

Jaarverslag 2021

Openbaar Belang



Openbaar Belang

het begint met wonen

Inhoudsopgave

Bestuursverslag: Openbaar Belang maakt het verschil	5
Volkshuisvestingverslag	8
1. Huisvesten van de doelgroep	8
1.1 Visie op de huisvestingstaak van Openbaar Belang	8
1.2 Samenstelling van de woongelegenheden	9
1.3 Mutaties - Het verhuren van woningen	9
1.4 Woningen bestemd voor bijzondere doelgroepen	10
1.5 Wonen en zorg	13
1.6 VvE's	14
1.7 Belanghouders en samenwerking	14
1.8 Betaalbaarheid van woningen	15
1.9 Huurverhoging	17
2. Ontwikkelingen in de huurvoorraad	18
2.1 Projecten	18
2.2 Verkoop	19
2.3 Leegstand	20
3. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving	21
3.1 Verduurzaming	21
3.2 Beleid	21
3.3 Strategisch voorraadbeleid (SVB) en Assetmanagement	21
3.4 Resultaatgerichte samenwerking in vastgoedonderhoud (RGS)	22
3.5 Onderhoud en woningverbetering	23
4. Leefbaarheid	26
4.1 Beleid	26
4.2 Overlast	27
5. Het betrekken van de huurders bij het beheer en het beleid	28
5.1 De Centrale Huurdersraad	28
5.2 De bewonerscommissies	29
5.3 De klachtenadviescommissie	29
5.4 Het bewonersblad, nieuwsbrieven en online communicatie	29
6. Financieel beleid	31
6.1 Algemeen	31
6.2 Beleggingsbeleid	34
6.3 Resultaat	35
6.4 Ontwikkeling vermogen 2022 t/m 2026	36
6.5 Onrendabele investeringen	39
6.6 Ontwikkeling solvabiliteit en liquiditeit	39
6.7 Scenario analyse en risicobeheersing	40
7. Governance	41
7.1 Governancecode woningcorporaties	41
7.2 Woningwet	43
7.3 Intern risicobeheersings- en controlesysteem	44
7.4 Klokkenluidersregeling	45
7.5 Vertrouwenspersoon	45
7.6 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties	45
7.7 Wijzigingen in de Raad van Commissarissen	45
7.8 Bestemming middelen	46

8.	Externe betrekkingen	47
9.	Verbindingen	48
10.	De organisatie	49
10.1	Het Bestuur	49
10.2	Organisatieschema Openbaar Belang	49
10.3	Personeel	49
10.4	Organisatieontwikkeling	50
10.5	De kwaliteit van de dienstverlening	52
10.6	De ondernemingsraad	54
	Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo van het boekjaar	55
	Verslag van de Raad van Commissarissen	57
1.	Bericht van de voorzitter	57
2.	Over besturen en toezichthouden	57
2.1	Onze visie op toezicht en toetsing	57
2.2	Governance en Governancecode	58
2.3	Implementatie governance in verslagjaar	58
3.	Verslag vanuit toezichthoudende rol	59
3.1	Toezicht op strategie	59
3.2	Toezicht op financiële en operationele prestaties	60
3.3	Toezicht op volkshuisvestelijke, maatschappelijke en verduurzamingsprestaties	61
3.4	Toezicht op risicobeheersing	63
3.5	Oprichtingsverplichting accountant	63
4.	Verslag vanuit werkgeversrol	63
4.1	Organisatie, cultuur en integriteit	63
4.2	Invulling werkgeversrol voor Bestuur	64
5.	Verslag vanuit klankbordfunctie	64
6.	Over de Raad van Commissarissen	64
6.1	Samenstelling van de Raad	65
6.2	Functioneren van de Raad	67
7.	Bezoldiging	69
8.	Commissies en vergaderingen	70
8.1	Vergader- en besluitenschema Raad van Commissarissen	70
8.2	Overleg met Centrale Huurdersraad	71
8.3	Overleg met Ondernemingsraad	71
9.	Tot slot	71
9.1	Vooruitblik	71
9.2	Dankwoord	72
9.3	Slotverklaring	72
9.4	Ondertekening	72

Jaarrekening	73
1. Balans per 31-12-2021 (voor resultaatbestemming)	73
2. Winst- en verliesrekening 2021	75
3. Kasstroomoverzicht 2021	76
4. Algemene toelichting	77
5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	78
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	87
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing	91
8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	93
9. Kasstroomoverzicht	94
10. Toelichting op de balans	95
11. Toelichting op de winst en verliesrekening	110
12. Overige informatie	114
Overige gegevens	117

Bestuursverslag: Openbaar Belang maakt het verschil

In 2021 is duidelijk geworden, dat de strategische koers “Het begint met wonen” en het daaruit voortvloeiende beleid haar vruchten inhoudelijk afwerpen. De bijdrage aan de Zwolse volkshuisvesting is, ondanks de bijzondere omstandigheden die veroorzaakt zijn door het coronavirus, volledig conform plan gerealiseerd.

Context

Het volledige jaar 2021 werd, net als 2020, overheerst door de wereldwijde coronapandemie en overschaduwde alle andere gebeurtenissen en beïnvloedde ons leven dagelijks. Inmiddels is in maart 2022, na ongeveer twee jaar gezondheids crisis, afscheid genomen van alle antivirusmaatregelen. Echter vrijwel aansluitend zijn we aangeland in een nieuwe grote crisis waarbij Rusland een oorlog is begonnen in Oekraïne. Momenteel is er sprake van grote vluchtelingenstromen binnen Europa, dreigt een verdere militaire escalatie en zien we de negatieve economische gevolgen van deze crisis op ons afkomen. De grote maatschappelijke opgaven van Nederland, zoals het enorme woningtekort, de klimaatverandering en groeiende tweedeling, zijn momenteel allerm minst adequaat geadresseerd.

Het vertrouwen van de burger in de overheid is maximaal beproefd, o.a. door de toeslagenaffaire; begin 2021 is het kabinet hiervoor opgestapt en na verkiezingen heeft een zeer lange formatie in december geleid tot een nieuw kabinet. Voor de corporatiesector is in het regeerakkoord aangekondigd de verhuurderheffing vanaf 2023 volledig af te schaffen. Gegeven de woon- en duurzaamheidsopgave, wordt door de nieuwe ‘Minister voor Volkshuisvesting’ ingezet op een fikse investeringsagenda. Verder zijn er op middellange termijn grote wijzigingen in het stelsel aangekondigd, en is ook sprake van een groeiende discussie op het betaalbaarheidsvlak. De inschatting is dat de corporaties hun middelen hard nodig hebben om alle opgaven te vervullen. Voor de corporaties is het bij deze invulling van de investeringsagenda voor bouwen en verduurzamen relevant hoe dat zich verhoudt tot aanpassingen in het huurtoeslagstelsel, het huurbeleid (bevrozing?) en hoge inflatie al dan niet in combinatie met olopende rente.

Tot slot is in de sector een finale solidaire oplossing van de Vestia-casus middels o.a. een leningruil en opsplitsing van deze corporatie gevonden. Het onderlinge borgingsstelsel via het WSW is veilig gesteld op een AAA-rating via een strategisch programma met meer zekerheden, waarvoor onder meer een nieuw volmacht en een obligolening is verstrekt. Met deze acties is de robuustheid en toekomstbestendigheid van het volkshuisvestingsstelsel zeker gesteld.

Dynamiek

In Zwolle is de inzet geweest om de nieuwbouwproductie op peil te houden en te werken aan een verstedelijkingsperspectief. De urgentie voor meer nieuwbouwopleveringen is groot en vergt een grotere pijnlijn aan locaties en projecten. De locatie Stadshagen wordt versneld afgebouwd en daarbij wordt ook gezocht naar mogelijkheden om te verdichten; daarnaast is gestart met een aantal grote binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Opgave blijft om voor de middellange termijn van ‘zachte’ plannen, ‘harde’ plannen te maken. Na de gemeenteraadsverkiezingen van 2022 komt de aanwijzing van een toekomstig nieuwe suburbaan woonmilieu aan de orde in de vorm van een nieuwe uitbreidingswijk.

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. De samenwerking op gebiedsniveau komt tot stand door het vormen van coalities. Voor o.a. de gebieden Kamperpoort, Zwartewaterallee, Spoorzone 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.

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 door senioren en ontbreken van doorstroming op de woningmarkt, werkt tegengesteld aan de groeiende opgave van bemiddeling van kwetsbaren, toetreders op de woningmarkt 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 ondernemingsstrategie werpt zijn vruchten af en de bedrijfsvoering is op orde: de voorgenomen activiteiten vanuit de begroting en beleidswijzigingen zijn gerealiseerd. De dienstverlening aan de huurders is goed en de resultaten in de Aedes Benchmark zijn in lijn met de doelstellingen. Begin 2021 is het werken met de 'magische mix' geëvalueerd. Door te sturen op de woningtoewijzing, is het gelukt om 38% van de complexen die niet in balans zijn, te verbeteren. Tegelijk is het door deze bewuste sturing mogelijk gebleken, meer dan ons 'aandeel' aan huisvestingsopgave van kwetsbaren te vervullen.

Met MEE en de gemeente Zwolle heeft Openbaar Belang een vorm van woonbegeleiding ontwikkeld: de wooncoach. Hiertoe is een proefjaar gedraaid met 10 kwetsbare huurders die, juist voordat er sprake is van een zorgvraag of overlast, begeleiding krijgen in het wonen. Door deze preventieve begeleiding wordt voorkomen, dat er een zorg- en/of overlastvraagstuk ontstaat, om zo de slaagkans in de overgang van begeleid-wonen naar volledig zelfstandig wonen te vergroten. Dit is recent tussentijds positief geëvalueerd en krijgt een vervolg in 2022.

Na een positieve evaluatie van een eerdere pilot met de VoorzieningenWijzer in Zwolle, is in 2021 besloten deze werkwijze door te zetten en heeft een verbreding plaatsgevonden naar ook deltaWonen en de gemeente Zwolle. Het betreft een regeling waarmee huishoudens met een laag inkomen of uitkering een check kunnen doen of alle regelingen die er voor die doelgroep zijn, maar met name die individuele situatie, optimaal benut wordt.

Het project Borneostraat is met een vertraging in 2021 afgerond als sluitstuk van het verduurzamingsprogramma 2020. 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 nieuwbouwoopgave tegen het licht gehouden. In 2021 is dit verder aangevuld met een nieuw duurzaamheidsbeleid energievraag waarbij er veelal de combinatie wordt gezocht met geplande onderhoudswerkzaamheden.

Met het ook op andere manier van samenwerken, partnerships en optimalisatie van het onderhoudsproces, mede in het licht van verdere digitalisering, is in 2021 een proefjaar voor Resultaat Gericht Samenwerken (RGS) succesvol doorlopen. De twee partners zijn inmiddels gecontracteerd voor een langjarige partnership voor reparatie-, mutatie- en planmatig-onderhoud.

Voor het plan Weezenlanden-Noord zijn in december 2021 alle contracten met de gemeente Zwolle en de ontwikkelaar getekend, is het stedenbouwkundig plan inmiddels 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 2022 wordt, na het definitief worden van het bestemmingsplan, gestart met de eerste sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden.

Ook bij de woningen die we verkopen, willen we extra van betekenis zijn voor de starters op de woningmarkt. Niet alleen hebben we ons verkoopbeleid geactualiseerd, maar ook de anti-speculatie maatregelen verder aangescherpt. Tot slot is er ook vanaf begin 2021 voor gekozen om de eigen huurders van Openbaar Belang voorrang te geven op een mutatiewoning die door Openbaar Belang te koop wordt aangeboden, mits ze een sociale huurwoning achterlaten.

Resultaten

In 2021 is in de Aedes Benchmark op 4 velden gerapporteerd. Naast de onderdelen huurdersoordeel en bedrijfslasten, score beide 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.

Naar de positieve resultaten die de werkwijze met de magische mix oplevert voor de balans en leefbaarheidsverbetering in onze wooncomplexen en buurten, wordt er ook invulling gegeven aan de huisvestingsopgaven van kwetsbaren. In 2021 is meer dan 20% van de mutatiewoningen door Openbaar Belang toegewezen aan een specifieke doelgroep, bemiddeld of op andere wijze extra van betekenis geweest; ter vergelijking, voor Zwolle als totaal is dit percentage 5%.

De huurachterstanden bevinden zich op een historisch gezien laag niveau, in verband met corona is maatwerk geleverd als dat voor huurders nodig was. Dit wordt ook doorgezet in 2022 o.b.v. de evaluatie in 2021.

Financieel gezien is er een positief resultaat van € 50,7 miljoen. Hiervan wordt € 47,2 miljoen verklaard door de waardeverandering van de woningen die wij bezitten, het resultaat uit reguliere bedrijfsvoering omvat een bedrag van € 3,5 miljoen (na belastingen). De waardegroei van het woningbezit van Openbaar Belang was 13% in één jaar tijd.

In 2021 is een 'governance'-audit uitgevoerd door de Autoriteit woningcorporaties (ILT) waaruit geen bijzonderheden die tot interventies leiden zijn geconstateerd; de conclusie is ondersteunend voor de ingeslagen weg op het vlak van de strategie. Ook het WSW deelt Openbaar Belang in de laagste risicoklasse. De manier waarop Openbaar Belang haar zaken in de bedrijfsvoering op orde heeft vind ik, gegeven de regeldruk, een voorbeeld van 'de kracht van klein'.

Doorkijk

Voor 2022 staan er ook al weer veel ambities op de rol. Met de update van de ondernemingsstrategie, wordt inhoud gegeven aan een verder vervolg van de ingeslagen weg. In de organisatieontwikkeling wordt voortgegaan op de principes van Anders Werken, duurzame inzetbaarheid van de medewerkers en bij wervingen naar verjonging. Al met al is momenteel een mooie dynamiek gaande voor de verdere ontwikkeling van Openbaar Belang.

Zonder compleet te kunnen zijn, staat er ook dit jaar weer veel op stapel die van belang zijn voor onze huidige en toekomstige huurders: de uitwerking van een nieuw regeerakkoord, lokale verkiezingen en de opmaat naar nieuwe prestatieafspraken. Intern worden ook nieuwe aspecten uitgewerkt zoals informatiemanagement en hernieuwde aandacht voor frauderisico's.

Tot slot wil ik iedereen bedanken die zich voor Openbaar Belang en het bereiken van haar doelen in 2021 heeft ingezet. Er is hard gewerkt en veel bereikt binnen de organisatie, Openbaar Belang gaat hiermee door op de manier die bij ons past: persoonlijk, flexibel en verschillig. We mogen trots zijn op de goede resultaten: het begint met wonen!

Zwolle, 25 mei 2022

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 2021 zijn de wooncoach en de pilot van de doorstroomconsulent. Ook de inzet van tijdelijke huurcontracten is een belangrijke maatregel die wij steeds meer inzetten. Hiermee bieden wij deze huurders weer perspectief om zich daarna zelfstandig op de reguliere woningmarkt te bewegen. Bovendien faciliteren we zo de doorstroomagenda.

Magische mix

Wij geloven dat gemengde wijken en buurten bijdragen aan de leefbaarheid en het welzijn van de bewoners. Daarvoor is het nodig om een goede balans te vinden in woningen, bewoners en woningzoekenden. Om dit te bereiken zijn wij in 2020 met de magische mix gestart.

De magische mix is de goede balans tussen reguliere bewoners, vragers en dragers op buurt- of (sub) complexniveau. We zien een complex in balans wanneer de verhouding reguliere huurders, vragers en dragers volgens een procentuele verdeling van reps. 50%/35%/15% verdeeld is.

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. Op grond van deze kennis kunnen wij de balans in de wijken op peil houden of desgewenst verbeteren. De complexprofielen evalueren wij jaarlijks en worden, indien nodig, bijgesteld. 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. Bij iedere mutatie beoordelen we aan de hand van het complexprofiel, wat voor type bewoner er nodig is om de juiste balans te bereiken.

In 2021 hebben wij een eerste evaluatie gemaakt van de magische mix. Uit de eerste evaluatie blijkt, dat er meer balans is gekomen in een aantal complexen.

In 2021 waren 110 van de 151 mutaties in een complex waar nog geen optimale mix is, en dragen dus bij aan ons streven de balans in onze complexen te verbeteren. Er is dus sprake van actieve sturing in onze mutaties in 73% van de gevallen. Vanuit de 110 mutaties was de verdeling 35% reguliere huurders, 32% vragers 33% dragers.

Conclusie: de magische mix werkt, want onze doelstelling om 30% van vragers aan te bieden is behaald. Bij ruim 38% van de complexen is de verhouding van de magische mix in 2021 verbeterd.

Bij collega corporaties staat deze manier van werken (of variaties hierop) steeds meer in de belangstelling en lijkt een deel van het antwoord te zijn op de complexiteit om gevarieerde en leefbare wijken en buurten te houden.

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. Een belangrijk onderdeel was voor ons, dat wij voldoende experimenteerruimte konden krijgen om onder andere de magische mix, en in de toekomst andere experimenten, te kunnen realiseren. Deze ruimte krijgen én gebruiken wij volop. Ieder kwartaal wordt de voortgang aan de bestuurders gerapporteerd.

1.2 Samenstelling van de woonegelegenheden

Op 31 december 2021 was de samenstelling van de woonegelegenheden als volgt:

woningtype	totaal aantal	h u u r p r i j s k l a s s e					
		goedkoop	betaalbaar			duur ≤ hts	duur > hts
		tot en met € 442,46	tot en met € 537,86	tot en met € 633,25	tot en met € 678,66	tot en met € 752,33	€ 752,34 en hoger
Eengezinswoning	1.253	12	38	507	346	229	121
Appartement met lift	605	35	252	261	44	11	2
Appartement zonder lift	573	239	195	122	14	2	1
Onzelfstandige eenheid	217	217					
Standplaats woonwagen	31	31					
Woonwagen	6		6				
totaal	2.685	534	491	890	404	242	124
aandeel	100%	20%	18%	33%	15%	9%	5%
aantal DAEB	2.614	534	491	890	404	242	53
aantal niet-DAEB	71						71
totaal	2.685	534	491	890	404	242	124

woningtype	totaal aantal	gem. huurprijs	aan-deel
Eengezinswoning	1.253	€ 660	46,7%
Appartement met lift	605	€ 546	22,5%
Appartement zonder lift	573	€ 454	21,3%
Onzelfstandige eenheid	217	€ 237	8,1%
Standplaats woonwagen	31	€ 238	1,2%
Woonwagen	6	€ 500	0,2%
totaal gemiddeld	2.685	€ 551	100%

Naast bovengenoemde aantallen woonegelegenheden zijn er 174 garages/bergingen, 2 bedrijfspanden en een hospice met 5 kamers in exploitatie.

1.3 Mutaties - Het verhuren van woningen

In 2021 moeten corporaties minimaal 80% van hun DAEB-woningen toewijzen aan mensen met een inkomen binnen de primaire doelgroep (tot en met € 40.024 prijspeil 2021). Maximaal 10% mag naar huishoudens met een (laag) middeninkomen (tot en met € 44.655 (prijspeil 2021) en maximaal 10% mag vrij worden toegewezen. Openbaar Belang benut minimaal 75% van de ruimte die de wet biedt om in 2021 de mutaties in het DAEB-segment te verhuren aan woningzoekenden met een inkomen boven de primaire doelgroep. Dit betekent dus de doelstelling dat 15% van de mutaties in het DAEB-bezit naar middeninkomens gaat. Deze doelstelling bestaat naast andere doelstellingen, zoals het huisvesten volgens de uitgangspunten van de magische mix, toewijzen aan studenten die vrijwel altijd in de primaire doelgroep vallen en de beschikbaarheid van geschikte woningen. Desondanks is het ons gelukt om in 2021 13,4% toe te wijzen aan de secundaire en tertiaire doelgroep.

De toewijzingen in 2021 zijn:

Totaal verhuurde DAEB woningen	266	100%
Primaire doelgroep	227	86,6%
Secundaire doelgroep (tussen € 40.024 en € 44.655)	12	4,6%
Tertiaire doelgroep (vanaf € 44.655)	23	8,8%

De beweging op de woningmarkt is nog steeds beperkt. De sturing heeft zich ook in 2021 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 € 40.024) of de bemiddelingsmodule (maatwerk buiten het verdeelsysteem om voor cliënten van instellingen waar de Zwolse corporaties (quota) afspraken mee hebben gemaakt of statushouders).

In 2021 is het aanbod in de spoedmodule iets achtergebleven. Voor dit aanbod zijn de corporaties afhankelijk van het type woning dat muteert.

Eind 2021 moesten nog 33 statushouders gehuisvest worden. 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 van de deelnemende corporaties in de Woningzoeker was in 2021 4,4 jaar (2020: 4,3 jaar). De wachttijd is minimaal gestegen. In de taakstelling van statushouders over 2021 zagen wij een flinke stijging ten opzichte van 2020. 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. Dit probleem wordt steeds prangender 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 2021

	totaal vrijgekomen woningen	bijzondere woonvorm	vergunning houders aantal woningen	vergunninghouders aantal personen/taakstelling	overige bemiddelingen	bijzondere doelgroepen bemiddeling	bijzondere doelgroepen spoedmodule	% bijzondere doelgroepen (bemiddeling/spoed)	spoedmodule	wensmodule	vrije sector
Totaal corporaties Zwolle	1318	37	66	133	68	49	6	4,7%	231	814	47
waarvan Openbaar Belang	153	0	12	34	16	24	2	23,6%	32	36	31

1.4 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 (opvang huiselijk geweld) 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. Binnen het afwegingskader (afspraken met de gemeente) is afgesproken, dat de Zwolse corporaties gemiddeld 10-12% verhuren aan deze bijzondere doelgroepen. Dit percentage wordt als volgt berekend: de bijzondere doelgroepen bemiddeling + bijzondere doelgroepen spoedmodule : totaal vrijgekomen woningen -/- bijzondere woonvormen -/- statushouders -/- vrije sector. De gezamenlijke corporaties hebben totaal 55 (4,49%) woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Openbaar Belang heeft hiervan 26 (23,6%) woningen voor haar rekening genomen. Hiermee heeft Openbaar Belang een grotere bijdrage geleverd bij de uitstroom dan gezien haar grootte verwacht mag worden. 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).

Statushouders

Het aantal te huisvesten statushouders in Zwolle is in 2021 flink toegenomen van 93 (2020) naar 188 personen. In 2021 is voor een groot deel aan de taakstelling door de drie corporaties voldaan. Er moeten nog 33 personen gehuisvest worden, dit komt bij de taakstelling van 2022. Openbaar Belang heeft 12 (34 personen) woningen verhuurd aan statushouders.

Toewijzing aan (lage) midden inkomens

Mede door de stijging van de koopprijs van woningen, is er vaak onvoldoende passend aanbod op de koopmarkt voor mensen met een (laag) middeninkomen. Tegelijkertijd zien wij dat “de markt” niet voorziet in huurwoningen die passend geprijsd zijn voor dit middensegment, met als gevolg dat ook de huurwoningen in de markt onbereikbaar zijn voor de deze groep. Door deze krapte op de Zwolse woningmarkt dreigt deze groep mensen tussen wal en schip te raken. Daarom hebben wij besloten om een deel van onze woningen voor deze doelgroep beschikbaar te stellen door een aantal woningen in de geliberaliseerde (niet-DAEB) sector te verhuren. Op dit moment behalen wij 4% van onze inkomsten uit de verhuur in de niet-DAEB sector, dit sluit aan met de begroting 2021.

Partijen spreken af dat, gezien de krapte op de woningmarkt in Zwolle voor de lage middeninkomens, de corporaties gebruik kunnen maken van de maximale vrije ruimte die de nieuwe wetgeving geeft.

1.4.1 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 2021 zijn € 633,25 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 678,66 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 2021:

- € 23.725 voor eenpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd;
- € 23.650 voor eenpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd;
- € 32.200 voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd;
- € 32.075 voor meerpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd.

Passende toewijzingen in 2021

Passend toewijzen					
Huishoud grootte	Huishoud inkomen	< = € 633,25 aantal	< = € 678,66 aantal	< = € 752,33 aantal	Subtotaal type huishouden
1	tot € 23725	59	0	1	60
2	tot € 32200	25	1	0	26
3 of meer	tot € 32200	8	22	1	31
<i>Ouderen</i>					
1	tot € 23650	0	0	0	0
2	tot € 32075	0	0	0	0
3 of meer	tot € 32075	0	0	0	0
Aantal toewijzingen aan huurders met recht op huurtoeslag (in 2021)					117
Aantal passend toegewezen (in 2021)					114
Percentage passend toegewezen (in 2021)					97,4%

In totaal is aan 114 (van de 117) huishoudens met recht op huurtoeslag een woning passend toegewezen. Dit betekent dat 97,4% passend is toegewezen (2019 96,2%). Dit voldoet aan het (wettelijke) uitgangspunt van minimaal 95% passend toewijzen. De effecten van het sturen op de magische mix vertalen zich door in deze uitkomst.

Totaaloverzicht toewijzingen 2021 (alle huur/inkomensklassen)

Huishoud grootte	Huishoud inkomen	Grens basishuur	< Basishuur	≤ Kwaliteits- kortings-grens ≤ € 442,46	> Kwaliteits- kortingsgrens	> 1e aftoppings- grens	> 2e aftoppings- grens	> Liberalisatie- grens	Subtotaal type huishouden	
					≤ 1e aftoppings- grens > € 442,46 ≤ € 633,25	≤ 2e aftoppings- grens > € 633,25 ≤ € 678,66	≤ Liberalisatie- grens > € 678,66 ≤ € 752,33	> € 752,33		
1	tot € 23.725	€ 237,62	20	67	45	1			133	
1	vanaf € 23.725	€ 237,62		1	18	13	11	1	44	
2	tot € 32.200	€ 237,62		2	25	1			28	
2	vanaf € 32.200	€ 237,62			1	4	9	2	16	
3 of meer	tot € 32.200	€ 237,62			8	22	1		31	
3 of meer	vanaf € 32.200	€ 237,62			1	2	7	1	11	
<i>Ouderen</i>										
1	tot € 23.650	€ 235,80								
1	vanaf € 23.650	€ 235,80				1			1	
2	tot € 32.075	€ 233,99								
2	vanaf € 32.075	€ 233,99				2			2	
3 of meer	tot € 32.075	€ 233,99								
3 of meer	vanaf € 32.075	€ 233,99								
Totaal aantal toewijzingen			20	70	98	46	28	4	266	
Totaal aantal DAEB toewijzingen									262	
Waarvan aan primaire doelgroep (tot € 40024)									227	86,6%
Waarvan aan secundaire doelgroep (tussen € 40024 & € 44655)									12	4,6%
Waarvan aan tertiaire doelgroep (vanaf € 44655)									23	8,8%
Totaal aantal niet-DAEB toewijzingen									4	

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

Woningen met een lage huur (tot € 752,33) moeten bij voorrang (minimaal 80%) worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen (tot € 40.024). Wij voldoen met 86,6% 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 2021 33 woningen verhuurd.

	Situatie					Gezinssamenstelling			
	aantal	echtscheidings situatie	arbeidsmigrant	urgente situatie	overige redenen	gezin met 3 kinderen	gezin met 2 kinderen	gezin met 1 kind	alleenstaanden
verhuurde woningen	33	19	5	9	0	1	4	7	21
woningen in bruikleen	35	8	0	16	11	0	0	0	35

Toetsingscommissie

Als Openbaar Belang zijn wij penvoerder binnen de toetsingscommissie van de Woningzoeker. De toetsingscommissie bestaat uit leden van de betrokken corporatie en bepalen samen of iemand voldoet aan de gestelde eisen voor de hardheidsclausule of de tussen wal en schipregeling. In 2021 hebben wij 36 zaken behandeld.

1.5 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.

Doorstroomconsulent

Door geringe doorstroom ontstaat er stagnatie op de woningmarkt. Hierdoor zijn er bewoners, die aangewezen zijn op sociale huurwoningen, die op dit moment niet wonen in een woning die past bij de behoefte in deze specifieke fase van hun leven. Als er fysieke en/of andere beperkingen zijn, willen wij dat bewoners de keuze hebben om zelfstandig, bij voorkeur in hun eigen wijk, te kunnen blijven wonen. Daarom is het belangrijk dat bewoners tijdig nadenken over de vraag waar zij willen wonen of waar zij oud gaan worden. Wij willen graag een kans bieden door te bemiddelen naar een passende woning en niet een probleem oplossen als het te laat is.

Het doel van de doorstroomconsulent is het leveren van maatwerk, om zo te bemiddelen naar goed wonen en efficiënt gebruik van de woningvoorraad. Dit betekent dat wij geen specifiek gelabelde ouderenwoningen hebben, maar met maatwerk een passende en gevarieerde wijk willen creëren.

Wooncoach

Vanuit onze ondernemingsstrategie "het begint met wonen" kiezen wij ervoor om via de "magische mix" een gezonde mix van bewoners te krijgen of te houden. Om dit te bereiken, stellen wij extra woningen beschikbaar aan mensen die zelfstandig kunnen wonen, maar nog wel een steuntje in de rug nodig hebben. Het gaat dan om mensen die in een kwetsbare situatie zitten, zoals een beschermde woonsituatie.

Op deze manier kunnen wij nog van meer betekenis zijn, op de momenten dat dit ertoe doet. Ook vergroten wij onze bijdrage aan de maatschappelijke opgave in Zwolle. Om deze bewoners te ondersteunen bij het huurderschap heeft Openbaar Belang, in samenwerking met MEE, de "wooncoach" geïntroduceerd.

1.6 VvE's

Openbaar Belang is onderdeel van 12 VvE's. Er is goed contact met de verschillende VvE's. 3 VvE's kiezen ervoor om zelf het beheer te voeren. Ook hier is een goed contact met de mede-eigenaren. Door het contact goed en de lijntjes kort te houden, is het eenvoudiger om bij calamiteiten of klachten met elkaar te overleggen en te handelen.

Voor een verdere toelichting over de VvE's, zie hoofdstuk 9 verbindingen.

1.7 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.

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. In 2021 hebben wij een keuze gemaakt met welke (soorten) partijen wij gaan samenwerken.

Door deze keuze hebben we invloed op welke resultaten we zelf met behulp van deze partners kunnen realiseren. Dat resultaat hangt namelijk ook af van de visie, kernwaarden en inspanningen die onze partner levert.

In verband met corona hebben wij geen stakeholderbijeenkomst gehouden, wel hebben wij zoveel mogelijk de individuele contacten onderhouden.

1.8 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 gemeente 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 deze 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 ontwikkeld.

a. Wet eenmalige huurverlaging

In 2021 geldt de “Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen”. Deze wet houdt in, dat huishoudens die een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens hebben, eenmalig recht hebben op huurverlaging naar de voor hen geldende aftoppingsgrens. Dit geldt alleen voor woningen met een gereguleerd huurcontract.

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. Tijdens de coronacrisis is hier ruimhartig door de afdeling Huurincasso op ingezet.

d. Beschikbaar stellen van de VoorzieningenWijzer

In 2020 is Openbaar Belang een pilot gestart door de VoorzieningenWijzer beschikbaar te stellen aan maximaal 100 bewoners van Openbaar Belang.

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 consulenten van de VoorzieningenWijzer adviseren onafhankelijk om optimaal gebruik te maken van bestaande regelingen en voorzieningen. Gesprekken over de implementatie van de VoorzieningenWijzer zijn hierover gevoerd en de uitkomst is dat wij gezamenlijk met deltaWonen en de gemeente Zwolle de pilot met twee jaar verlengen.

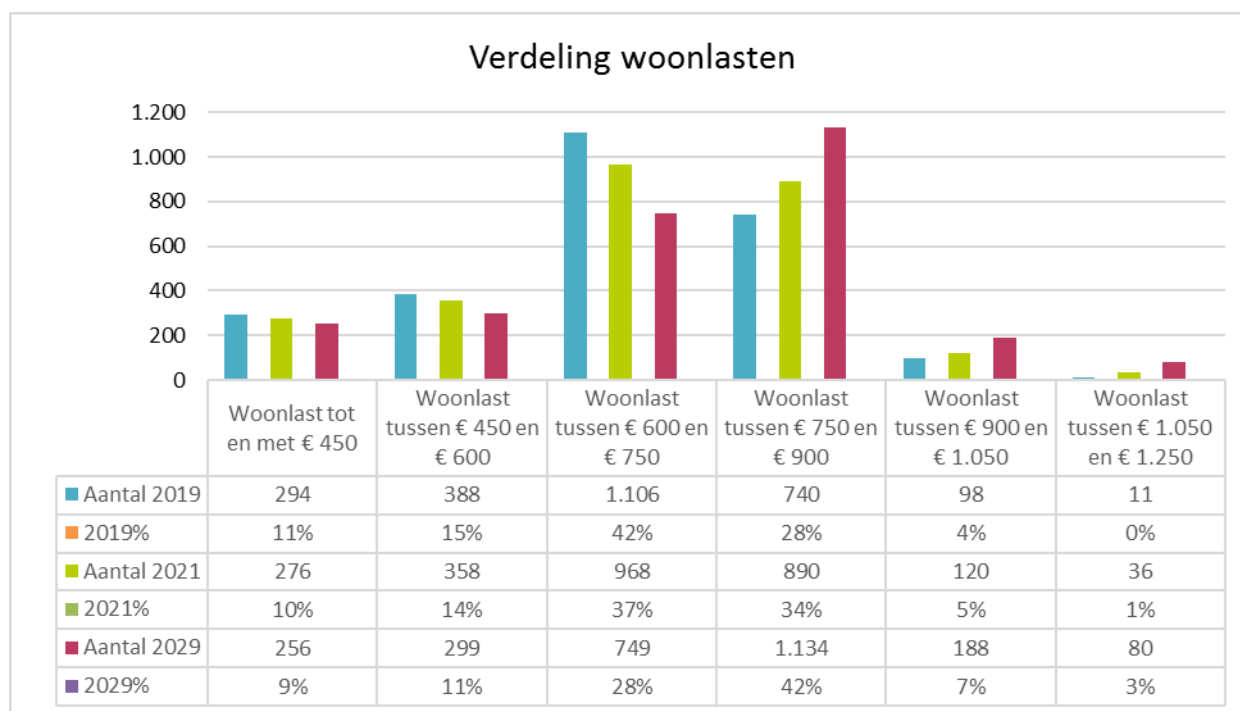
¹ Volgens de definitie van het Nibud zijn dit de groepen waarvoor de betaalbaarheid van het wonen een knelpunt is.

1.10.1 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. Daarnaast gaven we 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 het afgelopen jaar (2020) heeft een aantal zaken effect gehad op de woonlasten. In 2021 was er geen sprake van jaarlijkse huurverhoging (maar wel eenmalige huurverlaging). De stijging van het gastarief (+ 22%) en de kosten voor netbeheer (+ 3,5%) hebben een verhogend effect op de woonlasten. De heffingskorting op elektra is circa € 30 op jaarbasis hoger geworden. Dat heeft een positief effect op de energierekening. Ondanks de forse stijging van het gastarief is de stijging van woonlasten beperkt gebleven, met 1,9% van € 668,- in 2020 naar € 681 in 2021. De reden hiervoor zit vooral in de eenmalige huurverlaging.

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



Voor het correct interpreteren van de bovenstaande tabel het volgende. De gegevens over 2019 zijn prijspeil 2019, zowel qua huur als qua energielast. Voor 2021 is uitgegaan van het huurniveau per 31-12-2021 in combinatie met de energielast zoals berekend met de gemiddelde tarieven van 2021. Om een prognose te maken voor het jaar 2029, wordt er met een gemiddelde mutatiegraad gekeken hoeveel woningen muteren tussen 2021 en 2029. Qua huur wordt na mutatie de gewenste huur gehanteerd, prijspeil 2021. Qua huurverhoging wordt een gemiddeld huurverhogingsscenario gesimuleerd maar wordt de gewenste huur, wederom prijspeil 2021, niet overschreden. De energielast is conform de berekening zoals gemaakt over 2021, hier zijn geen toekomstige prijsstijgingen in verwerkt. Wél wordt rekening gehouden met het verlagen van de energielast als gevolg van verduurzamingsprojecten en nieuwbouw.

1.10.2 Huurincasso

Ondanks de coronapandemie zijn de huurachterstanden laag. Dit resultaat is mede 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 Raadsleden.

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 2022 deze situatie nog aanhoudt.

De huurachterstand, uitgedrukt in een percentage van de bruto jaarhuur, is ultimo 2021 uitgekomen op 0,31% (december 2020: 0,39%); het doel is $\leq 1,0\%$.

In 2021 zijn 19 (2020: 12) vorderingen op huurders (in totaal voor € 22.000 (2020: € 18.000) uit handen gegeven aan de deurwaarder wegens betalingsachterstand. Het gaat in alle gevallen om zittende huurders.

	2021	2020	2019
% huurachterstand zitten huurders t.o.v. jaarhuur	0,26%	0,26%	0,38%
% huurachterstand vertrokken huurders t.o.v. jaarhuur	0,05%	0,13%	0,11%
% totaal huurachterstand t.o.v. jaarhuur	0,31%	0,39%	0,49%

aantal deurwaarderszaken	19	12	23
aantal uitzettingen	0	1	1

In 2021 zijn er bij Openbaar Belang geen ontruiming(en) wegens huurachterstanden geweest.

1.9 Huurverhoging

In haar brief van 17 februari 2021 geeft minister Ollongren aan om door per ministeriele regeling de maximale huurverhoging voor sociale huurverhoging op 0% te zetten. De bevrozing geldt voor alle gereguleerde woningen van woningcorporaties, waaronder ook onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagendplaatsen. Ook inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn niet toegestaan. Daarmee gaat de uitwerking voor corporaties veel verder dan bij bevrozing van de huursom. Dan was nog maatwerk mogelijk geweest. De huurbevrozing komt bovenop de Wet eenmalige huurverlaging, die sinds 1 januari 2021 van kracht is. Deze wet houdt in, dat huishoudens die een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens hebben, eenmalig recht hebben op huurverlaging naar de voor hen geldende aftoppingsgrens. Dit geldt alleen voor woningen met een gereguleerd huurcontract. Naast de 183 verlagingen die toegepast zijn aan de hand van de opgevraagde gegevens van de Belastingdienst, zijn er ook nog 41 aanvragen van huurders bij ons ingediend. Wij hebben hiervan er 20 daadwerkelijk kunnen verlagen. Deze generieke maatregelen bereikten zowel de mensen die dit nodig hadden als de mensen die dit niet nodig hadden en voor wie een sociale huurwoning goed te betalen is. Ondanks deze huurbevrozing heeft Openbaar Belang ingezet op extra maatregelen en maatwerk bij schrijnende gevallen en de VoorzieningenWijzer.

2. Ontwikkelingen in de huurvoorraad

De directe ontwikkeling in de beschikbaarheid van huurwoningen in 2021 was beperkt. Er zijn 2 grote woningen aan de Lassuslaan gesplitst en er is 1 woning toegevoegd aan Vechtstraat 227, door de gemeenschappelijke ruimte om te zetten naar een appartement. Alle woningen zijn in 2021 ook weer verhuurd. Het aantal getransformeerde woningen sluit aan op hetgeen was opgenomen in de begroting 2021.

Verder is er in 2021 ook gewerkt aan de (sloop-) nieuwbouwprojecten die de komende jaren zijn beslag krijgen. We merken dat veel van deze projecten trager verlopen dan vooraf ingeschat.

2.1 Projecten

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. In september 2019 is dit werk gegund aan de combinatie van Nijhuis & Explorius (OCNE) met een plan voor totaal ca. 500 woningen. In augustus 2019 is er op basis van de inschrijving van deze combinatie ook een nieuw investeringsvoorstel vastgesteld.

De lead van de projectontwikkeling ligt vanaf dat moment bij OCNE, waarbij Openbaar Belang aanhaakt op de onderdelen die voor ons van belang zijn. De verwachting was dat we eind 2021 konden starten met sloop van de eerste flat. Echter is er in 2021 veel werk verzet om een goede parkeeroplossing voor dit plan te ontwikkelen, uiteindelijk is de goede oplossing gevonden door het bezoekersparkeren te organiseren op het terrein van de provincie. Hiermee werd het project haalbaar voor OCNE. In juni 2021 hebben we een aanvullend investeringsbesluit over het parkeren genomen, waarbij we in het plangebied 107 parkeerplaatsen verwerven voor onze huurwoningen. In december 2021 zijn de contracten getekend tussen Openbaar Belang, gemeente en OCNE, zodat het project nu concreet verder kan. Dit heeft o.a. geleid tot het opstarten van het benodigde bestemmingsplanprocedure, waarmee de planning nu is om april/mei 2022 te starten met de sloop van de eerste flat, waarna de start bouw van het nieuwe gebouw A kan starten direct na de bouwvak van dat jaar. Hiertoe is eind 2021 dan ook door de bestuurder het investeringsbesluit genomen.

Communicatie naar onze bewoners blijft belangrijk in dit project. In 2021 is dit i.v.m. corona, als ook de vertraging in de planvorming, beperkt geweest.

Nieuwbouw Stadshagen

In 2019 werd duidelijk dat Dura Vermeer de aanbesteding voor de uitbreiding van het winkelcentrum in Stadshagen gewonnen had. Met deze partij zijn we in gesprek over het plan, waarin nu 80 sociale huurwoningen opgenomen zijn, die verdeeld worden over de corporaties Openbaar Belang en SWZ. De planning was om in 2021 hierover met een investeringsvoorstel te komen. Helaas is dat niet gelukt; eind 2021 werd wel duidelijk dat de problemen voor het project totaal opgelost lijken, zodat we in 2022 kunnen overgaan tot een contract met Dura Vermeer en daarmee ook een beter idee krijgen bij de planning. Verwachting daarbij is start bouw in het eerste kwartaal van 2023, huurwoningen gereed begin 2025.

Vanuit de gedachte van co-creatie onderzoeken we met MMWZ (Mens en Milieuvriendelijk Wonen Zwolle) de haalbaarheid van mogelijke planrealisatie in de Tippe. Er wordt gewerkt aan 2 projecten, te weten één voor Klein wonen Zwolle (ca. 12 woningen voor Openbaar Belang) en de andere voor MMWZ de Tippe in Zwolle (ca. 18 woningen voor Openbaar Belang). Daarnaast zijn we met deltaWonen de voorbereiding gestart van een ontwikkelveld voor 67 woningen, waar ieder ca. 50% van deze woningen zal afnemen. Mogelijk realisatie start vanaf 2023.

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

Hanzebad

Openbaar Belang is betrokken bij de gemeentelijke aanbesteding van dit project. 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 afneemt. Verwachting is dat in mei 2022 het werkt gegund kan worden aan de winnende partij. Oplevering wordt verwacht vanaf begin 2025.

Zwartewaterkwartier

Er wordt gewerkt aan de uitwerking van de visie rondom de Zwartewaterallee (vastgesteld door gemeenteraad). Openbaar Belang heeft hierbinnen contacten rondom de realisatie van sociale huurwoningen in het deelproject Zwartewaterkwartier. In de basis gaat het om 35 nieuwe sociale huurwoningen voor ons, maar we bespreken een mogelijke uitbreiding van het project naast onze Rembrandtflat met ontwikkelaar Van Wijnen, zodat we meer woningen kunnen afnemen. Planning lijkt nu dat de bouw in 2022 kan starten, waarna de oplevering van onze woningen gepland staat voor 2023/24.

Overige nieuwbouw

Vanuit Openbaar Belang praten we mee over diverse gebiedsontwikkelingen in de stad. De Spoorzone is hierin een belangrijke ontwikkeling, waarbij nu al zeker is dat we daar woningen ontwikkelen. Hierover is er in 2021 dan ook een startnotitie vastgesteld.

Hospice

Openbaar Belang heeft in het belang van mogelijke uitbreiding van de hospice in 2020 besloten om grond te kopen. De overdracht van de grond van de gemeente naar Openbaar Belang heeft in 2021 plaatsgevonden. In 2021 is er met de hospice gesproken over de mogelijke overname van het complex door hospice zelf en de overname van de plannen voor de uitbreiding, inclusief de overname van de verworven grond. Dit gesprek loopt door in 2022.

2.2 Verkoop

In 2021 zijn 9 woningen (2020: 7 woningen en 1 woonwagen) verkocht en is gelijk aan het aantal begrote verkopen voor 2021.

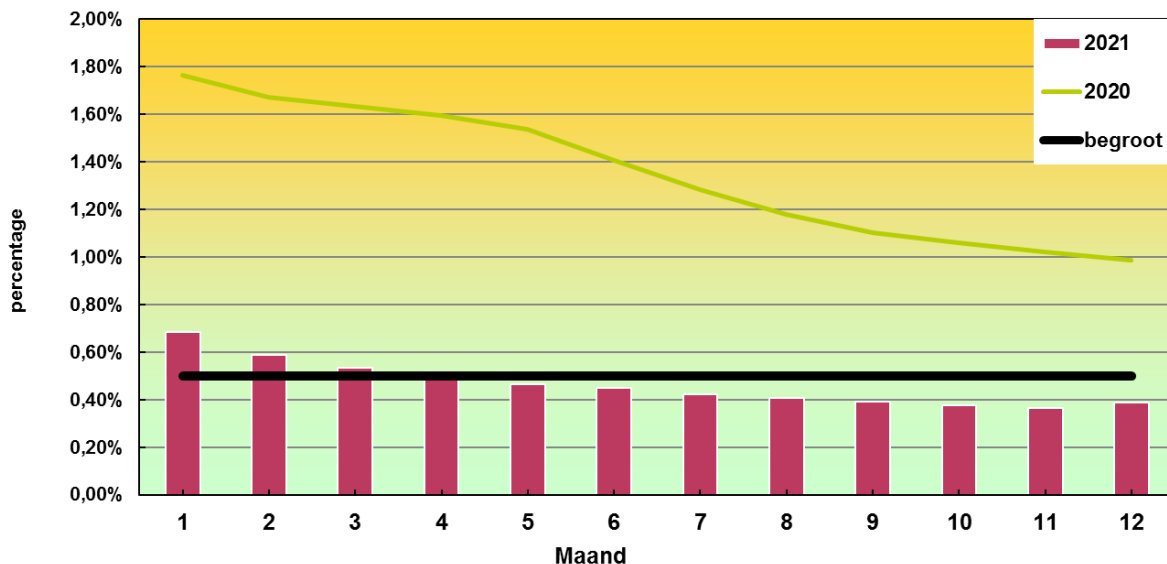
In 2021 is het verkoopbeleid meer in lijn met de strategie gebracht. De volgende wijzigingen zijn doorgevoerd:

- Woningen kunnen aan de verkoopvijver worden toegevoegd wanneer er vanuit een wijk-/buurtvisie gestreefd wordt naar minder eenzijdige buurten.
- Openbaar Belang wil het maximaal aantal te verkopen woningen per jaar loslaten. Openbaar Belang wil in 2030 minimaal hetzelfde aantal sociale huurwoningen behouden als op 1 januari 2021. Hierdoor hoeft niet meer gestuurd te worden op een maximaal aantal te verkopen woningen per jaar; er wordt nog steeds gestuurd op een gewenste minimale omvang van de voorraad sociale huurwoningen.
- Bij grote woningen wordt eerst onderzocht of deze te splitsen zijn naar kleinere woningen of geschikt zijn voor andere woonvormen. Pas wanneer dit technisch niet of slecht mogelijk is óf financieel niet aantrekkelijk, wordt de woning aan de verkoopvijver toegevoegd.

In 2022 zal actualisatie van de verkoopvijver plaatsvinden die aansluit bij hetgeen opgenomen is in het gewijzigde verkoopbeleid.

2.3 Leegstand

De leegstand als gevolg van verhuizingen en projecten is in 2021 uitgekomen op ongeveer 0,4% (2020: 1,0%) van de jaarhuur.



De huurderving door leegstand en projecten is in 2020 en een deel van 2021 hoger geweest dan de norm van 0,5%. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door leegstand in verband met grootschalige woningverbetering en afwachting van leegstand in verband met transformatie van bezit. Vanaf april 2021 is de huurderving lager dan de norm.

3. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving

3.1 Verduurzaming

In 2021 is er gewerkt aan de volgende verduurzamingsprojecten.

3.1.1 Eiken-/Iepenstraat

De verduurzaming van dit project en de realisatie van de extra studio is in 2020 opgeleverd. In 2021 is de binnentuin opgeknapt, waarbij er ook extra parkeerplaatsen gerealiseerd zijn. Ook zijn uiteindelijk de voordeuren van de woningen vervangen, omdat in de praktijk bleek, dat het handhaven van de oude deuren toch tot te veel klachten leidde.

3.1.2 Borneostraat

De energetische verbeteringen van dit project zouden voor het eind van 2020 afgerond zijn. Het beplakken van de buitengevels met steenstrips heeft, ten gevolge van koude perioden, vertraging opgelopen. Helaas hebben deze werkzaamheden en de uiteindelijk oplevering naar bewoners, doorgelopen tot eind 2021, daarmee heeft het project een behoorlijke impact gehad primair op de bewoners, maar ook op die van Openbaar Belang.

3.1.3 Overige verduurzamingsprojecten

In 2021 zou het project verduurzaming complex 023 (Sabangstraat) uitgevoerd moeten zijn. Helaas is bij de voorbereiding een verkeerde aanneme gemaakt, waardoor het project volledig herzien moest worden. Verder is een start gemaakt met verduurzamingsprojecten die de komende jaren opgepakt dienen te worden, zoals mogelijke sloop/nieuwbouw 12 woningen Binnengasthuisstraat, en verduurzaming Riouwstraat/Sumatrastraat en Hanekamp, van deze laatste 2 projecten zijn er in 2021 startnotities vastgesteld.

3.2 Beleid

In 2021 is de Energievisie vastgesteld als onderdeel van een breder (nog te formuleren) duurzaamheidsbeleid. In de voorgaande jaren heeft Openbaar Belang veel geïnvesteerd op het gebied van duurzaamheid, waarmee in 2020 de doelstelling gemiddeld energielabel B werd bereikt. De Energievisie geeft een nieuwe invulling op het gebied van duurzaamheid voor ons vastgoed, hierbij zoeken wij naar het optimum in betaalbaarheid door onder andere meer koppeling met het planmatig onderhoudsproces.

Er is in 2021 ook verder gewerkt aan het veiligheidsbeleid, en is er praktisch al invulling gegeven aan brandveiligheidsscans. De update van het veiligheidsbeleid volgt begin 2022.

3.3 Strategisch voorraadbeleid (SVB) en Assetmanagement

Rond de zomer van 2021 is er een update doorgevoerd van het investeringsprogramma (nieuwbouw en verbetering) als ook het verkoopbeleid. Ieder jaar wordt over 1/3 deel van ons bezit een complexessie belegd om goed te doorgronden waarom complexen op een bepaalde manier scoren. Vanuit de scores is bezien of de strategie van de complexen al dan niet moeten worden aangepast. Verder zijn de consequenties van de energievisie hieraan gekoppeld en is het totaal hiervan doorgerekend.

Onderstaand een overzicht van de verdeling van de Energie-Index per eind 2021. Nieuwe labels worden per 1-1-2021 opgenomen als EP2 label, de Energie-Index komt daarmee op termijn te vervallen.

Gemiddelde Energie prestatie (EP) 2 score							187,5					
EP2 (warmtevraag kWh/m ² /jr)	>380	335 - 379	290 - 334	250 - 289	190 - 249	160 - 189	105 - 159	75 - 104	50 - 74	0,00 - 0,49	<0,00	
Energie label	G	F	E	D	C	B	A	A+	A++	A+++	A++++	
Energie index	>2,70	2,41 - 2,70	2,11 - 2,40	1,81 - 2,10	1,41 - 1,80	1,21 - 1,40	0,81 - 1,20	0,61 - 0,80	≤0,60			
Gemiddelde Energie-Index							1,35					
Aantal woningen per klasse	52	104	170	69	539	575	686	79	122	89	52	

Naast de warmtevraag per vierkante meter kent Aedes in haar benchmark nog een tweetal prestatievelen:

Prestatievelen duurzaamheid Aedes benchmark score	2020	2021	Waardering:
Energie labelwaarde NTA 8800 (EP2)	205 kWh/m ²	187,5 kWh/m ²	A
CO2 uitstoot werkelijk gasgebruik per m ²	18,6 kg/m ²	16,4 kg/m ²	A
Isolatieprestatie (afstand tot de doelstelling de Standaard)	48 kWh/m ²	33,1 kWh/m ²	A

3.4 Resultaatgerichte samenwerking in vastgoedonderhoud (RGS)

Openbaar Belang heeft in 2021, na een verkenningsfase in 2020, een project gestart met het beoogde resultaat om tot een resultaatgerichte manier van samenwerken met onderhoudspartners te komen, in zowel het planmatig als in het dagelijks onderhoud. Eind 2021 is na een proefjaar het besluit genomen voor een raamovereenkomst hiertoe met Nijhuis Bouw B.V. & vof Smaak voor 2 x 5 jaar. Daarbinnen wordt ieder jaar een aannemingsovereenkomst gesloten met deze partijen voor het nieuwe uitvoeringsjaar. De samenwerking zal, met gedeelde verantwoordelijkheden, als voordeel hebben:

- meer kennis gebundeld beschikbaar;
- marktconforme prijsvorming waarbij we sturen op Total Cost of Ownership;
- ieder jaar op tijd kunnen beginnen, vanuit meer leveringszekerheid;
- uitgaven worden voorspelbaar;
- bewonersparticipatie wordt geoptimaliseerd.

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de reparatieverzoeken en mutaties. We zien daar over afgelopen jaar een forse stijging van de kosten, hierover zijn we in gesprek met onze onderhoudspartners. Vanuit een goede analyse moeten we daarna bepalen hoe we deze kosten weer op een aanvaardbaar niveau kunnen brengen.

De conditiescores zijn afgelopen jaar door deze partners uitgevoerd, de basis daarbij blijft:

- 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).

Bovenstaande is vastgelegd in het handboek RGS.

3.5 Onderhoud en woningverbetering

De -externe- kosten voor het onderhoud in 2021 zijn als volgt te onderscheiden:

soort onderhoud afgerond op € 1.000	2021		2020		
	2021	2021	2020	2020	
	(a)	begroting (b)	verschil (a) - (b)	werkelijk (c)	verschil (a) - (c)
niet planmatig onderhoud					
<i>reparatieverzoeken</i>	866.000	628.000	238.000	674.000	192.000
<i>contractonderhoud</i>	204.000	193.000	11.000	180.000	24.000
<i>klachten- en contract onderhoud</i>	1.070.000	821.000	249.000	854.000	216.000
<i>mutatieonderhoud</i>	296.000	217.000	79.000	301.000	-5.000
subtotaal niet planmatig onderhoud	1.366.000	1.038.000	328.000	1.155.000	211.000
planmatig onderhoud	3.064.000	3.289.000	-225.000	1.450.000	1.614.000
aandeel onderhoud projecten	0	0	0	505.000	-505.000
totaal generaal	4.430.000	4.327.000	103.000	3.110.000	1.320.000

3.5.1 Reparatieverzoeken

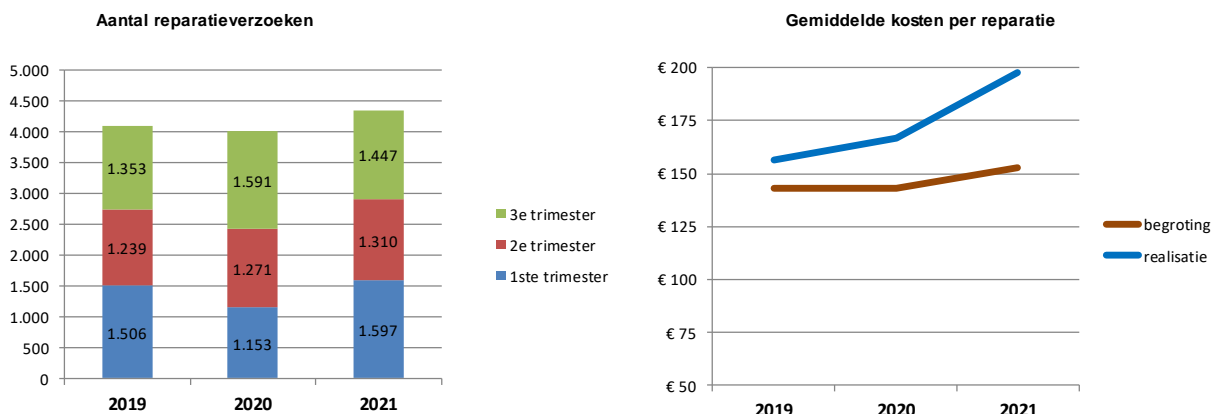
De doelstelling voor 2021 was om 20% van de reparatieverzoeken door de bewoners zelf digitaal te laten melden via Mijn Belang, zodat er meteen digitaal een afspraak ingepland worden. Afgelopen jaar was dit al 32%. Bij cv-onderhoud, glasschades en verstoppingen worden bewoners rechtstreeks doorgeleid naar de daarvoor gekozen contractpartners en direct door hen geholpen.

Het aantal reparatieverzoeken bedroeg in 2021 gemiddeld 1,64 p/w (begroot 1,54). Het absolute aantal reparatieverzoeken is in 2021 met ruim 7% gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek kwamen in 2021 uit op € 198 per reparatieverzoek tegen een gemiddelde van € 167 in 2020 en € 156 in 2019.

De totale kosten zijn circa € 238.000 hoger (+ 38%) uitgekomen dan begroot.

De gemiddelde kosten per reparatieverzoek zijn duidelijk hoger dan voorgaande jaren. Als we hierbinnen naar de verschillende categorieën kijken, dan zien we dat op alle gebieden er een overschrijding van kosten is ten opzichte van vorig jaar en ten opzichte van de begroting. Grote overschrijdingen zien we voornamelijk op het gebied van installaties (+ 37%, cv/radiatoren), riolering (+ 66%). Reparatieverzoeken algemeen zijn ruim 20% duurder ten opzichte van vorig jaar. Verklaring kan zijn dat mensen meer thuis zijn geweest i.v.m. corona en daardoor sneller zien dat iets niet goed functioneert in de woning. Ook hebben we begin 2021 extra verzoeken gehad voortkomend uit het slechte weer (o.a. sneeuwjacht). Verder heeft de bouwsector in zijn algemeen vorig jaar te maken gehad met een forse prijsstijgingen.

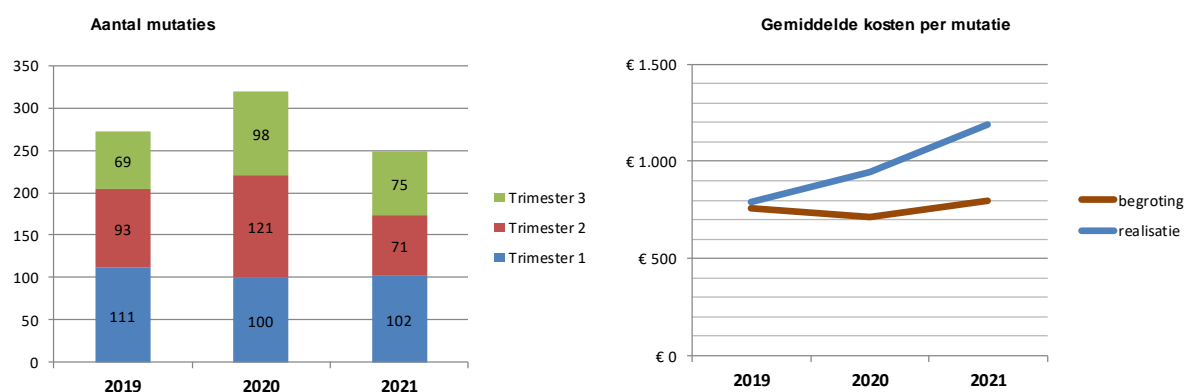
Overzicht reparatieverzoeken in 2021



3.5.2 Mutatieonderhoud

Het aantal verwerkte mutaties in 2021 bedraagt 248. De totale kosten van het mutatieonderhoud zijn in 2021 ruim € 79.000 hoger uitgekomen dan begroot. Er waren 26 mutaties minder dan begroot (274). De gemiddelde kosten per mutatie zijn gestegen naar € 1.192 tegenover begroot € 795 (werkelijk 2020: € 947 en 2019: € 789). Ook in 2021 waren er, evenals in 2020, een relatief hoog aantal dure mutaties (boven de € 5.000). Oorzaken hierin zijn divers, o.a. doordat bewoners er erg lang gewoond hebben en hierdoor zaken uitgeleefd dan wel verouderd waren. Daarnaast is het aantal goedkope mutaties, bij de studentenwoningen fors afgenomen. Andere oorzaken zijn de gestegen bouwkosten als ook ons besef dat, wanneer we van de nieuwe huurder een goede KWH-score willen behalen over de betrokken woning, dat we soms iets extra's moeten doen. Hierdoor wordt de rekening van de mutatie hoger.

Overzicht mutatieonderhoud 2021



3.5.3 Contractonderhoud/serviceonderhoud

Het contractonderhoud betreft het periodiek onderhouden van bijvoorbeeld liften, collectieve en individuele cv-installaties etc. In totaal is in 2021 circa € 11.000 meer (+ 5%) aan contractonderhoud uitgegeven dan begroot. De meerkosten komen voort uit het, vanuit een calamiteit, tussentijds aanpassen van het onderhoud van de warmtevoorziening in 2 Kinsan-flats.

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.

3.5.4 Planmatig onderhoud/groot onderhoud

3.5.4.1 Algemeen

In 2021 was er € 3.289.000 begroot voor planmatig onderhoud. De totale kosten zijn uitgekomen op € 3.064.000 (inclusief overlopend uit 2020), een positief verschil van € 225.000 t.o.v. de begroting. Het verschil ontstaat omdat verduurzaming complex 023 (Sabangstraat) doorschuift naar 2022, waardoor het daaraan gekoppelde onderhoud ook niet is uitgevoerd in 2021. Daarnaast was er budget opgenomen voor eventueel onderhoud aan complex 008 (Weezenlanden-Noord), dit budget is nauwelijks aangesproken. Er wordt, behoudens project 023 Sabangstraat, beperkt werk doorgeschoven van 2021 naar 2022.

3.5.4.2 Calamiteiten/onvoorzien

Het gaat hier primair om de kosten van calamiteiten en/of de kosten van onderhoudswerkzaamheden waarvoor direct actie moet worden ondernomen (onvoorzien).

Er heeft een overschrijding plaatsgevonden. Hierna een overzicht per onderdeel.

Omschrijving	2021	2020
Asbest	15.142	50.030
Badkamer/toilet/keuken	206.021	90.137
Ketelhuis	35.314	32.035
Lift	11.869	0
Calamiteiten ivm doorsch	0	0
Veiligheid diversen	0	0
Intercom	7.828	20.645
Overige	113.625	59.851
Totaal	389.799	252.699

Zichtbaar is in bovenstaand overzicht dat badkamer/toilet/keukens t.o.v. 2020 fors hoger is, ditzelfde geldt voor de overige kosten binnen de calamiteiten. We hebben afgelopen jaar o.a. meerdere keukens eerder vervangen dan gepland, dit heeft gedeeltelijk te maken met eerdergenoemde uitgeleefde woningen. We onderzoeken ook of het ca. 8 jaar geleden doorgevoerde oprekken van de cyclus keukenvervanging (om de 30 jaar) wellicht ook de oorzaak kan zijn. We gaan met de RGS partners bespreken wat nu de goede cyclus is voor de keukenvervanging, waarbij we het vraaggestuurd vervangen van de keukens hierin meenemen. De overige kosten zitten o.a. in onvoorziene dakwerkzaamheden bij schuren in Stadshagen, herstel zonnepanelen Drapenierlaan, wateroverlast Leiendekkerstraat en riolering aanpassen Eiken-/Iepenstraat.

4. Leefbaarheid

4.1 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 2021

De wooncoach brengt de knelpunten van de huurder in beeld en geeft ondersteuning aan de huurder in het goed “huurderschap”. Hierbij wordt het sociale netwerk van de kwetsbare huurder betrokken en zo nodig versterkt en uitgebreid. De coach legt dan het accent op het vergroten van het sociale netwerk in de buurt en wijk, waardoor de kwetsbare huurder beter in staat is de eigen vragen op te pakken en op te lossen.

Ook de praktische kant van het “goed huurderschap” worden opgepakt door de wooncoach. Hiermee voorkomen wij, dat een eventuele terugval als consequentie heeft dat een huurder toch weer moet worden uitgezet of opgenomen. Dit geeft de bewoner het comfort dat hij er niet alleen voor staat, geeft de buurtbewoners het gevoel dat er serieus begeleid wordt en voorkomt extra maatschappelijke kosten. De wooncoach richt zich dus op de preventieve begeleiding van het wonen. De zorgbegeleiding ligt bij de gemeente en andere organisaties. In 2021 zijn wij een pilot gestart met de gemeente Zwolle en MEE waarbij Openbaar Belang tien woningen beschikbaar stelde en door de stichting MEE tien huishoudens een jaar lang worden begeleid. De resultaten zijn tot nu toe goed.

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.

4.2 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 jaarlijks ongeveer 400 telefonische en 200 schriftelijke meldingen van overlast. Het beeld dat tijdens de coronacrisis ontstond, is dat de overlastsituaties meer gelinkt waren aan psychiatrische (multi)problematiek, dit zorgde voor zwaardere overlastzaken. Ook zagen wij dat kleine irritaties, door onder andere het thuiswerken, soms uitgroeide tot stevige burenruzies. 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. 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. Om dit te bewerkstelligen hebben wij periodiek overleg met de corporaties en de sociale wijkteams om samen te kijken waar eventuele knelpunten zitten. Samen kunnen de knelpunten dan opgelost worden.

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

5.1 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. In 2021 is een start gemaakt voor een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Deze wordt in 2022 afgerond.

Het Bestuur van de Centrale Huurdersraad bestaat per 31 december 2021 uit:

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

De Centrale Huurdersraad heeft vier keer fysiek vergaderd, waarvan twee Overlegvergaderingen met de directeur-bestuurder van Openbaar Belang. Bij de CHR-vergadering van 19 oktober waren de commissarissen A.R. Hanlo en M.J. Reudink aanwezig.

De Centrale Huurdersraad heeft in 2021 advies uitgebracht over:

- Uitwerking huursombenadering 2021, echter door de huurbevrozing kon deze vervallen;
- Toetreding Wetland Wonen tot de klachtenadviescommissie;
- Benoeming commissaris M.J. Reudink;
- Procedure vacature nieuw lid c.q. voorzitter klachtenadviescommissie;
- Herijking verkoopbeleid.

Tijdens de Overlegvergaderingen is gesproken over de begroting 2021 en het jaarverslag 2020 van zowel de Centrale Huurdersraad als van Openbaar Belang. Daarnaast is de Centrale Huurdersraad geïnformeerd over diverse projecten, de ontwikkelingen binnen Openbaar Belang, zoals de verbouwing van het kantoor, het behalen van de Energie-Index van 1,4, de doorstroomconsulent en de wooncoach. Er is uitgebreid stilgestaan bij de resultaat gerichte samenwerking en het herijkte verkoopbeleid.

Op dinsdag 20 juli is er een themamiddag georganiseerd, die geheel in het teken stond van de evaluatie van de magische mix.

Helaas kon er in 2021, net als in 2020, geen Algemene Ledenvergadering van de Centrale Huurdersraad gehouden worden.

In 2021 is afscheid genomen van één bestuurslid. De heer D. Holder heeft vanwege drukke privé werkzaamheden zijn lidmaatschap voor de Centrale Huurdersraad moeten beëindigen. Openbaar Belang is hem dank verschuldigd voor zijn inzet voor 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.

5.2 De bewonerscommissies

Weezenlanden-Noord

In het complex Schuurmanstraat/Wiecherlinckstraat is Bewonerscommissie008 gestopt. Op dit moment ziet het er nog niet naar uit dat er op korte termijn een nieuwe bewonerscommissie komt.

5.3 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. Per 1 juli 2021 is Wetland Wonen (Vollenhove) toegetreden tot de klachtenadviescommissie. De commissie bestaat per 31 december uit vijf leden: vanwege het vervroegd aftreden van de voorzitter, is er een vacature voor een voorzitter.

Per zitting zijn minimaal drie leden van de klachtenadviescommissie aanwezig.

In het verslagjaar zijn vier klachten voor de klachtenadviescommissie binnengekomen. Eén klacht is door de organisatie opgelost. Drie klachten zijn in een zitting behandeld. De klachtenadviescommissie heeft twee klachten ongegrond verklaard en één klacht gegrond.

Dit betreft een klacht over de renovatiewerkzaamheden aan de Borneostraat. De commissie adviseert Openbaar Belang om het nakomen van afspraken en het volgen van processen – door onderaannemers – beter te monitoren en adviseert Openbaar Belang een aanvullende financiële vergoeding toe te kennen. Het bestuur van Openbaar Belang heeft het advies van de klachtenadviescommissie overgenomen.

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

5.4 Het bewonersblad, nieuwsbrieven en online communicatie

In 2021 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 2021 is voor het project Weezenlanden-Noord (complex 008) de eigen nieuwsbrief vijf keer ingezet.

Invloed en zeggenschap

Mede door corona viel het niet mee om makkelijk met bewoners in contact te komen. Desondanks hebben wij vrijwel alle (doel was 75%) oude als de nieuwe bewoners gesproken, huisbezoeken gebracht in het kader van overlast, onderhoud of woonwensenonderzoeken.

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 2021 verdergegaan 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.

6. Financieel beleid

6.1 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 2021 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 € 47 miljoen gegroeid naar een waarde van € 414 miljoen. Rekening houdend met de afname door de verkoop van woningen (€ 1,4 miljoen) betreft dit een waardegroei van circa 13%.

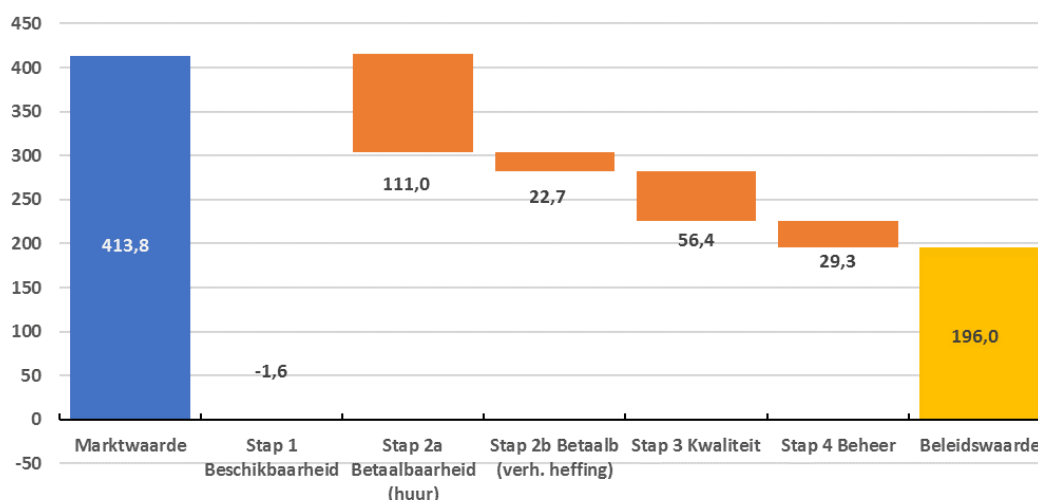
De positieve waardeontwikkeling heeft met name te maken met de verkoopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft daarentegen een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur op zich positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2020 door de huurbevrozing in 2021, huurverlaging in 2021 en het passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid. De ingerekende verhuurderheffing is in de marktwaarde gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages, dit heeft een positieve invloed op de hoogte van de marktwaarde.

Beleidswaarde

De beleidswaarde geeft, in tegenstelling tot de marktwaarde, de waarde van het vastgoed weer op basis van het beleid van Openbaar Belang. Ultimo 2021 kwam de beleidswaarde uit op € 196 miljoen (ultimo 2020 circa € 185 miljoen); dat is 47% van de marktwaarde (ultimo 2020: 51%). Deze toename is het gevolg van de hiervoor genoemde stijging van de marktwaarde in 2021.

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

Waardewaterval 31-12-2021 (x € 1 miljoen)



Stap 1 beschikbaarheid geeft een opslag van € 1,6 miljoen welke ontstaat door een technisch effect in de berekeningsmethodiek als gevolg van overdrachtskosten van 9% die in de beleidswaarde niet wordt meegenomen.

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 € 218 miljoen (= circa 53%). Het verschil wordt grotendeels door de afslag voor betaalbaarheid (61%) gevormd.

Sturen op waarde

Ook in 2021 is ons vastgoed gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat op basis van het basis handboek. Ten opzichte van 2020 is het handboek geactualiseerd. De belangrijkste wijzigingen die zijn doorgevoerd: in het uitpondscenario vervalt de afslag op de mutatiekans doorexploiteren vanaf jaar 7 na start uitponden en het verhogen van de overdrachtskosten naar 9%. De marktwaarde in verhuurde staat komt uit op 90% van de WOZ-waarde (2020: 85%). Ook in 2021 worden, op basis van de rekenregels, de meeste PMC's weer gewaardeerd volgens het uitpondscenario. Dat is gezien de markt (Zwolle is een stedelijk groeigebied) en de hoogte van de (sociale) huren niet verwonderlijk, maar geeft onzes inziens wel een vertekend beeld, aangezien dit niet aansluit bij het huidige en het toekomstige Strategisch Vastgoed Beleid van Openbaar Belang. Indien al het DAEB-vastgoed op het doorexploiteren scenario was gewaardeerd (zoals dat in de beleidswaarde wordt toegepast), zou de marktwaarde circa 78% (2020: 75%) 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). En 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).

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Met haar brief van 8 december 2021 geeft de Autoriteit woningcorporaties haar oordeel over de rechtmatigheid van het verslagjaar 2020. De Autoriteit is van mening dat Openbaar Belang in 2020 heeft voldaan aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun, voldeed aan de WNT-normen, er geen sprake is van overcompensatie en er ten aanzien van de overige te beoordelen onderdelen geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

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.

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 december 2021 constateert het WSW dat Openbaar Belang een financieel gezonde corporatie is die een relatief laag risicoprofiel heeft. Het WSW ziet dat door het ingezette beleid en de genomen maatregelen in de afgelopen jaren het risicoprofiel lager is geworden. Deze lijn zien ze ook dit jaar terug in de beoordeling. Het managementmodel is op orde. Het bedrijfsmodel is licht verbeterd en kent een gemiddeld risico.

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 6.4 zijn de uitkomsten van het beleid voor de komende 5 jaar cijfermatig weergegeven. Een en ander leidt tot de volgende uitkomsten over de periode 2022-2026:

- ICR: gemiddeld 2,1 (norm WSW min. 1,4)
- LTV (op basis van beleidswaarde): gemiddeld 61% (WSW-norm max. 85%)
- Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde): gemiddeld 39% (WSW-norm min. 15%)
- Dekkingsratio: gemiddeld 33% (WSW-norm max 70%)
- Onderpandratio: gemiddeld 33% (WSW-norm max 70%)

In de meerjarenprognose is rekening gehouden met de volgende tarieven voor de verhuurderheffing: 2022 0,332% en 2023 ev 0,306%/0,307%.

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 risicomangement 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 '22-'26	Norm Openbaar Belang	Norm WSW/Aw
ICR	2,1	1,6	1,4
LTV	61%	81,8%	85,0%
Solvabiliteit	39%	17,6%	15,0%
Dekkingsratio	33%		70,0%
Onderpandratio	33%		70,0%

Marktwaaarde derivatencontracten

Alle corporaties moeten voldoen aan de 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%.

In 2021 hebben wij een stresstest uitgevoerd; de uitkomst hiervan is in onderstaande tabel opgenomen, waarbij ook de uitkomsten van voorgaande testen zijn vermeld:

datum stresstest	nominale waarde	marktwaaarde 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
31-12-2021	20.000	-6.874	-8.505	-10.267

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

De marktwaaarde 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 2021 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 2021 ook niet plaatsgevonden.

6.2 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.

6.3 Resultaat

Het resultaat over 2021 is als volgt opgebouwd (x € 1.000):

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021	2021			2020
	werkelijk	begroot	verschil	werkelijk
x € 1.000	€	€	€	€
exploitatie	8.089	7.736	353	9.294
verkopen	852	191	661	398
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	47.270	-365	47.635	37.444
Overige activiteiten	140	0	140	130
leefbaarheid	-251	-310	59	-241
overige organisatiekosten	-1.751	-409	-1.342	-342
financiële baten/lasten	-3.075	-3.157	82	-3.326
resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	51.274	3.686	47.588	43.357
belastingen	-562	-1.288	726	-412
jaarresultaat na belastingen	50.712	2.398	48.314	42.945

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

Mutatie werkelijk 2021 ten opzichte van begroot 2021

(x € 1.000)

Exploitatieresultaat	353
Waardeveranderingen MVA	47.635
Overige organisatiekosten	-/- 1.342
Verkopen	661
Vennootschapsbelasting	726
Overige	281
Totaal	48.314

Het exploitatieresultaat is met € 0,4 miljoen gestegen, voornamelijk door een lagere last verhuurderheffing in verband met ingediende RVV (€ 0,3 miljoen).

Het verschil bij de waardeveranderingen betreft voornamelijk de autonome mutatie en de update van de parameters en rekenregels vanuit het Handboek 2021 t.o.v. 2020.

De overige organisatiekosten is met € 1,3 miljoen gedaald in verband met het hier verantwoorde agio van de Vestia lening ad. € 1,3 miljoen. Ondanks eerdere financiële steun en jaren van saneren, blijkt het voor Vestia niet mogelijk zodanig te herstellen, dat zij de noodzakelijke volkshuisvestelijke taken kan uitvoeren. Door de grote en dure leningportefeuille zijn de rentelasten in vergelijking met collega-corporaties bijna twee keer zo hoog. Vestia presteert daardoor volkshuisvestelijk onvoldoende. Daarnaast legt Vestia, door haar omvang en de leningenportefeuille, een te groot beslag op het risico voor het borgingsstelsel van de sector. Een groot aantal corporaties, waaronder Openbaar Belang, heeft aangegeven mee te willen werken aan de 'leningruil Vestia'. Dit houdt in dat Openbaar Belang (samen met de deelnemende corporaties), de hoge rentelasten van Vestia structureel verlaagt, door dure (hoogrentende) leningen van Vestia te ruilen met eigen, nieuw aangetrokken, marktconforme leningen. Eenmalig wordt het verschil tussen de marktwaarde van de verkregen lening en de nominale waarde van de aan Vestia overgedragen lening ten laste van het resultaat gebracht, ook wel de volkshuisvestelijke bijdrage genoemd. Voor Openbaar Belang is de (eenmalige) volkshuisvestelijke bijdrage inzake de leningruil met Vestia groot € 1,3 miljoen. In de begroting was nog geen rekening gehouden met de leningruil.

Het resultaat verkopen komt hoger uit door positieve ontwikkeling van de verkoopprijzen.

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.

Ratio	Realisatie 2021	Begroting 2021 Openbaar Belang	Norm WSW/Aw
ICR	2,3	1,67	1,4
LTV	52,8%	60,9%	85,0%
Solvabiliteit	46,6%	38,8%	15,0%
Dekkingsratio	31,5%	40,6%	70,0%
Onderpandratio	31,0%	38,4%	70,0%

De ICR heeft zich ten opzichte van de begroting gunstig ontwikkeld door een lager betaald bedrag aan vennootschapsbelasting (terug ontvangen bedragen aangifte voorgaande jaren), lager bedrag aan betaalde verhuurderheffing (lager percentage en RVV subsidies) en lagere rente. De overige ratio's hebben zich gunstig ontwikkeld enerzijds door een positieve ontwikkeling van de beleidswaarde en anderzijds een iets lager saldo langlopende schulden ultimo balansdatum dan vooraf ingeschat.

Mutatie werkelijk 2021 t.o.v. werkelijk 2020

(x € 1.000)

Exploitatieresultaat	-/- 1.205
Waardeveranderingen MVA	9.826
Verkopen	454
Overige organisatiekosten	- 1.409
Overige	101
Totaal	<u>7.767</u>

Het exploitatieresultaat is met name gedaald door een hogere onderhoudslasten (€ 1,5 miljoen) en hogere huuropbrengsten (€ 0,4 miljoen) onder andere door de oplevering van nieuwbouw- en verbeterprojecten in 2020 en 2021.

Het verschil bij de waardeveranderingen betreft voornamelijk de autonome mutatie en de update van de parameters en rekenregels vanuit het Handboek 2021 t.o.v. 2020.

De toename van het resultaat verkopen heeft met name te maken met het feit dat er in 2021 9 woningen verkocht zijn en in 2020 7 woningen.

De overige organisatiekosten zijn met € 1,4 miljoen gedaald in verband met het hier verantwoorde agio van de Vestia lening ad. € 1,3 miljoen.

6.4 Ontwikkeling vermogen 2022 t/m 2026

Naast de eerdergenoemde uitgangpunten (zie onderdeel 6.1) worden bij de berekeningen de volgende parameters en aannames gehanteerd:

- Parameters (cijfers aangeleverd door Ortec, conform begroting 2022):
 - 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:

2022:	2,08%	2025:	1,85%
2023:	2,27%	2026:	1,89%
2024:	1,95%		

- lange rente leningen (incl. opslag) : 0,85% in 2022 en oplopend naar 1,05% in 2026
- korte rente leningen (incl. opslag) : -0,50% in 2022 en oplopend naar -0,17% in 2026
- prijsinflatie : 1,70% in 2022 en daarna tot 2026 1,50%
- looninflatie : 1,70% in 2022 oplopend naar 1,90% in 2026 e.v.
- huurderiving, leegstand : 0,30%
- huurderiving, oninbaar : 0,20%
- onderhouds- en bouwindex : 3,00% in 2022 dalend naar 2,10% in 2026 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 2022 t/m 2026.
- De verhuurderheffing is verwerkt conform de laatst bekende voorstellen (in de meerjarenbegroting 2022-2031 was nog gerekend met de tarieven zoals gepresenteerd in het belastingplan 2022) betreft de volgende tarieven 2022 0,332% en 2023 ev 0,306% en 0,307%.
- In de prognose is rekening gehouden met de volgende mutaties in de voorraad:
 - de realisatie van 30 woningen locatie Hanzebad;
 - de realisatie van 40 woningen in winkelcentrum Stadshagen;
 - de realisatie van 52 woningen in de Tippe (Stadshagen);
 - de realisatie van 40 woningen Zwartewaterkwartier;
 - de sloop van 107 appartementen, 1 bedrijfspand en 27 garages in Weezenlanden-Noord met vervangende nieuwbouw van 98 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 2022-2026 weergegeven. Achtereenvolgens zijn opgenomen:

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

Jaar	norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Solvabiliteit, o.b.v. marktwaarde (%)		74,3	74,7	72,9	71,0	70,0	71,2
Solvabiliteit, o.b.v. beleidswaarde (%)	≥ 15,0	46,6	46,4	41,5	37,7	33,6	36,2
LTV, o.b.v. marktwaarde (%)		25,0	24,3	26,1	28,8	29,5	28,6
LTV, o.b.v. beleidswaarde (%)	≤ 85,0	52,8	53,0	57,6	63,6	66,0	64,9
LTV, o.b.v. WOZ-waarde (%)		22,5	20,1	19,9	21,4	21,8	21,0
Onderpandratio (%) [max 70%]	≤ 70,0	31,0	30,0	31,8	34,6	34,7	33,0
Dekkingsratio (%) [max 70%]	≤ 70,0	31,5	30,3	31,8	34,4	34,3	32,5
Interest dekkingsratio (ICR)	≥ 1,4	2,30	1,87	2,01	2,00	2,05	2,46
Rente VV (%)		2,87	2,92	2,93	2,79	2,46	2,33

Resultatenrekening

(x € 1.000,-)

Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Exploitatie	realisatie					
Huuropbrengsten	17.922	17.867	18.169	19.241	19.988	20.664
Opbrengsten servicecontracten	1.331	1.220	1.239	1.257	1.276	1.295
Lasten servicecontracten	-1.355	-1.225	-1.244	-1.262	-1.281	-1.300
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.998	-1.968	-1.886	-1.493	-1.917	-2.304
Lasten onderhoud	-5.040	-5.174	-5.137	-5.505	-5.691	-5.009
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.771	-3.062	-2.992	-3.213	-3.364	-3.503
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.089	7.658	8.149	9.025	9.011	9.843
Overige activiteiten	140	145	153	203	297	365
Leefbaarheid	-251	-303	-304	-303	-304	-306
Overige organisatiekosten	-1.751	-452	-459	-466	-473	-480
Financiële baten en lasten						
Waardeveranderingen financiële vaste activa						
Rentebaten	5		3	3	3	4
Rentelasten	-3.080	-2.958	-3.026	-3.137	-3.227	-3.079
Saldo financiële baten en lasten	-3.075	-2.958	-3.023	-3.134	-3.224	-3.075
Exploitatieresultaat	3.152	4.090	4.516	5.325	5.307	6.347
Verkopen						
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.294	1.742	2.243	1.912	2.213	2.008
Toegerekende organisatiekosten	-13	-20	-20	-20	-20	-20
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.429	-1.523	-2.150	-1.782	-2.074	-1.674
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	852	199	73	110	119	314
Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	47.270	6.594	3.207	1.788	-781	8.484
Resultaat voor belastingen	51.274	10.883	7.796	7.223	4.645	15.145
Belastingen	-562	-1.284	-1.398	-1.560	-1.570	-1.728
Resultaat na belastingen	50.712	9.599	6.398	5.663	3.075	13.417

Kasstroom

(x € 1.000,-)

Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Operationele activiteiten	3.850	2.628	3.013	3.223	3.424	4.625
(des)Investerings	776	-1.257	-17.269	-19.869	-11.868	-1.899
Financieringsactiviteiten	-4.658	-1.336	13.699	16.647	8.444	-2.726
Mutatie geldmiddelen	-32	35	-556	1	0	0

Ontwikkeling balansposten

(x € 1.000,-)

Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Overige reserve	37.008	36.069	41.791	46.680	55.038	52.920
Herwaarderingsreserve	224.648	276.292	280.169	281.678	278.983	284.175
Resultaat boekjaar	50.712	9.599	6.398	5.663	3.075	13.417
Eigen vermogen	312.368	321.960	328.358	334.021	337.096	350.512
Langlopende schulden *)	104.834	103.440	117.109	133.724	142.138	139.381
Vastgoedbeleggingen en Materiële vaste activa	418.249	429.033	448.903	469.210	480.699	491.302
Financiële vaste activa						
Balans totaal	420.661	431.003	450.174	470.316	481.807	492.411

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

6.5 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 2021 is het onrendabel genomen voor de grondexploitatie Weezenlanden-Noord Gebouw A, het verduurzamingsproject complex O23 Sabangstraat en het splitsen van 2 eenheden Lassuslaan.

6.6 Ontwikkeling solvabiliteit en liquiditeit

Uit de meerjarenprognose blijkt dat het eigen vermogen toeneemt van € 312,4 ultimo 2021 naar € 350,5 miljoen ultimo 2026. Deze toename heeft te maken met de ontwikkeling van de waardeverandering van ons bezit en daarnaast het gevolg van opleveringen de komende jaren. De Overige reserve stijgt van € 37,0 miljoen ultimo 2021 naar een niveau van € 52,9 miljoen ultimo 2026; de herwaarderingsreserve neemt toe van € 224,6 miljoen ultimo 2021 naar € 284,6 miljoen ultimo 2026.

De solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde daalt van 46,6% ultimo 2021 naar 36,2% eind 2026.

De loan to value o.b.v. beleidswaarde neemt toe van 52,8% ultimo 2021 naar 64,9% eind 2026.

De kasstromen uit operationele activiteiten ontwikkelen zich positief: de ICR is met gemiddeld 2,08 de komende periode ruim boven het minimum (1,4) van WSW/Aw.

In de meerjarenprognose is rekening gehouden met de verhuurderheffing, voor de corporaties is in het regeerakkoord aangekondigd de verhuurderheffing vanaf 2023 volledig af te schaffen. Wanneer dit wordt doorgerekend in de meerjarenprognose, neemt de ICR voor de komende 10 jaren met gemiddeld 0,5 per jaar toe en de LTV neemt met gemiddeld 15% per jaar af.

In haar brief van 23 november 2021 heeft het WSW het borgingsplafond voor 2022 vastgesteld op € 111.806.839, hetgeen voldoende is om onze (voorgenomen) activiteiten in 2022 te kunnen financieren.

In de tabel hierna is, uitgaande van het saldo van de geborgde leningen ultimo 2022 en de voorgenomen DAEB-activiteiten in 2022-2026, 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,-)	2022	2023	2024	2025	2026
geborgde leningen primo jaar	€ 103.473	€ 102.138	€ 115.837	€ 132.483	€ 140.926
financieringsbehoefte DAEB	€ 3.001	€ 19.533	€ 21.782	€ 14.081	€ 3.930
af: interne financiering	€ -4.371	€ -5.278	€ -5.136	€ -5.638	€ -6.656
uitbreiding portefeuille	€ -1.370	€ 14.255	€ 16.646	€ 8.443	€ -2.726
beschikbare liquide middelen	€ 35	€ -556	€ -	€ -	€ -
berekend borgingsplafond per jaar	€ 102.138	€ 115.837	€ 132.483	€ 140.926	€ 138.200
door WSW aangegeven borgingsplafond op basis van dPi 2021 (brief 23-11-2021) per 31-12-2020	€ 111.806	€ 111.806			
verwacht verloop schuldrestant leningen	€ 102.138	€ 115.837	€ 132.483	€ 140.926	€ 138.200

Openbaar Belang beschikt over een kredietfaciliteit van € 0,3 miljoen bij de ING-bank.

6.7 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 (2022-2031) gemaakt, die met behulp van het softwarepakket WALIS 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.

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 2029 redelijk stabiel is en aan het einde van de 10-jaarsperiode zelfs weer wat toeneemt (= verbeterd).
Onze berekeningen van de periode daarna (t/m 2040) 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 investeringskas-stromen.
- 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.

7. Governance

7.1 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 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 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 en per 1 september 2021 herbenoemd voor een volgende periode.

Over de periode van 2019 – 2021 dient de heer Quint in totaal 108 punten te behalen. In het kader van de eisen rond Permanente Educatie heeft hij in die periode een totaal van 185,5 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 visie op toezicht opgesteld waarin zij haar visie op toezicht en de gewenste ontwikkeling op termijn verwoordt. In 2022 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.

Governance inspectie

In september 2021 is door de Autoriteit woningcorporaties een governance-inspectie uitgevoerd. Bij deze inspectie is gebruik gemaakt van diverse documenten, zoals dVi, dPi, jaarverslagen, benchmarkgegevens, begrotingen en meerjarenprognoses, accountantsverklaringen, visitatierapport, verslagen van de zelfevaluaties, verslagen van de RvC-vergaderingen, Strategisch Vastgoed Beleid, managementletter en trimesterrapportages. Daarnaast is gesproken met de bestuurder, controller en de voltallige RvC.

Op 7 oktober hebben wij de toezichtbrief ontvangen over de governance-inspectie en de beoordeling op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW. Het uitgevoerde onderzoek gaf geen aanleiding om voor Openbaar Belang een nader onderzoek uit te voeren. De risico-inschatting is laag op het gebied van het beoordelingskader. Er zijn geen interventies opgelegd en geen (aanvullende) toezichtafspraken gemaakt. De Autoriteit concludeert op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken tijdens de governance-inspectie, dat de governance van Openbaar Belang ruimschoots voldoet aan de criteria van good governance en classificeert de risicoscore op het gebied van governance daarmee als laag. Verbeterpunten zijn door de Autoriteit dan ook niet aangetroffen. Wel zijn er mogelijke aandachtspunten om de governance op niveau te houden en juist omdat het goed gaat, om scherp te blijven.

7.2 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 huurdersorganisatie.

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

Verkoop hospice

De verkoop van de hospice en een grondperceel voor de realisatie van de uitbreiding van de hospice is in de RvC-vergadering van 3 maart 2021 voorwaardelijk goedgekeurd.

Structurele oplossingen Vestia

De structurele oplossing in de casus Vestia is in de RvC-vergadering van 3 maart 2021 goedgekeurd. Daarmee is tevens ingestemd met een beoogde leningruil.

Investeringsbesluit parkeren Weezenlanden-Noord

De aankoop en verkrijgen eigendom van 107 parkeerplaatsen, als onderdeel van de VvE Weezenlanden-Noord en daarmee de ophoging van het meerjaren investeringsbudget met € 1 miljoen (incl. BTW) is in de RvC-vergadering van 29 juni 2021 goedgekeurd.

Obligolening en herijking volmacht WSW

Het aantrekken van de voorgeschreven obligolening en de herijking van de volmacht van het WSW is in de vergadering van 1 september 2021 goedgekeurd.

Herijking verkoopbeleid

De herijking van het verkoopbeleid is in de RvC-vergadering van 1 september 2021 goedgekeurd.

RGS in onderhoud

Het aangaan van raamovereenkomsten met Nijhuis en VoF Smaak is in de RvC-vergadering van 15 december goedgekeurd.

Treasury Jaarplan 2022

Het Treasury Jaarplan 2022 is in de RvC-vergadering van 15 december 2021 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 2021 is op 3 maart 2021 goedgekeurd. De externe accountant heeft kennisgenomen van het Intern Control Plan.

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, 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.

7.3 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

7.4 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.

7.5 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 de externe 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 2021 zijn geen onregelmatigheden gemeld.

7.6 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties

Elke vorm en schijn van belangenverstremgeling 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.

7.7 Wijzigingen in de Raad van Commissarissen

In 2021 zijn er wijzigingen geweest in de samenstelling van de Raad. Per 1 juli zijn de heren W.J. Kruijer en G.J.F. Brakkee, in verband met het bereiken van het einde van de benoemingstermijn, afgetreden.

Per 1 juli 2021 zijn mevrouw J. Gorte en mevrouw M.J. Reudink benoemd tot commissaris.

De heer A.R. Hanlo is met ingang van 1 juli 2021 herbenoemd voor een nieuwe termijn van 4 jaar. Per 1 januari 2021 is hij voorzitter van de Raad van Commissarissen.

7.8 Bestemming middelen

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

8. 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, 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 andere corporaties wordt goed samengewerkt. We werken onder andere samen in de gezamenlijke woonruimteverdeling (ook in samenwerking met Beter Wonen IJsselmuiden en Wetland Wonen Vollenhove), de gezamenlijke verwerving en invulling van toekomstige bouwlocaties, vrouwenopvang (Kadera) en dak- en thuislozen (de Herberg). Ook met andere belanghouders wordt samengewerkt, zoals het regionale samenwerkingsverband in Noordwest Overijssel (Nowozo – 9 corporaties). Hierin wordt in verschillende samenstellingen opgetrokken als het gaat om o.a. klachtenadviescommissie, uitbreiding woonruimteverdeling, Opgaven en Middelen, verkenning duurzaamheid met Pionering en regionale afstemming met Aedes.

In 2018 is besloten om WWZ038 te integreren met Platform WWZ onder de naam Platform WWZ038. In 2021 is het bestuur geheel vernieuwd en is de samenwerking nieuw leven ingeblazen.

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 2021 is een start gemaakt voor een nieuwe bestuurlijke samenwerking die wordt verkend in de naam van 'bestuurlijk overleg sociale basis' en richt zich op leefbaarheid en samenhang in de wijken. In 2022 wordt verder verkend of dit ook leidt tot een verdere gestructureerde samenwerking.

9. Verbindingen

In 2021 heeft Openbaar Belang, net als in voorgaande jaar, geen verbindingen.

Uit eind 2021 participeert Openbaar Belang in elf Verenigingen van Eigenaars (VvE) voor onze woningen. De administratie wordt voor 8 VvE's gevoerd door MVGM Vastgoedmanagement, bij één VvE ASN VvE beheer. De overige VvE's voeren zelf de administratie. Deze VvE's zijn ontstaan nadat er woningen uit een blok zijn verkocht. Zonder de VvE was verkoop niet mogelijk. Openbaar Belang heeft nog 48 woningen in deze VvE's op een totaal aantal van 156 woningen.

Daarnaast hebben wij 23 parkeerplaatsen van de 97 in de VvE fase 3 Weezenlanden en 12 parkeerplaatsen van de 38 in de VvE binnenterrein fase 1 Isala-terrein. De parkeerplaatsen 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.

Er zijn in 2021 geen woningen behorende bij een VvE verkocht.

10. De organisatie

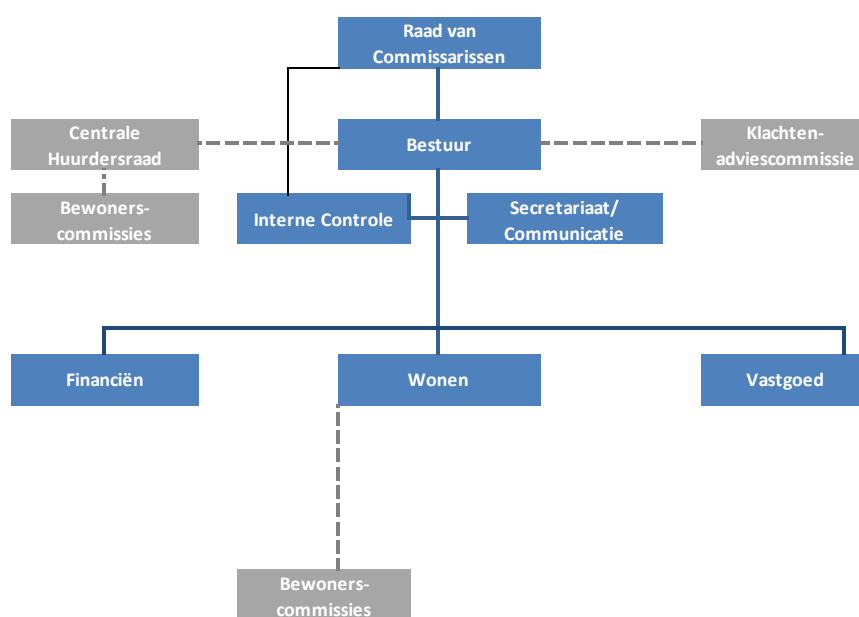
10.1 Het Bestuur

De samenstelling van het Bestuur op 31 december 2021 was:

Naam **Functie**

Drs. S.M. Quint MCD is benoemd tot directeur-bestuurder per 1 september 2017. Per 1 september 2021 is de heer S.M. Quint herbenoemd voor een volgende periode van 4 jaar.

10.2 Organisationschema Openbaar Belang



10.3 Personeel

Bezetting

2021 waren er 29 personen werkzaam bij de stichting (tezamen 24,8 formatieplaatsen, dit ligt in lijn met hetgeen is opgenomen in de begroting totaal 24,6 fte ultimo 2021). Ultimo 2021 is er één vacature, deze wordt tijdelijk ingevuld door een inleenkracht, de betreffende medewerker komt per 1 januari 2022 in dienst en is vanaf dat moment onderdeel van de formatie. In 2021 hebben twee medewerkers de organisatie verlaten: en zijn 2 nieuwe medewerkers (manager Financiën en beleidsmedewerker) in dienst gekomen. In 2021 zijn geen stagiaires werkzaam geweest bij Openbaar Belang.

Tevens is er per 1 januari 2022 een nieuwe functie van informatiemanager, deze functie wordt ingevuld door een eigen medewerker, voor de ontstane vacature is reeds een nieuwe medewerker aangenomen.



Openbaar Belang

het begint met wonen

Ultimo jaar	2021	2020	2019	2018	2017
Totaal aantal medewerkers	29	28	29	28	27
aantal formatieplaatsen	24,8	23,8	24,4	24,4	24,3
aantal vacatures	0	0	1	1	1
verhouding man-vrouw					
aantal mannen	13	13	14	14	13
aantal vrouwen	16	15	15	14	14
aard arbeidscontract					
voltijd	13	12	12	13	13
deeltijd	16	16	17	15	14
Aantal stagiaires	0	0	0	1	1

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is in 2021 weer wat gedaald naar een niveau van 6,1% (2020: 7,6%). Het percentage is hoger dan het gewenste niveau van 4% en ontstaat doordat er in 2021 4 werknemers langdurig arbeidsongeschikt zijn geweest. Ultimo 2021 was het ziekteverzuim 6,06%, dit werd mede veroorzaakt door corona. 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.

10.4 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. In 2022 wordt opnieuw gekeken naar de SPP voor 2023 e.v. In 2021 is er een VitalR scan uitgevoerd. Aan de hand van aangeleverde gegevens, is een analyse gemaakt van de HR-bedrijfsprocessen en duurzame inzetbaarheid van medewerkers. Deze analyse is opgenomen in een adviesrapport. Er is voor Openbaar Belang een aantal aandachtspunten. Deze zijn opgepakt om een mensgericht fundament neer te leggen voor de toekomst.

Nieuwe functies

In 2020 is een wijziging m.b.t. de Frontoffice in bezetting, openingstijden en werkwijze vastgesteld waardoor het mogelijk werd om binnen de bestaande formatie invulling te geven aan de nieuwe functie van doorstroomconsulent. In januari 2021 is gestart met een kwartiermaker voor deze functie en dat heeft geresulteerd in de conclusie dat er voldoende bewoners geïnteresseerd zijn in doorstroming. Per 1 november 2021 wordt deze functie, als pilot tot 1 november 2022, ingevuld voor 8 uur per week.

Door de toenemende druk op de corporatie voor denk- en beleidskracht, is in 2021 nadere verkenning gedaan hoe aan de nieuwe functie van een beleidsmedewerker inhoud gegeven moet worden. Deze verkenning heeft ertoe geleid, dat per 1 september een beleidsadviseur is aangenomen voor 24 uur per week.

Per februari 2021 is er, i.v.m. de pensionering van de functionaris, een nieuwe manager Financiën in dienst gekomen. In het najaar van 2021, met een doorloop naar 2022, wordt gewerkt aan de verdere organisatieontwikkeling voor deze afdeling.

In 2021 is bij de afdeling Vastgoed een aantal veranderingen vormgegeven, waarvoor de voorbereidingen in 2020 zijn gestart. In december 2021 is duidelijk geworden dat de huidige manager Vastgoed een stapje terugdoet i.v.m. ziekte en er een nieuwe manager Vastgoed geworven wordt in 2022.

Anders werken

De doelstelling van 'anders werken' is anders werken bespreekbaar maken binnen de organisatie en te implementeren. Dit project is uitgewerkt in drie sporen:

- Anders Sturen
- Eigenaarschap en Talentinzet
- Werkplekstrategie

Anders sturen

In 2020 heeft het MT een aantal strategiesessies doorlopen rondom leiderschap, sturing van de organisatie en HR/SPP. Deze sessies waren bedoeld om een gedeeld beeld te krijgen op de thematiek en om kaders te bepalen waarbinnen sturing bij Openbaar Belang vorm krijgt. In 2021 ligt de nadruk op de vertaling naar de praktijk vanuit integraal management en perspectief van persoonlijk leiderschap. Het nieuwe HR-beleid heeft een doorvertaling gekregen naar een aangepaste beoordelingssystematiek en is in 2021 geïmplementeerd, samen met de gebruik name van het nieuwe R&O formulier. In gesprek met onze medewerkers leggen we met behulp van het nieuwe R&O formulier de verbinding tussen persoonlijk leiderschap en de ontwikkeling die de medewerker op dit onderdeel nodig heeft. Hierin o.a. het gesprek over ontwikkeling op de hard controls (vakkennis) en soft controls inzake competenties.

Eigenaarschap en Talentinzet

In het laatste kwartaal van 2019 is gestart met de uitrol van het spoor "Eigenaarschap en Talentinzet". Dit spoor ging over houding en gedrag en legde de nadruk op het nemen van eigen verantwoordelijkheid. Dit traject is in 2020 afgerond. Er zijn een drietal workshops georganiseerd rondom de thema's uit de ondernemingsstrategie (zoals samenwerking, duurzame inzetbaarheid, persoonlijke ontwikkeling).

Werkplekstrategie

In 2020 is het plan opgesteld voor de herinrichting van onze kantoor. Hierin hebben wij bepaald hoe de inrichting van het gebouw bijdraagt aan bovenstaande begrippen. Het kantoor is inmiddels verbouwd en in gebruik genomen. Helaas is door corona ook in 2021, het gebruik nog gehinderd en niet volledig. In 2021 is nog een aantal aanpassingen uitgevoerd.

Kernwaarden

Kernwaarden benadrukken waar Openbaar Belang voor staat en wat wij waar willen maken in de dagelijkse praktijk. Kernwaarden geven richting aan gedrag, cultuur, werkhouding en handelen. Het is de algemene deler van alle medewerkers. In 2021 zijn nieuwe kernwaarden vastgesteld en bij deze nieuwe kernwaarden richten we onze aandacht op de onderscheidende waarden (Verschillig en Flexibel) en de unieke waarde (Persoonlijk).

Verschillig

Met aandacht en betrokkenheid voert Openbaar Belang haar volkshuisvestelijke taak uit. Wij doen ertoe voor onze huurders, de stad Zwolle en onze stakeholders. Wij zijn begaan met onze klanten en relaties en wij willen voor hen graag een verschil maken.

Flexibel

Vanuit de 'kracht van klein' is Openbaar Belang flexibel. Met onze wendbaarheid anticiperen we proactief, schakelen snel, weten de juiste mensen te vinden en hebben lef en durf om de ruimte te pakken die nodig is om tot (maatwerk) oplossingen te komen.

Persoonlijk

Openbaar Belang heeft een persoonlijke aanpak richting haar huurders. Luisteren naar de huurder, hem ook daadwerkelijk zien en daardoor met de juiste aandacht er kunnen zijn.

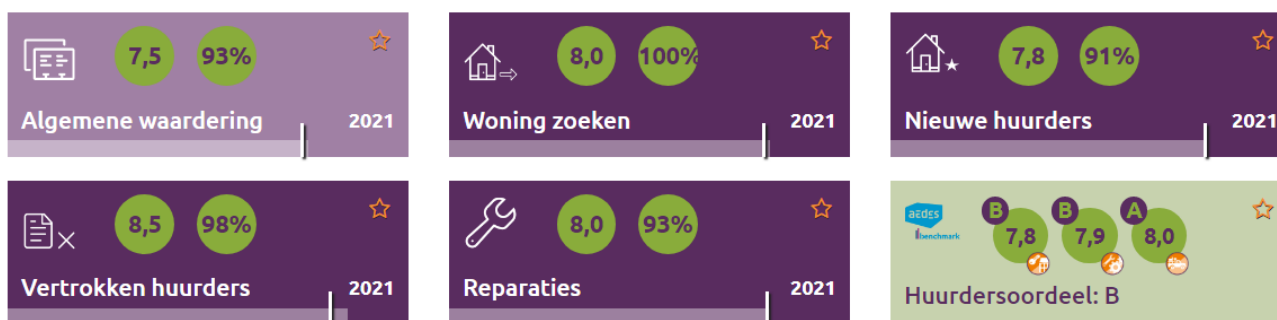
Daarnaast geven wij de huurders invloed en zeggenschap, omdat we met elkaar aan onze toekomst bouwen.

10.5 De kwaliteit van de dienstverlening

Onze klant staat centraal in de dienstverlening die wij aan hen leveren. 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.

Klanttevredenheid

Wij laten onze klanttevredenheid meten door een extern bureau (KWH). De meetresultaten gebruiken wij vooral om te leren, onze processen en het klantcontact te verbeteren. Daarom nemen wij bij iedere onvoldoende contact op met de huurder, analyseren wij de cijfers en het aantal onvoldoendes en bespreken wij regelmatig de toelichting die mensen geven op de enquêtes. Wij streven naar een klantoordeel van een 8. Onderstaand de cijfers over 2021. Het percentage geeft het percentage voldoende aan. Het balkje is de score ten opzichte van andere corporaties.



Benchmark Openbaar Belang

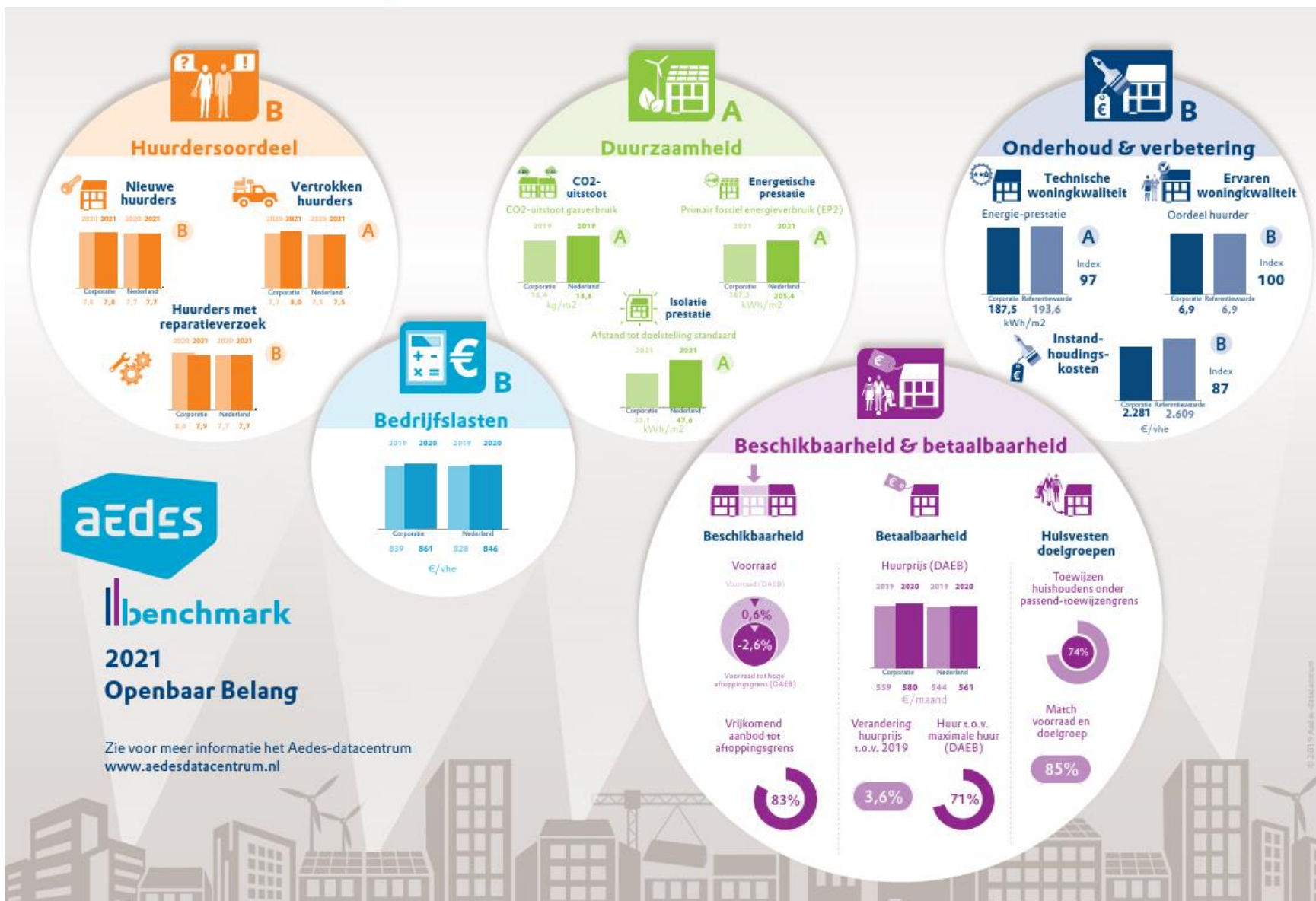
Aedes deed in 2021 voor de zevende keer onderzoek naar de prestaties van de woningcorporaties. Evenals in 2020 zijn de corporaties vergeleken op het Huurdersoordeel en op de Bedrijfslasten. Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & betaalbaarheid.

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.



Openbaar Belang

het begint met wonen



10.6 De ondernemingsraad

Inleiding

In 2021 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 is geïmplementeerd.

Samenstelling OR 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 uittreden.

Behandelde adviesaanvragen 2021

- Arbeidsregelingen
- Beoordelingssystematiek
- Beleidsmedewerker
- Informatiemanager
- Voordracht commissaris J. Gorte
- Herbenoeming directeur-bestuurder S.M. Quint

De adviezen vanuit OR waren positief.

Activiteitenagenda 2022:

OR op cursus

Eventueel verlengen zittingsperiode Katja Tamis

Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo van het boekjaar

	2021	2020	2019	2018	2017
Gegevens verhuureenheden (VE) in exploitatie					
Woningen					
Eengezinswoning	1.253	1.262	1.245	1.211	1.194
Appartement met lift	605	602	601	601	601
Appartement zonder lift	573	573	574	576	578
Onzelfstandige eenheid/kamer	217	217	217	217	217
Totaal aantal woningen	2.648	2.654	2.637	2.605	2.590
Maatschappelijk vastgoed					
Onderwijssteunpunt				1	1
Hospice	5	5	5	5	5
Totaal maatschappelijk vastgoed	5	5	5	6	6
Overige verhuureenheden					
Woonwagen	6	6	7	7	7
Standplaats	31	31	31	31	31
Garage/berging/parkeerplaats	174	154	122	122	122
Bedrijfsruimte	2	2	2	2	2
Totaal aantal overige verhuureenheden	213	193	162	162	162
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie	2.866	2.852	2.804	2.773	2.758
Verzekerde waarden					
Gemiddelde verzekerde waarde	herbouw- waarde	herbouw- waarde	herbouw- waarde	herbouw- waarde	herbouw- waarde
Gemiddelde grondslag OZB per woning	€ 172.100	€ 157.900	€ 146.000	€ 139.800	€ 132.900
Mutaties verhuureenheden					
Aantal opgeleverd	3	56	40	24	
Aantal overige mutaties	20				
Aantal aangekocht/overgenomen/omgebouwd					2
Aantal verkocht	-9	-8	-9	-9	-12
Aantal gesloopt/uit exploitatie/samengevoegd					-7
Aantal woningen/huurprijsklasse					
Goedkoop (2021: ≤ € 442,46)	503	463	540	564	582
Betaalbaar I (2021: ≤ € 633,25)	1.375	1.142	1.177	1.201	1.306
Betaalbaar II (2021: ≤ € 678,66)	404	507	448	387	286
Bereikbaar (2021: ≤ € 752,33)	242	384	321	312	315
Duur (2021: > € 752,33)	124	158	151	141	101
Totaal aantal woningen	2.648	2.654	2.637	2.605	2.590
Aantal DAEB-woningen per 1 januari	2.579	2.587	2.573	2.565	2.555
Aantal niet-DAEB woningen per 1 januari	69	67	64	40	35
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken	4.433	4.088	4.168	4.229	3.967
Gemiddelde kosten per reparatieverzoek	€ 195	€ 165	€ 155	€ 141	€ 133
Gemiddelde kosten per mutatie	€ 1.111	€ 921	€ 861	€ 734	€ 619
Kosten niet-planmatig onderhoud/VE	€ 477	€ 406	€ 377	€ 358	€ 317
Kosten planmatig onderhoud/VE	€ 1.069	€ 685	€ 1.090	€ 792	€ 441
Totaal kosten onderhoud/VE	€ 1.545	€ 1.091	€ 1.468	€ 1.150	€ 758

Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo van het boekjaar

	2021	2020	2019	2018	2017
Prijs/kwaliteitsverhouding (alleen woningen)					
Gemiddeld aantal punten WWS	154	153	144	149	151
Gemiddelde netto-maanduur	€ 555	€ 558	€ 537	€ 522	€ 508
Gemiddelde huurverhoging (per 1 juli)	0,00%	2,59%	1,74%	2,54%	1,00%
Nettohuur in % Maximale huur	70,6%	73,4%	73,3%	73,2%	71,2%
Het verhuren van woningen					
Aantal mutaties (einde huurcontract)	266	328	250	301	265
Mutatiegraad	10,0	12,4	9,5	11,6	10,2
Aantal reacties per verhuring en acceptatiegraad					66/46
Acceptatiegraad (wens-/spoedmodule)	48,30	50,20	38,6/67,9	51,4/76,7	
Weigeringsgraad (wens-/spoedmodule)	1,0	1,0	1,4/0,5	1,3/0,3	
Huurachterstand in % huren + vergoedingen	0,3%	0,4%	0,5%	0,6%	0,8%
Huurderving in % huren + vergoedingen	0,3%	1,0%	1,8%	0,4%	0,2%
Financiële continuïteit					
Marktwaarde / Beleidswaarde					
Solvabiliteit (MW)	74,3	70,0	65,8	66,0	61,7
Solvabiliteit (BW)	46,6	41,9	36,3	43,1	37,4
LTV (MW)	25,0	30,0	23,8	32,0	37,9
LTV (BW)	52,8	58,3	60,7	54,7	63,7
Onderpandratio	31,0	35,6	39,4		
Dekkingsratio (MW Leningen/Vastgoed)	31,5	37,9	42,0		
Schuld per vhe (x € 1.000)	37,9	39,0	36,8	34,0	35,3
Duration leningen o/g (excl. swaps)	6,8	7,0	6,7		
ICR	2,3	2,0	1,4	1,8	3,1
Liquiditeit	0,6	0,5	0,2	0,1	0,6
Rente langlopende schulden (leningen)	3,1	3,1	3,5	3,9	4,0
Balans en Winst- en verliesrekening (op € 1.000)					
Marktwaarde / Beleidswaarde					
Eigen vermogen (MW)					
- Overige reserve /VE	€ 12.913	€ 7.685	€ 10.025	€ 10.060	€ 8.586
- Herwaarderingsreserve/VE	€ 78.384	€ 69.002	€ 61.591	€ 49.513	€ 47.423
- Resultaat boekjaar	€ 17.694	€ 15.058	€ 6.384	€ 12.843	€ 3.888
Totaal eigen vermogen	€ 108.991	€ 91.745	€ 78.000	€ 72.416	€ 59.897
Voorzieningen/VE	€ 164	€ 8	€ 2.322	€ 1.207	€ 651
Jaarresultaat/VE	€ 17.694	€ 14.808	€ 6.384	€ 12.843	€ 3.888
Personeelsbezetting					
Aantal formatieplaatsen per 1.000 VE					
- Directie/secretariaat/control	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9
- Financiën	1,2	1,1	1,2	1,3	1,1
- Wonen	2,9	2,8	2,9	2,9	3,1
- Vastgoed	2,0	2,0	2,3	2,2	2,3
- Nevenexploitaties /leveringen en diensten	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1
- Overige	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
- Totaal aantal formatieplaatsen per 1.000 VE	8,3	8,1	8,7	8,7	8,7
Werkelijk aantal formatieplaatsen	24,8	23,8	24,4	24,4	24,3

Verslag van de Raad van Commissarissen

1. Bericht van de voorzitter

Ook 2021 was een jaar dat werd gedomineerd door maatregelen en effecten als gevolg van corona; thuiswerken, gemis van collega's en beperking van de contacten met huurders, waren daarbij ook dit jaar aan de orde.

2021 startte met een wisseling van de voorzitter van de RvC. De heer W.J. Kruijer trad per 31 december 2020 terug en de heer A.R. Hanlo trad per 1 januari 2021 aan als voorzitter van de RvC. 2021 was ook het jaar van de herbenoeming van de directeur-bestuurder. Per 1 september is de directeur-bestuurder herbenoemd voor een periode van 4 jaar. Ook de heer A.R. Hanlo is per 1 juli 2021 herbenoemd voor een 2^e periode van 4 jaar.

Op 30 juni 2021 eindigde de zittingstermijn voor de RvC-leden W.J. Kruijer en G.J.F. Brakke. De besluitvorming rond de businesscase parkeren bij Weezenlanden-Noord heeft nog plaatsgevonden in hun zittingsperiode. Na een geslaagde werving en selectie hebben we per 1 juli 2021 twee nieuwe leden benoemd binnen de RvC, te weten mevrouw M.J. Reudink (op voordracht van de Centrale Huurdersraad) en mevrouw J. Gorte.

De RvC is verheugd met het feit dat Openbaar Belang door het WSW in de laagste risicoklasse is geschaald. Ook is de RvC trots op de uitkomst van de governance inspectie van de Autoriteit woningcorporaties. In haar inspectierapport geeft de Aw over de nieuw ingezette koers een compliment aan de directeur-bestuurder: "hij heeft aangetoond dat ook een kleinere corporatie van grote volkshuisvestelijke toegevoegde waarde kan zijn".

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

Op 21 april heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden met de Raad van Commissarissen en het managementteam. De onderwerpen waren "Evaluatie van de magische mix" en "Opgaven en middelen". Het thema "Vergrijzing" werd behandeld door Companen.

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 2021.

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 treasury statuut en -jaarplan;
- i) het financieel statuut;
- j) het investeringsstatuut;
- k) het Strategisch Vastgoed Beleid (SVB) en
- l) de prestatieafspraken met de gemeente.

2.2 Governance en Governancecode

'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 15 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.

2.3 Implementatie governance in verslagjaar

De afgelopen jaren hebben de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de samenwerking geïntensiveerd om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. Deze samenwerking kwam in een stroomversnelling met het verzoek van de minister aan beide organisaties om het 'verticaal toezichtmodel' uit te werken. Op 1 september 2021 heeft de Autoriteit woningcorporaties deze governance-inspectie bij Openbaar Belang uitgevoerd. Daarbij heeft de inspectie gebruik gemaakt van diverse door Openbaar Belang aangeleverde documenten en heeft de inspectie gesprekken gevoerd met de bestuurder, de voltallige Raad van Commissarissen en de controller.

De Aw concludeert op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken dat de governance van Openbaar Belang ruimschoots voldoet aan de criteria van 'good governance' en classificeert de risicoscore op het gebied van governance daarmee als laag. Er zijn geen verbeterpunten door de Aw aangetroffen, wel een enkel aandachtspunt.

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. 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.

3.1.1 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.

Eerdere voornemens voor stakeholdersbijeenkomsten zijn door coronamaatregelen niet doorgegaan, inmiddels is besloten om het contact met stakeholders te integreren met de update van de strategie in 2022.

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

3.1.2 Toezicht op samenwerkingsverbanden en verbindingen

De corporatie heeft geen verbindingen.

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 treasury statuut. 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 december 2021 waarin bevestigd wordt, dat het risicoprofiel ongewijzigd is. Het WSW ziet dat door het ingezette beleid en de genomen maatregelen in de afgelopen jaren het risicoprofiel lager is geworden. Het managementmodel is op orde en het bedrijfsmodel is licht verbeterd en kent een gemiddeld risico.

Verder heeft de Raad kennisgenomen van de Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2020 van de Autoriteit woningcorporaties van 8 december 2021. Er zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd

De Aedes benchmark 2021 is besproken in de vergadering van 15 december 2021.

3.2.1 Auditcommissie

De Auditcommissie bestond tot 1 juli 2021 uit de heren A.J. Groen (voorzitter) en W.J. Kruijer (lid). Na het aftreden van de heer Kruijer, is mevrouw J. Gorte toegetreden tot de Auditcommissie.

Ter voorbereiding op de RvC-vergaderingen is de Auditcommissie in 2021 drie maal 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 2020;
- Waarderingsmemo jaarrekening 2020;
- Intern control plan 2021;
- Begroting 2022;
- Meerjarenbegroting 2022-2031;
- Treasury jaarplan 2022;
- Controleplan 2021 BDO;
- Rapportages controller;
- Weezenlanden-Noord;
- WSW brief Borgingsplafond;
- Onderzoek VTW accountantskosten.

In het bijzijn van de externe accountant zijn besproken:

- Controleplan 2021 BDO;
- Jaarverslag 2020 en het accountantsverslag 2020.

Het voorstel vanuit het Aedes bestuur om te komen tot een structurele oplossing voor Vestia is in de voltallige RvC-vergadering besproken.

In overeenstemming met het Besluit Toegelaten Instellingen artikel 105 lid 1 en het financieel reglement paragraaf 2.7, heeft de Auditcommissie op 3 maart en 19 oktober 2021 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, update t.a.v. interne controles en de ontwikkeling van de organisatie besproken en is vooruitgekeken naar het controleplan voor 2022.

3.2.2 Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

Op 26 mei 2021 heeft de RvC de jaarrekening 2020 besproken en vastgesteld na kennis te hebben genomen van het accountantsverslag van BDO. Openbaar Belang heeft ervoor gekozen om haar 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 2020 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 10 november 2021 is de begroting 2022 en de meerjarenbegroting 2022-2031 in de RvC-vergadering in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager Financiën goedgekeurd. Op 19 oktober is het controleplan 2021 in de Audit-vergadering besproken met het Bestuur, in aanwezigheid van de externe accountant BDO, de manager Financiën en de Controller. Op 15 december 2021 is de managementletter, in aanwezigheid van de externe accountant BDO, besproken in de voltallige RvC. De manager Financiën was hierbij ook aanwezig.

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 tot 1 juli 2021 uit de heren A.R. Hanlo (voorzitter) en G.J.F. Brakkee (lid). Na het aftreden van de heer Brakkee, is mevrouw M.J. Reudink toetreden tot de Vastgoedcommissie.

In 2021 is de Vastgoedcommissie niet bijeen geweest. De vastgoedonderwerpen zijn aan de orde geweest tijdens de reguliere RvC-vergadering.

3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke, maatschappelijke en verduurzamingsprestaties

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. Op 1 december zijn alle contracten tussen partijen (Openbaar Belang, OCNE en gemeente Zwolle) getekend. Voorts is de bestemmingsplanwijziging op 23 december 2021 in procedure gebracht, op 7 maart 2022 is door de gemeenteraad unaniem besloten tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

In 2021 is geen nieuwbouwproject opgeleverd, het jaar stond in het teken van de voorbereiding van het grote nieuwbouwproject Weezenlanden-Noord. Tevens was 2021 gericht op de afronding van de diverse projecten uit eerdere jaren en heeft een herschikking van het duurzaamheidsprogramma 2021-2030 plaatsgevonden. Met betrekking tot onderhoud is veel geïnvesteerd in de opstart van de resultaatgerichte samenwerking (RGS). In 2022 zal eveneens extra worden geïnvesteerd in de betaalbaarheid van het strategisch voorraad beleid (SVB).

In haar vergadering van 3 maart 2021 heeft de Raad kennisgenomen van de gevolgen van de huurbevrozing 2021.

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 mei aan de RvC verslag uitgebracht over de werkzaamheden van de externe klachtenadviescommissie (jaarverslag klachtenadviescommissie 2020). De RvC heeft vastgesteld dat in 2020 vier klachten over Openbaar Belang zijn ontvangen door de klachtenadviescommissie, waarvan er één tot een zitting heeft geleid. Deze klacht is deels gegrond en deels ongegrond verklaard door de klachtenadviescommissie.

3.4 Toezicht op risicobeheersing

Het Bestuur informeert de RvC over risicomangement 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.

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. In 2021 zijn 3 woningen via koopvoorrang verkocht aan huurders van Openbaar Belang.

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 ingericht.

3.5 Opdrachtgeverschap accountant

De RvC is verantwoordelijk voor de benoeming van de externe accountant, BDO Accountants. Openbaar Belang heeft in 2017 BDO aangesteld als accountant voor de controle van de jaarrekening en andere controleopdrachten. De RvC had in 2021 eenmaal overleg met de externe accountant, de Auditcommissie ook één keer. Naast de gesprekken met de accountant over het accountantsverslag, de managementletter en het controleplan heeft de Auditcommissie haar jaarlijkse gesprek met de accountant gevoerd, zowel met als zonder de directeur-bestuurder. Hierin is vrij gesproken over de ontwikkelingen binnen Openbaar Belang. Er is verslag gedaan aan de RvC. De aanbevelingen naar aanleiding van de interim-controle zijn in december aan de RvC gerapporteerd middels de managementletter. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de interne beheersing van Openbaar Belang van een goed niveau is en zijn er geen significante leemten in de interne beheersing geconstateerd. Voornaamste bevindingen van de accountant betreffen: i) doorvoeren van een uitbreiding op de "spendanalyse", ii) voortgang interne controles en explicieter een plek geven van de frauderisico's hierin, iii) expliciete vastlegging eigenaarschap objectgegevens, iv) inrichting betaalpakket huisbank (borging functiescheiding) en v) zichtbaarheid vastlegging controles van de memoriaalboekingen.

4. Verslag vanuit werkgeversrol

4.1 Organisatie, cultuur en integriteit

4.1.1 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.

4.1.2 Integriteit

In 2018 is de klokkenluidersregeling 'Regeling omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending' vastgesteld.

Er hebben in 2021 geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen van het Bestuur en/of de leden van de Raad van Commissarissen.

4.2 Invulling werkgeversrol voor Bestuur

4.2.1 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. In de RvC-vergadering van 18 maart 2021 heeft de RvC unaniem ingestemd met de herbenoeming van de heer Quint.

4.2.2 Beoordelingskader en beoordeling

Op grond van haar werkgeversrol beoordeelt de RvC jaarlijks de Bestuurder. Die taak wordt uitgevoerd door de Remuneratiecommissie. De Remuneratiecommissie bestond tot 1 juli 2020 uit mevrouw T. van Lenthe (voorzitter) en de heer W.J. Kruijer (lid). Na het aftreden van de heer Kruijer, is de heer A.R. Hanlo toegetreden tot de Remuneratiecommissie.

De Remuneratiecommissie is in 2021 twee keer bijeen geweest en heeft beide keren met de heer Quint gesproken. Voorafgaand aan dit gesprek is input opgehaald bij alle leden van de RvC. Onderwerpen die besproken zijn, waren onder meer een terugblik op het jaar 2021, de persoonlijke doelstellingen, de vooruitblik op 2022, 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. De verslagen van de Remuneratiecommissie hebben de instemming van de bestuurder en RvC.

4.2.3 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 € 153.000,- in 2021.

Opgave vergoeding directeur-bestuurder 2021

naam	functie(s)	belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen		voorz. tbv beloningen betaalbaar op termijn		totale bezoldiging	dienstverband 2021	
		beloning					duur (in dagen)	omvang (fte)
S.M. Quint	Directeurbestuurder	€ 129.289	€ -	€ 18.193	€ 147.482	365	1	

Aan bestuurder S.M. Quint is een auto ter beschikking gesteld met een cataloguswaarde van € 51.000. De honorering van directeur-bestuurder de heer Quint voldoet aan de WNT-richtlijnen. De heer Quint is vice-voorzitter van de stichting Vrienden van de Bouw (onbezoldigd).

4.2.4 Aandelen, leningen, garanties

Er zijn in 2021 geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de Bestuurder.

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 2021 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 wijzigingen in de samenstelling van de RvC voorgedaan. De heren W.J. Kruijer en G.J.F. Brakkee zijn, i.v.m. met het bereiken van de wettelijke benoemingstermijnen per 30 juni 2021 afgetreden. Per 1 juli 2021 zijn de dames J. Gorte en M.J. Reudink benoemd tot commissaris. Een extern bureau heeft de werving en selectie gefaciliteerd.

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.

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

6.1.3 Schema samenstelling en rooster van aftreden (situatie per 31-12-2021)

Naam	ing. A.R. Hanlo	Drs. T. van Lenthe
Geslacht	Man	Vrouw
Functie	Voorzitter	Vice-voorzitter
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)
Subcommissie	Remuneratiecommissie	
Hoofdfunctie	Zelfstandig adviseur VMG consultancy	Gemeentesecretaris/algemeen directeur Gemeente Dronten
Expertise	Vastgoedontwikkeling en -beheer,	HRM, Organisatieontwikkeling
Nevenfunctie 1	Voorzitter Raad van Commissarissen Woningstichting UWON	
Nevenfunctie 2		
Overig	Op voordracht van de CHR	

Naam	Drs. A.J. Groen	Drs. M.J. Reudink-Harink
Geslacht	Man	Vrouw
Functie	Lid	Lid
Geboortejaar	1976	1978
Benoemd	01-10-2018	1-7-2021
Herbenoeming 1	01-10-2022	1-7-2025
Aftredend	01-10-2026	1-7-2029
Subcommissie	Auditcommissie (voorzitter)	Vastgoedcommissie (lid)
Hoofdfunctie	Directeur Corporate Clients NL Rabobank Bedrijfsvoering, Financien, Risico- management en (Vastgoed)Financiering	Bestuurssecretaris zorgorganisatie
Expertise	Financiën	Governance
Nevenfunctie 1		
Overige		Op voordracht van de CHR

Naam	J. Gorte
Geslacht	Vrouw
Functie	Lid
Geboortejaar	1968
Benoemd	1-7-2021
Herbenoeming 1	1-7-2025
Aftredend	1-7-2029
Subcommissie	Auditcommissie (lid)
Hoofdfunctie	Raad van Bestuur Zorggroep Groningen
Expertise	Sociaal maatschappelijk
Nevenfuncties	Bestuurslid Onderlinge Brandwaarborg- vereniging Giethoorn

6.2 Functioneren van de Raad

6.2.1 Integriteit en onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld conform de integriteitsverklaring die hij/zij heeft ondertekend. Door deze ondertekening geeft de commissaris aan dat hij/zij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen.

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC. In het verslagjaar is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen.

De Raad is zodanig samengesteld, dat de leden ten opzichte van elkaar, de Bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De Commissarissen hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Openbaar Belang.

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk van Openbaar Belang. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van Openbaar Belang, onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van Openbaar Belang. Geen van de commissarissen verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit zijn/haar lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met Openbaar Belang, hetzij direct, hetzij indirect buiten zijn/haar commissariaat.

Het reglement van de RvC bevat bepalingen 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 2021 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;
- vergelijkende benchmarks (waaronder in ieder geval de Aedes-benchmark). Hierbij worden de prestaties van de corporatie vergeleken met die van andere corporaties;
- Investeringsvoorstellen boven een bepaalde omvang en projectevaluaties achteraf;
- Etc.

De Raad van Commissarissen ziet erop toe, dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk, duurzaamheid 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 Introductieprogramma

In 2021 hebben J. Gorte en M.J. Reudink een introductieprogramma doorlopen, waarin zij onder andere hebben kennism gemaakt met het management en diverse medewerkers. In het programma kwamen de volgende zaken aan bod: assetmanagement, Weezenlanden-Noord en de Vestia casus. Daarnaast hebben zij een aantal complexen bezocht met een buurtbeheerder. Ook heeft mevrouw Reudink nader kennism gemaakt met de huurdersorganisatie.

Beide commissarissen kijken terug op een interessant introductieprogramma en danken de betrokkenen.

6.2.6 Werkbezoeken, excursiedagen

De RvC hecht eraan om goed op de hoogte te blijven van de actualiteit in de stad en zich te verdiepen in de discussies die in de sector spelen. Met regelmaat organiseert de RvC daarom een themabijeenkomst over een actueel onderwerp. Leden van de Raad hebben zich in het verslagjaar op een aantal momenten expliciet georiënteerd op wat er leeft onder de huurders. Daarnaast houdt de RvC jaarlijks een werkbezoek. Vanwege de corona-pandemie, is in 2021 geen werkbezoek afgelegd.

6.2.7 Lidmaatschappen

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

6.2.8 Zelfevaluatie

De zelfevaluatie over 2020, met externe begeleiding, heeft plaatsgevonden op 3 maart 2021. Ter voorbereiding op de evaluatie, hebben de commissarissen en directeur-bestuurder een schriftelijke enquête in digitale vorm ingevuld. De volgende afspraken zijn daarbij gemaakt:

- dat als de twee nieuwe commissarissen zijn aangetreden er een nieuwe 'eigen' toezichtvisie zal worden gemaakt;
- dat de RvC zich ondanks alle goede voorbereidingen en zorgvuldige processen bewust moet blijven van zijn kritische houding t.a.v. de besluitvorming;
- dat de RvC nog moet bepalen hoe zij al of niet toezicht wil houden op externe relaties van Openbaar Belang en RvC;
- dat de nieuwe commissarissen gevraagd worden een 100 dagen reflectie te houden.

Het verslag is op 23 maart 2021 door de externe begeleider en de voorzitter besproken met de bestuurder.

6.2.9 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. De commissarissen dienen te voldoen aan het Reglement Permanent Educatie (PE) van de VTW. Alle commissarissen hebben in 2021 aan deze eis voldaan.

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

1. Staat van de corporatiesector 2021 en realisatiekracht door de Aw
2. VTW Ledenbijeenkomst over actuele Vestia ontwikkelingen
3. RvC themasessie Vergrijzing
4. Proactief Toezichthouden
5. Leergang Nieuwe commissaris
6. Betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit voor commissarissen van woningcorporaties 2021

Overzicht van de vereiste en behaalde PE-punten in 2021:

Naam	Benoemd	Vereiste PE-punten	Behaalde PE-punten
A.R. Hanlo	01-07-2017	5	17
T. van Lenthe	01-10-2018	5	7
A.J. Groen	01-10-2018	5	7
M.J. Reudink	01-07-2021	2	12
J. Gorte	01-07-2021	2	5

7. Bezoldiging

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

In 2021 bedroeg de vaste bezoldiging van de RvC leden € 8.952 voor een lid en € 13.428 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.

	2021	2020
Aantal verhuureenheden (o.b.v. weging volgens regeling)		2.681
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	€ 22.950	€ 22.050
RvC-lid	€ 15.300	€ 14.700
Bezoldiging conform bezoldigingsbeleid 2021 Openbaar Belang (excl. BTW; exclusief kostenvergoedingen voor aansprakelijkheids- en bijstandsverzekering, ondergebracht in de WKR)		
RvC-voorzitter	€ 13.428	€ 12.900
RvC-lid	€ 8.952	€ 8.600

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 2021 aan commissarissen uitgekeerde bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening.

8. Commissies en vergaderingen

8.1 Vergader- en besluitenschema Raad van Commissarissen

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

Op 21 april vergaderde de Raad met het voltallige managementteam. Onderwerpen waren de evaluatie van de magische mix, de vergrijzing en de opgaven en middelen.

In 2021 heeft de RvC de volgende besluiten genomen:

<u>Datum RvC- vergadering</u>	<u>Genomen besluit</u>
3 maart	Herbenoeming commissaris A.R. Hanlo Herbenoeming directeur-bestuurder S.M. Quint Voorwaardelijke goedkeuring verkoop hospice Goedkeuring voorstel structurele oplossingen voor Vestia Goedkeuring Intern Control plan 2021
26 mei	Vaststelling jaarverslag 2020 Benoeming commissaris mevrouw M.J. Reudink Benoeming commissaris mevrouw J. Gorte
29 juni	Aanvullend investeringsbesluit parkeren Weezenlanden-Noord
1 september	Goedkeuring herijking volmacht WSW Goedkeuring obligolening WSW Goedkeuring herijking verkoopbeleid Vaststelling jaarkalender 2022
10 november	Goedkeuring Begroting 2022 en de meerjarenbegroting 2022-2031 Goedkeuring duurzaamheidsbeleid energievraag
15 december	Goedkeuring Treasury jaarplan 2022 Besluit commissarissenpool VTW Goedkeuring RGS in onderhoud Goedkeuring investeringsbesluit complex 023 Sabangstraat

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 2021:

- Huurbevriezing 2021;
- Actieagenda Wonen (Woonakkoord);
- Klachtenadviescommissie Jaarverslag 2020;
- Uitwerking huursombenadering 2021;
- Parameters en uitgangspunten begroting 2022;
- Startdocumenten Hanekamp, Riouwstraat/Sumatrastraat en Spoorzone;
- Afsluitdocumenten Meeuwenlaan, Fonteinkruid, Assendorperdijk, Fluessen/Fivel en Bekenbuurt, Isala-terrein;
- Stand van zaken projecten waaronder, Weezenlanden-Noord, winkelcentrum Stadshagen, splitsen grote appartementen Lassuslaan, Hanzebad, Borneostraat en Zwartewaterkwartier;
- Scheidingsregime DAEB/niet-DAEB;
- Assetmanagement;
- Herijking investeringsprogramma 2022-2031 (nieuwbouw en verbeter);

- Kernwaarden implementatieplan ondernemingsstrategie;
- Positionpaper Zwolse corporaties;
- Benchmark Flow Arbeidsmarkt;
- Beoordeling en Borgingsplafond WSW;
- Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2020 Autoriteit woningcorporaties;
- Prestatieafspraken jaarschijf 2022;
- Managementletter 2021;
- Aedes benchmark 2021.

8.2 Overleg met Centrale Huurdersraad

Vanwege de coronacrisis werd de jaarbijeenkomst van de Centrale Huurdersraad (CHR) wederom uitgesteld naar 2022. De door de Centrale Huurdersraad voorgedragen commissarissen M.J. Reudink en A.R. Hanlo, waren op 19 oktober 2021 gedeeltelijk aanwezig bij een vergadering van de Centrale Huurdersraad. Hier heeft de Centrale Huurdersraad o.a. kennisgemaakt met commissaris M.J. Reudink.

8.3 Overleg met Ondernemingsraad

Op 22 maart 2021 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de RvC (de heer Hanlo en mevrouw Van Lenthe) en de OR. Daarbij zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Samenstelling OR;
- Behandelde adviesaanvragen;
- Implementatie voortgang ondernemingsstrategie;
- Uitkomsten benchmark 2020;
- Doorkijk RvC in 2021;
- Medewerkeronderzoek.

De OR-leden hebben laten weten dat de samenwerking met de directeur-bestuurder goed is.

9. Tot slot

9.1 Vooruitblik

Voor Openbaar Belang wordt 2022 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 leningruil, 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 2022 tijd en aandacht vergen. De hoop en verwachting is dat in 2022 (na opheffing van de coronarestricties) het nieuwe werken volledig kan worden uitgerold en dat het verbouwde kantoorpand hierbij optimaal kan worden ingezet. Tijdens de coronabeperkingen was ook in 2021 sprake 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 de plannen van de organisatie.

9.2 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.

9.3 Slotverklaring

Het Bestuur heeft het jaarverslag over 2021 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.

9.4 Ondertekening

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

De heer ing. A.R. Hanlo
Mevrouw J. Gorte
De heer drs. A.J. Groen
Mevrouw drs. T. van Lenthe
Mevrouw M.J. Reudink

Jaarrekening

1. Balans per 31-12-2021 (voor resultaatbestemming)

(x € 1.000)

ACTIVA	ref.	31-12-2021	31-12-2020
		€	€
VASTE ACTIVA			
VASTGOEDBELEGGINGEN	10.1		
- DAEB vastgoed in exploitatie		397.026	351.835
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		16.769	14.534
Totaal vastgoed in exploitatie		413.795	366.369
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		2.114	2.218
Totaal vastgoedbeleggingen		415.909	368.587
MATERIELE VASTE ACTIVA	10.2		
- Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie		2.340	2.361
Totaal materiële vaste activa		2.340	2.361
Totaal vaste activa		418.249	370.948
VLOTTENDE ACTIVA			
VORDERINGEN	10.3		
- Huurdebiteuren		41	43
- Overige vorderingen		37	261
- Belastingen		790	683
- Overlopende activa		23	46
Totaal vorderingen		891	1.033
LIQUIDE MIDDELEN	10.4		
Totaal vlottende activa		1.521	1.554
Totaal vlottende activa		2.412	2.587
TOTAAL ACTIVA		420.661	373.535

PASSIVA	ref.	31-12-2021	31-12-2020
		€	€
EIGEN VERMOGEN	10.5		
Overige reserve		37.008	21.918
Herwaarderingsreserve		224.648	196.793
Resultaat na belastingen van het boekjaar		50.712	42.945
Totaal eigen vermogen		312.368	261.656
VOORZIENINGEN	10.6		
- Voorziening onrendabele investeringen		457	0
- Overige voorzieningen		14	23
Totaal voorzieningen		471	23
LANGLOPENDE SCHULDEN	10.7		
- Leningen overheid		2.831	2.904
- Leningen kredietinstellingen		100.609	104.212
Totaal langlopende schulden		103.440	107.116
Totaal langlopende passiva		416.279	368.795
KORTLOPENDE SCHULDEN	10.8		
- Schulden aan kredietinstellingen		1.394	1.041
- Schulden aan leveranciers		404	763
- Belastingen en premies sociale verzekering		440	673
- Overlopende passiva		2.144	2.263
Totaal kortlopende schulden		4.382	4.740
TOTAAL PASSIVA		420.661	373.535

2. Winst- en verliesrekening 2021

(x € 1.000)

	ref.	2021			2020		
		DAEB	n-DAEB	TOTAAL	DAEB	n-DAEB	TOTAAL
		€			€		
Exploitatie							
- Huuropbrengsten	11. 1	17.205	717	17.922	16.868	668	17.536
- Opbrengsten servicecontracten	11. 2	1.331		1.331	1.276		1.276
- Lasten servicecontracten	11. 3	-1.355		-1.355	-1.312		-1.312
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11. 4	-1.918	-80	-1.998	-1.709	-68	-1.777
- Lasten onderhoud	11. 5	-4.920	-120	-5.040	-3.517	-71	-3.588
- Overige directe oper. lasten exploitatie bezit	11. 6	-2.660	-111	-2.771	-2.733	-108	-2.841
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		7.683	406	8.089	8.873	421	9.294
Verkopen	11. 7						
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.294		2.294	1.286	315	1.601
- Toegerekende organisatiekosten		-13		-13	-10	-2	-12
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.429		-1.429	-931	-260	-1.191
Netto gereal. resultaat verkoop vastgoedportefeuille		852	-	852	345	53	398
- Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille		-1.323		-1.323			
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		46.358	2.234	48.593	36.083	1.361	37.444
Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	11. 8	45.035	2.234	47.270	36.083	1.361	37.444
Overige activiteiten	11. 9	140		140	130		130
Leefbaarheid	11.10	-241	-10	-251	-232	-9	-241
Overige organisatiekosten	11.11	-1.681	-70	-1.751	-329	-13	-342
Financiële baten en lasten	11.12						
- Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		5		5	2		2
- Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.080		-3.080	-3.328		-3.328
Saldo financiële baten en lasten		-3.075	0	-3.075	-3.326	0	-3.326
Resultaat voor belastingen		48.713	2.560	51.274	41.544	1.813	43.357
Belastingen	11.13	-534	-28	-562	-393	-19	-412
Resultaat na belastingen		48.179	2.532	50.712	41.151	1.794	42.945

3. Kasstroomoverzicht 2021

(x € 1.000)

	ref.	2021			2020		
		DAEB €	Niet-DAEB €	Totaal €	DAEB €	Niet-DAEB €	Totaal €
Kasstroom uit operationele activiteiten							
Huurontvangsten	11.1	17.258	717	17.975	16.840	716	17.556
Vergoedingen	11.2	1.391	0	1.391	1.328	0	1.328
Overige bedrijfsontvangsten	11.4/11.9	170	1	171	163	1	164
Saldo ingaande kasstromen		18.819	718	19.537	18.331	717	19.048
Betalingen aan werknemers	11.4	-1.413	-59	-1.472	-1.301	-51	-1.352
Onderhoudsuitgaven	11.5	-4.598	-112	-4.710	-3.256	-66	-3.322
Overige bedrijfsuitgaven	11.4/11.6/11.11	-3.986	-166	-4.152	-3.814	-149	-3.963
Betaalde interest	11.12	-3.061	0	-3.061	-3.558	0	-3.558
Sectorspecifieke heffingen	11.11	-71	-3	-74	-13	-1	-14
Verhuurderheffing	11.6	-1.495	0	-1.495	-1.644	0	-1.644
Leefbaarheidsuitgaven	11.10	-51	-2	-53	-17	-1	-18
Vennootschapsbelasting	11.13	-643	-27	-670	-1.411	-55	-1.466
Saldo uitgaande kasstromen		-15.318	-369	-15.687	-15.014	-323	-15.337
Kasstroom uit operationele activiteiten		3.501	349	3.850	3.317	394	3.711
Kasstroom uit investeringsactiviteiten							
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.7	2.577	0	2.577	1.131	313	1.444
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		2.577	0	2.577	1.131	313	1.444
Nieuwbouw huur	10.1	-780	0	-780	-3.533	0	-3.533
Verbeteruitgaven	10.1	-826	-2	-828	-6.035	-436	-6.471
Investerings overig	10.2	-193	0	-193	-677	0	-677
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		-1.799	-2	-1.801	-10.245	-436	-10.681
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		778	-2	776	-9.114	-123	-9.237
Kasstroom uit financieringsactiviteiten							
Nieuwe te borgen leningen	10.7	5.858	0	5.858	9.175	0	9.175
Aflossing geborgde leningen	10.7	-10.516	0	-10.516	-4.277	0	-4.277
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-4.658	0	-4.658	4.898	0	4.898
Mutatie geldmiddelen		-379	347	-32	-899	271	-628

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.

Model Jaarrekening

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV 2015 is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling (“dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2021”).

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.

Stelselwijziging van “Balans na resultaatbestemming” in “Balans voor resultaatbestemming”

Om aan te sluiten bij de dVi regelgeving dient de balans niet meer na resultaatbestemming, maar voor resultaatbestemming te worden opgesteld. De wijziging in de waarderingsgrondslagen zoals hiervoor genoemd zijn als aanpassing verwerkt in het vermogen, waarbij de vergelijkende cijfers 2020 in de jaarrekening 2021 zijn aangepast. De aanpassing van de vergelijkende cijfers houdt in dat deze zijn herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag reeds van toepassing was in voorgaande boekjaren. De impact van deze stelselwijziging is nihil en betreft slechts een presentatiewijziging.

In de jaarrekening 2021 zijn de volgende individuele posten betreffende de vergelijkende cijfers 2020 gewijzigd:

Omschrijving	Balans 2020		
	Na presentatiewijziging	Voor presentatiewijziging	Vershil
- Overige reserve	21.918	37.008	(15.090)
- Herwaarderingsreserve	196.793	224.648	(27.855)
- Resultaat na belastingen van het boekjaar	42.945		42.945
Totaal eigen vermogen	261.656	261.656	0

Stelselwijziging waardering “vastgoed in exploitatie” en “vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie”

Met ingang van het verslagjaar 2021 is in de RJ 645 verduidelijkt hoe de verwerking van investeringen in vastgoed in exploitatie dient plaats te vinden. Voor de presentatie van vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie zijn de volgende begrippen relevant:

1. Vastgoed in exploitatie: vastgoed dat de toegelaten instelling aanwendt voor verhuur;
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de verhuur.

Onder vastgoed in exploitatie kwalificeert al het vastgoed dat door middel van reguliere (niet zijnde antikraak) huurcontracten duurzaam wordt geëxploiteerd. Dit vastgoed wordt op de balans in de jaarrekening gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat volgens de basisvariant. Zolang sprake is van een duurzame exploitatie en geen sprake is van ontwikkeling of vervaardiging van een nieuw actief, blijft er sprake van vastgoed in exploitatie. Dit betekent dat alle (na)investeringen eveneens onder vastgoed in exploitatie opgenomen dienen te worden tegen initieel de verkrijgingsprijs dan wel de vervaardigingsprijs. Openbaar Belang voerde in voorgaande jaren herclassificatie uit van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvond. In RJ 645 is opgenomen dat een dergelijke herclassificatie niet langer is toegestaan. Om deze reden zijn de vergelijkende cijfers aangepast. De cijfers leiden niet tot wijzigingen in het balanssaldo van het DAEB vastgoed in exploitatie of Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

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 bedrijfsnonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

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

Jaarlijks vindt actualisatie plaats van het handboek modelmatig waarden, in voorliggende jaarrekening wordt voor bepaling van de marktwaarde van het bezit ultimo 2021 aangesloten bij het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021'.

Openbaar Belang past, met uitzondering van het bedrijfsmatig verhuurd vastgoed (BOG), voor het volledige bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Het bedrijfsmatig onroerend goed is in het boekjaar 2020 door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. In 2021 heeft er een markttechnische update plaatsgevonden.

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

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

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

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

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

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's.

Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Studentenhuisvesting is hierop een uitzondering. Deze worden niet uitgeponte en kunnen alleen worden 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 contractuur, 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;

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Voor de berekening van de marktwaarde is gerekend met een disconteringsvoet van 5,57% – 9,25% en kent een gemiddelde van 6,27% (2020: 6,04% - 9,50% en gemiddeld 6,75%).

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 6,00	(2020: € 5,80)
Mutatieonderhoud per m2 bvo (incl. btw)	€ 10,10	(2020: € 9,70)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	(2020: 3%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	(2020: 0,12%)
Risicovrije rentevoet:	-/ 0,38%	(2020: -/ 0,18%)

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 bestaand 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 € 1.170 – € 3.475 (eengezinswoning), € 800 – € 3.375 (meergezinswoning) of € 400 – € 1.800 (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 € 1.080 per gewogen kostenfactor.

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 aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209).

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

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 materiële vaste activa 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.

Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De materiële vaste activa 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, waarbij het investeringsbesluit rondom projectontwikkeling en herstructurering wordt goedgekeurd door de bestuurder.

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 2021, als onderdeel van de huursom, zijn door de rijksoverheid vastgesteld. In 2021 was sprake van een huurbevriezing. Voor 2020 was de basis voor de huurverhoging de inflatie van het voorafgaande jaar plus een opslag van 1 procent.

De inflatie over 2019 bedroeg 2,6%. Dat betekende de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2020:

- 2,6% (inflatie) voor huishoudinkomens tot en met € 43.574;
- 6,6% (inflatie + 4,0%) voor inkomens boven € 43.574.

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 materiële vaste activa 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 materiële vaste ten dienste van de exploitatie zijn verantwoord 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 middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] 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 2021 126,0% (ultimo 2020: 109,4%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8% (ultimo 2020 103,1%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is wel lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6%.

SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2022 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 kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2021 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2022 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2021 hoger was dan 110%.

Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2020 tot en met juli 2021) en is een toeslag verleend van 0,61%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2020 tot en met 31 juli 2021) en is een toeslag verleend van 1,05%.

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)

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

Bij de berekening van de vennootschapsbelasting moet rekening gehouden worden met de beperkingen vanuit de ATAD. Dit kan betekenen dat sprake is van een aftrekbeperking van rente, waardoor een (tijdelijk) verschil ontstaat met de verwerking van rente tussen de fiscale en commerciële jaarrekening. Indien Openbaar Belang de komende jaren beneden de ATAD-norm komt, kan de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog worden verrekend. Gezien de onzekerheid met betrekking tot de mogelijkheid van verrekening wordt geen actieve latentie gevormd.

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Openbaar Belang een aantal standpunten ingenomen. Inmiddels hebben wij de aangiftes tot en met 2019 vastgesteld gekregen. Hieruit zijn geen materiële aanpassingen naar voren gekomen. De fiscale verwerking voor de jaren 2020 tot en met 2021 heeft op een consistente wijze, conform de aangifte tot en met 2019, plaatsgevonden. Inschattingen die mogelijk een punt van discussie kunnen worden met de fiscus betreffen:

de inschatting van het onderscheid tussen verbeteringen en onderhoudslasten;

Daardoor kan de fiscale last over 2020 en verdere jaren nog wijzigen en kunnen belastinglatenties een andere waarde kennen.

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 betaaldatum, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoede kosten.

Uit een interne stresstest per ultimo 2021 blijkt dat de marktwaarde van de swaps (ultimo 2021 -/- € 6,9 miljoen) daalt naar -/- € 8,5 miljoen en -/- € 10,3 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 € 0,3 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 2018-2021 is om deze reden geen niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Openbaar Belang ook in 2022 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. Hierdoor is de marktwaarde van de leningportefeuille weliswaar minder gevoelig voor renteverandering, maar zal de rente van de portefeuille sneller herzien moeten worden. De afgelopen jaren heeft Openbaar Belang eraan gewerkt om de duration te verhogen. In totaal is voor € 25 miljoen aan leningen gefixeerd voor een langere termijn (\geq 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. Het kabinet is voornemens deze af te schaffen, aangezien dit nog niet definitief is openbaar Belang als basis voor deze heffing hiervoor de volgende beste schattingen gehanteerd:

2022	:	0,332%	2023	:	0,306%
2024 e.v.	:	0,307			

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

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Dit betreft onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Openbaar Belang gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. De aangiften vennootschapsbelasting van Openbaar Belang zijn tot en met 2019 door de Belastingdienst definitief vastgesteld.

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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Beginsaldo Balans 1-1	351.835	311.039	14.534	12.918	366.369	323.957
Mutaties						
Investerings in bestaand bezit	133	11.106	0	0	133	28
Nieuwbouw oplevering/verbetering	245	4.540	0	515	245	16.133
Ongerealiseerde waardeverandering NB/verb.	-115	-9.879	0	-144	-115	-10.023
Gerealiseerde herwaardering verkoop	-921	-568	0	-152	-921	-720
Desinvesteringen	-508	-342	0	-108	-508	-450
Ongerealiseerde herwaardering	46.716	36.609	1.877	835	48.593	37.444
Herclassificaties	-359	-669	359	669	0	0
Totaal mutaties	45.191	40.796	2.235	1.616	47.427	42.412
Eindsaldo Balans 31-12	397.026	351.835	16.769	14.534	413.795	366.369
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	263.345	218.317	8.416	6.330	271.761	224.648

Het DAEB vastgoed in exploitatie betreft 2.795 verhuureenheden, waarvan 2.579 woningen, een hospice met 5 kamers, 174 garages/berging en 31 standplaatsen met 6 woonwagens.

Het niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft 71 verhuureenheden, waarvan 69 woningen en 2 bedrijfsruimten.

De geschatte waarde, gebaseerd op de meest recente (peildatum 1-1-2020) WOZ-beschikkingen van deze eenheden, bedraagt € 461 miljoen (ultimo 2020 € 433 miljoen).

In het totaal van DEAB vastgoed in exploitatie is voor een bedrag van € 1,6 miljoen vastgoed opgenomen waarvoor in 2021 reeds het investeringsbesluit is genomen tot sloop/nieuwbouw. Op het moment van sloop wordt de waarde overgeboekt naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Hiervoor is reeds een voorziening voor onrendabele top gevormd.

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 31-12-2021	marktwaarde						beleidswaarde 31-12		
			31-12-2021			31-12-2020			2021	2020	
			doorexpl	uitpond.	totaal	Δ '20 <-> '19	doorexpl	uitpond.			totaal
€	€	€	€	€	€	€	€	€			
DAEB vastgoed											
woningen											
eengezinswoning	1.189	270.198	589	235.984	236.573	16%	1.289	203.494	204.783	117.080	105.396
appartement zonder lift	571	74.602	5.894	64.395	70.289	11%	6.220	57.324	63.544	27.353	29.339
appartement met lift	602	81.492	23.213	54.949	78.162	10%	20.284	50.473	70.757	38.261	33.417
onzelfstandige eenheid	217	13.179	10.066		10.066	-4%	10.479		10.479	2.436	4.935
subtotaal woningen	2.579	439.471	39.762	355.328	395.090	13%	38.272	311.291	349.563	185.130	173.087
overige verhuureenheden											
standplaatsen	31	1.993	378		378	-2%	385		385	-553	-138
woonwagens	6		66		66	-11%	74		74	-133	4
hospice	5	1.060	318		318	2%	313		313	318	313
garage/berging/parkr.plts	174	1.914	315	860	1.175	-22%	128	1.372	1.500	1.175	1.499
subtotaal ov. verhuureenh.	216	4.967	1.077	860	1.937	-15%	900	1.372	2.272	807	1.678
totaal DAEB vastgoed	2.795	444.438	40.839	356.188	397.027	13%	39.172	312.663	351.835	185.937	174.765
niet-DAEB vastgoed											
woningen											
eengezinswoning	66	15.783		16.002	16.002	16%		13.815	13.815	9.524	10.145
appartement met lift	3	450		482	482	7%		449	449	223	244
subtotaal woningen	69	16.233	0	16.484	16.484	16%	0	14.264	14.264	9.747	10.389
overige verhuureenheden											
bedrijfseenheden	2	206	285		285	6%	270		270	285	270
subtotaal ov. verhuureenh.	2	206	285	0	285	6%	270	0	270	285	270
totaal niet-DAEB vastgoed	71	16.439	285	16.484	16.769	15%	270	14.264	14.534	10.032	10.659
totaal generaal	2.866	460.877	41.124	372.672	413.796	13%	39.442	326.927	366.369	195.969	185.424

Verloop marktwaarde

In de hierna volgende opstelling wordt het verloop van de marktwaarde van 31 december 2020 naar 31 december 2021 getoond. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar een viertal onderdelen:

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

De doorgevoerde methodische wijzigingen in het handboek betreft voor 2021 de in het uitpondscenario vervallen afslag op de mutatiekans doorexpluiten vanaf jaar 7 na start uitponden en het verhogen van de overdrachtskosten naar 9%. De wijziging in disconteringsvoet is doorgevoerd als gevolg van de validatie van het handboek en marktontwikkeling. De waarde mutatie als gevolg van de wijzigingen in objectgegevens, leegwaarde en markthuurontwikkeling zijn het effect van de marktontwikkelingen in Zwolle. De mutatie als gevolg van de verhuurderheffing en instandhoudings- en mutatieonderhoud ontstaat door aanpassing van het tarief.

Specificatie verloop marktwaarde (x € 1.000)

Verloopstaat Marktwaarde 2020 - 2021	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Δ% %
Marktwaarde 2020	351.835	14.534	366.369	
<i>Verkoop</i>	-1.429	0	-1.429	-0,4%
<i>Nieuwbouw</i>	252	0	252	0,1%
<i>Classificatiewijziging</i>	-359	359	0	0,0%
Voorraadmutaties	-1.536	359	-1.177	-0,3%
Methodische wijzigingen	-4.777	-439	-5.216	-1,4%
<i>WOZ</i>	12.311	949	13.260	3,6%
<i>Mutatiekans</i>	-1.387	-169	-1.556	-0,4%
<i>Huuraanpassingen</i>	-946	31	-915	-0,2%
<i>Overig</i>	-938	5	-933	-0,3%
Objectgegevens	9.039	816	9.855	2,7%
<i>Leegwaarde</i>	19.250	961	20.211	5,5%
<i>Disconteringsvoet</i>	21.299	642	21.942	6,0%
<i>Markthuurontwikkeling</i>	-226	-3	-229	-0,1%
<i>Instandhoudings- en mutatieonderhoud</i>	-7.833	-186	-8.019	-2,2%
<i>Verhuurderheffing</i>	8.402	21	8.423	2,3%
<i>Overige</i>	1.574	63	1.637	0,4%
Parameterwijzigingen	42.465	1.499	43.964	12,0%
Subtotaal mutatie waarderingsparameters	45.192	2.235	47.427	12,9%
Marktwaarde 2021	397.026	16.769	413.796	
<i>Percentage marktwaarde 2021 t.o.v. 2020</i>	<i>112,4%</i>	<i>115,4%</i>	<i>112,9%</i>	<i>(excl. voorraadmutaties)</i>

Sensitiviteitstoets

In de tabel hieronder zijn de resultaten van de uitgevoerde sensitiviteitstoets op de marktwaarde per 31-12-2021 (x € 1.000) weergegeven.

aanpassing van	markt- waarde	verschil	effect	toelichting
marktwaarde 31-12-2021	€ 413.795			
• disconteringsvoet + 0,1%	€ 409.227	€ -4.568	-1%	disconteringsvoet verhoogd met 0,1% t.o.v. handboek
• leegwaarde + 1%	€ 428.498	€ 14.703	4%	jaarlijkse leegwaardeontwikkeling verhoogd met 1%
• mutatiekans + 1%	€ 421.327	€ 7.532	2%	mutatiekansen verhoogd met 1%
• markthuurstijging + 1%	€ 419.808	€ 6.013	1%	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 uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.

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

3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Openbaar Belang en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Openbaar Belang hanteert hierbij in plaats van de normbedragen uit de marktwaardeberekening, de werkelijke onderhoudsuitgaven voortvloeiende uit de 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, rekening houdend met wijzigingen voortvloeiend uit de laatst opgestelde meerjarenbegroting.

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:	2021	2020
Disconteringsvoet	6,27%	6,75%
Streefhuur per maand	€ 571	€ 561
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 1.984 en € 1.080	€ 1.582 en € 1.000

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	-/- € 4,2 miljoen (= -/- 2,1%)
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 13,0 miljoen (= 6,7%)
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-/- € 17,2 miljoen (= -/- 8,8%)

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 196,0 miljoen. Een toename van circa € 10,5 miljoen, hetgeen voornamelijk veroorzaakt wordt door een stijging van de marktwaarde van ons bezit als gevolg van marktontwikkelingen. 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 2020
	DAEB	Niet-DAEB	totaal	
	€	€	€	€
Marktwaarde per 31-12-2021	397.026	16.769	413.795	366.369
Aanpassingen voor:				
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	1.739	-163	1.576	-14.891
Betaalbaarheid (huurbeleid, max. streefhuren)	-130.463	-3.093	-133.556	-127.620
Kwaliteit (onderhoudsnorm Openbaar Belang)	-53.585	-2.922	-56.507	-18.266
Beheer (beheerkosten Openbaar Belang)	-28.780	-559	-29.339	-20.168
Totaal aanpassingen	<u>-211.089</u>	<u>-6.737</u>	<u>-217.826</u>	<u>-180.945</u>
Beleidswaarde per 31-12-2021	185.937	10.032	195.969	185.424

Eigen vermogen

Per 31 december 2021 is in totaal € 271,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het totaal eigen vermogen begrepen (2020: € 224,6 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 € 218 miljoen (2020: € 181 miljoen) in het totaal 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.

31-12-2021 31-12-2020

10.1 VASTGOEDBELEGGINGEN

415.910 **368.587**

DAEB vastgoed in exploitatie

397.027 **351.835**

Deze post is als volgt samengesteld:

- Woningen en woongebouwen	395.090	349.563
- Overige verhuureenheden	1.937	2.272
Totaal DAEB vastgoed in exploitatie	<u>397.027</u>	<u>351.835</u>

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

16.769 **14.534**

Deze post is als volgt samengesteld:

- Woningen en woongebouwen	16.484	14.264
- Overige verhuureenheden	285	270
Totaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>16.769</u>	<u>14.534</u>

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:

	2021	2020
Beginsaldo Balans 1-1	2.050	4.034
Mutaties		
Investeringen nieuwbouw/verbetering	892	2.644
Overboeking naar in exploitatie	-245	-4.627
Overboeking van voorziening	-751	0
Overboekingen	0	0
Totaal mutaties	-104	-1.983
Totaal	1.946	2.050
Grond GE-Woningen (8 woningen)	168	168
Eindsaldo Balans 31-12	2.114	2.218

10.2 MATERIELE VASTE ACTIVA 2.340 2.361

Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Deze post is als volgt samengesteld:

• Kantoor Binnengasthuisstraat	1.934	1.905
• Vervoermiddelen	3	0
• Inventaris	177	267
Tussentelling	<u>2.114</u>	<u>2.172</u>
Overige		
• Zonnepanelen gemeenschappelijke voorzieningen	128	150
• Warmtemeters	98	39
Totaal ten dienste van de exploitatie	<u>2.340</u>	<u>2.361</u>

Het verloop van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	2021	2020
Beginsaldo Balans 1-1		
aanschafwaarde	3.220	2.649
cumulatieve afschrijvingen	-859	-868
Boekwaarde 1-1	2.361	1.781
Mutaties		
Investerings	188	747
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-208	-167
Totaal mutaties	-20	580
Stand 31 december		
aanschafwaarde	3.408	3.396
cumulatieve afschrijvingen	-1.067	-1.035
Eindsaldo Balans 31-12	2.340	2.361

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

Grond	geen afschrijvingen
Opstal	lineair 30 jaar
Inventaris	lineair 5-20 jaar
Vervoermiddelen	lineair 3-5 jaar
Automatisering	lineair 4-10 jaar
Zonnepanelen	lineair 15 jaar
Warmtemeters	annuïtair 10 jaar

31-12-2021 31-12-2020

10.3 VORDERINGEN

Huurdebiteuren	41	43
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Huurdebiteuren	62	78
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	21	35
Totaal huurdebiteuren	<u>41</u>	<u>43</u>
De huurachterstanden ultimo 2021 (respectievelijk 2020) zijn als volgt te specificeren:		
• huurvorderingen tot 1 maand	22	18
• huurvorderingen tot 2 maanden	15	21
• huurvorderingen tot 3 maanden	6	9
• huurvorderingen tot 4 maanden	13	12
• huurvorderingen tot 5 maanden	6	3
• huurvorderingen van 5 of meer maanden	0	15
Totaal	<u>62</u>	<u>78</u>

De huurvorderingen, inclusief de vorderingen op vertrokken huurders, bedragen 0,3% van de huren en vergoedingen (2020: 0,4%). Ultimo 2021 was voor een bedrag van circa € 34.000 in handen gegeven van de deurwaarder.

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren was als volgt:		
Stand begin boekjaar	35	33
Toevoegingen/onttrekkingen	-14	2
Saldo ultimo boekjaar	<u>21</u>	<u>35</u>

Overige vorderingen	37	261
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Overige vorderingen	59	268
Af: voorziening voor oninbaarheid	-22	-7
Totaal overige vorderingen	<u>37</u>	<u>261</u>

De overige vorderingen zijn als volgt samengesteld:		
- AWS, afrekening december 2020 respectievelijk 2019	9	12
- Verkoopopbrengst Haakmos 68	0	243
- Debiteuren volgens subadministratie	50	13
Totaal	<u>59</u>	<u>268</u>

Het verloop van de voorziening voor oninbaarheid was als volgt:		
Stand begin boekjaar	7	16
Toevoegingen/onttrekkingen	15	-9
Saldo ultimo boekjaar	<u>22</u>	<u>7</u>

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

	31-12-2021	31-12-2020
Belastingen	790	683
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Vennootschapsbelasting	790	683
Totaal	790	683
Overlopende activa	23	46
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Terugwerkende kracht muaties huuradministratie	5	22
- Vooruitbetaalde kosten	18	24
Totaal	23	46
10.4 LIQUIDE MIDDELEN	1.521	1.554
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Derdenrekening CHR	28	25
- Rekening-courant ING-bank	1.493	1.529
Totaal	1.521	1.554

De liquide middelen staan, m.u.v. de derdenrekening CHR, ter vrije beschikking van Openbaar Belang. Verder beschikte Openbaar Belang in 2021 over een kredietfaciliteit (zonder zekerheden) van € 0,3 miljoen bij de ING-bank NV. Ultimo 2021 werd er geen gebruik gemaakt van deze faciliteit.

Op 26 augustus 2021 heeft de controle van de financiële stukken van de CHR m.b.t. het jaar 2020 plaatsgevonden. De kascontrolecommissie heeft geen onduidelijkheden of onregelmatigheden geconstateerd en heeft de algemene ledenvergadering van de CHR voorgesteld om het bestuur van de CHR décharge te verlenen voor het gevoerde financiële beleid in 2020.

31-12-2021 31-12-2020

10.5 EIGEN VERMOGEN

	312.368	261.656
Overige reserve	37.008	21.918
Herwaarderingsreserve	224.648	196.793
Resultaat na belastingen van het boekjaar	50.712	42.945
Totaal eigen vermogen	312.368	261.656

10.5.1 Overige reserve

Het verloop van de Overige reserve is als volgt:

Beginsaldo Balans 1-1	21.918	28.109
- Gerealiseerd resultaat boekjaar	42.945	17.902
- Realisatie herwaarderingsreserve	-27.855	-24.093
Eindsaldo Balans 31-12	37.008	21.918

10.5.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de Herwaarderingsreserve is als volgt:

Beginsaldo Balans 1-1	196.793	172.704
- Realisatie uit hoofde van verkoop	-720	-760
- Toename stijging van de marktwaarde	38.224	27.617
- Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-780	-4.595
- Overige mutaties	-8.869	1.827
Eindsaldo Balans 31-12	224.648	196.793

10.6 VOORZIENINGEN

	471	23
Specificatie voorzieningen		
- Voorziening onrendabele investeringen	457	0
- Overige voorzieningen	14	23
	471	23

Voorziening onrendabele investeringen

De specificatie van deze post is als volgt:

	stand 1-jan	dotatie/ correctie	ont- trekking	vrijval	stand 31-dec
Nieuwbouw Weezenlanden-Noord	0	751	-751	0	0
Splitsing cpl 112 (Lassuslaan)	0	115	-115	0	0
Verduurzaming cpl 023 (Sabangstraat)	0	457	0	0	457
Totaal	0	1.323	-866	0	457

De voorziening betreft het saldo van de te verwachten onrendabele investering minus de reeds gemaakte kosten t/m 2021. De voorziening is kortlopend aangezien de planning is om in 2022 het project op te leveren.

Overige voorzieningen

	stand 1-jan	dotatie	ont- trekking	vrijval	stand 31-dec
Jubilea personeel	23	-9	0	0	14
Saldo	23	-9	0	0	14

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

			31-12-2021	31-12-2020
10.7 LANGLOPENDE SCHULDEN			103.440	107.116
	stand per	afl. verpl.	resterende looptijd	
Langlopende schulden	31-12-2021	2022	> 1, <= 5 jr	> 5 jaar
	€	€	€	€
Leningen overheid	2.904	72	0	2.832
Leningen kredietinstellingen	101.902	1.294	5.000	95.608
Tussentelling	104.806	1.366	5.000	98.440
Af: opgenomen onder schulden op korte termijn	-1.366			
Totaal	103.441			

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

De mutaties over 2021 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

Mutatie langlopende schulden	leningen overheid	leningen krediet-instel.	totaal
	€	€	€
Stand per 1-1-2021	2.903	104.213	107.116
Opgenomen leningen	0	5.857	5.857
Agio lening Vestia	0	1.333	1.333
Afloop leningen	0	-5.000	-5.000
Jaarlijkse aflossingen	-72	-1.294	-1.366
Tijdelijke aflossing roll-over leningen	0	-4.500	-4.500
Extra afgelost	2.831	100.609	103.440

Nadere toelichting leningenportefeuille:

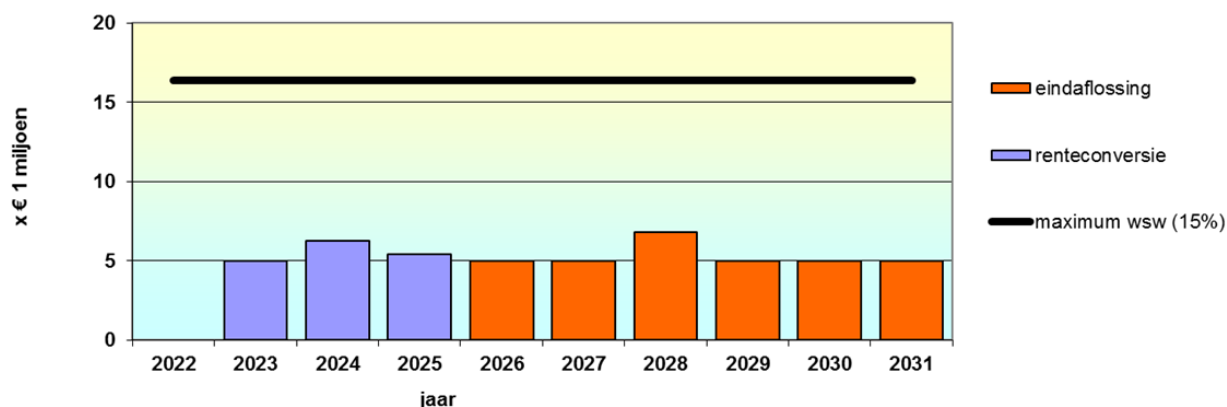
	stand per	aflossings-	gemiddelde rente		gemidd. opslag	
	31-12-2021	termijn	herz.	effec-	herz.	herz.
	€		termijn	tief	opslag	termijn
<i>leningen met vaste rente</i>						
Leningen overheid	2.904	8,9	8,9	1,91%		
Leningen kredietinstellingen	76.070	28,3	22,0	2,53%		
Tussentelling	78.974	27,6	21,5	2,51%		
<i>leningen met variabele rente</i>						
Leningen kredietinstellingen	20.000	6,7	3-m euribor	-0,5%	-0,10%	1,2
Leningen kredietinstellingen	4.500	6,9	1-m euribor	-0,5%	0,14%	1,9
Tussentelling	24.500	6,7		-0,5%	-0,02%	1,3
Totaal	103.474	22,6				
Agio lening Vestia	1.333	40,0				
Totaal	104.806					

Het gemiddelde betaalde rentepercentage van de aangetrokken leningen bedraagt over 2021 circa 2,87% (2020: 3,14%). Dit percentage is exclusief de kosten van borgstelling door het WSW. Eind 2021 heeft Openbaar Belang deelgenomen aan de leningruil Vestia. De hoofdsom van de fixe lening bedraagt € 0,9 miljoen, heeft een rente van 4,860% en een looptijd van 40 jaar. De marktrente bedraagt 0,535% waardoor een agio ontstaat van € 1,3 miljoen, welke als volkshuisvestelijke bijdrage verwerkt is in de resultatenrekening 2021. Het agio valt in 40 jaarlijkse termijn vrij ten laste van het resultaat.

Ultimo 2021 bedraagt het gemiddelde rentepercentage van de opgenomen leningen overheid 1,91% (2020: 1,93%) en voor de leningen van de kredietinstellingen 2,83% (2020: 3,05%). Er zijn geen zakelijke zekerheden voor bovenstaande leningen afgegeven. Marktwaaarde leningen op 31-12-2021: € 126,9 miljoen (excl. opgelopen rente van € 1,1 miljoen, tegen een spread van 0,00%); de duration is 12,17 jaar. Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 103.473.000 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



Eind 2021 vertegenwoordigde de marktwaaarde van de afgesloten derivaten een ongerealiseerd verlies van € 6,3 miljoen. In de tabel hierna wordt een overzicht getoond van de renteswaps (payerswaps) per 31 december 2021 (x € 1.000):

Tegenpartij	hoofdsom €	vaste rente	variabele rente	start- datum	eind- datum	marktwaaarde		duration
						exclusief opgelopen rente €	inclusief opgelopen rente €	
BNG BANK	5.000	4,455%	EUR 3M	2-feb-09	1-feb-29	-1.547	-1.756	6,08
ING	5.000	4,901%	EUR 3M	1-mrt-10	1-mrt-30	-1.946	-2.153	6,77
ING	5.000	4,917%	EUR 3M	1-jul-10	3-jul-28	-1.583	-1.713	5,73
ING	5.000	4,927%	EUR 3M	1-nov-10	2-nov-26	-1.207	-1.252	4,36
Totaal	20.000	4,800%				-6.283	-6.874	5.78

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 marktwaarde⁶ van de derivaten ultimo 2021 negatief is, loopt Openbaar Belang hierover geen kredietrisico. Ultimo 2021 waren alle swaps gekoppeld aan leningen.

⁶ Berekend op basis van de euonia-curve per 31 december 2021.

	31-12-2021	31-12-2020
10.8 KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	1.394	1.041
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Jaarlijkse aflossingen leningen 2022 respectievelijk 2021	1.366	1.016
- Eindaflossingen	0	0
Tussentelling leningen	1.366	1.016
- Derdenrekening CHR	28	25
Totaal	<u>1.394</u>	<u>1.041</u>
Schulden aan leveranciers	404	763
Belastingen en premies sociale verzekeringen	440	673
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Loonheffing	64	47
- BTW verlegd	346	598
- Pensioenpremies	30	28
Totaal	<u>440</u>	<u>673</u>
Overlopende passiva	2.144	2.263
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Niet vervallen rente	1.648	1.631
- Vooruit ontvangen huur	281	264
- Te verrekenen servicekosten	122	97
- Overige	93	271
Totaal	<u>2.144</u>	<u>2.263</u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

WSW Obligolening

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.

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

Op 1 december 2021 is met OCNE de koop- en ontwikkelingsovereenkomst ondertekend en met de gemeente en OCNE de anterieure overeenkomst voor de herontwikkeling Weezenlanden-Noord. In dit project worden 180 woningen gesloopt, om plaats te maken voor de nieuwbouw van circa 230 sociale huurwoningen, met bijbehorende gebouwde parkeervoorziening. Openbaar belang is voornemens de resterende gronden in het gebied in eigendom over te dragen aan een risicodragende ontwikkelaar die op de grond voor eigen rekening en risico de exploitatie van circa 270 (vrije sector) woningen, commerciële voorzieningen en een gebouwde parkeervoorziening zal ontwikkelen. Per deelfase wordt een realisatieovereenkomst ondertekend met OCNE en zal wanneer nodig een voorziening getroffen worden voor het onrendabele deel. Per saldo gaat het om een resterende investeringsverplichting van € 30 miljoen. In 2021 is de onrendabele top verantwoord voor de realisatie van gebouw A. Verder zijn er ultimo 2021 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 15 oktober 2021 is Openbaar Belang ten aanzien van de directieauto leaseverplichtingen ter grootte van € 51.000 aangegaan (48 maanden à € 1.000). Ultimo 2021 betreffen de verplichtingen hieruit € 45.000 (€ 12.000 korte termijn, ≤ 1 jaar en € 33.000 voor een langere termijn, ≤ 5 jaar). In het verslagjaar 2021 is een bedrag van € 3.000 in de winst en verliesrekening verwerkt.

Onderhoudscontracten

Openbaar Belang is ten behoeve van onderhoudscontracten met een 5 tal partijen per 31 december 2021 een onderhoudscontract aangegaan voor de periode variërend van 1 tot 28 jaar ter grootte van € 7,2 miljoen. De contracten zijn in het kader van "Total Cost of Ownership" aangegaan met de bouwbedrijven die het groot onderhoud 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. Bij 3 partijen kan het contract 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 € 0,6 miljoen (korte termijn, ≤ 1 jaar), € 1,7 miljoen voor middellange termijn (2 tot 5 jaar) en € 4,9 miljoen voor een langere termijn (≥ 5 jaar); (bedragen prijspeil 2022).

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de cao woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding en contactduur, recht op een budget ten behoeve van loopbaanontwikkeling. Ultimo 2021 bedraagt het budget € 87.000 (2020 € 91.000).

Prestatieafspraken

Openbaar belang heeft met de gemeente Zwolle prestatieafspraken gemaakt ten aanzien van verkoop, sloop en bouw van woningen. De gemaakte afspraken kunnen in de toekomst leiden tot verplichtingen.

11. Toelichting op de winst en verliesrekening

	2021	2020
EXPLOITATIE		
11.1 Huuropbrengsten	17.922	17.536
Specificatie:		
Te ontvangen netto-huur		
- Woningen en woongebouwen		
* DAEB	17.134	16.927
* niet-DAEB	682	633
- Onroerende zaken niet zijnde woningen		
* DAEB	130	121
* niet-DAEB	35	34
	<u>17.981</u>	<u>17.715</u>
Af: Huurderving		
- Wegens leegstand	49	172
- Wegens overige redenen	10	7
Totaal huren	<u>17.922</u>	<u>17.536</u>
De gemiddelde huurverhoging op 1 juli bedroeg	0,00%	2,59%
De toename van de te ontvangen huur kan als volgt worden verklaard:		
- algemene huurstijging (2020)	224	371
- eenmalige huurverlaging	-57	0
- nieuwbouw	153	127
- verkoop	-86	-90
- overige (o.a. mutatie (harmonisatie ineens) en verduurzaming)	32	196
	<u>266</u>	<u>604</u>
11.2 Opbrengst servicecontracten	1.331	1.276
Specificatie:		
Te ontvangen vergoedingen	1.332	1.277
Af: Vergoedingsderving		
- Wegens leegstand	1	1
Totaal vergoedingen	<u>1.331</u>	<u>1.276</u>
11.3 Lasten servicecontracten	1.355	1.312
Specificatie:		
- Energieverbruik	725	691
- Onderhoud en kosten glasschades	387	388
- Overige	126	111
- Lonen en salarissen	117	122
Totaal vergoedingen	<u>1.355</u>	<u>1.312</u>

	2021	2020
11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>1.998</u>	<u>1.777</u>
Specificatie:		
- Lonen en salarissen	1.544	1.441
- Sociale lasten/pensioenpremies	433	465
- Overige bedrijfslasten		
* Afschrijvingen kantoor, inventaris etc.	177	141
* Overige personeelskosten	387	249
* Kosten huisvesting	68	70
* Kosten toezicht	79	76
* Algemene kosten	836	848
* Vergoedingen	-326	-462
Subtotaal	<u>1.221</u>	<u>922</u>
Af: doorbelast aan verkoop, leefbaarheid en onderhoud	-856	-709
Af: opgenomen onder "Overige organisatiekosten"	-344	-342
	<u>1.998</u>	<u>1.777</u>
11.5 Lasten onderhoud	<u>5.040</u>	<u>3.588</u>
Specificatie:		
Toegererekende organisatiekosten	610	478
Kosten werk derden	4.784	3.432
Af: doorbelast aan		
- Verkoop woningen	-9	-16
- Exploitatie levering goederen en diensten	-234	-237
- Derden	-69	-35
- Geactiveerd	-42	-34
Subtotaal	<u>-354</u>	<u>-322</u>
Totaal lasten onderhoud	<u>5.040</u>	<u>3.588</u>
Het onderhoud (na aftrek doorbelastingen) kan als volgt worden gespecificeerd:		
Planmatig onderhoud	<u>3.064</u>	<u>1.955</u>
Niet-planmatig onderhoud		
- Reparatieverzoeken	866	674
- Mutatieonderhoud	296	301
- Contractonderhoud	204	180
Subtotaal niet-planmatig onderhoud	<u>1.366</u>	<u>1.155</u>
Totaal lasten onderhoud (excl. Toegerekende organisatiekosten)	<u>4.430</u>	<u>3.110</u>

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

	2021	2020
11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>2.769</u>	<u>2.841</u>
Specificatie:		
- Belastingen	1.000	963
- Verzekeringen	47	44
- Contributie Landelijke Federatie	21	20
- Verhuurderheffing	1.489	1.639
- Heffing AW	0	14
- Overige lasten	212	161
	<u>2.769</u>	<u>2.841</u>
De heffing AW ad. € 7.000 is voor 2021 gepresenteerd onder de overige organisatiekosten.		
11.7 Verkopen	<u>852</u>	<u>398</u>
Specificatie:		
Bruto-opbrengsten verkopen	2.366	1.711
Verkoopkosten	-72	-110
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.294	1.601
Af: Toegererekende organisatiekosten	-13	-12
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.429	-1.191
Totaal opbrengst verkopen	<u>852</u>	<u>398</u>
11.8 Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	<u>47.270</u>	<u>37.444</u>
Specificatie:		
- Ongerealiseerde waardeveranderingen bestaand vastgoed	48.593	37.444
- Overige waardeveranderingen (o.a. onrendabel)		
* Cpl 8 Weezenlanden-Noord Grex	-751	0
* Cpl 23 Sabangstraat	-457	0
* Cpl 112 Lassuslaan (transformatie 2 naar 4 eenheden)	-115	0
Subtotaal overige waardeveranderingen	-1.323	0
Totaal waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	<u>47.270</u>	<u>37.444</u>
11.9 Overige activiteiten	<u>140</u>	<u>130</u>
De post overige activiteiten betreft de opbrengsten uit verhuur van zonnepanelen en EPV.		
11.10 Leefbaarheid	<u>251</u>	<u>241</u>
Specificatie:		
- Kosten door externen		
* Fysiek; vastgoed gerelateerde leefbaarheid	13	5
* Sociaal; mens gerelateerde leefbaarheid	5	17
Kosten externen	18	22
- Toegererekende organisatiekosten		
* Kosten buurtbeheerders, incl. overhead	105	103
* Kosten woonconsulenten, incl. overhead	124	114
* Kosten overigen, incl. overhead	4	2
Kosten intern	233	219
Totaal leefbaarheid	<u>251</u>	<u>241</u>

	2021	2020
11.11 Overige organisatiekosten	1.751	342
Specificatie:		
- Personeelskosten bestuur en governance	147	136
- Kosten toezicht	79	76
- Vestia Agio	1.333	0
- Heffing AW	7	0
- WSW Obligoheffing	67	0
- Aandeel algemene kosten/huisvesting	118	130
Totaal overige organisatiekosten	<u>1.751</u>	<u>342</u>
11.12 Financiële baten en lasten		
11.12.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	2
Specificatie:		
- Rente toegerekend aan zonnepanelen en warmtemeters	5	2
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>5</u>	<u>2</u>
11.12.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	3.080	3.328
Specificatie:		
- Rente leningen overheid	29	31
- Rente leningen kredietinstellingen	3.032	3.270
- Rente overige schulden kort	19	27
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>3.080</u>	<u>3.328</u>
11.13 Belastingen	562	412
Specificatie		
- Latente belastingvordering Vestia Agio	-167	0
- Verschil vpb 2020 en 2019, respectievelijk 2018 en 2019	-311	-443
- Acute vennootschapsbelasting	1.040	855
Totaal belastingen	<u>562</u>	<u>412</u>
Bepaling belastbaar resultaat		
Resultaat voor belastingen, conform winst- & verliesrekening	51.274	43.356
Aanpassingen:		
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-47.270	-37.444
- Correctie extra fiscale afschrijvingen	-293	0
- Correctie onderhoud	-335	-3.825
- Correctie Vestia Agio	666	0
- Correctie fiscale rente	22	0
- Resultaat verkopen	-879	-462
Belastbaar resultaat 2021 resp. 2020	<u>3.187</u>	<u>1.625</u>
Rentaftrek (max 30%) i.v.m. ATAD	1.055	1.834
Grondslag belastingheffing	<u>4.242</u>	<u>3.459</u>
Raming te betalen Vennootschapsbelasting (16,5%-25%)	<u>1.040</u>	<u>855</u>
Totaal van resultaat na belastingen	50.712	42.945

Accountantskosten

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

	2021	2020
- Controle jaarrekening (BDO accountants)	78	101
- Overige assurance (BDO accountants)	8	7
- Overige dienstverlening (BDO accountants)	1	0
- Overige dienstverlening (overige accountants)	<u>22</u>	<u>33</u>
Totaal	<u><u>109</u></u>	<u><u>141</u></u>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2021 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2022 zijn verricht. Bovenstaande toelichting van de accountantshonoraria van BDO is verplicht op grond van de wet (artikel 2: 382a BW).

12. Overige informatie

Werknemers

Ultimo 2021 had Openbaar Belang 24,8 werknemers in dienst (2020: 23,8) gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

WNT-verantwoording 2021 Stichting Openbaar Belang

De WNT is van toepassing op Stichting Openbaar Belang. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum bedraagt in 2021 € 153.000 (WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E). Het dienstverband van de bestuurder betreft 1 fte over 12 maanden in 2021.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionaris

Gegevens 2021	
bedragen x € 1	S.M. Quint
Functiegegevens	Directeurbestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 -31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	129.289
Beloningen betaalbaar op termijn	18.193
<i>Subtotaal</i>	147.482
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	153.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	147.482
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 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>	146.703
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	147.000
Bezoldiging	146.703

Aan bestuurder S.M. Quint is een auto ter beschikking gesteld met een cataloguswaarde van € 51.000. 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 2021							
bedragen x € 1	A.R. Hanlo	T. van Lenthe	A.J. Groen	W.J. Kruijer	G.J.F. Brakkee	J. Gorte	M.J. Reudink
Funcctiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 30/06	01/01 - 30/06	01/07 - 31/12	01/07 - 31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	13.428	8.952	8.952	4.476	4.476	4.476	4.476
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	15.300	7.587	7.587	7.713	7.713
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	13.428	8.952	8.952	4.476	4.476	4.476	4.476
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.	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.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2020						
bedragen x € 1	W.J. Kruijer	G.J.F. Brakkee	A.R. Hanlo	T. van Lenthe	A.J. Groen	
Funcctiegegevens	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	

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Stichting Openbaar Belang
Binnengasthuisstraat 1
8022 NH ZWOLLE

Zwolle, 25 mei 2022

Directeur-bestuurder	Raad van Commissarissen		
Drs. S.M. Quint MCD	Ing. A.R. Hanlo	Drs. T. van Lenthe	Drs. A.J. Groen
	M.J. Reudink	J. Gorte	

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.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 50,7 miljoen geheel ten gunste van het eigen vermogen te brengen. Dit betreft € 3,6 miljoen ten gunste van de overige reserves (gerealiseerd resultaat) en € 47,1 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve (niet-gerealiseerde waardeveranderingen).

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouders en de raad van commissarissen van Stichting Openbaar Belang

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Openbaar Belang te Zwolle gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Openbaar Belang op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en de bepalingen van en krachtens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de winst-en-verliesrekening over 2021; 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 vallen, en de Regeling Controleprotocol WNT 2021. 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 (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 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:

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ de 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 Titel 9 Boek 2 BW 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 Titel 9 Boek 2 BW 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 en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

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 Titel 9 Boek 2 BW en de bepalingen van en krachtens 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 onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten 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 vennootschap.

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 2021, 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 vennootschap;

- ▶ 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten 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 inadequaet 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 onderneming 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, 7 juni 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. W.M. Jacobs RA
