0	130	0
leefbaarheid	-241	-262	21	-245
overige organisatiekosten	-342	-312	-30	-311
financiële baten/lasten	-3.326	-3.448	122	-3.493
resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	43.357	4.588	38.769	18.759
belastingen	-412	-1.377	965	-857
jaarresultaat na belastingen	42.945	3.211	39.734	17.902

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

Werkelijk 2020 ten opzichte van begroot 2020

(x € 1.000)

Exploitatieresultaat	1.192
Waardeveranderingen MVA	37.190
Vennootschapsbelasting	965
Overige	-/- 387
Totaal	39.734

Het exploitatieresultaat is met € 1,2 miljoen gestegen, voornamelijk door lagere onderhoudslasten (€ 0,9 miljoen) en vervallen saneringsheffing (€ 0,2 miljoen).

Het verschil bij de waardeveranderingen betreft voornamelijk de autonome mutatie en de update van de parameters en rekenregels vanuit het Handboek 2020 t.o.v. 2019.

De vennootschapsbelasting valt lager uit dan begroot door de deels toerekening van onderhoud uit verduurzamingsprojecten naar fiscaal aftrekbare onderhoudslasten. In de begroting wordt geen rekening gehouden met de fiscaal aftrekbare kosten vanuit verduurzamingsprojecten aangezien deze lastig in te schatten zijn.

Werkelijk 2020 t.o.v. werkelijk 2019

(x € 1.000)

Exploitatieresultaat	1.771
Waardeveranderingen MVA	22.585
Vennootschapsbelasting	445
Overige	<u>-/- 242</u>
Totaal	<u><u>25.043</u></u>

Het exploitatieresultaat is met name gestegen door lagere onderhoudslasten (€ 1 miljoen) en hogere huuropbrengsten (€ 0,7 miljoen) onder andere door de oplevering van nieuwbouw- en verbeterprojecten in 2019 en 2020.

Het verschil bij de waardeveranderingen betreft voornamelijk de autonome mutatie en de update van de parameters en rekenregels vanuit het Handboek 2020 t.o.v. 2019.

De vennootschapsbelasting valt lager uit door een hogere toerekening van onderhoud uit verduurzamingsprojecten naar fiscaal aftrekbare onderhoudslasten. Deze toerekening vond voorheen plaats bij de indiening van de aangifte vennootschapsbelasting.

7.4 Ontwikkeling vermogen 2021 t/m 2025

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

▪ Parameters (cijfers aangeleverd door Ortec, conform begroting 2021):

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

2021:	1,51%	2024:	1,32%
2022:	1,78%	2025:	1,74%
2023:	1,53%		

- lange rente leningen (incl. opslag) : 0,55% in 2021 en oplopend naar 1,60% in 2025
- korte rente leningen (incl. opslag) : -0,08% in 2021 en oplopend naar 0,03% in 2025
- prijsinflatie : 1,30% in 2021 oplopend naar 2,00% in 2025 e.v.
- looninflatie : 1,40% in 2021 oplopend naar 2,50% in 2025 e.v.
- huurderving, leegstand : 0,30%
- huurderving, oninbaar : 0,20%
- onderhouds- en bouwindex : 3,00% in 2021 dalend naar 2,50% in 2025 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 2021 t/m 2025.
- De verhuurderheffing en de extra huurverhoging voor huurders met een inkomen boven € 44.655⁶ (grens 2021) 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 25 eengezinswoningen locatie Hanzestad;
 - de realisatie van 40 woningen in winkelcentrum Stadshagen;
 - de realisatie van 52 woningen in de Tippe (Stadshagen);
 - de realisatie van 35 woningen Zwartewaterkwartier;
 - de sloop van 107 appartementen en 27 garages in Weezenlanden-Noord met vervangende nieuwbouw van 97 appartementen (onderdeel project 179 appartementen, 1 bedrijfspand en 47 garages, cpl 008; fase 1 en 2);
 - het splitsen van 10 woningen in 20 woningen en
 - de (reguliere) verkoop van 45 woningen (gemiddeld 9 per jaar).

Op de hiernavolgende pagina's wordt de meerjarenprognose over de periode 2021-2025 weergegeven. Achtereenvolgens zijn opgenomen:

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

Jaar	norm	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Solvabiliteit, o.b.v. marktwaarde (%)		70,0	68,6	68,9	66,7	65,1	64,0
Solvabiliteit, o.b.v. beleidswaarde (%)	≥ 15,0	41,9	41,6	42,3	37,4	34,7	31,0
LTV, o.b.v. leegwaarde (%)	≤ 80,0	24,7	24,5	24,2	25,2	26,6	27,7
LTV, o.b.v. marktwaarde (%)	≤ 45,0	30,0	31,0	31,0	32,0	34,0	36,0
LTV, o.b.v. beleidswaarde (%), cf WSW/AW-methode	≤ 85,0	58,3	58,3	58,8	61,5	65,3	68,7
LTV, o.b.v. WOZ-waarde (%)	≤ 50,0	25,0	23,5	22,6	23,5	24,8	25,7
Dekkingsratio (%) [max 70%]	≤ 70,0	37,9	39,0	38,4	38,0	38,4	38,5
Onderpandratio (%) [max 70%]	≤ 70,0	35,6	36,9	36,5	36,6	37,3	37,7
Interest dekkingsratio (ICR)	≥ 1,4	2,04	1,85	1,93	1,98	2,20	2,20
Rente VV (%)		3,10	2,91	2,86	2,87	2,68	2,45

⁶ Met de huurbevrozing in 2021 is voornamelijk geen rekening gehouden, noch met de compensatie hiervoor via een vermindering van de verhuurderheffing.

Resultatenrekening

(x € 1.000,-)

Jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Exploitatie						
Huren en EPV	17.536	17.778	17.911	18.671	19.488	20.257
Servicekosten	-36	-5	-5	-5	-5	-5
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.777	-2.047	-1.792	-1.421	-1.457	-1.721
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.588	-4.796	-5.320	-4.844	-4.123	-4.729
Overige directe operationele lasten exploitatie in bezit	-2.841	-3.463	-3.329	-3.775	-3.990	-4.171
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.294	7.467	7.465	8.626	9.913	9.631
Overige activiteiten	130	130	130	130	130	130
Leefbaarheid	-241	-310	-315	-320	-326	-333
Overige organisatiekosten	-342	-409	-413	-417	-423	-431
Financiële baten en lasten						
Waardeveranderingen financiële vaste activa						
Rentebaten	2		4	5	5	5
Rentelasten	-3.328	-3.157	-3.034	-3.142	-3.156	-3.259
Saldo financiële baten en lasten	-3.326	-3.157	-3.030	-3.137	-3.151	-3.254
Exploitatieresultaat	5.515	3.721	3.837	4.882	6.143	5.743
Verkopen						
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.601	1.364	1.440	1.546	1.670	1.840
Toegerekende organisatiekosten	-12	-14	-14	-14	-15	-15
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.191	-1.330	-1.165	-1.433	-1.633	-1.851
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	398	20	261	99	22	-26
Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	37.444	-19.678	3.093	-968	919	-3.113
Resultaat voor belastingen	43.357	-15.937	7.191	4.013	7.084	2.604
Belastingen (incl. extra vpb effect ATAD)	-412	-1.164	-1.267	-1.468	-1.687	-1.635
Resultaat na belastingen	42.945	-17.101	5.924	2.545	5.397	969

In 2021 wordt, op basis van de regels van het Handboek 2020, een negatieve waarde verandering van de vastgoedportefeuille van circa € 20 miljoen verwacht. Dit wordt vooral veroorzaakt door de verhoging van de overdrachtsbelasting met 6% in 2021.

Echter gezien de huidige marktomstandigheden, waarin de prijzen van het vastgoed (sterk) blijven stijgen, verwachten wij dat de waardedaling door de gestegen overdrachtsbelasting hierdoor volledig zal worden geneutraliseerd.

Kasstromen

(x € 1.000,-)

Jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Operationele activiteiten	3.711	2.746	3.053	3.659	4.557	4.303
(des)Investerings	-9.237	-1.351	-5.305	-16.312	-16.104	-14.082
Financieringsactiviteiten	4.898	-16	320	12.653	11.547	9.779
Mutatie geldmiddelen	-628	1.379	-1.932	0	0	0

Ontwikkeling balansposten

(x € 1.000,-)

Jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Overige reserve	37.008	42.535	24.081	29.183	30.033	40.460
Herwaarderingsreserve	224.648	202.020	226.398	223.841	228.389	218.931
Eigen vermogen	261.656	244.555	250.479	253.024	258.422	259.391
Langlopende schulden *)	107.138	106.803	107.084	119.696	131.157	135.856
Vastgoedbeleggingen en Materiële vaste activa	370.948	353.143	362.435	378.459	395.554	404.305
Financiële vaste activa						
Balanstotaal	373.535	356.518	363.545	379.570	396.667	405.419

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

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 2020 zijn er geen onrendabele investeringen afgeboekt.

7.6 Ontwikkeling solvabiliteit en liquiditeit

Uit de meerjarenprognose blijkt dat het eigen vermogen licht afneemt van € 261,7 ultimo 2020 naar € 259,4 miljoen ultimo 2025. Deze afname wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardedaling in 2021 als gevolg van de verhoging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8%.

De Overige reserve stijgt van € 37,0 miljoen ultimo 2020 naar een niveau van € 40,5 miljoen ultimo 2025; de herwaarderingsreserve daarentegen daalt van € 224,7 miljoen ultimo 2020 naar € 218,9 miljoen ultimo 2025.

De solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde daalt van 41,9% ultimo 2020 naar 31,0% eind 2025.

De kasstromen uit operationele activiteiten ontwikkelen zich positief: de ICR is met gemiddeld 2,03 de komende periode ruim boven het minimum (1,4) van WSW/Aw.

In haar brief van 4 juni 2020 heeft het WSW het borgingsplafond voor 2020 vastgesteld op € 109.285.000, hetgeen voldoende was om onze (voorgenomen) activiteiten in 2020 te kunnen financieren.

In de tabel hierna is, uitgaande van het saldo van de geborgde leningen ultimo 2020 en de voorgenomen DAEB-activiteiten in 2021-2025, het verwachte borgingsplafond berekend. In deze periode komt het schuldrestant van de leningenportefeuille boven het berekende borgingsplafond, hetgeen wordt veroorzaakt door de ingerekende ontvangsten uit de tender project Weezenlanden-Noord. Voor de komende jaren betekent dit dat wij bij het aantrekken van additionele financiering kortlopende leningen zullen aantrekken of leningen met een variabele hoofdsom zodat overliquiditeit kan worden voorkomen.

berekening borgingsplafond WSW (x € 1.000,-)	2021	2022	2023	2024	2025
geborgde leningen primo jaar	€ 107.115	€ 105.492	€ 104.373	€ 115.457	€ 125.331
financieringsbehoefte DAEB	€ 2.868	€ 6.518	€ 17.248	€ 17.066	€ 15.480
af: interne financiering	€ -5.870	€ -5.704	€ -6.164	€ -7.192	€ -7.543
uitbreiding portefeuille	€ -3.002	€ 814	€ 11.084	€ 9.874	€ 7.937
beschikbare liquide middelen	€ 1.379	€ -1.933	€ -	€ -	€ -
berekend borgingsplafond per jaar	€ 105.492	€ 104.373	€ 115.457	€ 125.331	€ 133.268
door WSW aangegeven borgingsplafond op basis van dPi 2019 (brief 4-6-2020) per 31-12-2020	€ 109.285	€ 108.119	€ 107.492		
verwacht verloop schuldrestant leningen	€ 108.140	€ 108.460	€ 121.112	€ 132.658	€ 142.438

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 (2021-2030) gemaakt, die met behulp van het softwarepakket WALS van Ortec wordt uitgevoerd. De volgende scenario's zijn onderzocht (en in de begrotingscyclus beoordeeld):

- 1 inflatie en rente 1% hoger;
- 2 inflatie en rente 1% lager;
- 3 inflatie gelijk, maar rente 1% hoger;
- 4 bouw- en onderhoudsindex 1% hoger en
- 5 10 jaar lang geen verkopen.
- 6 huurbevrozing 2021 (dit scenario is niet verder onderzocht omdat tegenover deze inkomstenderving een compensatie vanuit de rijksoverheid komt in de vorm van een verlaging van de verhuurderheffing).

Uit deze scenarioanalyse blijkt dat:

- Het kengetal voor de kasstromen (ICR) voldoet in alle scenario's aan de eisen. We zien dat de ICR t/m 2028 redelijk stabiel is en aan het einde van de 10-jaarsperiode zelfs weer wat toeneemt (= verbeterd).
Onze berekeningen van de periode daarna (t/m 2039) geven aan dat dit beeld zich ook in die jaren voortzet en nergens in de scenario's wordt de ondergrens van 1,4 (WSW/AW) onze interne norm van 1,6 gepasseerd.
- In alle scenario's bereikt de LTV haar maximum in de jaren 2028-2029, waarna weer een verlaging inzet. De toename van de LTV tot 2028-2029 heeft alles te maken met het grote project Weezenlanden-Noord, waarvan in 2029 de laatste oplevering van de nieuwbouw plaatsvindt. Uit onze berekeningen blijkt verder dat in de jaren daarna deze verbetering zich doorzet, maar relatief minder sterk in scenario 4. Dat is logisch omdat in dit scenario een extra sterke bouwkostenstijging is doorgerekend, hetgeen zich voornamelijk uit in een sterkere toename van de investeringskasstromen.
- In alle scenario's komt de LTV in geen enkel jaar boven de grens van 85 (WSW/Aw) noch boven onze interne grens van 81,8.

De conclusie mag dus zijn dat in elk scenario Openbaar Belang voldoet aan de vereisten van Aw/WSW. De koppeling tussen de inflatie en de rente is voor de financiën van Openbaar Belang van groot belang is. Zodra deze koppeling (langdurig) wordt losgelaten (scenario 3) komt de ICR onder druk te staan en komt de kritische norm van 1,6 op termijn in zicht.

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 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 is in november 2019 vernieuwd.

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 zijn concreet uitgewerkt in bepalingen, waaraan woningcorporaties zich moeten houden. Van een aantal bepalingen in de Governancecode is afwijking niet mogelijk. Dit zijn de 'pas toe'-bepalingen. Wanneer dit aan de orde is staat dat bij de bepalingen aangegeven in de Governancecode.

Deze 'pas toe'-bepalingen zijn in lijn met nieuwe wetgeving en bedoeld om de kwaliteit en transparantie van handelen van het bestuur en de RvC te bevorderen.

Voor de bepalingen zonder deze pas toe-bepaling geldt dat daarvan afgeweken mag worden als dat volgens de woningcorporatie tot een beter resultaat leidt. Dit zijn de 'leg uit'-bepalingen. Hierbij dient wel steeds in de geest van het principe gehandeld te worden.

De woningcorporatie moet de afwijking van de bepaling op een inzichtelijke manier onderbouwen en actief verantwoorden waarom zij hiervan afwijkt. De woningcorporatie kan door zowel collega's als andere belanghebbenden worden bevraagd en aangesproken op haar toepassing en uitleg van de Governancecode.

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:

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

De heer Quint is per 1 september 2017 benoemd tot directeur-bestuurder. Over de periode van 2018 – 2020 dient hij totaal 108 punten te behalen. In het kader van de eisen rond Permanente Educatie heeft de heer Quint in die periode een totaal van 124 PE-punten behaald.

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. In 2021 wordt de visie op toezicht houden herzien.

Samenstelling Bestuur en RvC

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 vertrekt 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.

Verkoop strook grond Eiken-/Iepenstraat

De verkoop van een strook grond Eiken-/Iepenstraat aan Enexis is in de RvC-vergadering van 18 maart 2020 goedgekeurd.

Investeringsbesluit verbouwing kantoor

Het investeringsbesluit verbouwing kantoor is in de RvC-vergadering van 18 maart 2020 goedgekeurd.

Buffer- en beleidsruimte

De buffer- en beleidsruimte zijn in de RvC-vergadering van 18 maart respectievelijk 10 juni 2020 goedgekeurd.

Herziene procuratieregeling

De herziene procuratieregeling is in de RvC-vergadering van 11 november 2020 vastgesteld.

Treasury Jaarplan 2021

Het Treasury Jaarplan 2021 is in de RvC-vergadering van 9 december 2020 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 2020 is op 18 maart 2020 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

De bestuurder wordt 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

Sinds 2019 werkt Openbaar Belang met een risicomanagement systeem gebaseerd op haar ondernemingsstrategie. Aan de hand daarvan heeft Openbaar Belang haar intern risicobeheersings- en controlesysteem ingericht. De strategiekaart is opgesteld op basis van de doelstellingen en activiteiten uit de ondernemingsstrategie. Vervolgens zijn de risico's benoemd en gekoppeld aan deze doelstellingen. Deze zijn de basis voor de rapportage risicomanagement die elke maand met de risico-eigenaar, controller en managementteam wordt besproken en waar mogelijk nieuwe beheersingsmaatregelen worden bepaald om in control te blijven.

De strategie is bepaald voor een periode van 4 jaar, in deze periode houden we jaarlijks aan begin van een nieuw kalenderjaar de risico's tegen het licht en bespreken we of de top 10 moet worden aangepast, zowel qua risico als qua positionering in het kwadrant van beïnvloedbaar en omvang risico. De Top 10 voor 2021 is niet gewijzigd ten opzichte van vorig jaar, wel zijn er inhoudelijk aanvullingen gedaan die ook weer kunnen zorgen voor andere beheersmaatregelen. Deze bestonden o.a. uit corona, Opgave middelen en verduurzamen. Dit zal tijdens de interne risico-sessies worden uitgewerkt.

Risico's
1 I Politieke factoren
2 L SVB niet kunnen realiseren
3 D Geautomatiseerde ondersteuning
4 Q Imago
5 H Eenzijdige wijken/complexen
6 B Integriteit
7 O Weezenlanden Noord
8 R Veranderpotentieel organisatie
9 S Economische factoren
10 G Overlast in de wijk/complex

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 de 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 2020 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 2020 zijn er geen wijzigingen geweest in de samenstelling van de Raad.

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 Vollenhoven), 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.

In 2019 is een actiegericht programma voorgesteld om aan te werken de komende jaren. Als eerste onderdeel is hiervan de Taskforce Woningbouw ingesteld, ook hierin neemt Openbaar Belang deel. In 2019 is dit verder uitgewerkt met onder andere de 7 basisregels voor samenwerking aan een inclusieve stad en voldoende sociale woningbouw, uit de notitie Verbeteren Slagingskansen Inclusieve Stad. Deze spelregels zijn ook meegenomen in de prestatieafspraken 2020-2023.

In de raamovereenkomst van de prestatieafspraken en de gemeentelijke Ontwikkelstrategie zijn afspraken gemaakt over het samenspel tussen gemeente-corporaties-marktpartijen, die het mogelijk moeten maken om in Zwolle te werken aan een inclusieve stad (30-40-30 op woningbouwlocaties, en corporaties actief betrokken op de planvorming).

10. Verbindingen

In 2020 heeft Openbaar Belang, net als in voorgaande jaar, geen verbindingen.

Uitvoerend 2020 participeert Openbaar Belang nog in de onderstaande elf Verenigingen van Eigenaars (VvE) voor onze woningen. 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.

Overzicht vve's

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	10	MVGM
		totaal			<u>65</u>	<u>18</u>	
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			<u>61</u>	<u>17</u>	
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	5	MVGM
11	29	Binnenstad	Walstraat 9, 9a, 9b, 11, 11a, 11b	2013	6	2	MVGM
totaal generaal					156	48	

Daarnaast zijn in 2020 24 parkeerplaatsen opgeleverd bij ons project op het oude Isala terrein (complex 51), deze parkeerplaatsen zijn onderdeel van een totaal van 97 parkeerplaatsen en worden beheerd door REBO VvE management.

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 2020 is er één woning behorende bij een VvE verkocht.

11. De organisatie

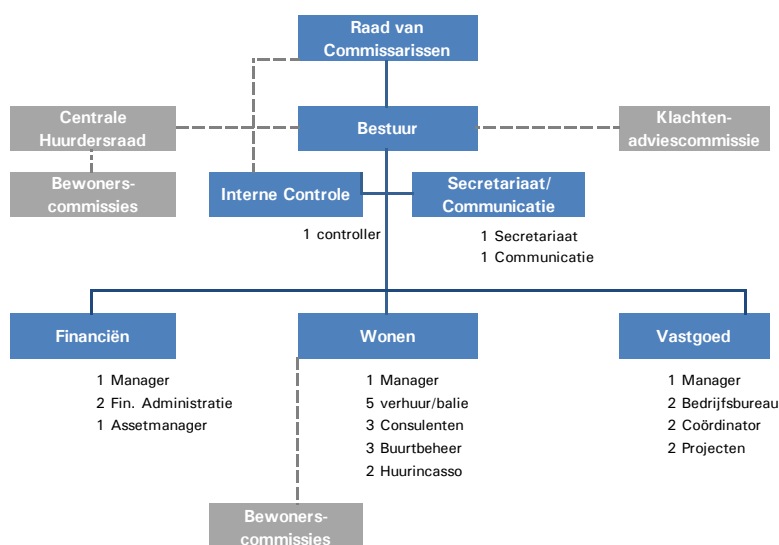
11.1 Het Bestuur

De samenstelling van het Bestuur op 31 december 2020 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 2020 waren er 28 personen werkzaam bij de stichting en was er één vacature (tezamen 23,8 formatieplaatsen). Deze vacature wordt tijdelijk ingevuld door een inleenkracht.

In 2020 heeft één medewerker Openbaar Belang verlaten.

In 2020 zijn er geen stagiaires werkzaam geweest bij Openbaar Belang.

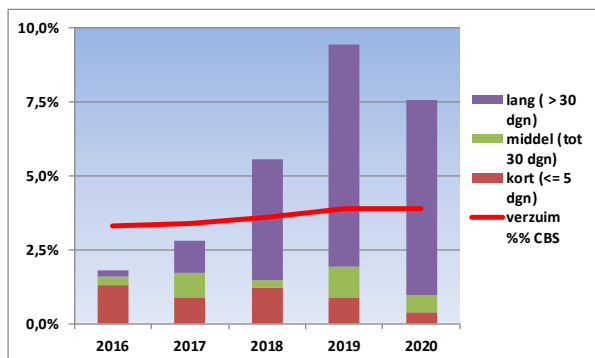
ultimo jaar	2020	2019	2018	2017	2016
totaal aantal medewerkers	28	29	28	27	26
aantal formatieplaatsen	23,8	24,4	24,4	24,3	23,8
aantal vacatures	0	1	1	1	2
verhouding man-vrouw					
aantal mannen	14	14	14	13	12
aantal vrouwen	14	15	14	14	14
aard arbeidscontract					
voltijd	13	13	13	13	13
deeltijd	16	17	15	14	13
aantal stagiaires	0	0	1	1	0

11.3.2 Ziekteverzuim

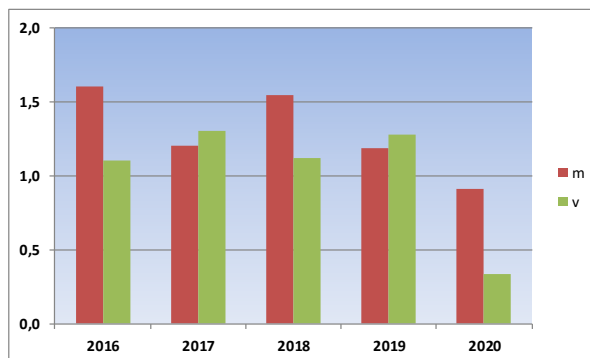
Het ziekteverzuim is in 2020 weer wat gedaald naar een niveau van 7,6% (2019: 9,4%). In 2020 zijn er 4 werknemers langdurig arbeidsongeschikt geweest, die allen in meer of in mindere mate ultimo 2020 nog steeds ziek waren. We verwachten dat drie hiervan volledig hersteld terugkeren in het arbeidsproces.

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.

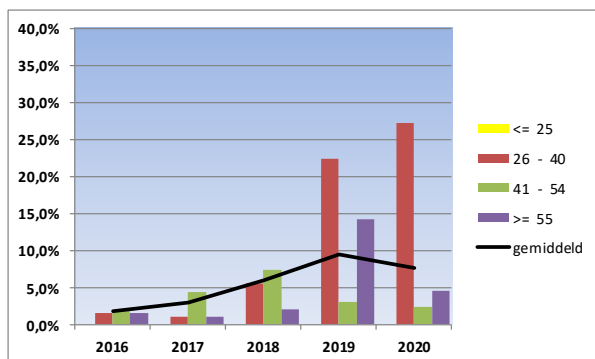
ziekteverzuim naar verzuimduur (in werkdagen)



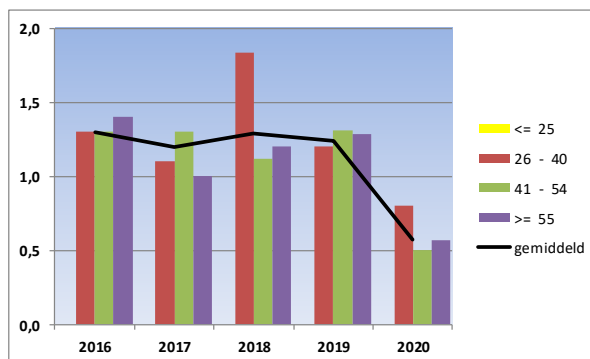
ziekteverzuimfrequentie per geslacht



ziekteverzuimpercentage per leeftijd



ziekteverzuimfrequentie per leeftijd



11.4 Organisatieontwikkeling

HR-beleid en Strategische Personeelsplanning

In 2020 is het HR-beleid en de Strategische Personeelsplanning vastgesteld. Met de visie op HR hebben wij verder invulling gegeven aan de implementatie van onze ondernemingsstrategie en de daarmee gepaard gaande organisatieontwikkeling voor 2020-2022. We hebben de context geschetst waarbinnen Openbaar Belang beweegt en wat dat betekent voor de ontwikkeling van de medewerkers. We hebben toegelicht welke leidende principes richtinggevend zijn voor de sturing van de organisatie, wat onze speerpunten zijn op het gebied van HR en wat voor werkplezier en duurzame inzetbaarheid daarin specifiek onze aandacht heeft.

Anders werken

Openbaar Belang heeft de ambitie om meer multidisciplinair te werken en vraagstukken meer integraal te benaderen. Enerzijds tijd- en plaats onafhankelijk kunnen werken, waarbij de medewerker steeds bewust activiteitgericht een optimale werkomgeving kiest. Elkaar opzoeken, eigenaarschap, werkplezier, elkaars competenties versterken, efficiëntie en effectiviteit zijn sleutelbegrippen. Het gewenste effect van Anders Werken is dat mensen graag bij ons (samen)werken en elkaar ontmoeten op kantoor. Als organisatie is een verkenning gedaan en bewustwording gegroeid wat 'anders werken' precies betekent en wat het wel en niet omvat voor de mensen binnen Openbaar Belang: hoe wij anders (met elkaar) willen werken. Hoe willen we met elkaar werken, wat houden we vast een wat

willen we verbeteren. Beeld bij hoe we intern met elkaar willen samenwerken? Wat betekent het voor wie? Gedeeld beeld over o.a.: Vindbaarheid, ontmoeten, integraliteit. Werkplezier, efficiency, toekomstbestendige werkomgeving.

Voor de herinrichting van ons kantoor werkplekstrategie opgesteld. Daarin is bepaald hoe de inrichting van ons pand bijdraagt aan bovenstaande begrippen. De huisvesting moet dienend zijn aan samenwerking, efficiency en in zijn algemeenheid een prettiger manier van werken. De huisvesting is nadrukkelijk een afgeleide van het anders werken.

Verbouwing Kantoor

In april 2020 is er gestart met de verbouwing van het kantoor. Door corona was de bezetting minimaal op kantoor en werd het daardoor mogelijk de verbouwing te versnellen, in plaats van per verdieping. De uitvoering van de verbouwing in de zomer was intens, mede i.v.m. gedeeltelijk sloop van tussenmuren e.d. De totale verbouwing is, inclusief het plaatsen van het nieuwe meubilair, in september 2020 afgerond. In de periode vanaf half september hebben de medewerkers kennis kunnen maken van al het nieuws en de reacties waren positief. In het najaar is er ook nog groen geplaatst en het totaal geeft een moderne frisse uitstraling en logische indeling die past bij 'anders werken'. Vanuit corona is het totale concept nog niet echt beproefd, omdat het merendeel van de tijd maar er een zeer beperkte bezetting op kantoor is en omdat veel medewerkers thuiswerken. De reacties zijn ondanks dat erg enthousiast.

Nieuwe functies

Vanuit de nieuwe ondernemingsstrategie, veranderende markt en het Strategische Personeelsplanning is er vanuit de afdeling Vastgoed gewerkt aan het schetsen van de afdeling Vastgoed over 5 jaar. Vanuit dit perspectief en de personele ontwikkelingen op de afdeling zijn er functiewijzigingen ontstaan: de functies opzichter/werkvoorbereider en projectmanagers zijn opgeheven en er zijn twee nieuwe functies gecreëerd: ontwikkelmanager en woningbeheerder. Daarnaast is bij de afdeling Wonen een nieuwe functie doorstroommakelaar ontstaan. In 2021 zal mede ook de nieuwe functie beleidsadviseur vacant gesteld worden.

11.5 De kwaliteit van de dienstverlening

Onze klant staat centraal in de dienstverlening die wij aan hen leveren. Vanaf 2016 hebben wij hier forse voortgang geboekt op het gebied van de "één loket gedachte", digitalisering door onder andere "mijn belang" te introduceren de processen te stroomlijnen en de organisatie en het gebouw op onze dienstverleningsvisie aan te passen. In 2020 hebben wij dit project afgesloten en kijken wij terug op een intensieve en mooie periode.

Ondanks dat corona heerste, hebben wij onze dienstverlening zoveel mogelijk gecontinueerd. Hierdoor konden de mensen blijven verhuizen, reparatieverzoeken indienen en in contact blijven met onze medewerkers. Dit was niet altijd eenvoudig te realiseren maar ging, gegeven de omstandigheden, toch boven verwachting goed. Uit de reacties merken wij, dat de bewoners dit erg plezierig vonden en dat dit de leefbaarheid ten goede kwam.

De ontwikkeling van de dienstverlening gaat ook na het afsluiten van het project gewoon door; De HR visie is verder uitgewerkt en heeft geleid op meer focus op de gezondheid en duurzame inzetbaarheid van de medewerkers

Er is een nieuwe functie van "doorstroommakelaar" in het leven geroepen. Het doel hiervan is dat de makelaar ondersteuning kan geven aan bewoners die een woning zoeken die past bij hun levensfase of situatie. In eerste instantie zullen dit vooral senioren zijn.



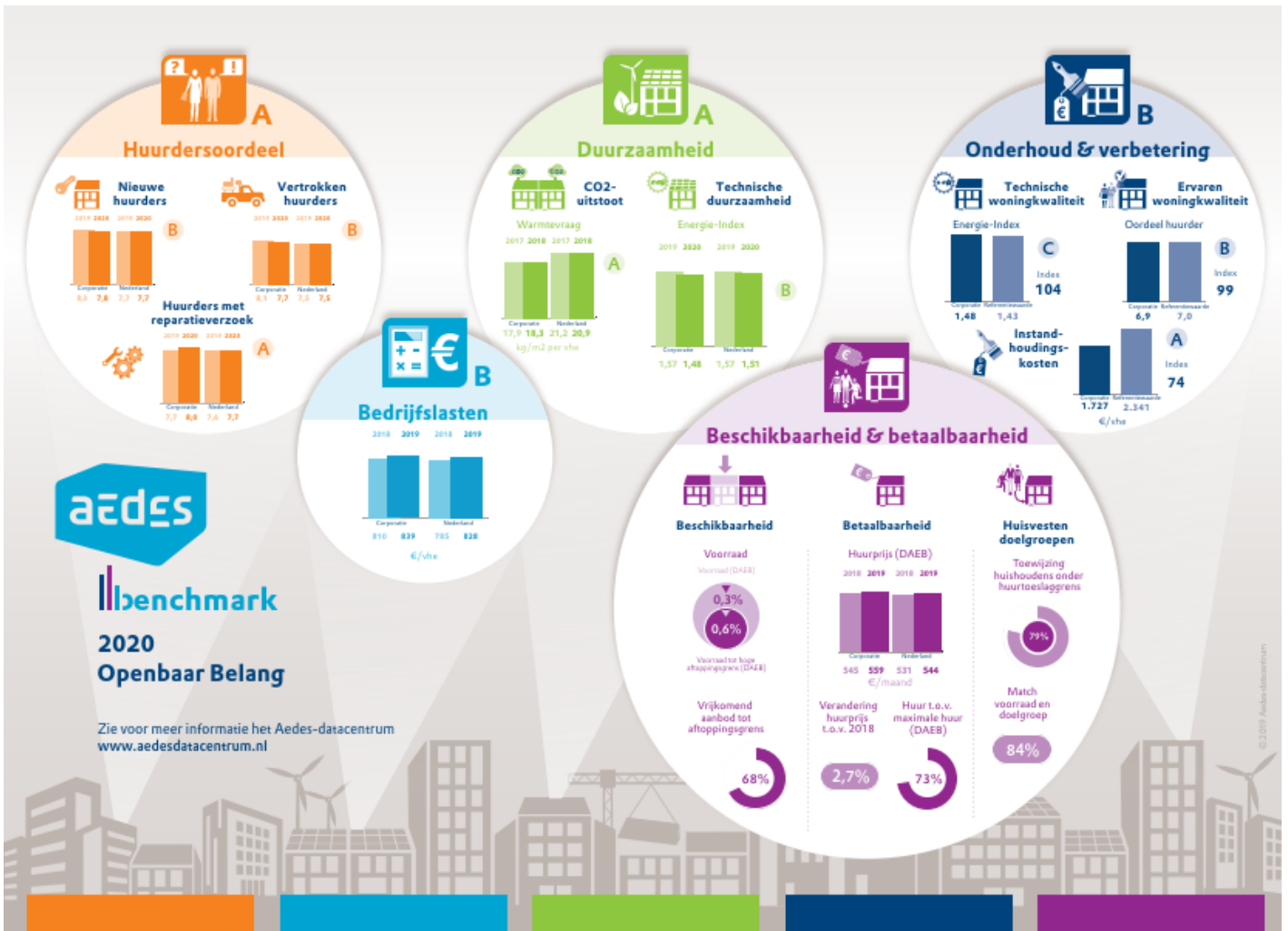
Openbaar Belang

het begint met wonen

Benchmark Openbaar Belang

Aedes deed in 2020 voor de zesde keer onderzoek naar de prestaties van de woningcorporaties. Evenals in 2019 zijn de corporaties vergeleken op het Huurdersoordeel en op de Bedrijfslasten. 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.



11.6 De ondernemingsraad

Inleiding

In 2020 is er een vervolg gegeven aan de implementatie van de ondernemingsstrategie. Hierbij ligt de nadruk op de verbouwing van het kantoorpand, als gevolg van het 'Anders werken' waarbij er een nieuwe werkplekstrategie wordt geïmplementeerd. De OR heeft hierover in 2019 een advies uitgebracht en is goed betrokken geweest. In 2020 is ook gezocht naar de opvolging van Stèphan Lubbertsen die per 31-12-2020 uit de OR is als lid en daarmee ook als voorzitter.

Samenstelling OR 2020

Naam	Functie	Aftreden volgens rooster	Periode:
Katja Tamis	Lid	31-12-2021	1 ^e
Marco Konkelaar	Lid	31-12-2022	1 ^e
Stèphan Lubbertsen	Voorzitter/notulist	31-12-2020	2 ^e

Dini Taïb heeft zich verkiesbaar gesteld en is benoemd als OR lid als opvolger van Stèphan Lubbertsen. In november 2020 haakt zij alvast aan om kennis te maken met de OR rol. Marco Konkelaar wordt per 1 januari 2021 voorzitter. Dini Taïb heeft aangegeven de verslaglegging op zich te willen nemen. Dini is lid op basis van een proefperiode van een jaar; als dit goed gaat wordt er een vervolg gegeven aan haar 1^e periode.

Samenstelling OR per 1 januari 2021

Naam	Functie	Aftreden volgens rooster	Periode:
Dini Taïb	Lid/notulist	31-12-2023	1 ^e
Katja Tamis	Lid	31-12-2021	1 ^e
Marco Konkelaar	Voorzitter	31-12-2022	1 ^e

Roulatie afspraak:

Een nieuw OR lid treedt in de basis voor een periode van 3 jaar toe. Een periode kan éénmaal verlengd worden en na de tweede periode treedt de persoon af en is deze tenminste één periode van 3 jaar niet beschikbaar. De periodes lopen ongelijk om te borgen dat er continuïteit in het team blijft en niet twee of meer leden tegelijk uittraden.

Behandelde adviesaanvragen 2020:

- Doorstroommakelaar
- SPP & HR Beleid
- Functieprofiel manager Financiën
- Veranderingen afdeling Vastgoed, inclusief
 - nieuwe functie woningbeheerder en
 - nieuwe functie ontwikkelmanager
- Herbenoemen directeur-bestuurder (advies aan RvC)

De adviezen vanuit OR waren positief.

Activiteitenagenda 2021:

- Beoordelingssysteem (uitwerking van HR-beleid)
- Competenties (uitwerking van HR-beleid)
- Functieprofiel beleidsmedewerker
- OR samenstelling; Herbenoemen Katja Tamis, doorzetten Dini Taïb

Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo van het boekjaar

	2020	2019	2018	2017	2016
Gegevens verhuureenheden (VE) in exploitatie					
Woningen					
Eengezinswoning	1.262	1.245	1.211	1.194	1.201
Appartement met lift	602	601	601	601	601
Appartement zonder lift	573	574	576	578	575
Onzelfstandige eenheid/kamer	217	217	217	217	227
Totaal aantal woningen	2.654	2.637	2.605	2.590	2.604
Maatschappelijk vastgoed					
Onderwijssteunpunt			1	1	1
Hospice	5	5	5	5	5
Totaal maatschappelijk vastgoed	5	5	6	6	6
Overige verhuureenheden					
Woonwagen	6	7	7	7	8
Standplaats	31	31	31	31	31
Garage/berging/parkeerplaats	154	122	122	122	122
Bedrijfsruimte	2	2	2	2	4
Totaal aantal overige verhuureenheden	193	162	162	162	165
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	2.852	2.804	2.773	2.758	2.775
Verzekerde waarden					
Gemiddelde verzekerde waarde	herbouw- waarde	herbouw- waarde	herbouw- waarde	herbouw- waarde	herbouw- waarde
Gemiddelde grondslag OZB per woning	€ 157.900	€ 146.000	€ 139.800	€ 132.900	€ 128.600
Mutaties verhuureenheden					
Aantal opgeleverd	56	40	24		2
Aantal aangekocht/overgenomen/omgebouwd				2	
Aantal verkocht	-8	-9	-9	-12	-8
Aantal gesloopt/uit exploitatie/samen gevoegd				-7	-6
Aantal woningen/huurprijsklasse					
Goedkoop (2020: ≤ € 432,51)	463	540	564	582	626
Betaalbaar I (2020: ≤ € 619,01)	1.142	1.177	1.201	1.306	1.322
Betaalbaar II (2020: ≤ € 663,40)	507	448	387	286	262
Bereikbaar (2020: ≤ € 737,14)	384	321	312	315	300
Duur (2020: > € 737,14)	158	151	141	101	94
Totaal aantal woningen	2.654	2.637	2.605	2.590	2.604
Aantal DAEB-woningen per 1 januari	2.587	2.573	2.565	2.555	2.578
Aantal niet-DAEB woningen per 1 januari	67	64	40	35	26
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken	4.088	4.168	4.229	3.967	3.755
Gemiddelde kosten per reparatieverzoek	€ 165	€ 155	€ 141	€ 133	€ 123
Gemiddelde kosten per mutatie	€ 921	€ 861	€ 734	€ 619	€ 632
Kosten niet-planmatig onderhoud/VE	€ 406	€ 377	€ 358	€ 317	€ 302
Kosten planmatig onderhoud/VE	€ 685	€ 1.090	€ 792	€ 441	€ 846
Totaal kosten onderhoud/VE	€ 1.091	€ 1.468	€ 1.150	€ 758	€ 1.148

Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo van het boekjaar

	2020	2019	2018	2017	2016
Prijs/kwaliteitsverhouding (alleen woningen)					
Gemiddeld aantal punten WWS	153	144	149	151	151
Gemiddelde netto-maandhuur	€ 558	€ 537	€ 522	€ 508	€ 500
Gemiddelde huurverhoging (per 1 juli)	2,59%	1,74%	2,54%	1,00%	1,50%
Nettohuur in % Maximale huur	73,4%	73,3%	73,2%	71,2%	70,3%
Het verhuren van woningen					
Aantal mutaties (einde huurcontract)	328	250	301	265	282
Mutatiegraad	12,4	9,5	11,6	10,2	10,8
Aantal reacties per verhuring en acceptatiegraad				66/46	52/53
Acceptatiegraad (wens-/spoedmodule)	50,2%	38,6/67,9	51,4/76,7		
Weigeringsgraad (wens-/spoedmodule)	1,0	1,4/0,5	1,3/0,3		
Huurachterstand in % huren + vergoedingen	0,4%	0,5%	0,6%	0,8%	0,8%
Huurderving in % huren + vergoedingen	1,0%	1,8%	0,4%	0,2%	0,3%
Financiële continuïteit					
Marktwaaarde / Beleidswaaarde					
Solvabiliteit (MW)	70,0	65,8	66,0	61,7	59,9
Solvabiliteit (BW)	41,9	36,3	43,1	37,4	
LTV (MW)	30,0	23,8	32,0	37,9	
LTV (BW)	58,3	60,7	54,7	63,7	
Onderpandratio	35,6	39,4			
Dekkingsratio (MW Leningen/Vastgoed)	37,9	42,0			
Schuld per vhe (x € 1.000)	39,0	36,8	34,0	35,3	35,5
Duration leningen o/g (excl. swaps)	7,0	6,7			
ICR	2,0	1,4	1,8	3,1	1,9
Liquiditeit	0,5	0,2	0,1	0,6	1,1
Rente langlopende schulden (leningen)	3,10	3,5	3,9	4,0	4,0
Balans en Winst- en verliesrekening (op € 1.000)					
Marktwaaarde / Beleidswaaarde					
Eigen vermogen (MW)					
- Overige reserve /VE	€ 12.976	€ 7.816	€ 10.137	€ 10.115	€ 8.534
- Herwaarderingsreserve/VE	€ 78.769	€ 70.184	€ 62.279	€ 49.782	€ 47.133
Totaal eigen vermogen	€ 91.745	€ 78.000	€ 72.416	€ 59.897	€ 55.667
Voorzieningen/VE	€ 8	€ 2.322	€ 1.207	€ 651	€ 738
Jaarresultaat/VE	€ 15.058	€ 6.384	€ 12.843	€ 3.888	€ 6.537
Personeelsbezetting					
Aantal formatieplaatsen per 1.000 VE					
- Directie/secretariaat/control	1,0	1,0	1,0	0,9	0,7
- Financiën	1,2	1,2	1,3	1,1	1,9
- Wonen	2,9	2,9	2,9	3,1	2,4
- Vastgoed	2,0	2,3	2,2	2,3	2,2
- 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	8,4	8,7	8,7	8,7	8,5
Werkelijk aantal formatieplaatsen	23,8	24,4	24,4	24,3	23,8

Verslag van de Raad van Commissarissen

1. Bericht van de voorzitter

Het jaar 2020 is, en dat geldt voor iedereen, vanaf begin februari een bijzonder jaar geweest. Voor Openbaar Belang, evenals veel andere organisatie, was de door Covid 19 veranderde werkwijze het meest ingrijpend. Thuiswerken, gemis van collega's en beperking van de contacten met huurders, waren daarbij wel het meest in het oog springende veranderingen.

De omschakeling naar de nieuwe werkvorm is goed opgepakt. Daardoor konden alle dagelijkse werkzaamheden gewoon worden uitgevoerd.

Een klein voordeel van het thuiswerken was dat de verbouwing van kantoor zonder veel verstoringen kon worden uitgevoerd. Met de oplevering in september beschikt Openbaar Belang over een moderne werkomgeving waar ook bezoekers prettig ontvangen kunnen worden. Jammer is dat Covid 19 het optimale gebruik nog in de weg staat.

In 2020 is invulling gegeven aan de in 2019 gestarte discussie m.b.t. de beleids- en bufferruimte. Verder is met de strategische personeelsplanning richting gegeven aan een nieuw personeelsbeleid om klaar te zijn voor de toekomst. Het Resultaat Gericht Samenwerken (RSG) heeft vorm gekregen in een succesvolle aanbesteding. Goede communicatie tussen huurder en Openbaar Belang is essentieel voor optimaal woongenot. Daarvoor heeft Openbaar Belang de WocoApp geïntroduceerd.

Een initiatief dat Openbaar Belang introduceert is de wooncoach. Hiermee wordt zelfstandig wonen -en meedoen in de maatschappij- beter mogelijk gemaakt voor mensen die nu nog beschermd wonen. De pilot is een samenwerking tussen Openbaar Belang, de gemeente Zwolle en MEE IJsseloevers. Daarnaast biedt Openbaar Belang haar huurders een gratis afspraak met een adviseur van de VoorzieningenWijzer aan, waarmee huurders besparingen kunnen realiseren.

We zijn van mening dat dit jaar een geweldige prestatie is geleverd door een kleine corporatie als Openbaar Belang.

Op 2 september heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden waarin RvC en MT het programma hadden ingevuld. De onderwerpen waren 'Leefbaarheid en sociale tweedeling' en een interactieve sessie 'klantreis' onder leiding van KWH.

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 in 2020.

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 geeft samen met de Bestuurder opdracht voor de visitatie die Openbaar Belang elke vier jaar laat uitvoeren.

De RvC functioneert vanuit een maatschappelijk perspectief en ziet erop toe dat de maatschappelijk gewenste algemene doelen 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 (huurdersvereniging, 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/het jaarplan;
- h) het Treasurystatuut en -jaarplan
- i) het financieel statuut
- j) het investeringsstatuut;
- k) het Strategisch Vastgoed Beleid (SVB) en
- l) de prestatieafspraken met de gemeente.

2.2 Woningwet en Governancecode Woningcorporaties

Good Governance verlangt een voorziening voor het geval van belet of ontstentenis van de gehele Raad van Commissarissen. Conform artikel 15.3 van de statuten dient de RvC jaarlijks twee personen buiten eigen kring aan te wijzen die in dat geval de functie van de RvC op zich nemen. Op 9 december heeft de RvC besloten gebruik te maken van de Commissarissenpool van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. In het voorkomende geval kunnen uit deze pool leden worden aangewezen om deze tijdelijke functie op zich te nemen en zo spoedig mogelijk te voorzien in de benoeming van de RvC. Dit besluit zal jaarlijks worden geagendeerd voor de laatste vergadering van het jaar.

De RvC van Openbaar Belang onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2020 van harte en handelt ernaar.

3. Verslag vanuit toezichthoudende rol

3.1 Toezicht op strategie

Met de Woningwet 2015 zijn belangrijke hervormingen doorgevoerd in de volkshuisvesting die erop gericht zijn dat woningcorporaties zich richten op hun kerntaak: het huisvesten van de doelgroep. De RvC ziet in dit proces vooral toe op de wijze waarop invulling wordt gegeven aan deze doelstelling onder voorwaarde van een gezonde financiële continuïteit binnen de kaders die zijn uitgewerkt in het BTIV (Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) en ministeriële regelingen.

De ondernemingsstrategie van Openbaar Belang is in 2018 opnieuw geformuleerd. Dit heeft geresulteerd in 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.

We hebben gezien dat de implementatie van de strategie in 2019 goed op gang is gekomen en de speerpunten uitgewerkt zijn in concrete en tastbare acties met bijbehorende doelen (KPI's). Daarnaast zijn deze doelen integraal opgenomen in de begroting voor 2021. Dit borgt dat de KPI's voortvloeiend uit de strategie onlosmakelijk onderdeel uitmaken van rapportages en wijze waarop Openbaar Belang stuurt. Hiermee kunnen we als RvC de dialoog goed voeren over de daadwerkelijke uitvoering. Het toezicht op de strategie-implementatie vindt vooral plaats bij de behandeling van de begroting en het jaarverslag, maar ook periodiek tijdens de RvC-vergaderingen. Daarbij maken we gebruik van de geactualiseerde meerjarenbegroting met ontwikkeling van de kengetallen en toelichting en periodieke rapportages zoals de trimesterrapportages.

3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC houdt toezicht op de financiële en operationele prestaties van Openbaar Belang en wordt daarbij geadviseerd door de Auditcommissie en de Vastgoedcommissie. 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 in detail de geplande investeringen in het komende jaar aangegeven 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 om de gewenste opbouw van de vastgoedportefeuille te bereiken.

Aan de hand van onder meer de trimesterrapportages volgen we de ontwikkeling van de financiële kengetallen, de financieringsbehoefte in de loop van het jaar en de wijze waarop daarin wordt voorzien op basis van het Treasurystatuut. We hebben geconstateerd dat door bijsturing en prioritering van doelen de financiële ontwikkeling is verbeterd en binnen de corporatie een goed inzicht aanwezig is wanneer en op welke manier kan worden bijgestuurd als dat nodig mocht blijken.

De RvC heeft kennisgenomen van de brief van het WSW van 8 juni 2020 waarin de verlaging van het risicoprofiel wordt bevestigd. Het WSW oordeelt dat Openbaar Belang de belangrijkste risico's onder controle lijkt te hebben en te kunnen dragen. Het WSW vindt het positief te zien dat Openbaar Belang inzichtelijk maakt welke risico er zijn en welke sturingsmogelijkheden er zijn.

De RvC heeft kennisgenomen van de toezichtbrief van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) van 9 november 2020 waarin de Aw bevestigt dat het uitgevoerde onderzoek geen aanleiding geeft om een nader onderzoek uit te voeren: de risico-inschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Verder heeft de Raad kennisgenomen van de Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2019 van de Autoriteit woningcorporaties van 30 november 2020. Uit de verantwoording over 2019 maakt de Aw op, dat Openbaar Belang minder dan 95% van de woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen heeft toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. In een schriftelijk reactie hierop is door Openbaar Belang kenbaar gemaakt dat het een administratieve verwerkingsfout in een toewijzingstabel betrof. Openbaar Belang voldeed ook over 2019 aan de normering rondom passend toewijzen en heeft hiertoe de onderbouwing aangeleverd bij Aw.

De Aedes benchmark 2020 is besproken in de vergadering van 9 december 2020.

3.2.1 Auditcommissie

De Auditcommissie bestond uit de heer A.J. Groen (voorzitter) en de heer W.J. Kruijer (lid). Ter voorbereiding op de RvC-vergaderingen is de Auditcommissie in 2020 viermaal bijeen geweest. Tijdens de vergaderingen zijn in het bijzijn van de directeur-bestuurder, manager financiën en de controller de volgende onderwerpen besproken:

- Jaarrekening en accountantsverslag 2019;
- Waarderingsmemo jaarrekening 2019;
- Intern controle plan 2020;
- Begroting 2021;
- Meerjarenbegroting 2021-2030;
- Treasury jaarplan 2021;
- Bufferruimte Openbaar Belang (risico management verdieping);
- Notitie List;
- Nieuw format trimesterrapportage;
- Controleplan BDO 2020;
- VTW Handreiking toezicht op fiscaliteit (Autoriteit woningcorporaties);
- Beoordelingskader herstructurering derivaten;
- WSW beleidsupdate aangaande verzoeken tot herstructurering derivaten.

In het bijzijn van de externe accountant zijn besproken:

- Controleplan 2020;
- Jaarverslag 2019 en het accountantsverslag 2019;
- Managementletter 2020.

In overeenstemming met het Besluit Toegelaten Instellingen artikel 105 lid 1 en het financieel reglement paragraaf 2.7, heeft de Auditcommissie op 5 augustus en 28 oktober 2020 gesprekken 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 2021.

3.2.2 Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

Op 10 juni 2020 heeft de RvC de jaarrekening 2019 besproken en vastgesteld na kennis te hebben genomen van het accountantsverslag van BDO. Openbaar Belang heeft ervoor gekozen om haar DAEB bezit te waarderen aan de hand van de basisversie en het vastgoed te waarderen tegen de marktwaarde (in verhuurde staat). De bepaling van deze marktwaarde voldoet aan het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019 voor toegelaten instellingen. We vinden dit een begrijpelijke en praktische keuze.

De accountant heeft een goedkeurende verklaring afgegeven met een toelichtende paragraaf ten aanzien van de berekening van de beleidswaarde. Dit is in overeenstemming met de landelijke afspraken en doet geen afbreuk aan het oordeel van de accountant.

Op 11 november 2020 is de begroting 2021 en de meerjarenbegroting 2021-2030 in de RvC-vergadering in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager Financiën goedgekeurd.

Op 28 oktober is het controlplan 2020 in de Audit-vergadering besproken met het Bestuur, in aanwezigheid van de externe accountant BDO, de manager Financiën en de Controller.

Op 25 november is de managementletter 2020 in de Audit-vergadering besproken met het Bestuur, in aanwezigheid van de externe accountant BDO, de manager Financiën en de Controller. Op 9 december 2020 is de managementletter besproken in de voltallige RvC.

3.2.3 Vastgoedcommissie

De Vastgoedcommissie is in 2017 ingesteld vanuit de behoefte om eenduidigheid te krijgen over het soort informatie en de kwaliteit en betrouwbaarheid hiervan die nodig is om adequaat toezicht te kunnen houden op projecten, investeringen en rendementen. Na het bereiken van deze eenduidigheid, is besloten de commissie te handhaven om met de directeur-bestuurder te kunnen sparren en om de RvC te kunnen adviseren in vastgoed gerelateerde onderwerpen.

De Vastgoedcommissie bestond uit de heren A.R. Hanlo (voorzitter) en G.J.F. Brakkee (lid).

In 2020 is de Vastgoedcommissie niet bijeen geweest. De vastgoedonderwerpen zijn aan de orde geweest tijdens de reguliere RvC-vergadering. Daarnaast is tijdens een locatiebezoek aan Stadshagen de RvC geïnformeerd over het assetmanagement zoals dat binnen Openbaar Belang wordt uitgerold.

3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Met het formuleren van een nieuwe ondernemingsstrategie in 2018 heeft Openbaar Belang duidelijk richting en inhoud gegeven aan haar volkshuisvestelijke strategie. Centraal daarin staat de 'magische mix'. Daarmee wil Openbaar Belang zich de komende jaren nog verder specialiseren in de samenstelling en diversiteit van de huurders in haar woningen c.q. complexen. Hierbij bewaakt ze de balans tussen 'vragers en dragers' en daarmee de leefbaarheid in haar complexen.

Openbaar Belang richt zich hiermee op de flanken van de woningmarkt: op de huurder en woningzoekende voor wie het ertoe doet onder het motto: 'het begint met wonen'. Hiermee legt Openbaar Belang een duidelijke koppeling tussen haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen en prestaties.

We hebben gezien dat deze strategie op een praktische wijze met de gehele organisatie en daar waar nodig in overleg met stakeholders is uitgewerkt in een vijftal duidelijke speerpunten. Daaraan zijn gekoppeld heldere en meetbare acties en doelstellingen.

We hebben veel vertrouwen in deze strategie en aanpak, maar zien ook dat voor een succesvolle afronding een 'lange adem nodig is'.

Openbaar Belang streeft naar maximale inzet van het maatschappelijk vermogen. De balans tussen volkshuisvestelijke ambitie en financiële mogelijkheden zien we als delicaat, temeer daar ook rekening gehouden moet worden met risico's vanuit externe ontwikkelingen.

In 2019 is Openbaar Belang via een aanbestedingsproces een partij (ontwikkelaar/samenwerkingspartner) geselecteerd voor de ontwikkeling van Weezenlanden-Noord. Deze partij realiseert de sociale huurwoningen, neemt de resterende gronden in eigendom over, en wordt daarmee risicodragers van de ontwikkeling van het plangebied - inclusief vrije sector (koop)woningen, parkeergelegenheden en openbare ruimte. Tijdens de voorbereidingen werden we geconfronteerd met de stikstof- en PFAS-problematiek. Ook de businesscase parkeren vraagt extra aandacht van betrokkenen. De RvC heeft er vertrouwen in dat de projectorganisatie aan deze problemen het hoofd kan bieden.

Conform het duurzaamheidsbeleid 2.0 was de doelstelling een gemiddelde Energie Index van 1,4 ultimo 2020 te realiseren. Dit is conform het Aedes-convenant voor een gemiddeld B-label in 2021 voor de sector. Openbaar Belang heeft deze doelstelling gerealiseerd door eind 2020 op een Energie-Index van 1,35 uit te komen. Hiertoe zijn in de afgelopen twee jaar 7 renovatieprojecten uitgevoerd.

In 2020 is 1 nieuwbouwproject (Isala 23 woningen) opgeleverd. Daarnaast zijn 5 verduurzamingsprojecten opgeleverd; één verduurzamingsproject aan de Borneostraat loopt tot en met het eerste kwartaal van 2021.

We zijn van mening dat Openbaar Belang hiermee op juiste wijze haar bijdrage levert aan het in standhouden van haar woningportefeuille en het beschikbaar maken van nieuwe sociale huurwoningen. In haar vergadering van 18 maart 2020 heeft de Raad kennisgenomen van de uitwerking van de huursomverhoging 2020.

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 2019). De RvC heeft vastgesteld dat in 2019 geen klacht over Openbaar Belang is 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 2020-2023. De jaarschijf 2021 is in de RvC-vergadering ter informatie geagendeerd.

Wij volgen de uitvoering van de afspraken aan de hand van de trimesterrapportage.

Leden van de Raad hebben zich in het verslagjaar op een aantal momenten expliciet georiënteerd op wat er leeft onder de huurders. Dit gebeurde o.a. tijdens het werkbezoek van de RvC aan Stadshagen. Vanwege de coronacrisis werd de jaarbijeenkomst van de Centrale Huurdersraad (CHR) verschoven naar 2021 en konden de huurderscommissarissen Brakkee en Hanlo waren op 21 juli 2020 aanwezig bij een overleg met het dagelijks bestuur 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 zijn een periodiek terugkerend punt op de RvC-agenda. Bijzondere aandacht is besteed aan de risicobeheersing van het project Weezenlanden-Noord.

Vast onderdeel van elke RvC-vergadering is het projecten- 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 extern vastgestelde taxatiewaarde mogen plaatsvinden.

Om starters tegemoet te komen en om de doorstroom van (sociale) huurwoningen binnen het eigen bezit te bevorderen, en hiermee invulling te geven aan de ondernemingsstrategie, heeft Openbaar Belang per 1 januari 2021 'koopvoorrang' doorgevoerd voor haar eigen huurders.

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 (in 2020 aangepaste) 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.

4. Verslag vanuit werkgeversrol

4.1 Invulling werkgeversrol voor Bestuur

4.1.1 Topstructuur, profiel 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 en is benoemd voor een periode van 4 jaar. Eind 2020 is de procedure voor de herbenoeming gestart (inmiddels is de positieve zienswijze van de Aw en het positieve advies van de OR ontvangen). In de RvC-vergadering van 18 maart heeft de RvC unaniem ingestemd met de herbenoeming van de heer Quint.

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 uit mevrouw T. van Lenthe (voorzitter) en de heer W.J. Kruijer (lid).

De remuneratiecommissie is in 2020 twee keer bijeen geweest en heeft beide keren met de heer Quint gesproken. Onderwerpen die besproken zijn, waren onder meer een terugblik op het jaar 2020, de persoonlijke doelstellingen, de vooruitblik op 2021, de samenwerking tussen de Bestuurder en RvC, de persoonlijke ontwikkeling, de organisatie, successieplanning bestuur en de honorering. Wat dit jaar bijzonder maakte, ook voor de Bestuurder, was corona. Desondanks zijn alle gemaakte afspraken en resultaten behaald.

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 € 147.000 in 2020.

Opgave vergoeding directeur-bestuurder 2020

naam	functie(s)	beloning	belastbare vaste en variabele onkosten-vergoedingen	voorz. tbv beloningen betaalbaar op termijn	totale bezoldiging	dienstverband 2020	
						duur (in dagen)	omvang (fte)
S.M. Quint	Directeurbestuurder	€ 124.183	€ -	€ 22.520	€ 146.703	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 2020 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 klokkenluidersregeling 'Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending' vastgesteld.

Er hebben in 2020 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 2020 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. Twee daarvan zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie.

De RvC 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 geen wijzigingen in de samenstelling van de RvC voorgedaan. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de Raad voldoende divers is samengesteld wat betreft deskundigheid en competenties.

I.v.m. met het bereiken van het einde van de benoemingstermijn van 2 leden van de RvC is gestart met de wervings- en selectieprocedure van 2 nieuwe RvC-leden per 1 juli 2021.

De RvC heeft, in verband met het aanstaande vertrek van de heer W.J. Kruijjer, de heer A.R. Hanlo per 1 januari 2020 benoemd tot voorzitter. Mevrouw T. van Lenthe is per diezelfde datum benoemd tot vice-voorzitter.

Eind 2020 is de procedure voor de herbenoeming van de heer A.R. Hanlo gestart. Er is een positieve zienswijze van de Aw ontvangen en de CHR heeft positief advies gegeven op zijn herbenoeming. In de RvC-vergadering van 18 maart heeft de RvC unaniem ingestemd met de herbenoeming van de heer Hanlo.

6.1.2 Schema samenstelling en rooster van aftreden (situatie per 31-12-2020)

Naam	Dr. ing. W.J. Kruijjer	G.J.F. Brakkee
Geslacht	Man	Man
Functie	Voorzitter	Lid
Geboortejaar	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	Auditcommissie Remuneratiecommissie	Vastgoedcommissie
Hoofdfunctie	Gepensioneerd	Zelfstandig adviseur
Expertise	Finance, IT, strategie en governance	Volkshuisvesting en stedelijke ontwikkeling
Nevenfunctie 1	Vice-voorzitter Raad van Toezicht Stichting De Rijdende School	
Nevenfunctie 2	Voorzitter VVE Hanzehaven	
Overig		Op voordracht van de CHR

Naam	ing. A.R. Hanlo	Dr. T. van Lenthe
Geslacht	Man	Vrouw
Functie	Vice-voorzitter	Lid
Geboortejaar	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		HRM, Organisatieontwikkeling
Nevenfunctie 1	Voorzitter Raad van Commissarissen Woningstichting UWON	
Overige	Op voordracht van de CHR	

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

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.

Tijdens de zelfevaluatie van de RvC is het onderwerp integriteit besproken en zijn geen integriteitskwesties geconstateerd.

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

6.2.2 Aanspreekbaarheid

De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder 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 2020 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 veelal 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.

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 controller (via 2 leden van de Auditcommissie), 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 controlcyclus 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

Op 4 februari heeft de zelfevaluatie over 2019 (zonder externe begeleiding) plaatsgevonden. De zelfevaluatie (met externe begeleiding) over 2020 vindt in 2021 plaats. Door omstandigheden was dit later dan gebruikelijk. Vooraf zijn besprekpunten geïnventariseerd door middel van een vragenlijst die is ingevuld door alle RvC-leden en de Bestuurder voor zover relevant. Daaruit zijn besprekpunten naar voren gekomen die zijn aangevuld met standaard agendapunten voor de zelfevaluatie. De volgende onderwerpen zijn besproken:

- Het functioneren van de RvC als geheel en de afzonderlijke leden;
- Het netwerk van de RvC-leden; er is besloten een netwerkkaart te maken;
- De balans tussen volkshuisvestelijk en financieel toezicht;
- Het opleidingsplan 2020 van de RvC;
- Integriteit; er zijn geen kwesties gemeld of geconstateerd;
- Successieplanning RvC.

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. We dienen te voldoen aan het Reglement Permanent Educatie (PE) van de VTW. Alle RvC-leden hebben in 2020 aan deze eis voldaan.

Er zijn bijeenkomsten, masterclasses en seminars gevolgd op het gebied van:

1. Huurbeleid en Betaalbaarheid
2. Leefbaarheid en sociale tweedeling "Veerkracht in corporatiebuurten"
3. RvC-klantreis
4. Toezicht op energietransitie in de woningcorporatiesector
5. Toezicht en Bouwopgaven
6. Opgave en Middelen van de Corporatiesector
7. Strategische risico's
8. Visie WSW op gevolgen coronacrisis op de corporatiesector
9. Symposium over rapport 'Kracht en tegenkracht'
10. Toezicht op digitalisering

Overzicht van de vereiste en behaalde PE-punten in 2020:

Naam	Benoemd	Vereiste PE-punten	Behaalde PE-punten
W.J. Kruijer	01-07-2013	5	5
G.J.F Brakkee	01-07-2013	5	8
A.R. Hanlo	01-07-2017	5	16
T. van Lenthe	01-10-2018	5	12
A.J. Groen	01-10-2018	5	8

6.3 Bezoldiging

De bezoldiging van Commissarissen bij Openbaar Belang vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen.

In 2020 bedroeg de vaste bezoldiging van de RvC leden € 8.600 voor een lid en € 12.900 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.

	2020	2019
Aantal verhuureenheden (o.b.v. weging volgens regeling)	2.681	2.666
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	€ 22.050	€ 21.300
RvC-lid	€ 14.700	€ 14.200
Bezoldiging conform bezoldigingsbeleid 2019 Openbaar Belang (excl. BTW; exclusief kostenvergoedingen voor aansprakelijkheids- en bijstandsverzekering, ondergebracht in de WKR)		
RvC-voorzitter	€ 12.900	€ 12.480
RvC-lid	€ 8.600	€ 8.320

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 2020 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 vier keer met het Bestuur. Voorafgaand aan deze vergaderingen vond er vooroverleg plaats waaraan alleen commissarissen deelnamen.

Op 2 september vergaderde de Raad met het voltallige MT. Onderwerpen waren leefbaarheid en sociale tweedeling, klantreis KWH en werd de film KerstMist bekeken. Bewoners van de Indische buurt hebben deze film in 2019 gemaakt in samenwerking met onder andere theater de Makers en Travers Welzijn.

Op 3 september was er een bijeenkomst tussen de Raad en het MT over het assetmanagement. Aansluitend werd het woningbezit in Stadshagen bekeken. Voorafgaand aan de rondleiding, gaf wethouder Monique Schutteveld een presentatie over de ontwikkeling en toekomst van de Zwolse wijk Stadshagen.

In 2020 heeft de RvC de volgende besluiten genomen:

<u>Datum RvC- vergadering</u>	<u>Genomen besluit</u>
18 maart	Goedkeuring verkoop strook grond Eiken-/Iepenstraat Goedkeuring bepalen bufferruimte Goedkeuring Intern Control Plan 2020 Goedkeuring List als toegestane partij in Treasurystatuut Goedkeuring Investeringsbesluit verbouwing kantoor
10 juni	Vaststelling jaarverslag 2019 Goedkeuring Beleidsruimte
2 september	Benoeming A. Hanlo tot voorzitter per 1 januari 2021 Benoeming T. van Lenthe tot vicevoorzitter per 1 januari 2021 Aantal RvC-leden te handhaven op vijf Selectietraject en -benoemingsprocedure te starten voor twee nieuwe RvC leden en Public Spirit op te dragen de search te doen en het werving- en selectietraject te begeleiden. Voorname de heer A.R. Hanlo te herbenoemen voor een tweede termijn van 4 jaar ingaande 1 juli 2021 Voorname de heer S.M. Quint te herbenoemen als bestuurder van Openbaar Belang voor een tweede termijn van 4 jaar ingaande 1 september 2021 Vaststelling jaarkalender 2021
3 september	Goedkeuring oversluiten bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering Goedkeuring Prestatieafspraken 2020-2023
11 november	Goedkeuring Begroting 2021 en de meerjarenbegroting 2021-2030 Goedkeuring grondaankoop hospice Goedkeuring herziene procuratieregeling
11 december	Goedkeuring Treasury jaarplan 2021 Besluit commissarissenpool VTW

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 2020:

- Strategische Personeelsplanning en HR-beleid;
- Huursomverhoging 2020;
- Vernieuwde Governancecode 2020;
- Partnerships;
- Algemeen Programma van Eisen;
- RGS in onderhoud;
- Assetmanagement;
- Herijken investeringsprogramma 2021-2030;
- Herijken nieuwbouwprogramma 2021-2030;
- Wooncoach;
- VoorzieningenWijzer;
- Periodiek rapportage Weezenlanden-Noord;
- Risicomanagement;
- Klachtenadviescommissie Jaarverslag 2019;
- Uitwerking huursombenadering 2020;
- Parameters en uitgangspunten begroting 2021;

- Stand van zaken projecten waaronder, nieuwbouwwoningen Isala-terrein, Hanzebad, Winkelcentrum Stadshagen, Fluessen/Fivel, Bekenbuurt, Eiken-/Iepenstraat, Assendorperdijk, Borneostraat, Meeuwenlaan, Zwartewaterkwartier, Sabangstraat, Binnengasthuisstraat en De Tippe;
- Verticaal toezicht Aw/WSW;
- Beoordeling en Borgingsplafond WSW;
- Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties;
- Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2019 Autoriteit woningcorporaties;
- Managementletter 2020;
- Aedes benchmark.

6.4.2 Overleg OR

Op 17 februari 2020 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de RvC (de heren Kruijer en Hanlo) en de OR. Daarbij zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Bestuurswisselingen in de OR;
- Behandelde adviesaanvragen;
- Implementatie voortgang ondernemingsstrategie;
- Uitkomsten benchmark 2019;
- Visitatie;
- Doorkijk en planning voor de RvC in 2020;
- Medewerkersonderzoek.

De OR-leden hebben laten weten dat de samenwerking met de directeur-bestuurder goed is. Ze zijn vroegtijdig betrokken bij de herbenoemingsprocedure van de heer Quint.

7. Tot slot

7.1 Vooruitblik

Voor Openbaar Belang wordt 2021 opnieuw een jaar waarin veel staat te gebeuren. Openbaar Belang is in een positie gekomen dat er weer vrije beleidsruimte is ontstaan. Er zullen daarom prioriteiten gesteld moeten worden en keuzes gemaakt worden voor de inzet van deze vermogensruimte. Ook wordt de corporatie geconfronteerd met het leveren van een bijdrage aan een duurzame oplossing voor Vestia. De sector wordt gevraagd om een collectieve bijdrage te leveren aan de oplossing van het probleem waarin Vestia verkeert. De oplossing wordt gezocht in een leningenruil, waardoor de rentelasten voor Openbaar Belang zullen stijgen. Het is een solidariteitsbijdrage die ervoor moet zorgen dat Vestia weer lucht krijgt en haar volkshuisvestelijke taken voor haar huurders weer op kan pakken.

De verdere uitrol van de ondernemingsstrategie "Het begint met wonen" zal ook in 2021 tijd en aandacht vergen. De hoop en verwachting is dat in de loop van 2021 (na Covid 19) het nieuwe werken kan worden uitgerold en dat het verbouwde kantoorpand hierbij optimaal kan worden ingezet, aangezien er tijdens de coronabeperkingen sprake is van een lagere bezettingsgraad op kantoor. 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.

Als Raad van Commissarissen staan we klaar om invulling te geven aan onze taak als toezichthouder. 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 2020 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. De accountant BDO 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 31-12-2020 (na bestemming resultaat)

(x € 1.000)

ACTIVA	ref.	31-12-2020	31-12-2019
		€	€
VASTE ACTIVA			
VASTGOEDBELEGGINGEN	10.1		
- DAEB vastgoed in exploitatie		351.835	311.039
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		14.534	12.918
Totaal vastgoed in exploitatie		366.369	323.957
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.218	4.223
Totaal vastgoedbeleggingen		368.587	328.180
MATERIELE VASTE ACTIVA	10.2		
- Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie		2.361	1.781
Totaal materiële vaste activa		2.361	1.781
Totaal vaste activa		370.948	329.961
VLOTTENDE ACTIVA			
VORDERINGEN	10.3		
- Huurdebiteuren		43	58
- Overige vorderingen		261	30
- Belastingen		683	0
- Overlopende activa		46	36
Totaal vorderingen		1.033	124
LIQUIDE MIDDELEN	10.4		
Totaal vlottende activa		1.554	2.181
Totaal vlottende activa		2.587	2.305
TOTAAL ACTIVA		373.535	332.266

PASSIVA	ref.	31-12-2020	31-12-2019
		€	€
EIGEN VERMOGEN	10.5		
- Overige reserve		37.008	21.917
- Herwaarderingsreserve		224.648	196.794
Totaal eigen vermogen		261.656	218.711
VOORZIENINGEN	10.6		
- Voorziening onrendabele investeringen		0	6.490
- Overige voorzieningen		23	20
Totaal voorzieningen		23	6.510
LANGLOPENDE SCHULDEN	10.7		
- Leningen overheid		2.904	2.974
- Leningen kredietinstellingen		104.212	96.133
Totaal langlopende schulden		107.116	99.107
Totaal langlopende passiva		368.795	324.328
KORTLOPENDE SCHULDEN	10.8		
- Schulden aan kredietinstellingen		1.041	4.153
- Schulden aan leveranciers		763	279
- Belastingen en premies sociale verzekering		673	1.325
- Overlopende passiva		2.263	2.181
Totaal kortlopende schulden		4.740	7.938
TOTAAL PASSIVA		373.535	332.266

2. Winst- en verliesrekening 2020

(x € 1.000)

ref.	2020			2019			
	DAEB	n-DAEB	TOTAAL	DAEB	n-DAEB	TOTAAL	
			€			€	
Exploitatie							
- Huuropbrengsten	11. 1	16.868	668	17.536	16.238	570	16.808
- Opbrengsten servicecontracten	11. 2	1.276		1.276	1.301		1.301
- Lasten servicecontracten	11. 3	-1.312		-1.312	-1.304		-1.304
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11. 4	-1.709	-68	-1.777	-1.824	-65	-1.889
- Lasten onderhoud	11. 5	-3.517	-71	-3.588	-4.507	-46	-4.553
- Overige directe oper. lasten exploitatie bezit	11. 6	-2.733	-108	-2.841	-2.743	-97	-2.840
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		8.873	421	9.294	7.161	362	7.523
Verkopen	11. 7						
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.286	315	1.601	1.799		1.799
- Toegerekende organisatiekosten		-10	-2	-12	-12		-12
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-931	-260	-1.191	-1.361		-1.361
Netto gereal. resultaat verkoop vastgoedportefeuille		345	53	398	426	0	426
Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	11. 8	36.083	1.361	37.444	13.867	993	14.859
Overige activiteiten	11. 9	130		130			
Leefbaarheid	11.10	-232	-9	-241	-237	-8	-245
Overige organisatiekosten	11.11	-329	-13	-342	-301	-10	-311
Financiële baten en lasten	11.12						
- Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		2		2	12		12
- Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.328		-3.328	-3.505		-3.505
Saldo financiële baten en lasten		-3.326	0	-3.326	-3.493	0	-3.493
Resultaat voor belastingen		41.544	1.813	43.357	17.423	1.337	18.759
Belastingen	11.13	-393	-19	-412	-816	-41	-857
Resultaat na belastingen		41.151	1.794	42.945	16.607	1.296	17.902

3. Kasstroomoverzicht 2020

(x € 1.000)

	ref.	2020			2019		
		DAEB €	Niet-DAEB €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Totaal €
Kasstroom uit operationele activiteiten							
Ontvangsten van huurders	11.1 - 11.3	18.303	716	19.019	17.745	605	18.350
Ontvangsten overig	11.4	28	1	29	31	1	32
		18.331	717	19.048	17.776	606	18.382
Betalingen aan werknemers	11.4	-1.301	-51	-1.352	-1.291	-44	-1.335
Betalingen aan leveranciers onderhoud	11.5	-3.256	-66	-3.322	-4.837	-104	-4.941
Vennootschapsbelasting	11.12	-1.411	-55	-1.466	-1.675	-57	-1.732
Leefbaarheidsuitgaven	11.9	-17	-1	-18	-23	-1	-24
Sectorspecifieke heffingen	11.6	-13	-1	-14	0	0	0
Verhuurderheffing	11.6	-1.644	0	-1.644	-1.709	0	-1.709
Betalingen overige	11.4/11.6/11.10	-3.814	-149	-3.963	-3.769	-187	-3.956
		-11.456	-323	-11.779	-13.304	-393	-13.697
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		6.875	394	7.269	4.472	213	4.685
Betaalde rente	11.10	-3.558	0	-3.558	-3.313	0	-3.313
Kasstroom uit operationele activiteiten		3.317	394	3.711	1.159	213	1.372
Kasstroom uit investeringsactiviteiten							
Investerings in vastgoedbeleggingen	10.1	-9.568	-436	-10.004	-10.865	-127	-10.992
Desinvesterings in vastgoedbeleggingen	11.7	1.131	313	1.444	1.869	0	1.869
Investerings in financiële vaste activa		0	0	0	0	0	0
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	10.2	-677	0	-677	-140	0	-140
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-9.114	-123	-9.237	-9.136	-127	-9.263
Kasstroom uit financieringsactiviteiten							
Nieuw opgenomen leningen	10.7	9.175	0	9.175	15.000	0	15.000
Aflossing langlopende schulden	10.7	-4.277	0	-4.277	-5.945	0	-5.945
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		4.898	0	4.898	9.055	0	9.055
Mutatie geldmiddelen		-899	271	-628	1.078	86	1.164

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.

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.

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 waarderen 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.

Jaarlijks vindt actualisatie plaats van het handboek modelmatig waarderen, in voorliggende jaarrekening wordt voor bepaling van de marktwaarde van het bezit ultimo 2020 aangesloten bij het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020'.

Openbaar Belang past, met uitzondering van het bedrijfsmatig verhuurd vastgoed (BOG), voor het volledige bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Het bedrijfsmatig onroerend goed is in het boekjaar 2020 door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie.

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 waarderen marktwaarde toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen 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 waarderen 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 uitgepond en kunnen alleen worden door geëxploiteerd 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 uitpondscenario.

Openbaar Belang heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 de voor de basisversie voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast:

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie		1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Looninflatie		1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Overijssel)	9,00%	5,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe (m.i.v. 2019 incl. mutatieonderhoud:						
EGW		€ 1.254 - € 1.928		(2019: € 1.105 - € 1.825)		
MGW		€ 1.091 - € 1.787		(2019: € 1.023 - € 1.688)		
Studenteneenheid		€ 353 - € 933		(2019: € 340 - € 851)		
Beheerkosten per vhe:						
EGW		€ 458		(2019: € 447)		
MGW		€ 450		(2019: € 439)		
Studenteneenheid		€ 423		(2019: € 413)		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)						
		0,08%		(2019: 0,09%)		
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		2020	0,562%	2021	0,526%	
		2022	0,527%	2023 e.v.	0,501%	
Huurderving (% van de huursom)		1,0%		(2019: 1,0%)		
Mutatiekans bij doorexploiteren		1,2%-47%		(2019: 2%-45)		
Mutatiekans bij uitponden		2%-50/70%		(2019: 2%-50/70%)		
Mutatieleegstand DAEB		0 maanden		(2019: 0 maanden)		
Mutatieleegstand niet- DAEB		3 maanden		(2019: 3 maanden)		

Verkoopkosten bij
uitponden (% van de
leegwaarde)

1,30%

(2019: 1,40%)

	2021	2022	2023	2024 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,2%	1,2%	-1%	-0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 (2019: € 531) 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	€ 5,80	(2019: € 5,60)
Mutatieonderhoud per m2 bvo (incl. btw)	€ 9,70	(2019: € 9,40)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	(2019: 3%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	(2019: 0,13%)
Risicovrije rentevoet:	0,18%	(2019: 0,26%)

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 € 1.015 – € 2.735 (eengezinswoning), € 150 – € 2.735 (meergezinswoning) of € 700 – € 1.155 (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 € 1.045 per gewogen kostenfactor.

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing. Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

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).

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 ten 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.

Materiële vaste activa worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de onderneming en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

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.

Vorderingen (10.3)

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 (10.4)

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 (10.5)

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.

Voorzieningen (10.6)

Voorzieningen 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 (10.7)

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 2020, als onderdeel van de huursom, zijn door de rijksoverheid vastgesteld. De basis voor de huurverhoging is de inflatie van het voorafgaande jaar plus een opslag van 1 procent voor huurharmonisatie. Nu de huurharmonisatie buiten de huursom wordt gehouden is deze opslag niet meer van toepassing.

De inflatie over 2019 bedraagt 2,6% (2018: 1,6%). Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2020 (resp. 1 juli 2019):

- 2,6% (inflatie) voor huishoudinkomens tot en met € 43.574 (inkomensjaar 2018), 2019: 1,6% met inkomen van € 42.436 in 2017;
- 6,6% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 43.574 (inkomensjaar 2018), 2019: 5,6% met inkomen van € 42.436 in 2017.

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 verhuur&beheer	:	o.b.v. geschat aantal besteedde uren;
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 waarde verhoging 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 was in 2019 gelijk aan 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor. Voor 2020 is de premie verhoogd naar 27% naar aanleiding van een neerwaartse bijstelling van de verwachte rendementen. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde pensioen te financieren.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurder van 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/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 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 2020 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2021 niet te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was geen ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2020 lager was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,60% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2019 tot en met juli 2020). Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2019 tot en met 31 juli 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.

Overige activiteiten (11.9)

De hieronder opgenomen opbrengsten betreft de opbrengst uit verhuur van zonnepanelen en EPV.

Leefbaarheid (11.10)

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 (11.11)

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 (11.12)

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.

Belastingen (11.13)

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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Met ingang van 2019 wordt rekening 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 2020 blijkt dat de marktwaarde van de swaps (ultimo 2020 -/- € 8,6 miljoen) daalt naar -/- € 10,6 miljoen en -/- € 12,8 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 heeft een kredietfaciliteit van € 1 miljoen bij 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 leningenportefeuille 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 kasstromen verkopen uit bestaand bezit. Over 2017-2020 is om deze reden geen niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Openbaar Belang ook in 2020 eventuele 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.

Duration

Openbaar Belang kent een relatief lage duration. Daarom is in het najaar van 2019 een plan opgesteld om de duration, mede in het licht van de lage rentestand, te verhogen. In 2020 is hieraan uitvoering gegeven. In totaal wordt voor € 25 miljoen aan leningen gefixeerd voor een langere termijn (≥ 10 jaar).

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, markwaarde 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:

2021	:	0,526%	2022	:	0,527%
2023 e.v.	:	0,501/0,502%			

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 onder meer 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 2018, 2019 en 2020, zoals opgenomen in deze jaarrekening, afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

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

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 in exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

Verloop Vastgoedbeleggingen in exploitatie	Daeb vastgoed in exploitatie		Niet-Daeb vastgoed in exploitatie		Totaal vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Beginsaldo Balans 1-1	311.039	286.814	12.918	8.034	323.957	294.848
Mutaties						
Investerings in bestaand bezit	28	191	0	0	28	191
Nieuwbouw/verbetering, opgeleverd	15.618	7.257	515	0	16.133	7.257
Ongerealiseerde waardeverandering NB/verb.	-9.879	0	-144	0	-10.023	0
Gerealiseerde herwaardering verkoop	-568	-760	-152	0	-720	-760
Desinvesteringen	-342	-601	-108	0	-450	-601
Ongerealiseerde herwaardering	36.609	22.029	835	993	37.444	23.022
Herclassificaties	-669	-3.891	669	3.891	0	0
Overboekingen	0	0	0	0	0	0
Totaal mutaties	40.796	24.225	1.616	4.884	42.412	29.109
Eindsaldo Balans 31-12	351.835	311.039	14.534	12.918	366.369	323.957

Het DAEB vastgoed in exploitatie betreft 2.783 verhuureenheden, waarvan 2.587 woningen, een hospice met 5 kamers, 154 garages/berging en 31 standplaatsen met 6 woonwagens.

Het niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft 69 verhuureenheden, waarvan 67 woningen en 2 bedrijfsruimten.

De geschatte waarde, gebaseerd op de meest recente (peildatum 1-1-2019) WOZ-beschikkingen van deze eenheden, bedraagt € 433 miljoen (ultimo 2019 € 397 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.

Overzicht waarden vastgoedportefeuille (x € 1.000)

type verhuureenheid	aantal eenheden	woz-waarde 31-12-2020	marktwaarde						beleidswaarde 31-12		
			31-12-2020			31-12-2019			2020	2019	
			doorexpl	uitpond.	totaal	Δ '20->'19	doorexpl	uitpond.			totaal
DAEB vastgoed		€	€	€	€		€	€	€	€	
woningen											
eengezinswoning	1.200	251.730	1.289	203.494	204.783	14%	755	179.072	179.827	105.396	99.476
appartement zonder lift	571	70.984	6.220	57.324	63.544	13%	4.956	51.319	56.275	29.339	26.086
appartement met lift	599	78.157	20.284	50.473	70.757	13%	7.544	55.008	62.552	33.417	29.785
onzelfstandige eenheid	217	12.482	10.479		10.479	-1%	10.606		10.606	4.935	4.864
subtotaal woningen	2.587	413.353	38.272	311.291	349.563	13%	23.861	285.399	309.260	173.087	160.211
overige verhuureenheden											
standplaatsen	31	1.993	385		385	-3%	398		398	-138	-159
woonwagens	6		74		74	-20%	93		93	4	-18
hospice	5	1.056	313		313	-9%	345		345	313	345
garage/berging/parkr.plts	154	1.845	128	1.372	1.500	59%		943	943	1.499	943
subtotaal ov. verhuureenh.	196	4.894	900	1.372	2.272	28%	836	943	1.779	1.678	1.111
totaal DAEB vastgoed	2.783	418.247	39.172	312.663	351.835	13%	24.697	286.342	311.039	174.765	161.322
niet-DAEB vastgoed											
woningen											
eengezinswoning	64	14.067		13.815	13.815	14%		12.079	12.079	10.145	8.085
appartement met lift	3	441		449	449	-21%		565	565	244	364
subtotaal woningen	67	14.508	0	14.264	14.264	13%	0	12.644	12.644	10.389	8.449
overige verhuureenheden											
bedrijfseenheden	2	197	270		270	-1%	274		274	270	274
subtotaal ov. verhuureenh.	2	197	270	0	270	-1%	274	0	274	270	274
totaal niet-DAEB vastgoed	69	14.705	270	14.264	14.534	13%	274	12.644	12.918	10.659	8.723
totaal algemeen	2.852	432.952	39.442	326.927	366.369	13%	24.971	298.986	323.957	185.424	170.045

Verloop marktwaarde

In de hierna volgende opstelling wordt het verloop van de marktwaarde van 31 december 2019 naar 31 december 2020 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 2019. De waarde mutatie 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 2019.

Specificatie verloop marktwaarde (x € 1.000)

Verloopstaat Marktwaarde 2019 - 2020	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Δ%%
Marktwaarde 2019	311.039	12.918	323.957	
<i>Verkoop</i>	-910	-260	-1.170	-0,4%
<i>Nieuwbouw</i>	6.263	0	6.263	1,9%
<i>Classificatiewijziging</i>	-669	669	0	0,0%
Vorraadmutaties	4.684	409	5.093	1,6%
Methodische wijzigingen	3.517	-70	3.447	1,1%
<i>WOZ</i>	11.079	637	11.716	3,6%
<i>Mutatiekans</i>	200	-66	134	0,0%
<i>Huuraanpassingen</i>	8.048	241	8.289	2,6%
<i>Overig</i>	1.078	95	1.173	0,4%
Objectgegevens	20.405	907	21.312	6,6%
<i>Leegwaarde</i>	5.722	308	6.030	1,9%
<i>Disconteringsvoet</i>	8.021	175	8.196	2,5%
<i>Markthuurontwikkeling</i>	870	18	888	0,3%
<i>Overige</i>	-2.423	-131	-2.554	-0,8%
Parameterwijzigingen	12.190	370	12.560	3,9%
Subtotaal mutatie waarderingsparameters	40.796	1.616	42.412	13,1%
Marktwaarde 2020	351.835	14.534	366.369	
<i>Percentage marktwaarde 2020 t.o.v. 2019</i>	<i>114,8%</i>	<i>112,5%</i>	<i>113,1%</i>	<i>(excl. voorraadmutaties)</i>

Sensitiviteitstoets

In de tabel hieronder zijn de resultaten van de uitgevoerde sensitiviteitstoets op de marktwaarde per 31-12-2020 (x € 1.000) weergegeven.

aanpassing van	markt- waarde	verschil	effect	toelichting
marktwaarde 31-12-2020	€ 366.369			
• disconteringsvoet + 0,1%	€ 362.388	€ -3.981	-1%	disconteringsvoet verhoogd met 0,1% t.o.v. handboek
• leegwaarde + 1%	€ 380.112	€ 13.743	4%	jaarlijkse leegwaardeontwikkeling verhoogd met 1%
• mutatiekans + 1%	€ 373.043	€ 6.674	2%	mutatiekansen verhoogd met 1%
• markthuurontwikkeling + 1%	€ 381.002	€ 14.633	4%	jaarlijkse markthuurstijging verhoogd met 1%

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties').

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 wooneenheden) 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 uitpoundscenario 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 meerjaren onderhoudsbegroting. 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 beheerslasten voortvloeiende uit de jaarrekening.

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:	2020	2019
Disconteringsvoet	6,75%	6,72%
Streefhuur per maand	€ 561	€ 554
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 1.524 en € 1.045	€ 1.463 en € 1.025

In onderstaande tabel 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	0,1% hoger	-/- € 3,6 miljoen (= -/- 2,0%)
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 7 miljoen (= 3,7%)
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-/- € 7,5 miljoen (= -/- 4%)

De beleidswaarde is voor het eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip 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 c.q. verbetering alsmede de beheerlasten.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 185 miljoen. Een toename van circa € 15,4 miljoen, hetgeen voornamelijk veroorzaakt wordt door een stijging van de marktwaarde van ons bezit als gevolg van marktontwikkelingen en de oplevering van de woningverbetering en de nieuwbouw. De hogere marktwaarde vertaalt zich ook door in een hogere beleidswaarde.

De opbouw van deze beleidswaarde laat zich als volgt presenteren:

Berekening beleidswaarde (x € 1.000)	vastgoed in exploitatie			totaal 2019
	DAEB	Niet-DAEB	totaal	
	€	€	€	€
Marktwaarde per 31-12-2020	351.835	14.534	366.369	323.957
Aanpassingen voor:				
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-14.166	-725	-14.891	-46.454
Betaalbaarheid (huurbeleid, max. streefhuren)	-125.473	-2.147	-127.620	-72.587
Kwaliteit (onderhoudsnorm Openbaar Belang)	-17.662	-604	-18.266	-17.370
Beheer (beheerkosten Openbaar Belang)	-19.769	-399	-20.168	-17.501
Totaal aanpassingen	<u>-177.070</u>	<u>-3.875</u>	<u>-180.945</u>	<u>-153.912</u>
Beleidswaarde per 31-12-2020	174.765	10.659	185.424	170.045

Eigen vermogen

Per 31 december 2020 is in totaal € 224,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 196,8 miljoen), zijnde het positieve verschil tussen de marktwaarde 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 € 181,0 miljoen (2019: € 153,9 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Openbaar Belang. Onze mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat 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 marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Openbaar Belang.

Bestemming vastgoed t/m 2029 (alleen woningen)

Type Bestemming	Eengezins-woning	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Onzelfst. eenheid	Totaal
Totaal aantal 31-12-2020	1.262	602	573	217	2.654
Bestemming bezit					
Verkoop ≤ 5 jaar	29	0	7	0	36
Verkoop 6 - 10 jaar	22	0	1	0	23
Totaal verkoop	51	0	8	0	59
Splitsen ≤ 5 jaar	0	10	0	0	10
Splitsen 6 - 10 jaar	0	2	0	0	2
Totaal splitsen	0	12	0	0	12
Sloop ≤ 5 jaar	18	107	0	0	125
Sloop 6 - 10 jaar	0	72	0	0	72
Totaal sloop	18	179	0	0	197
Doorexploiteren	1.193	411	565	217	2.386

	31-12-2020	31-12-2019
10.1 VASTGOEDBELEGGINGEN	368.587	328.180
DAEB vastgoed in exploitatie	351.835	311.039
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Woningen en woongebouwen	349.563	309.260
- Overige verhuureenheden	2.272	1.779
Totaal DAEB vastgoed in exploitatie	<u>351.835</u>	<u>311.039</u>
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.534	12.918
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Woningen en woongebouwen	14.264	12.644
- Overige verhuureenheden	270	274
Totaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>14.534</u>	<u>12.918</u>
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.218	4.223
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Onroerende en roerende zaken		
• Woningen en woongebouwen (voorbereidingskosten)		
<i>Renovatie en woningverbetering</i>		
Verbetering 33 woningen Meeuwenlaan (cpl 19)	0	180
Ombouw 4 woningen Bies&Kroos (cpl 44)	0	17
Overige projecten	11	3
Subtotaal renovatie en woningverbetering	<u>11</u>	<u>200</u>
<i>Nieuwbouw</i>		
Nieuwbouw 23 woningen Isalaterrein	0	2.597
Sloop en vervangende nieuwbouw Weezenlanden (cpl 8)	1.806	1.170
Splitsen diverse woningen Lassuslaan (cpl 112)	122	17
Uitbreiding Hospice	42	17
Uitbreiding winkelcentrum Stadshagen	51	33
Overige projecten	18	0
Subtotaal nieuwbouw	<u>2.039</u>	<u>3.834</u>
• Grond GE-woningen		
8 resp 9 woningen Stadshagen	168	189
Subtotaal grond GE-woningen	<u>168</u>	<u>189</u>
Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>2.218</u>	<u>4.223</u>

De grond onder de 8 GE-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) aangeboden. In 2020 is één woning aangekocht en tezamen met de grond eronder als één geheel in 2020 weer verkocht.



Openbaar Belang

het begint met wonen

Specificatie van de mutaties in DAEB vastgoed in exploitatie

Investerings

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie		
• Diverse geriefsverbeteringen	28	191
Totaal investeringen in DAEB vastgoed in exploitatie	28	191

Desinvesteringen

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie		
• Desinvestering verkochte woningen	-910	-1.361
Af: vrijval herwaarderingsreserve	568	760
Totaal desinvesteringen in DAEB vastgoed in exploitatie	-342	-601

Herwaardering

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie		
• Gerealiseerde herwaardering verkoop	-568	-760
• Ongerealiseerde herwaardering	36.609	22.029
Totaal mutatie herwaardering DAEB vastgoed in exploitatie	36.041	21.269

Herclassificatie

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie		
• van Daeb naar niet-Daeb	-669	-3.891
Totaal herclassificatie	-669	-3.891

Overboekingen

- Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		
• Nieuwbouw 23 woningen Isalaterrein (cpl 51)	4.481	0
• Verbetering 28 woningen Eiken-/Iepenstraat (cpl 57)	3.473	0
• Verbetering gevel Lassuslaan (cpl 112)	882	0
• Verbetering 51 woningen Fluessen-Fivel (cpl 11)	2.354	0
• Verbetering 58 woningen Bekenbuurt (cpl 13)	1.714	0
• Verbetering 25 woningen Borneo- en Riouwstraat (cpl 45)	1.970	0
• Verbetering 33 woningen Meeuwenlaan (cpl 19)	686	0
• Realisatie 1 studio Iepenstraat (cpl 57)	59	0
• Nieuwbouw 40 woningen Brecamp (cpl 214)	0	5.784
• Renovatie 60 woningen Assendorperdijk (cpl 009)	0	1.473
Totaal Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	15.618	7.257
Reeds verantwoorde ongerealiseerde waardeverandering	-9.879	0
Totaal overboeking van DAEB vastgoed in ontwikkeling	5.739	7.257

Totaal mutaties DAEB vastgoed in exploitatie

40.796 **24.225**

Specificatie van de mutaties in niet-DAEB vastgoed

Desinvesteringen

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie		
• Desinvestering verkochte woningen	-260	0
Af: vrijval herwaarderingsreserve	152	0
Totaal desinvesteringen in DAEB vastgoed in exploitatie	-108	0

• Woningen en woongebouwen (voorbereidingskosten)

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie		
• van Daeb naar niet-Daeb	669	3.891
Totaal herclassificatie	669	3.891

Herwaardering

- Onroerende en roerende zaken in exploitatie		
• Gerealiseerde herwaardering verkoop	-152	0
• Ongerealiseerde herwaardering	835	993
Totaal mutatie herwaardering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	683	993

Overboekingen

- Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling		
• Ombouw 4 woningen Bies&Kroos (cpl 44)	515	0
Totaal Onroerende en roerende zaken in ontwikkeling	515	0
Reeds verantwoorde ongerealiseerde waardeverandering	-144	0
Totaal overboeking van DAEB vastgoed in ontwikkeling	371	0

Totaal mutaties niet-DAEB vastgoed in exploitatie

1.616 **4.884**



Openbaar Belang

het begint met wonen

31-12-2020 31-12-2019

Specificatie van de mutaties in vastgoed in ontwikkeling over het jaar 2020 en 2019

Balans per 1-1

- Grond- en/of bouwkosten diverse projecten		
• Nieuwbouw 23 woningen Isalaterrein (cpl 51)	2.597	488
• Nieuwbouw 40 woningen Breecamp (cpl 214)	0	5.025
• Nieuwbouw uitbreiding winkelcentrum Stadshagen	33	0
• Sloop en vervangende nieuwbouw Weezenlanden (cpl 8)	1.171	490
• Verbetering 33 woningen Meeuwenlaan (cpl 19)	180	0
• Splitsen diverse woningen Lassuslaan (cpl 112)	17	0
• Voorbereidingskosten diverse complexen	36	77
- Subtotaal grond- en/of bouwkosten diverse projecten	4.034	6.080
Grond GE-woningen	189	189
Totaal geactiveerde kosten vastgoed in ontwikkeling per 1-1	4.223	6.269

Mutaties

- Investeringsen		
• Nieuwbouw 23 woningen Isalaterrein (cpl 51)	1.401	1.987
• Nieuwbouw 40 woningen Breecamp-Noord (cpl 214)	0	759
• Nieuwbouw uitbreiding winkelcentrum Stadshagen	19	21
• Sloop en vervangende nieuwbouw Weezenlanden (cpl 8)	636	681
• Verbetering 60 woningen Assendorperdijk (cpl 9)	0	3.325
• Verbetering 28 woningen Eiken-/Iepenstraat (cpl 57)	1.622	1.801
• Verbetering gevel Lassuslaan (cpl 112)	372	510
• Verbetering 33 woningen Meeuwenlaan (cpl 19)	65	614
• Verbetering 51 woningen Fluessen-Fivel (cpl 11)	2.322	0
• Verbetering 58 woningen Bekenbuurt (cpl 13)	1.680	0
• Verbetering 25 woningen Borneo- en Riouwstraat (cpl 45)	1.927	0
• Ombouw 4 woningen Bies&Kroos (cpl 44)	354	161
• Realisatie 1 studio Iepenstraat (cpl 57)	59	0
• Splitsen diverse woningen Lassuslaan (cpl 112)	106	17
• Voorbereidingskosten diverse projecten	54	65
Totaal investeringen	10.616	9.941

- Desinvesteringen		
Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen		
• Nieuwbouw 23 woningen Isalaterrein (cpl 51)	0	122
• Verbetering 60 woningen Assendorperdijk (cpl 9)	0	-1.852
• Verbetering 28 woningen Eiken-/Iepenstraat (cpl 57)	-1.051	-1.800
• Verbetering 33 woningen Meeuwenlaan (cpl 19)	0	-441
• Verbetering 51 woningen Fluessen-Fivel (cpl 11)	-1.969	0
• Verbetering 58 woningen Bekenbuurt (cpl 13)	-1.635	0
• Verbetering 25 woningen Borneo- en Riouwstraat (cpl 45)	-1.494	0
• Ombouw 4 woningen Bies&Kroos (cpl 44)	0	-144
• Verbetering gevel Lassuslaan (cpl 112)	-341	-509
• Verbetering diverse projecten	0	-106
Overboeking naar vastgoed in exploitatie		
• Nieuwbouw 23 woningen Isalaterrein (cpl 51)	-3.998	0
• Nieuwbouw 40 woningen Breecamp-Noord (cpl 214)	0	-5.784
• Verbetering 60 woningen Assendorperdijk (cpl 9)	0	-1.473
• Verbetering 28 woningen Eiken-/Iepenstraat (cpl 57)	-573	0
• Verbetering gevel Lassuslaan (cpl 112)	-32	0
• Verbetering 51 woningen Fluessen-Fivel (cpl 11)	-354	0
• Verbetering 58 woningen Bekenbuurt (cpl 13)	-45	0
• Verbetering 25 woningen Borneo- en Riouwstraat (cpl 45)	-434	0
• Verbetering 33 woningen Meeuwenlaan (cpl 19)	-245	0
• Ombouw 4 woningen Bies&Kroos (cpl 44)	-371	0
• Realisatie 1 studio Iepenstraat (cpl 57)	-59	0
Grond GE-woningen		
• Verkoop perceel grond GE-woning	-21	0
Totaal desinvesteringen	-12.621	-11.987

Totaal mutaties **-2.005** **-2.046**

Balans per 31-12

- Voorbereidingskosten diverse projecten		
• Nieuwbouw 23 woningen Isalaterrein	0	2.597
• Nieuwbouw uitbreiding winkelcentrum Stadshagen	52	33
• Sloop en vervangende nieuwbouw Weezenlanden (cpl 8)	1.806	1.171
• Verbetering 33 woningen Meeuwenlaan (cpl 19)	0	180
• Splitsen diverse woningen Lassuslaan (cpl 112)	122	17
• Voorbereidingskosten diverse projecten	71	36
- Subtotaal voorbereidingskosten diverse projecten	2.050	4.034
Grond GE-woningen	168	189
Totaal geactiveerde kosten vastgoed in ontwikkeling per 31-12	2.218	4.223

31-12-2020 31-12-2019

10.2 MATERIELE VASTE ACTIVA

2.361 1.781

Materiële vaste activa ten dienste der exploitatie

Deze post is als volgt samengesteld:

• Kantoor Binnengasthuisstraat	1.905	1.284
• Vervoermiddelen	0	1
• Inventaris	267	282
Tussentelling	2.172	1.567
Overige		
• Zonnepanelen gemeenschappelijke voorzieningen	150	171
• Warmtemeters	39	43
Totaal ten dienste van de exploitatie	2.361	1.781

Specificatie van de mutaties in vastgoed ten dienste van de exploitatie over het jaar 2020 en 2019

Balans per 1-1

• Kantoor Binnengasthuisstraat	1.284	1.291
• Vervoermiddelen	1	3
• Inventaris	282	274
Tussentelling	1.567	1.568
• Zonnepanelen gemeenschappelijke voorzieningen	171	193
• Warmtemeters	43	0
Totaal geactiveerde kosten activa ten dienste van de exploitatie 1-1	1.781	1.761

Mutaties

- Investerings		
• Verbouwing 2019/2020	672	37
• Inventaris	40	0
• Computers	3	0
• Software, incl. website	11	10
• NEN 2580	21	78
• Warmtemeters	0	47
- Desinvesteringen		
• Afboeking kennisbank	0	-14
- Overboekingen vanuit vastgoedbeleggingen		
Totaal investeringen	747	158
- Afschrijvingen		
• Kantoor Binnengasthuisstraat	-51	-46
• Vervoermiddelen	-1	-1
• Inventaris	-89	-66
• Zonnepanelen en warmtemeters	-25	-25
Totaal afschrijvingen	-167	-138
Totaal mutaties	580	20

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

31-12-2020 31-12-2019

10.3 VORDERINGEN

Huurdebiteuren	43	58
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Huurdebiteuren	78	91
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	35	33
Totaal huurdebiteuren	<u>43</u>	<u>58</u>

De huurachterstanden ultimo 2020 (respectievelijk 2019) zijn als volgt te specificeren:

• huurvorderingen tot 1 maand	18	27
• huurvorderingen tot 2 maanden	21	23
• huurvorderingen tot 3 maanden	9	11
• huurvorderingen tot 4 maanden	12	10
• huurvorderingen tot 5 maanden	3	11
• huurvorderingen van 5 of meer maanden	15	9
Totaal	<u>78</u>	<u>91</u>

De huurvorderingen, inclusief de vorderingen op vertrokken huurders, bedragen 0,4% van de huren en vergoedingen (2019: 0,5%). Ultimo 2020 was voor een bedrag van circa € 22.000 in handen gegeven van de deurwaarder.

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren was als volgt:

Stand begin boekjaar	33	45
Toevoegingen/onttrekkingen	2	-12
Saldo ultimo boekjaar	<u>35</u>	<u>33</u>

Overige vorderingen	261	30
----------------------------	------------	-----------

Deze post is als volgt samengesteld:		
- Overige vorderingen	268	46
Af: voorziening voor oninbaarheid	-7	-16
Totaal overige vorderingen	<u>261</u>	<u>30</u>

De overige vorderingen zijn als volgt samengesteld:

- AWS, afrekening december 2020 respectievelijk 2019	12	12
- Verkoopopbrengst Haakmos 68	243	0
- Debiteuren volgens subadministratie	13	34
Totaal	<u>268</u>	<u>46</u>

Het verloop van de voorziening voor oninbaarheid was als volgt:

Stand begin boekjaar	16	18
Toevoegingen/onttrekkingen	-9	-2
Saldo ultimo boekjaar	<u>7</u>	<u>16</u>

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

	31-12-2020	31-12-2019
Belastingen	683	0
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Vennootschapsbelasting	683	0
Totaal	683	0
Overlopende activa	46	36
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Terugwerkende kracht muaties huuradministratie	22	9
- Vooruitbetaalde kosten	24	27
Totaal	46	36
10.4 LIQUIDE MIDDELEN	1.554	2.181
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Derdenrekening CHR	25	27
- Rekening-courant ING-bank	1.529	2.154
Totaal	1.554	2.181

De liquide middelen staan, m.u.v. de derdenrekening CHR, ter vrije beschikking van Woningstichting Openbaar Belang. Verder beschikte Openbaar Belang in 2020 over een kredietfaciliteit (zonder zekerheden) van € 1 miljoen bij de ING-bank NV. Ultimo 2020 werd er geen gebruik gemaakt van deze faciliteit.

De kascontrole van de gelden van de CHR heeft nog niet plaatsgevonden maar is, in verband met de Coronaproblematiek, uitgesteld.

31-12-2020 31-12-2019

10.5 EIGEN VERMOGEN

	261.656	218.711
Overige reserve	37.008	21.917
Herwaarderingsreserve	224.648	196.794
Totaal eigen vermogen	261.656	218.711

10.5.1 Overige reserve

Het verloop van de Overige reserve is als volgt:

Beginsaldo Overige reserve	21.917	28.109
- Uit resultaatsbestemming	14.371	-5.120
- Correctie saldi negatieve herwaardering	0	-1.832
- Vrijval herwaarderingsreserve i.v.m. verkoop	720	760
Eindsaldo Overige reserve	37.008	21.917

10.5.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de Herwaarderingsreserve is als volgt:

Beginsaldo Herwaarderingsreserve	196.794	172.700
- Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	28.574	23.022
- Correctie saldi negatieve herwaardering	0	1.832
- Vrijval herwaarderingsreserve i.v.m. verkoop	-720	-760
Eindsaldo Herwaarderingsreserve	224.648	196.794

10.6 VOORZIENINGEN

	23	6.510
Specificatie voorzieningen		
- Voorziening onrendabele investeringen	0	6.490
- Overige voorzieningen	23	20
	23	6.510

Voorziening onrendabele investeringen

De specificatie van deze post is als volgt:

	stand 1-jan	dotatie/ correctie	ont- trekking	vrijval	stand 31-dec
Verbeterproject, 28 won. Eiken-/Iepenstr	1.051	0	-1.051	0	0
Verbeterproject Fluessen/Fivel	1.969	0	-1.969	0	0
Verbeterproject Bekenbuurt	1.635	0	-1.635	0	0
Verbeterproject 25 woningen Borneostraat	1.494	0	-1.494	0	0
Vervanging gevel Lassuslaan	341	0	-341	0	0
Totaal	6.490	0	-6.490	0	0

De voorziening betreft het saldo van de te verwachten onrendabele investering minus de reeds gemaakte kosten t/m 2020. Per ultimo balansdatum 2020 is er geen saldo in de voorziening onrendabele investeringen.

Overige voorzieningen

	stand 1-jan	dotatie	ont- trekking	vrijval	stand 31-dec
Jubilea personeel	20	4	-1	0	23
Saldo	20	4	-1	0	23

De voorziening is gevormd voor verwachte toekomstige uitkeringen aan werknemers voor ambtsjubilea.

			31-12-2020	31-12-2019
10.7 LANGLOPENDE SCHULDEN			107.116	99.107
	stand per	afl. verpl.	resterende looptijd	
Langlopende schulden	31-12-2020	2021	> 1 , < = 5 jr	> 5 jaar
	€	€	€	€
Leningen overheid	2.974	71	0	2.903
Leningen kredietinstellingen	105.157	945	0	104.212
Tussentelling	108.131	1.016	0	107.115
Af: opgenomen onder schulden op korte termijn	-1.016			
Totaal	107.116			

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

De mutaties over 2020 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

Mutatie langlopende schulden	leningen overheid	leningen krediet-instel.	totaal
	€	€	€
Stand per 1-1-2020	2.974	96.133	99.107
Opgenomen leningen	0	10.175	10.175
Teruggestorte leningen	0	-1.000	-1.000
Jaarlijkse aflossingen	-71	3.905	3.834
Afloop leningen	0	-5.000	-5.000
Balans per 31-12-2020	2.903	104.213	107.116

Nadere toelichting leningenportefeuille:

	stand per	aflossings-	gemiddelde rente		gemidd. opslag	
	31-12-2020	termijn	herz.	effec-	herz.	opslag
	€		termijn	tief	opslag	termijn
<i>leningen met vaste rente</i>						
Leningen overheid	2.974	10,0	10,0	1,93%		
Leningen kredietinstellingen	76.157	29,1	18,8	2,97%		
Tussentelling	79.131	28,3	18,5	2,93%		
<i>leningen met variabele rente</i>						
Leningen kredietinstellingen	20.000	7,7	3-m euribor	-0,4%	0,11%	0,8
Leningen kredietinstellingen	9.000	8,2	1-m euribor	-0,4%	0,18%	0,9
Tussentelling	29.000	7,8		-0,4%	0,13%	0,9
Totaal	108.131	22,8				

Het gemiddelde betaalde rentepercentage van de aangetrokken leningen bedraagt over 2020 circa 3,14% (2019: 3,52%). Dit percentage is exclusief de kosten van borgstelling door het WSW.

Ultimo 2020 bedraagt het gemiddelde rentepercentage van de opgenomen leningen overheid 1,93% (2019: 1,95%) en voor de leningen van de kredietinstellingen 3,05% (2019: 3,25%).

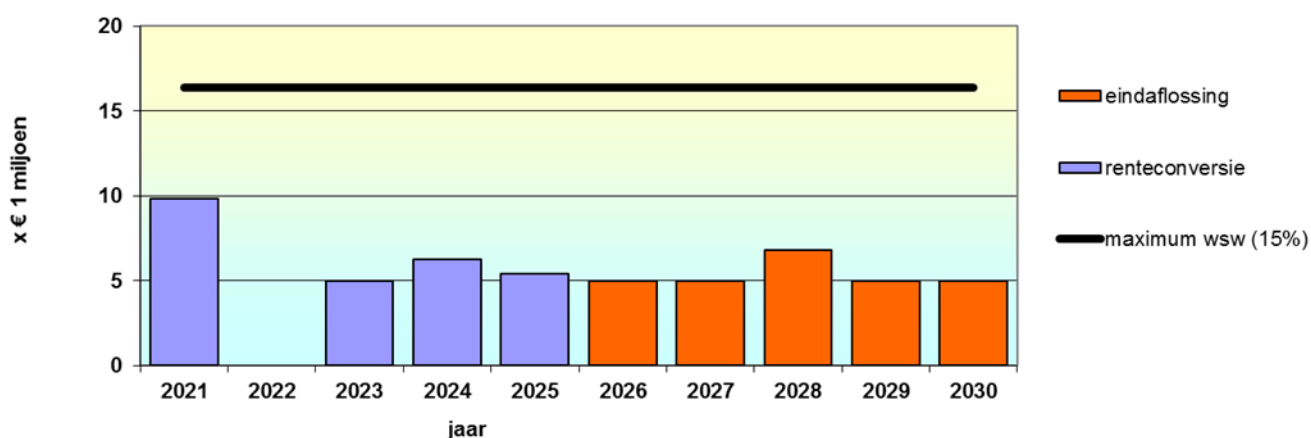
Er zijn geen zakelijke zekerheden voor bovenstaande leningen afgegeven.

Marktwaarde leningen op 31-12-2020: € 141,1 miljoen (excl. opgelopen rente van € 1,3 miljoen, tegen een spread van 0,00%); de duration is 13,35 jaar.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 108.282.000 opgenomen waarvoor borging van het WSW is verkregen.

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

renteconversie en eindaflossingen leningen



De renteconversies voor 2021 is reeds overeengekomen; de lening van € 9,9 miljoen krijgt een vaste rente van 0,63% (29 jaar vast).

Eind 2020 vertegenwoordigde de marktwaarde van de afgesloten derivaten een ongerealiseerd verlies van € 8,0 miljoen. In de tabel hierna wordt een overzicht getoond van de renteswaps (payerswaps) per 31 december 2020 (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	-1.984	-2.191	6,87
ING	5.000	4,901%	EUR 3M	1-mrt-10	1-mrt-30	-2.438	-2.644	7,54
ING	5.000	4,917%	EUR 3M	1-jul-10	3-jul-28	-2.027	-2.156	6,52
ING	5.000	4,927%	EUR 3M	1-nov-10	2-nov-26	-1.594	-1.639	5,19
Totaal	20.000	4,800%				-8.043	-8.630	6.58

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 marktwaarde⁷ van de derivaten ultimo 2020 negatief is, loopt Openbaar Belang hierover geen kredietrisico.

Ultimo 2020 waren alle swaps gekoppeld aan leningen.

⁷ Berekend op basis van de euonia-curve per 31 december 2020.

31-12-2020 31-12-2019

10.8 KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen	1.041	4.153
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Jaarlijkse aflossingen leningen 2021 respectievelijk 2020	1.016	1.126
- Eindaflossingen	0	3.000
Tussentelling leningen	1.016	4.126
- Derdenrekening CHR	25	27
Totaal	<u>1.041</u>	<u>4.153</u>
Schulden aan leveranciers	763	279
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Crediteuren cf. subadministratie	1.390	1.182
Af: opgenomen onder de post "Belastingen en premies sociale verzekeringen"		
- Belastingdienst	-599	-878
- SPW (pensioenen)	-28	-25
Totaal	<u>763</u>	<u>279</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen	673	1.325
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Loonheffing	47	50
- BTW verlegd	598	878
- Raming restant Vennootschapsbelasting 2020 resp. 2019	0	372
- Pensioenpremies	28	25
Totaal	<u>673</u>	<u>1.325</u>
Overlopende passiva	2.263	2.181
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Niet vervallen rente	1.631	1.861
- Vooruit ontvangen huur	264	197
- Te verrekenen servicekosten	97	74
- Aangegane verplichtingen projecten	0	0
- Overige	271	49
Totaal	<u>2.263</u>	<u>2.181</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 2020 bedraagt dit obligo € 4,2 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, deels aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet (€ 1 miljoen) aan te spreken; het restant, € 3,2 miljoen, moet uit de lopende exploitatie worden gehaald. Als gevolg van het aantrekken van deze geldmiddelen zullen de rentekosten jaarlijks toenemen met circa € 40.000. 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

In 2020 is de koopovereenkomst getekend voor de aankoop van een perceel grond van de Gemeente Zwolle bij het Hospice. Met de overdracht is een bedrag van € 0,4 miljoen gemoeid en zal in 2021 plaatsvinden. Ultimo 2020 zijn verder geen verplichtingen aangegaan voor investeringen in nieuwbouw en verbeter-/duurzaamheidsprojecten.

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). Ultimo 2020 betreffen de verplichtingen hieruit € 10.000 (€ 10.000 korte termijn, ≤ 1 jaar en € 0 voor een langere termijn, ≤ 5 jaar).

In het verslagjaar 2020 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 € 50.000 (korte termijn, ≤ 1 jaar), € 0,32 miljoen voor middellange termijn (2 tot 5 jaar) en € 3,2 miljoen voor een langere termijn (≥ 5 jaar); dit alles geïndexeerd naar prijspeil 2020.

In het verslagjaar 2020 is een bedrag van circa € 350.000 in de winst- en verliesrekening verwerkt.

11. Toelichting op de winst en verliesrekening

	2020	2019
EXPLOITATIE		
11.1 Huuropbrengsten	17.536	16.808
Specificatie:		
Te ontvangen netto-huur		
- Woningen en woongebouwen		
* DAEB	16.927	16.412
* niet-DAEB	633	542
- Onroerende zaken niet zijnde woningen		
* DAEB	121	125
* niet-DAEB	34	32
	<u>17.715</u>	<u>17.111</u>
Af: Huurderving		
- Wegens leegstand	172	280
- Wegens overige redenen	7	23
Totaal huren	<u>17.536</u>	<u>16.808</u>
De gemiddelde huurverhoging op 1 juli bedroeg	2,59%	1,74%
De toename van de te ontvangen huur kan als volgt worden verklaard:		
- algemene huurstijging	371	351
- nieuwbouw/woningverbetering	127	258
- verkoop	-90	-97
- mutatie (harmonisatie ineens)	196	176
	<u>604</u>	<u>688</u>
11.2 Opbrengst servicecontracten	1.276	1.301
Specificatie:		
Te ontvangen vergoedingen	1.277	1.303
Af: Vergoedingsderving		
- Wegens leegstand	1	2
Totaal vergoedingen	<u>1.276</u>	<u>1.301</u>
11.3 Lasten servicecontracten	1.312	1.304
Specificatie:		
- Energieverbruik	691	684
- Onderhoud en kosten glasschades	388	355
- Overige	111	146
- Lonen en salarissen	122	119
Totaal vergoedingen	<u>1.312</u>	<u>1.304</u>

	2020	2019
11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>1.777</u>	<u>1.889</u>
Specificatie:		
- Lonen en salarissen	1.441	1.410
- Sociale lasten/pensioenpremies	465	459
- Overige bedrijfslasten		
* Afschrijvingen kantoor, inventaris etc.	141	113
* Overige personeelskosten	249	252
* Kosten huisvesting	70	67
* Kosten toezicht	76	62
* Algemene kosten	848	832
* Vergoedingen	-462	-316
Subtotaal	<u>922</u>	<u>1.010</u>
Af: doorbelast aan verkoop, leefbaarheid en onderhoud	-709	-679
Af: opgenomen onder "Overige organisatiekosten"	-342	-311
	<u>1.777</u>	<u>1.889</u>

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

- Controle jaarrekening en dVl	<u>74</u>	<u>90</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(sorgaan) behoort.

11.5 Lasten onderhoud	<u>3.588</u>	<u>4.553</u>
Specificatie:		
Toegererekende organisatiekosten	478	437
Kosten werk derden	3.432	4.573
Af: doorbelast aan		
- Verkoop woningen	-16	-17
- Exploitatie levering goederen en diensten	-237	-223
- Derden	-35	-35
- Geactiveerd	-34	-182
Subtotaal	<u>-322</u>	<u>-457</u>
Totaal lasten onderhoud	<u>3.588</u>	<u>4.553</u>

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

Planmatig onderhoud	<u>1.955</u>	<u>3.057</u>
Niet-planmatig onderhoud		
- Reparatieverzoeken	674	647
- Mutatieonderhoud	301	215
- Contractonderhoud	180	196
Subtotaal niet-planmatig onderhoud	<u>1.155</u>	<u>1.058</u>
Totaal lasten onderhoud (excl. Toegerekende organisatiekosten)	<u>3.110</u>	<u>4.115</u>

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

	2020	2019
11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.841	2.840
Specificatie:		
- Belastingen	963	908
- Verzekeringen	44	57
- Contributie Landelijke Federatie	20	19
- Verhuurderheffing	1.639	1.698
- Saneringsheffing	0	0
- Heffing AW	14	15
- Overige lasten	161	190
- Doorbelaste kosten en vergoedingen	0	-47
	<u>2.841</u>	<u>2.840</u>
11.7 Verkopen	398	426
Specificatie:		
Bruto-opbrengsten verkopen	1.711	1.899
Verkoopkosten	-110	-100
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.601	1.799
Af: Toegererekende organisatiekosten	-12	-12
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.191	-1.361
Totaal opbrengst verkopen	<u>398</u>	<u>426</u>
11.8 Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	37.444	14.859
Specificatie:		
- Ongerealiseerde waardeveranderingen bestaand vastgoed	37.444	23.022
- Overige waardeveranderingen (o.a. onrendabel)		
* Cpl 51, 23 woningen Isala (nieuwbouw)	0	122
* Cpl 57, 28 woningen Eiken-/Iepenstraat (verbetering)	0	-1.645
* Cpl 44, 4 woningen Bies&Kroos (ombouw)	0	-144
* Cpl 11, 51 woningen Fluessen/Fivel (verbetering)	0	-2.000
* Cpl 13, 58 woningen Bekenbuurt (verbetering)	0	-1.669
* Cpl 19, 33 woningen Meeuwenlaan (verbetering)	0	-441
* Cpl 45, 25 woningen Borneostraat (verbetering)	0	-1.536
* Cpl 112, vervanging gevel Lassuslaan (verbetering)	0	-850
Subtotaal overige waardeveranderingen	<u>0</u>	<u>-8.163</u>
Totaal waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	<u>37.444</u>	<u>14.859</u>
11.9 Overige activiteiten	130	0
De post overige activiteiten betreft de opbrengsten uit verhuur van zonnepanelen en EPV.		
Met ingang van 2020 worden deze opbrengsten verantwoord onder de overige activiteiten in voorgaande jaren waren deze onderdeel van de opbrengsten servicecontracten.		
11.10 Leefbaarheid	241	245
Specificatie:		
- Kosten door externen		
* Fysiek; vastgoed gerelateerde leefbaarheid	5	8
* Sociaal; mens gerelateerde leefbaarheid	17	7
Kosten externen	<u>22</u>	<u>15</u>
- Toegererekende organisatiekosten		
* Kosten buurtbeheerders, incl. overhead	103	98
* Kosten woonconsulenten, incl. overhead	114	129
* Kosten overigen, incl. overhead	2	3
Kosten intern	<u>219</u>	<u>230</u>
Totaal leefbaarheid	<u>241</u>	<u>245</u>

	2020	2019
11.11 Overige organisatiekosten	342	311
Specificatie:		
- Personeelskosten bestuur en governance	136	130
- Kosten toezicht	76	62
- Aandeel algemene kosten/huisvesting	130	119
Totaal overige organisatiekosten	<u>342</u>	<u>311</u>
11.12 Financiële baten en lasten		
11.12.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	12
Specificatie:		
- Rente toegerekend aan activa in ontwikkeling	0	0
- Rente toegerekend aan zonnepanelen en warmtemeters	2	12
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>2</u>	<u>12</u>
11.12.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	3.328	3.505
Specificatie:		
- Rente leningen overheid	31	33
- Rente leningen kredietinstellingen	3.270	3.446
- Rente overige schulden kort	27	26
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>3.328</u>	<u>3.505</u>
11.13 Belastingen	412	857
Specificatie		
- Latente belastingvordering/-schuld verkoopprogramma/te verrekenen	0	-273
- Verschil vpb 2018 en 2019, respectievelijk 2017	-443	-70
- Acute vennootschapsbelasting	855	1.200
Totaal belastingen	<u>412</u>	<u>857</u>
Bepaling belastbaar resultaat		
Resultaat voor belastingen, conform winst- & verliesrekening	43.356	18.759
Aanpassingen:		
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-37.444	-14.860
- Herkwalificatie fiscaal (o.a. saneringsheffing)	0	0
- Correctie onderhoud	-3.825	0
- Resultaat verkopen	-462	-473
Belastbaar resultaat 2020 resp. 2019	<u>1.625</u>	<u>3.426</u>
Rentaftrek (max 30%) i.v.m. ATAD	1.834	1.412
Grondslag belastingheffing	<u>3.459</u>	<u>4.838</u>
Raming te betalen Vennootschapsbelasting (20%-25%)	<u>855</u>	<u>1.200</u>
JAARRESULTAAT	42.945	17.902
Toerekening jaarresultaat		
- Overige reserve	14.371	-5.120
- Herwaarderingsreserve	28.574	23.022
Totaal toerekening jaarresultaat	<u>42.945</u>	<u>17.902</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 2020 had Openbaar Belang gemiddeld 23,8 werknemers in dienst (2019: 24,4) gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Gebeurtenissen na balansdatum

Corona

Het covid-19 virus is nog steeds niet bedwongen en heeft enorme gevolgen voor onze landelijke en de wereldeconomie. Gelukkig zorgen de door de regering genomen maatregelen er voor dat de negatieve financiële gevolgen voor huurders van Openbaar voor een groot deel opgevangen kunnen worden. De in 2020 opgestelde impactanalyse bleek vooralsnog te kloppen.

De verwachte problemen bij de huurincasso en de leefbaarheid van onze wijken doen zich inderdaad voor, maar blijken tot nu toe beheersbaar. De gemaakte interne afspraken gemaakt om in voorkomende gevallen met maatwerk tot oplossingen te komen, voorzien duidelijk in een behoefte.

De getroffen maatregelen om de primaire processen zoveel mogelijk ongestoorde doorgang te laten vinden zijn succesvol gebleken.

Een tweede golf loopt af, maar een derde dient zich aan en het is duidelijk dat de crisis langer aanhoudt dan verwacht. Gezien de ondersteuning die de regering biedt en de komst van een vaccin, hopen en verwachten wij dat een herstel zich in de loop van 2021 zal inzetten.

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Huurbevrozing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximaliseren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden.

Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

WNT-verantwoording 2020 Stichting Openbaar Belang

De WNT is van toepassing op Stichting Openbaar Belang. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum bedraagt in 2020 €147.000 (WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E). Het dienstverband van de bestuurder betreft 1 fte over 12 maanden in 2020.

Bezoldiging topfunctionarissen Leidinggevende topfunctionaris

Gegevens 2020	
bedragen x € 1	S.M. Quint
Functiegegevens	Directeurbestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 -31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	124.183
Beloningen betaalbaar op termijn	22.520
<i>Subtotaal</i>	<i>146.703</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	147.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	146.703
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2019	

bedragen x € 1	S.M. Quint
Functiegegevens	Directeurbestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 -31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	116.005
Beloningen betaalbaar op termijn	20.685
<i>Subtotaal</i>	<i>136.689</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	142.000
Bezoldiging	136.689

Aan bestuurder S.M. Quint is een auto ter beschikking gesteld met een cataloguswaarde van € 44.000. Aangezien met deze auto alleen zakelijke km's worden gereden, vindt er geen fiscale bijtelling plaats en is deze ook niet in bovenstaande opstelling meegenomen.

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.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020					
bedragen x € 1	W. Kruijer	G. Brakkee	A. Hanlo	T. van Lenthe	A.J. Groen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	12.900	8.600	8.600	8.600	8.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.050	14.700	14.700	14.700	14.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	12.900	8.600	8.600	8.600	8.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2019					
bedragen x € 1	W. Kruijer	G. Brakkee	A. Hanlo	T. van Lenthe	A.J. Groen
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	12.480	8.320	8.320	8.320	8.320
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.300	14.200	14.200	14.200	14.200

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Stichting Openbaar Belang
Binnengasthuisstraat 1
8022 NH ZWOLLE

Zwolle, 26 mei 2021

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.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Openbaar Belang

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Openbaar Belang te Zwolle gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Openbaar Belang op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Openbaar Belang een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten.

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

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Groningen, 3 juni 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. W.M. Jacobs RA
