

# Openbaar Belang maakt het verschil



In een handig overzicht laten we graag zien waar we trots op zijn. Lees ons hele jaarverslag 2021 op [openbaarbelang.nl](https://openbaarbelang.nl)



**Openbaar Belang**

het begint met wonen

*Persoonlijk, Flexibel en Verschillig*

## Wooncoach

Het afgelopen jaar hebben we samen met MEE IJsseloevers en de gemeente Zwolle de pilot Wooncoach Zwolle uitgevoerd. Het is zo succesvol gebleken dat we ook in 2022 hiermee het verschil willen maken.

De pilot is gericht op mensen die nu nog beschermd wonen, 'bankhoppen' of in maatschappelijke opvang zitten en zelfstandig willen gaan wonen. Deze mensen kunnen ook in 2022 met hulp van de wooncoach van MEE of Travers zelfstandig wonen en meedoen in de maatschappij. Hierdoor is er bij deze huurders minder terugval naar de oude situatie en ook zijn er minder conflicten.

Geen

Zeer lage

## Huisuitzetting en huurachterstand

De medewerkers van Openbaar Belang hebben aandacht voor het persoonlijke. Dit zien we ook terug bij het team incasso. Huurachterstanden worden vroeg gesignaleerd en dan wordt er direct contact gezocht met de huurder. Hierdoor wordt veel maatwerk ingezet. Dit heeft geresulteerd in geen enkele huisuitzetting. En slechts 0,26% van de zittende huurders heeft in 2021 een huurachterstand opgelopen.





## Resultaat Gericht Samenwerken (RGS)

Openbaar Belang heeft al het planmatig onderhoud van de bijna 2.800 woningen bij ketenpartners Nijhuis Bouw BV en VOF Smaak neergelegd. Ook het overgrote deel van de reparatieverzoeken en al het mutatieonderhoud worden door deze twee partijen opgepakt. Deze samenwerking levert op een slimme manier meer kwaliteit op voor een betere prijs. De bewoner heeft er ook baat bij, omdat binnen de samenwerking participatie met de huurder van groot belang is.

## Kopen met voorrang

De huidige woningmarkt is moeilijk toegankelijk voor startende kopers. Die paar woningen die worden aangeboden in het goedkopere segment zijn vaak al bijna verkocht op het moment dat ze de verkoop in gaan. Lastig om er tussen te komen. Daarom hebben wij een voorrangsregel voor onze huurders: voorrang op een koopwoning die Openbaar Belang te koop zet. Dat hoeft dus niet de eigen huurwoning te zijn.

In 2021 hebben wij onze verkoopwoningen met deze voorrangsregel te koop aangeboden. Deze koopwoningen zijn dan ook door onze eigen huurders gekocht. Een mooi resultaat en een goed voorbeeld van hoe wij van betekenis kunnen zijn! Het levert doorstroming in sociale huurwoningen en kansen voor koopstarters op.

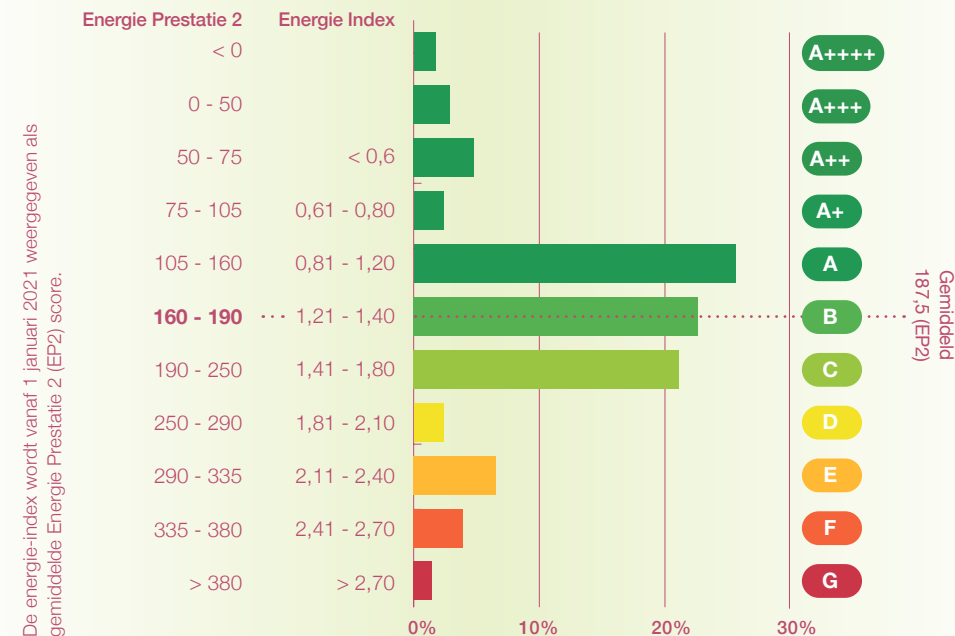
## Toewijzing bijzondere doelgroepen

Openbaar Belang vindt het belangrijk om van extra betekenis te zijn. Eén van de middelen die we daarvoor inzetten is de magische mix. Want de juiste mix aan bewoners zorgt voor balans in een wijk, buurt of complex en biedt kansen voor het huisvesten van meer kwetsbare huurders.

In de prestatieafspraken met de gemeente Zwolle staat dat we tussen de 10 en 12% van onze woningen verhuren aan bijzondere doelgroepen. Met het verhuren van 23,6% van de woningen is duidelijk dat Openbaar Belang ook op dit vlak een belangrijk verschil maakt. Met de magische mix bewaken we de balans in de wooncomplexen en kunnen we meer doen in huisvestingsopgaven.



## Overzicht labels Energie-Index 2021

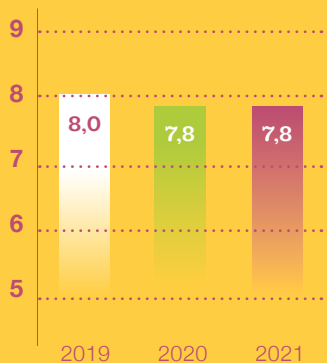


## Hoe doen we het?

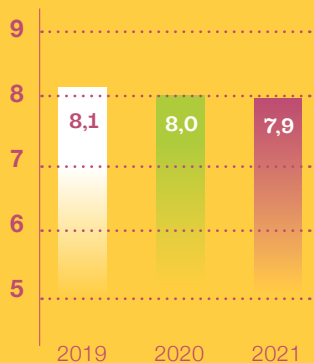
De jaarlijkse Aedesbenchmark geeft ons inzicht. We leren van het resultaat en sturen op de inhoud. Hieronder staat het huurdersoordeel over onze dienstverlening.



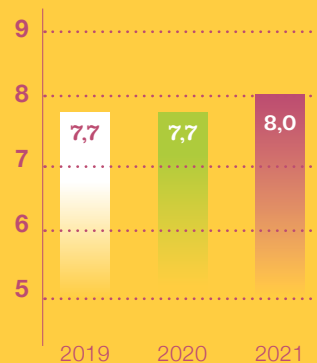
### Nieuwe huurders



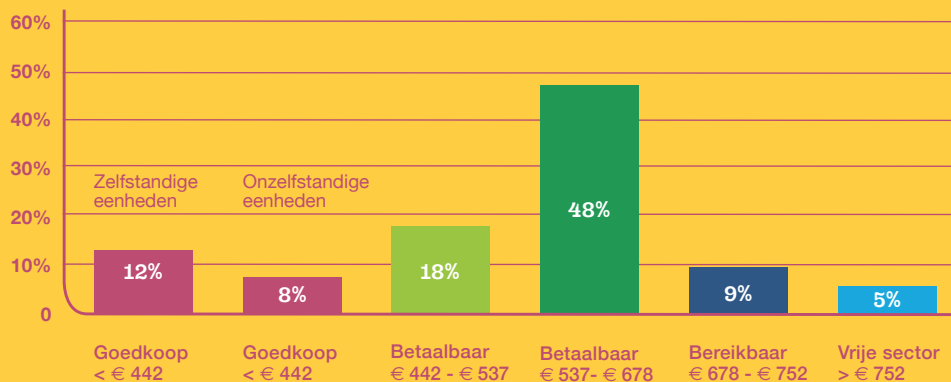
### Vertrokken huurders



### Reparatieverzoeken

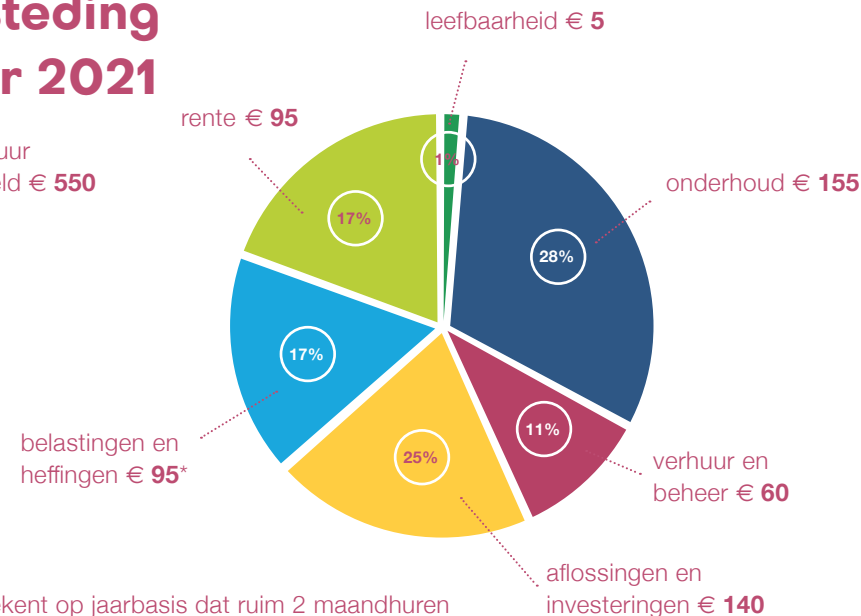


## In welke huurcategorieën verhuren wij onze woningen?



## Besteding huur 2021

Maandhuur gemiddeld € 550



\*Dit betekent op jaarbasis dat ruim 2 maandhuren aan belastingen en heffingen wordt betaald.

## Maatschappelijke investering

Hoe komen we van beleggingswaarde naar corporatiewaarde? Openbaar Belang laat € 217,8 miljoen liggen ten opzichte van een commerciële belegger. De grafiek laat zien hoe dit verschil wordt verklaard.

