

Jaarverslag 2024

Openbaar Belang



**Openbaar Belang**

*het begint met wonen*

# Inhoudsopgave

Bestuursverslag: Invulling geven aan de koers	6
Volkshuisvestingverslag	8
1. Huisvesten van de doelgroep	8
1.1 Visie op de huisvestingstaak van Openbaar Belang	8
1.2 Samenstelling van de woonegelegenheden	12
1.3 Mutaties - Het verhuren van woningen	12
1.4 Woningen bestemd voor bijzondere doelgroepen	14
1.5 Wonen en zorg	17
1.6 VvE's	18
1.7 Belanghouders en samenwerking	18
1.8 Betaalbaarheid van woningen	19
1.9 Huurverhoging	22
2. Ontwikkelingen in de huurvoorraad	23
2.1 Projecten	23
2.2 Verkoop	25
3. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving	26
3.1 Verduurzaming	26
3.2 Beleid	26
3.3 Portefeuilleplan en Assetmanagement	26
3.4 Resultaatgerichte samenwerking in vastgoedonderhoud (RGS)	27
3.5 Onderhoud en woningverbetering	28
4. Leefbaarheid	30
4.1 Beleid	30
4.2 Overlast	32
5. Het betrekken van de huurders bij het beheer en het beleid	33
5.1 De Centrale Huurdersraad	33
5.2 De klachtenadviescommissie	34
5.3 De Huurcommissie	34
5.4 Het bewonersblad, nieuwsbrieven en online communicatie	34
6. Financieel beleid	36
6.1 Algemeen	36
6.2 Beleggingsbeleid	40
6.3 Resultaat	40
6.4 Ontwikkeling vermogen 2025 t/m 2029	43
6.5 Onrendabele investeringen	45
6.6 Ontwikkeling solvabiliteit en liquiditeit	45
6.7 Scenario analyse en risicobeheersing	46

7.	Governance	47
7.1	Governancecode woningcorporaties	47
7.2	Woningwet	48
7.3	Intern risicobeheersings- en controlesysteem	51
7.4	Klokkenluidersregeling	54
7.5	Gedragscode	54
7.6	Vertrouwenspersoon	54
7.7	Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties	55
7.8	Wijzigingen in de Raad van Commissarissen	55
7.9	Bestemming middelen	55
8.	Externe betrekkingen	56
9.	Verbindingen	57
10.	De organisatie	58
10.1	Het Bestuur	58
10.2	Organisatieschema Openbaar Belang	58
10.3	Personeel	58
10.4	Organisatieontwikkeling	59
10.5	Informatiemanagement	60
10.6	De kwaliteit van de dienstverlening	61
10.7	De ondernemingsraad	63
	Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo van het boekjaar	64
	Verslag van de Raad van Commissarissen	66
1.	Bericht van de voorzitter	66
2.	Over besturen en toezichthouden	66
2.1	Onze visie op toezicht en toetsing	66
2.2	Governance en Governancecode	68
2.3	Implementatie governance in verslagjaar	68
3.	Verslag vanuit toezichthoudende rol	68
3.1	Toezicht op strategie	68
3.2	Toezicht op financiële en operationele prestaties	69
3.3	Toezicht op volkshuisvestelijke, maatschappelijke en verduurzamingsprestaties	71
3.4	Toezicht op risicobeheersing	72
3.5	Opdrachtgeverschap accountant	73
4.	Verslag vanuit werkgeversrol	73
4.1	Organisatie, cultuur en integriteit	73
4.2	Invulling werkgeversrol voor Bestuur	73
5.	Verslag vanuit klankbordfunctie	75

6.	Over de Raad van Commissarissen	75
6.1	Samenstelling van de Raad	75
6.2	Functioneren van de Raad	77
7.	Bezoldiging	79
8.	Commissies en vergaderingen	80
8.1	Vergader- en besluitenschema Raad van Commissarissen	80
8.2	Overleg met Centrale Huurdersraad	81
8.3	Overleg met Ondernemingsraad	81
9.	Tot slot	81
9.1	Vooruitblik	81
9.2	Dankwoord	82
9.3	Slotverklaring	82
9.4	Ondertekening	82
Jaarrekening		83
1.	Balans per 31-12-2024 (voor resultaatbestemming)	83
2.	Winst- en verliesrekening 2024	85
3.	Kasstroomoverzicht 2024	86
4.	Algemene toelichting	87
5.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	88
6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	98
7.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	103
8.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	105
9.	Kasstroomoverzicht	106
10.	Toelichting op de balans	107
11.	Toelichting op de winst en verliesrekening	122
12.	Overige informatie	126
Overige gegevens		130
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant		131

## **Bestuursverslag: Invulling geven aan de koers**

Sinds de oprichting in 1900 zet Openbaar Belang zich in voor de verbetering van de volkshuisvesting in Zwolle, met de overtuiging dat alles begint bij wonen. Zo ook in 2024 waarbij Openbaar Belang zich met toewijding heeft ingezet voor de verbetering van de sociale woningmarkt in Zwolle. In dit jaarverslag geven wij inzicht in de mooie stappen die zijn gezet en kijken wij met trots terug op alle behaalde resultaten.

### **Trends en ontwikkelingen in de corporatiesector**

Woningcorporaties verhoogden hun investeringen aanzienlijk in 2024, met als gevolg een stijging van de realisatiegraad en 20% meer financiering. Uitdagingen zaten met name in de problematiek rond de netcongestie (aanvraag stroom- en wateraansluitingen) en natuurlijk de bezwaarprocedures en de complexiteit vanuit de stapeling van beleid en regels.

Het kabinet verhoogde de huurtoeslag met ongeveer € 34 per maand en kwam er € 300 miljoen beschikbaar voor woningbouwimpuls en € 300 miljoen voor startbouwimpuls.

Eind 2024 werden de Nationale Prestatieafspraken herijkt. Hierin maakten de minister voor Volkshuisvesting, Aedes en de VNG afspraken over de te bouwen woningen. Er werd nadruk gelegd op de noodzaak van voldoende bouwlocaties en redelijke grondprijzen voor sociale huurwoningen om de gewenste groei in nieuwbouw te realiseren. Deze ontwikkelingen tonen volgens de Autoriteit Woningcorporaties aan, dat de corporatiesector in 2024 aanzienlijke stappen heeft gezet om de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen te verbeteren, ondanks de aanwezige uitdagingen.

### **Werken aan voldoende sociale huurwoningen**

In lijn met bestaande en ook nieuwe afspraken hebben we in 2024 een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de uitbreiding van het sociale huurwoningaanbod in Zwolle. In de eerste helft van het jaar hebben we circa 85 sociale huurwoningen opgeleverd op diverse locaties in de stad, dit is circa 3% van ons totale woningbestand.

Binnen onze strategie focussen wij ons met name op de flanken van de woningmarkt, waaronder de starter. Er zijn onvoldoende betaalbare woningen beschikbaar voor lage inkomens in de sociale huur. Voor starters betekent dit een onzeker toekomstperspectief en mijlpalen in het leven worden hierdoor uitgesteld. In onze ogen iemand die nog niet eerder in een huurwoning (zelfstandig) heeft gewoond. In totaal is ruim 80% van de woningen aan starters toegewezen. Binnen deze strategie gaan wij ervan uit, dat onze collega-corporaties veelal de andere doelgroepen huisvesten.

### **Klimaat: verduurzaming woningen**

Daarnaast hebben we ons ingezet voor de verduurzaming van onze woningen. We hebben stappen gezet om onze woningen energiezuiniger te maken, in lijn met de nationale doelstellingen voor CO<sub>2</sub>-reductie. Dit draagt niet alleen bij aan een beter milieu, maar ook aan lagere energiekosten voor onze huurders. In totaal gaat het hier om 3 complexen waarbij de volgende labelsprongen zijn gemaakt.

### **Leefbaarheid in de buurt**

Onze focus lag ook op het bevorderen van leefbare wijken. We hebben nauw samengewerkt met bewoners en partners om de sociale cohesie te versterken en de leefbaarheid in onze wijken te verbeteren. Dit sluit aan bij onze missie om niet alleen woningen te bieden, maar ook bij te dragen aan een prettige en veilige leefomgeving. Wij geloven in de kracht van gemengde wijken en mogen ons daarom ook rekenen tot een van de grondleggers van de magische mix.

Ook in 2024 hebben wij actief gestuurd op gemengde wijken, niet alleen met het gericht toewijzen door middel van de magische mix maar ook doordat wij inzetten op starters. Hiermee verjongen de wijken zichtbaar. Dit is een nieuw element in de diversiteit en vitaliteit van de wijken. In 2024 zijn we verder gegaan met de doorontwikkeling van de magische mix conform het advies van de visitatiecommissie. Dit heeft zich onder andere geuit in overleg met de stakeholders over de samenstelling van de buurten en eventuele toevoegingen aan onze visie op de magische mix in de buurten. Doordat wij steeds ons steeds meer richten van wijk niveau naar buurtniveau zijn wij nog beter in staat om ‘verschillig’ te zijn om daarmee nog meer impact te kunnen maken op de leefbaarheid in wijken en buurten.

### **Betaalbaarheid**

Een mogelijkheid om het huren betaalbaar te houden, is het splitsen van grote woningen. In totaal hebben we in 2024 3 woningen gesplitst waardoor er 6 woningen zijn toegevoegd in het goedkope segment. Waar landelijk gezien dit aantal nog steeds aan het krimpen is, hebben wij een methode gevonden om, met name voor onze doelgroep, de starter, woningen toe te kunnen voegen. Als Openbaar Belang willen we ons actief inzetten op de betaalbaarheid van het wonen. We kijken daarbij veelal vanuit het principe van de woonlasten (alle kosten, dus niet alleen huur, die te maken hebben met het wonen). Zo streven wij ernaar om een groot deel van de huurverhoging, direct in te zetten voor betaalbaarheidsmaatregelen. Denk daarbij aan investeren in zonnepanelen, led-verlichting et cetera.

### **Persoonlijke aandacht**

Persoonlijk, verschillig en flexibel zijn de kernwaarden van Openbaar Belang. Bij ons blijft dit niet alleen tot woorden, maar geven we hier ook concreet invulling aan. Bijvoorbeeld door de inzet voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, de inzet van de doorstroomcoach en het instellen van Kwarz! Maar ook echte ruimte voor maatwerk, waarbij we het principe ‘Ja, tenzij’ hanteren en daarmee actief in kunnen gaan op de wensen vanuit de huurders. Een goede invulling van onze kernwaarde flexibel.

### **Prestatieafspraken**

Samen met de gemeente Zwolle, de andere Zwolse corporaties en onze huurdersorganisaties hebben we de prestatieafspraken voor de periode 2024-2027 ondertekend. Deze samenwerking is gericht op het realiseren van voldoende sociale huurwoningen, het waarborgen van betaalbaarheid, het verbeteren van duurzaamheid en woningkwaliteit, het bieden van een thuis voor iedereen en het bevorderen van leefbare wijken.

Met gepaste trots presenteren wij u ons jaarverslag over 2024, waarin we onze inspanningen en resultaten van het afgelopen jaar toelichten. We bedanken dan ook iedereen die actief hieraan heeft meegewerkt. We blijven ons inzetten voor kwalitatieve en betaalbare huisvesting in Zwolle, met persoonlijke aandacht voor onze huurders en een scherp oog voor woningzoekenden met speciale woonbehoeften.

P. Winterman  
Directeur-Bestuurder

Zwolle, 4 juni 2025

## Volkshuisvestingverslag

### 1. Huisvesten van de doelgroep

#### 1.1 Visie op de huisvestingstaak van Openbaar Belang

Met persoonlijke aandacht het verschil maken voor onze huurders en woningzoekenden. Dat is waar Openbaar Belang voor staat, met de overtuiging om de volkshuisvesting in Zwolle te verbeteren. 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.

De herijking van de strategie in 2022 vroeg om op onderdelen onze ambities bij te stellen en wellicht nieuwe ambities te formuleren.

Grotendeels gaan we verder op de ingezette koers, waarbij we meer focus aanbrengen en de inzet op de flanken versterken. We hebben daarbij de volgende speerpunten benoemd:

1. Focus op starters
2. Versterken van persoonlijke aandacht
3. Verbinding als vertrekpunt
4. Gericht sturen

Openbaar Belang specialiseert zich de komende jaren nog verder in de verbinding tussen haar woningen en complexen én de huurders of woningzoekenden die het echt nodig hebben. We geloven in de kracht van gemengde huurdersgroepen, wooncomplexen en buurten. Daarbij richten wij ons op de flanken van de woningmarkt. Hierbij hebben we vooral oog voor de starter en woningzoekende voor wie het er echt toe doet: 'Het begint met wonen'.

We zien dat het in de huidige woningmarkt lastig is om een start te maken. Er zijn onvoldoende betaalbare woningen beschikbaar voor lage inkomens in de sociale huur. Voor starters betekent dit een onzeker toekomstperspectief en mijlpalen in het leven worden hierdoor uitgesteld. Omdat we ons richten op mensen die ons het meest nodig hebben, leggen we de komende jaren de focus op starters. Onder starters verstaan wij woningzoekenden die geen zelfstandige woning achterlaten. Door ons op deze specifieke groep te richten, geven wij niet alleen jonge mensen een kans om tijdig hun leven verder op te bouwen, maar denken wij ook aan mensen die uit een specifieke situatie komen, zoals urgenten, mensen die tussen wal en schip vallen, mensen met een specifieke zorgvraag of juist diegenen die psychische ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Hiervoor vergroten we ons instrumentarium, zoals bv. de wooncoach. Ook hebben wij onderzocht of mensen die uit instellingen uitstromen niet alleen een woning, maar ook werk en een opleiding en eventueel begeleiding aangeboden kunnen worden, waardoor zij weer perspectief krijgen in hun leven. In 2024 zijn we samen met Onderhoudspartner Lenferink en de gemeente Zwolle gestart met de pilot Kwazt! Lenferink zorgt voor de werkplek, wij regelen een passende woning en het sociaal wijkteam levert ondersteuning. Zo bieden we met elkaar twee jongeren een mooie kans op werk, opleiding en huisvesting. Uitgangspunt is steeds dat wij kijken naar de oplossing en hierbij inzetten op maatwerk om een individuele huurder te helpen.

Ook de inzet van tijdelijke huurcontracten is een belangrijke maatregel die wij inzetten. Hiermee bieden wij deze huurders weer perspectief om zich daarna zelfstandig op de reguliere woningmarkt te bewegen. Afgelopen jaar is de wet vaste huurcontracten vastgesteld. Waardoor tijdelijke huurcontracten alleen in specifieke gevallen kunnen worden ingezet. Omdat wij merken dat door het gebruik van tijdelijke huurcontracten in een structurele behoefte wordt voorzien, zoeken we naar mogelijkheden om tijdelijke huurcontracten in te zetten, passend binnen de wetgeving.

Ook zetten we in op het beter benutten van de woningvoorraad door de doorstroming te bevorderen. Samen met de gemeente en andere corporaties geven we uitvoering aan het actieplan 'Beter benutten'. Het actieplan is gericht op mensen die in een woning wonen die niet (meer) bij hun levensfase past naar een meer passende (vaak kleinere) woning te verhuizen. Speciaal voor deze mensen hebben wij onze levensloopconsulent. Uitgangspunt is dat de levensloopconsulent vanuit Openbaar Belang het vaste aanspreekpunt is voor de huurder. De levensloopconsulent denkt actief mee als er ondersteuning nodig is, van de allereerste gedachte aan verhuizen, tot de verhuizing zelf. Met onze visie op senioren geven wij een adequaat antwoord aan zowel de mensen die in hun woning willen blijven wonen als aan de mensen die willen doorstromen.

Tenslotte zien wij een groep starters met een relatief hoog inkomen voor sociale huurwoningen die toch een iets te laag inkomen hebben om een woning te kunnen kopen of op de particuliere markt te kunnen huren. Wij zetten ons extra in om ook juist deze mensen een passende woning tegen een passende huur te bieden. Dit doen wij door gericht woningen aan te bieden in de inkomensklasse van deze mensen. Dit vergroot niet alleen de kans voor deze mensen op een woning, maar komt ook de diversiteit in de buurt ten goede. In 2024 hebben we ruim 80% van de woningen toegewezen aan starters onder de 30 jaar.

Om bovenstaande te kunnen bieden, is er achter de schermen veel in gang gezet. Zo geven we uitvoering aan het portefeuilleplan, de woningen die wij nieuw bouwen passen zoveel mogelijk binnen onze strategie om gemengde complexen en daarmee leefbare buurten te creëren. De realisatie van flexwoningen vordert, deze woningen zullen antwoord geven op het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Er is een scan gemaakt van ons bestaand bezit om deze beter te benutten door middel van het optoppen en splitsen van woningen. In 2025 zal hier verdere uitvoering aan worden gegeven. Bovenstaande is een greep van de uitvoering van onze strategie waarbij we uitgaan van de 'kracht van Openbaar Belang'.

#### Gemengde complexen, Leefbare buurten

Wij geloven in een samenleving waar de verbinding tussen mensen het uitgangspunt is. Ook geloven we in de kracht van de gemengde wijken en buurten; deze dragen bij 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 hanteren wij de "magische mix".

De magische mix is een middel om de goede balans te vinden tussen bewoners op buurt- of (sub) complexniveau. 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 het gewenste peil brengen. De complexprofielen evalueren wij jaarlijks en worden, indien nodig, bijgesteld. Deze profielen zijn ook onderdeel van het portefeuilleplan 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 en de kennis van onze medewerkers over de specifieke positionering van de woning binnen het woongebouw, wat voor type bewoner er nodig is om de juiste balans te bereiken. Hiermee hebben wij een instrument waarmee wij goed zicht hebben op onze complexen en we vanuit ons netwerk snel kunnen schakelen met onze partners. Hierdoor kan Openbaar Belang nog meer van betekenis zijn voor dié mensen die het echt nodig hebben.

## Toewijzingen magische mix

	Regulier	Kwetsbare	Draagkrachtige	Cpl. met verbeterde mix
2021	35%	32%	33%	38%
2022	55%	32%	18%	28%
2023	37%	32%	30%	33%
2024	48%	24%	28%	28%

Conclusie: de toewijzingen zijn gedaan conform onze doelstelling. Bij ruim 28% van de complexen is er een meer gemengd complex ontstaan.

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. Wij geven dan ook geregeld presentaties tijdens seminars of andere netwerkbijeenkomsten. Ook krijgen wij verzoeken vanuit diverse corporaties voor een nadere toelichting op onze magische mix. Wat onze magische mix bijzonder maakt, is dat wij het over ons gehele bezit toepassen en niet slechts op één woongebouw of één wijk.

### Onder de Pannen

Er is een groep daklozen, ook wel economisch daklozen genoemd; mensen met in principe enkel een woonprobleem, zonder verslavings- en/of grote psychische- en/of grote schuldenproblematiek. Vaak mensen die door scheiding of verlies van hun baan opnieuw op zoek moeten naar een passende woning. Zij worden als zelfredzaam gezien en hebben daardoor geen recht op beschermd/begeleid wonen. Ook hebben ze vaak geen goed sociaal netwerk waar zij terecht kunnen of nog een beroep op kunnen doen. Voor deze mensen bestaat dus niet of nauwelijks (geschikte) opvang en deze groep neemt in omvang toe. Sommigen van deze groep belanden in De Herberg. Ook dit wordt niet beschouwd als een passende oplossing. Vandaar dat er een pilot van start is gegaan om met een dependance-woning van De Herberg te werken en daar deze doelgroep te huisvesten tot ze weer verder uitstromen.

Het project "Onder de Pannen" biedt deze groep tijdelijk (maximaal 1 jaar) onderdak bij stadgenoten. Zo glijden zij niet verder af met alle problemen van dien. Dit biedt ook een financieel voordeel voor de huurder die een economisch dakloze in huis neemt. Zij ontvangen van de onderhuurder huur voor de kamer, zonder gekort te worden op eventuele uitkeringen en/of toeslagen. Dit kan door afspraken met de gemeente, corporaties en bestaande procedures van de Belastingdienst.

Bij Openbaar Belang is er in 2024 geen aanvraag geweest.

### Toewijzingen specifieke doelgroepen

Vanaf oktober 2023 bieden wij 80% van de vrijgekomen woningen aan starters aan. Openbaar Belang onderscheidt diverse starters op de woningmarkt. Bij starter krijgt men al snel het idee dat het om een jongere gaat. Echter kunnen dit ook mensen zijn die hun wooncarrière starten vanuit een AZC, omdat ze een verblijfsvergunning hebben gekregen, omdat ze uit een instelling doorstromen óf omdat vanwege een scheiding iemand nu alleen (of met kinderen) een woning zoekt. Wanneer we specifiek naar de jongeren tot 23 jaar kijken, komen daar diverse problemen bij elkaar:

1. Betaalbaarheid: tot 23 jaar is er geen recht op huurtoeslag boven de kwaliteitskortingsgrens (€ 454,47), terwijl boven de 24 jaar er boven dit bedrag, afhankelijk van huishoudgrootte maximaal op 65% huurtoeslag recht is.
2. Beschikbaarheid: jongeren kunnen zich inschrijven vanaf 18 jaar. Dit betekent dat ze vanaf dat moment starten met het opbouwen van inschrijfduur. Voor de wensmodule betekent dit dat ze vaak woningen aan zich voorbij zien gaan aan mensen die al langere tijd ingeschreven staan. Wanneer er een vrij acute situatie is waarin iemand op zoek gaat naar een woning, is men snel veroordeeld tot het aanbod in de spoedmodule.
3. Kwaliteit: in het verleden is een aantal, vooral kleine, woningen aangewezen welke een streefhuur onder de kwaliteitkortingsgrens hebben. Wanneer alle jongeren die tot de categorie vragers behoren enkel gehuisvest kunnen worden in een aantal complexen waar deze woningen gecentreerd zijn, ontstaat er mogelijk een leefbaarheidsprobleem wat de woonkwaliteit niet ten goede komt. Er is daarom behoefte aan meer spreiding over de stad.

#### Nationale Prestatieafspraken

Per 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft. Daartegenover zijn in 2022 bindende prestatieafspraken gemaakt tussen het Rijk, Aedes, de Woonbond en VNG. In 2024 zijn deze afspraken herijkt. Deze afspraken gaan over de grote maatschappelijke opgaven rond de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, de verduurzaming van de gebouwde omgeving, de leefbaarheid van wijken en buurten en de betaalbaarheid van wonen. Wij conformeren ons aan deze landelijke afspraken, die ook uitwerking hebben gekregen in de regionale woondeal West-Overijssel en in de Zwolse prestatieafspraken.

#### Prestatieafspraken gemeente Zwolle en huurdersorganisaties

In 2023 zijn de Prestatieafspraken Zwolle 2024 tot en met 2027 “Samen bouwen aan een sterk Zwolle” 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 2024 tot en met 2027) 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. De focus bij deze afspraken ligt op uitvoeringskracht, het realiseren van woningen en het beter benutten van de bestaande voorraad. Een belangrijk onderdeel was voor ons, dat wij ook in de nieuwe prestatieafspraken voldoende experimenteeruimte 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 woongelegenheden

Op 31 december 2024 was de samenstelling van de woongelegenheden als volgt:

woningtype	totaal aantal	huurprijsklasse					
		goedkoop	betaalbaar			duur ≤ hts	duur > hts
		1	2	3	4	5	6
		tot en met € 454,47	tot en met € 552,45	tot en met € 650,43	tot en met € 697,07	tot en met € 879,66	€ 879,67 en hoger
Eengezinswoning	1.251	3	15	519	122	464	128
Appartement met lift	679	95	60	317	116	89	2
Appartement zonder lift	538	131	180	172	34	21	
Onzelfstandige eenheid	217	217					
Standplaats woonwagen	31	31					
Woonwagen	6		3	3			
<b>totaal</b>	<b>2.722</b>	<b>477</b>	<b>258</b>	<b>1.011</b>	<b>272</b>	<b>574</b>	<b>130</b>
<b>aandeel</b>	<b>100%</b>	<b>18%</b>	<b>9%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>21%</b>	<b>5%</b>
aantal DAEB	2.647	477	258	1.011	272	574	55
aantal niet-DAEB	75						75
<b>totaal</b>	<b>2.722</b>	<b>477</b>	<b>258</b>	<b>1.011</b>	<b>272</b>	<b>574</b>	<b>130</b>

woningtype	totaal aantal	gem. huurprijs	aan- deel
Eengezinswoning	1.251	€ 714	46,0%
Appartement met lift	679	€ 583	24,9%
Appartement zonder lift	538	€ 528	19,8%
Onzelfstandige eenheid	217	€ 260	8,0%
Standplaats woonwagen	31	€ 263	1,1%
Woonwagen	6	€ 553	0,2%
<b>totaal gemiddeld</b>	<b>2.722</b>	<b>€ 603</b>	<b>100%</b>

Naast bovengenoemde aantallen woongelegenheden zijn er 152 garages/bergingen en 2 bedrijfspanden in exploitatie.

## 1.3 Mutaties - Het verhuren van woningen

In 2024 moeten corporaties minimaal 85% van hun DAEB-woningen toewijzen aan mensen met een inkomen binnen de primaire doelgroep (tot en met € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en maximaal € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens prijspeil 2024. Maximaal 15% mag naar huishoudens met een inkomen hoger dan € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en hoger dan € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens vrij worden toegewezen. Openbaar Belang heeft als doelstelling 85% van de maximaal toegestane 15% in het DAEB-segment te verhuren aan woningzoekenden met een inkomen boven de primaire doelgroep. 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.

De beweging op de woningmarkt is nog steeds beperkt. De sturing heeft zich ook in 2024 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 het aanbod van 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 € 47.699 voor eenpersoonshuishoudens en hoger dan € 52.671 voor meerpersoonshuishoudens) of de bemiddelingsmodule (maatwerk buiten het verdeelsysteem om voor cliënten van instellingen waar de Zwolse corporaties (quota) afspraken mee hebben gemaakt, maatwerk of statushouders).

De gemiddelde wachttijd van de deelnemende corporaties in de Woningzoeker in Zwolle was in 2024 4,6 jaar (2023: 4,6 jaar). De wachttijd is gelijk gebleven. In de taakstelling van statushouders over 2024 zagen wij een stijging ten opzichte van 2023. 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 2024

In Zwolle hanteren we het “afwegingskader”. Dit is een afspraak tussen de gemeente Zwolle en de Zwolse corporaties waarin is opgenomen aan welke groepen de woningen worden verhuurd. Uitgangspunt is dat de woningcorporaties naar rato van hun bezit hieraan bijdragen.

Uit onderstaande tabel blijkt dat Openbaar Belang conform de afspraak, voor wat betreft de bijzondere doelgroepen, heeft toegewezen, hiermee hebben wij een substantieel aandeel in de woningtoewijzing van bijzondere doelgroepen op de flanken gerealiseerd. Helaas zijn de flexwoningen in Windesheim niet tijdig opgeleverd, waardoor de realisatie van de statushouders is achtergebleven. dit wordt echter weer goed gemaakt doordat wij meer mensen vanuit de bijzondere doelgroep hebben gehuisvest.

	Afspraak afwegingskader	Realisatie (afgerond)
Statushouders	10% van mutaties <sup>1</sup>	6,3%
Bijzondere doelgroepen	10-12%	15%
Spoedzoeker	33%	19,4 <sup>2</sup>
Wenszoeker	66%	80,6 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Dit is een afspraak uit de prestatieafspraken 2024-2027, vooruitlopend hierop hebben wij ons op deze afspraak gericht, onder de voorwaarden dat dit past in onze strategie van gemengde buurten en de woningen (ook prijstechnisch) geschikt zijn voor deze doelgroep

<sup>2</sup> In 2024 zijn er 30 nieuwbouwwoningen in de wensmodule geadverteerd. Een nieuwbouwwoning wordt nooit aangeboden in de spoedmodule. Na correctie van de nieuwbouwwoningen hebben we 27,4% in de spoedmodule en 72,6% in de wensmodule geadverteerd. In 2024 is het totale aanbod in de spoedmodule in Zwolle achtergebleven. Openbaar Belang had het aanbod net niet op peil. Bij de verdeling van spoed- en wenswoningen hebben we afspraken gemaakt dat een spoedwoning niet de meest gewilde woningen zijn. Dus over het algemeen geen eengezinswoningen. In de praktijk zie je dat de woningen die als spoedwoning gelabeld zijn ook veel worden bemiddeld aan bijzondere doelgroepen en statushouders. De grootte van de woning is passender omdat deze doelgroepen vaak 1-persoons huishoudens betreffen. Verder is het afhankelijk van huuropzeggingen of je een spoed- of wenswoning beschikbaar krijgt.

Het aanbod van nieuwbouwwoningen is in onderstaand schema niet gefilterd.

Volledigheidshalve is in onderstaande tabel het totaal van de toewijzingen van Zwolse corporaties opgenomen

	Bijz. woonvormen	Statushouders	% statushouders	Ov. Bemiddelingen	Bijz. doelgroep/bemidd	Bijz. doelgr spoedwens	% Bijz. doelgr. Afwegingskader 10-12%	direct te huur	spoedmodule	% spoedmodule	wens	% wensmodule	nieuwbouw verhuurd in de wensmodule	vrije sector	totaal
deltaWonen	19	50	8,87	45	16	6	4,28	0	74	16,55	373	83,45		27	610
Openbaar Belang	0	14	6,33	73	30	1	14,98	0	20	19,42	83	80,58	30	26	247
SWZ	4	38	9,90	64	29	2	8,96	0	40	15,94	211	84,06		23	411
Wetland Wonen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00	5	100,00		2	7
Totaal	23	102	8,69	182	75	9	7,84	0	134	11,19	672	56,14		78	1275

#### 1.4 Woningen bestemd voor bijzondere doelgroepen

Openbaar Belang biedt samen met de twee andere Zwolse woningcorporaties huisvesting op maat voor cliënten van zeventien 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 84 (7,84%) woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Openbaar Belang heeft hiervan 31 (14,98% van haar eigen toewijzingen) woningen voor haar rekening genomen.

Hiermee heeft Openbaar Belang als enige Zwolse corporatie de doelstelling behaald en zelfs een grotere bijdrage geleverd aan 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) en aan statushouders.

#### Statushouders

Het aantal te huisvesten statushouders in Zwolle is de laatste jaren toegenomen. De taakstelling in 2021 was 188 personen per jaar. In 2024 is dat aantal gestegen naar 265 per jaar. In 2024 is door de drie corporaties niet voldaan aan de taakstelling en is nog een achterstand van 42 personen waarvan voor 22 personen al wel een woning toegewezen hebben gekregen, maar nog geen huurovereenkomst hebben getekend. Openbaar Belang heeft 14 (6,33%) woningen verhuurd aan statushouders. Dit is minder dan de afgesproken 10%. De reden hiervoor is dat de flexwoningen Windesheim niet tijdig opgeleverd konden worden. 13 flexwoningen zijn bestemd voor statushouders en worden nu in het voorjaar van 2025 opgeleverd.

### **Toewijzing aan (lage) middeninkomens**

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 deze groep. Door de 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 2024.

In de prestatieafspraken is opgenomen 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 2024 zijn € 650,43 voor één- en tweepersoons-huishoudens en € 697,07 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 2024:

- € 27.725 voor eenpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd
- € 27.225 voor eenpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd
- € 37.625 voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd
- € 36.675 voor meerpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd

## Totaal overzicht toewijzingen en passende toewijzingen in 2024

	> Basis huur - < Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens - < 1e aftoppingsgrens	> 1e aftoppingsgrens - < 2e aftoppingsgrens	> 2e aftoppingsgrens - < Liberalisatiegrens	> Liberalisatiegrens	Eindtotaal	Passend	Niet passend
<b>Een persoons</b>	<b>106</b>	<b>132</b>	<b>17</b>	<b>24</b>	<b>279</b>			
AOW-leeftijd	1	39		12	52			
Inkomen onder grens	1	30		1	32	31	1	
Inkomen boven grens		9		11	20			
Jonger dan AOW-leeftijd	105	93	17	12	227			
Inkomen onder grens	94	64	2		160	158	2	
Inkomen boven grens	11	29	15	12	67			
<b>Twee persoons</b>	<b>3</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>17</b>	<b>41</b>			
AOW-leeftijd		1		4	5			
Inkomen boven grens		1		4	5			
Jonger dan AOW-leeftijd	3	13	7	13	36			
Inkomen onder grens	3	10	1	1	15	13	2	
Inkomen boven grens		3	6	12	21			
<b>Drie of meer persoons</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>2 50</b>			
AOW-leeftijd				1	1			
Inkomen boven grens				1	1			
Jonger dan AOW-leeftijd	6	10	14	17	2 49			
Inkomen onder grens	4	8	13		25	25	0	
Inkomen boven grens	2	2	1	17	2 24			
<b>Eindtotaal</b>	<b>115</b>	<b>156</b>	<b>38</b>	<b>59</b>	<b>2 370</b>	<b>227</b>	<b>5</b>	
<b>Passend</b>	<b>97,8%</b>							
<b>Niet Passend</b>	<b>2,2%</b>							

In totaal is aan 227 (van de 232) huishoudens met recht op huurtoeslag een woning passend toegewezen. Dit betekent dat 97,8% passend is toegewezen (2023 98,1%). 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.

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

Totaal verhuurde DAEB woningen	370 (2023: 236)	100%
Primaire doelgroep	335 (2023: 221)	90,5% (2023: 93,6%)
Secundaire doelgroep	35 (2023: 15)	9,5% (2023: 6,4%)

Woningen met een lage huur (tot € 879,66) moeten bij voorrang (minimaal 85%) worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen (tot € 47.699 voor 1-persoonshuishoudens en tot 52.671 voor meerpersoonshuishoudens)). Wij voldoen met 90,5% aan de voorschriften.

## **CareX**

Per 1 januari 2019 worden in complex 008 (Wiecherlinckstraat/Schuurmanstraat) en sinds mei 2024 in complex 007 (Hanekamp) alle gemuteerde woningen verhuurd via CareX met leegstandscontracten. CareX heeft in 2024 105 woningen verhuurd en in bruikleen gegeven aan de Wiecherlinckstraat/Schuurmanstraat en 42 verhuurd aan de Hanekamp.

## **Toetsingscommissie**

Als Openbaar Belang zijn wij penvoerder binnen de toetsingscommissie van de Woningzoeker. De toetsingscommissie bestaat uit leden van de betrokken corporaties en bepaalt of iemand voldoet aan de gestelde eisen voor de hardheidsclausule of de tussen wal en schipregeling. In 2024 hebben wij 166 zaken behandeld. Hiervan zijn uiteindelijk 100 zaken toegewezen. Dit is wederom een toename ten opzichte van het jaar hiervoor. Redenen hiervoor zijn dat de hulpverlening ons beter kan vinden, de doelgroep verruimd is in 2023 en ook het aflopen van meerdere tijdelijke verhuurcontracten. Het leeuwendeel van de aanvragen kwam vanuit de gemeente Zwolle.

### **1.5 Wonen en zorg**

De opgaven voor wonen en zorg bestaat voor een groot deel uit het creëren van een goed woonklimaat. 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 is niet de verantwoordelijkheid van één partij. Het is een gedeelde verantwoordelijkheid in een netwerk van (buurt)bewoners, woningcorporaties, de gemeente, zorg- en welzijnspartijen. Een goed woon- en leefklimaat creëren we samen en ieder vanuit een eigen rol en verantwoordelijkheid. Wij zien de verbinding tussen mensen dan ook als het vertrekpunt en vinden het belangrijk om zichtbaar en dichtbij te zijn in de wijk en in de buurt. Ons uitgangspunt om zo lang in de in de buurt te kunnen blijven wonen, vraagt om flexibiliteit in dienstverlening en producten, bijvoorbeeld in de vorm van levensloopbestendige of meergeneratiewoningen. Ons Programma van Eisen voorziet, waar het gaat om PMC's (product-markt-combinaties) voor ouderen of zorgvragers, zoveel mogelijk in levensloopbestendigheid van nieuwe woningen en ook een deel van de bestaande woningen dat groot onderhoud krijgt.

## **Levensloopconsulent**

Bewoners blijven lang zelfstandig wonen, ook als zij ouder worden. Deze bewoners wonen vaak in woningen die groot zijn en niet (meer) bij hun levensfase passen. Als deze bewoners naar een kleinere passende woning en woonomgeving verhuizen, leidt dit tot tevredener bewoners en komt de doorstroom op gang. Vaak is het ingewikkeld voor deze mensen om de goede woning te vinden, te beslissen om weg te gaan en werkelijk te verhuizen. De levensloopconsulent biedt hier uitkomst. De consulent motiveert en ondersteunt bij het verhuizen naar een kleinere en passendere woning. Hierbij bevorderen wij op nóg een manier de doorstroom op de krappe woningmarkt en bedienen we tegelijkertijd meerdere doelgroepen zoals onder andere starters.

In 2024 hebben wij de levensloopconsulent ingezet en zijn er vijf huishoudens verhuisd middels de levensloopconsulent. Dit is een mooi aantal om door te stromen met de middelen die wij hebben. In 2024 is in samenwerking met de gemeente en de corporaties gestart met de uitvoering van het actieplan beter benutten om de bestaande en nieuwe woningvoorraad beter te benutten, zodat meer mensen passend kunnen wonen. In dit plan zijn 15 maatregelen opgenomen om de doorstroming te bevorderen gericht op het informeren, stimuleren en begeleiden van doorstromers.

## **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 goed huurderschap heeft Openbaar Belang, in samenwerking met MEE en de gemeente Zwolle, de “wooncoach” geïntroduceerd. In 2021 zijn wij gestart met de wooncoach. In 2022 is de eerste pilot afgerond. Dit heeft ertoe geleid dat er in 2023 een nieuwe start is gemaakt met wooncoach 2.0. Het doel is wederom om 10 mensen vanuit een kwetsbare situatie te helpen, maar nieuw in versie 2.0 is dat wij ook onderzoeken of wij reeds zittende bewoners van Openbaar Belang kunnen helpen met ondersteuning vanuit de wooncoach. In 2024 liep de pilot af en zijn er 10 kwetsbare personen in het project gehuisvest en 1 zittende huurder heeft gebruik gemaakt van een wooncoach. Dit traject is vroegtijdig gestopt omdat de zorgvraag te complex was. De pilot is positief geëvalueerd, Gemeente Zwolle, Openbaar Belang, SamenZwolle en MEE Samen zien de toegevoegde waarde van Wooncoach voor Zwolle. Wooncoach is de lichtste variant binnen de beweging van beschermd wonen naar beschermd thuis. Hierdoor speelt Wooncoach in op de behoefte onder mensen die tussen ‘wal en schip’ vallen en deze vorm van ondersteuning hard nodig hebben om hun leven weer op de rit te krijgen. In 2025 krijgt de Wooncoach een vervolg, waarbij ook de andere corporaties deltaWonen en SWZ aansluiten.

### **1.6 VvE's**

Openbaar Belang is onderdeel van 12 VvE's. 2 van deze VvE's bestaan uit parkeerplaatsen. 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.

Eén van de VvE's heeft er dit jaar voor gekozen om over te stappen naar een andere beheerder. Dit was een afsplitsing van een beheerder waarmee al gewerkt werd. Deze nieuwe beheerder richt zich voornamelijk op kleine VvE's. Ook met deze beheerder zijn er inmiddels goede contacten.

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 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.

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.

## **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 2024 -2027 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 doelgroepen<sup>3</sup> hun vaste lasten, reserveringen en huishoudelijke uitgaven kunnen blijven voldoen. De gemeente biedt een pakket aan ondersteuningsmaatregelen voor bewoners (waaronder huurders). Partijen zetten zich er gezamenlijk voor in om mensen bewust te maken van de bestaande voorzieningen en mogelijkheden voor hulp in geval van betalings- en schuldenproblematiek, en ze stimuleren en motiveren huurders hier (tijdig) gebruik van te maken.

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.

### **Tijdelijke huurkorting <23 jaar**

Ook in 2024 was het mogelijk om (maximaal drie jaar) tijdelijke huurkorting te geven. Dit geeft ons de mogelijkheid om de volgende maatregel in te voeren. Gezien het feit dat jongeren onder de 23 jaar geen huurtoeslag kunnen ontvangen boven de kwaliteitskortingsgrens en daardoor moeilijk aan een woning komen, geven wij jongeren vanaf 20 jaar in specifieke woningen huurkorting tot aan de kwaliteitskortingsgrens. Hiervoor stellen wij 10 woningen beschikbaar.

---

<sup>3</sup> Volgens de definitie van het Nibud zijn dit de groepen waarvoor de betaalbaarheid van het wonen een knelpunt is.

### **Huurprijs aftoppen op de kwaliteitskortingsgrens**

Woningen die bij een nieuwe verhuring een huurprijs boven de kwaliteitskortingsgrens komen, gaan we aftoppen op de kwaliteitskortingsgrens. Het gaat hierbij om 64 woningen. Op deze manier houden we meer woningen beschikbaar voor jongeren onder de 23 jaar.

### **Eenmalige huurverlaging huishoudens met een lager inkomen**

In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen om de betaalbaarheid van de huur voor met name huurders met een laag inkomen te verbeteren. Huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum en een huur hoger dan € 575 (prijspeil 2023) kregen een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 575 (prijspeil 2023). Huurders met een laag inkomen die nog niet eerder een huurverlaging hebben gehad, konden uiterlijk op 30 december 2024 nog een verzoek doen voor een huurverlaging, mits ze aan de voorwaarden voldeden. Als gevolg van huurverhoging zou een kleine groep huurders, die nog niet eerder huurverlaging heeft gehad, namelijk door de nieuwe grens van € 577,91 kunnen stijgen.

### **Verhuizing bij structurele inkomensdaling in de vrije sector**

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

### **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.

### **Beschikbaar stellen van de VoorzieningenWijzer**

De VoorzieningenWijzer draagt bij aan het bestrijden van (stille) armoede en het voorkomen van schuldenproblematiek. Het doel is om kwetsbare mensen te helpen verstandige keuzes te maken. De consultants van de VoorzieningenWijzer adviseren onafhankelijk om optimaal gebruik te maken van bestaande regelingen en voorzieningen. De VoorzieningenWijzer is voor de huurders van Openbaar Belang een succes gebleken. Met de gemeente Zwolle en deltaWonen hebben wij afgesproken de VoorzieningenWijzer als instrument in te zetten voor de huurders van Openbaar Belang en deltaWonen. Omdat we ons focussen op starters willen we de VoorzieningenWijzer extra inzetten voor starters. Zodat zij een goede start maken in hun woning.

### **Bijdrage vervangen van TL naar LED armaturen**

In portieken van diverse complexen vindt de verlichting plaats middels reguliere TL. In de servicekosten betalen de huurders de elektrakosten voor de verlichting én de cyclische vervanging van de TL lampen. Door de armatuur te vervangen voor een LED lamp, vervallen de cyclische kosten voor de vervanging aangezien LED vele jaren mee gaat. Daarnaast is het elektraverbruik van de LED verlichting lager dan de TL verlichting. Door deze aanpassing verlagen wij de woonlasten van deze huurders. Het gaat om 433 lichtbronnen (exclusief verlichting in complex 008). In 2022 en 2023 is de verlichting in het complex aan de Wanningsstraat en de Lassuslaan vervangen. In 2024 is de voorbereiding getroffen voor het vervangen van de verlichting in de complexen aan de Graspieperstraat, Verhoefbelt, Vechtstraat en het achterpad aan de Binnengasthuisstraat, vervanging staat gepland voor begin 2025.

### **Bijdrage zonnepanelen algemene ruimtes**

Er worden zonnepanelen geplaatst op complexen ten behoeve van de verduurzaming van algemene ruimten en liften. Huurders betalen extra kosten voor het elektraverbruik in algemene ruimten en de lift. Door het plaatsen van zonnepanelen gaan de kosten hiervoor omlaag. In 2024 is de voorbereiding getroffen voor het plaatsen van zonnepanelen op het complex aan de Zuiderkerkstraat, realisatie vindt plaats in 2025.

### **Inkomensafhankelijk huurverhoging hoge middeninkomens en hoge inkomens aftoppen**

De methodiek voor de inkomensafhankelijke huurverhoging is in 2022 veranderd ten opzichte van andere jaren. Afhankelijk van het inkomen kan de huurverhoging maximaal € 50 of € 100 zijn. Openbaar Belang past de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Om ervoor te zorgen dat huurwoningen betaalbaar blijven, wordt de huur voor hoge middeninkomens afgetopt op € 1.035,94 (prijsspeil 2024). Dit is lijn met het beleid van de gemeente Zwolle, waarbij 40% van de woningen betaalbaar moet zijn (20% sociale huur, 10% goedkope koop en 10% middenhuur I (huur tot € 1.035,94 prijspeil 2024). Voor de hoge inkomens toppen wij de huren af op € 1.279,70 (prijsspeil 2024), ook dit is in lijn met het beleid van de gemeente Zwolle.

#### 1.8.1 Energieverbruik en CO<sub>2</sub> uitstoot

Sinds jaarverslag 2022 wordt er gerapporteerd op energieverbruik en CO<sub>2</sub> uitstoot. Door deze te tonen op basis van het gemiddelde aantal woningen, ontstaat er een beter beeld in de uitkomsten van de verduurzaming van Openbaar Belang. Immers de gemiddelde afname van gas- en elektraverbruik en de toename van opgewekte energie door zonnepanelen wordt dan inzichtelijk. Door deze gemiddelden te koppelen aan de energieprijzen, ontstaat er een beter beeld van de gemiddelde energiekosten bij Openbaar Belang.

Op 31 december 2023 zag dit er als volgt uit:

	Gasverbruik in m <sup>3</sup>	Elektra verbruik	Elektra opgewekt	Netto elektra verbruik	CO <sub>2</sub> uitstoot
Totaal	1.894.000	9.118.000	892.000	8.226.000	6.097.616 kg
Aantal woningen	2.283	2.446	492	2.446	2.446
Gemiddeld per woning	830	3.728	365	3.363	2.493 kg

Per 31 december 2024 is dat beeld gewijzigd naar:

	Gasverbruik in m <sup>3</sup>	Elektra verbruik	Elektra opgewekt	Netto elektra verbruik	CO <sub>2</sub> uitstoot
Totaal	1.766.000	9.132.000	963.000	8.169.000	5.779.509 kg
Aantal woningen	2.231	2.476	575	2.476	2.458
Gemiddeld per woning	792	3.688	389	3.299	2351 kg
Vershil t.o.v. 2023	-5%	-1%	+7%	-2%	-6%

In 2024 heeft Openbaar Belang 81 nieuwbouwwoningen opgeleverd die allen gasloos zijn. Er zijn 36 woningen gesloopt én 13 woningen verkocht die gas verbruikten. Er zijn 3 woningen vanuit splitsing toegevoegd die nog aangesloten zitten op een collectieve gasgestookte installatie. In totaal kent Openbaar Belang nu 274 gasloze woonegelegenheden (10% van alle woonegelegenheden).

Tegen de gemiddelde energietarieven over 2024 bedraagt de maandlast voor 792 m<sup>3</sup> gas € 113,60 en de inkoop van 3.299 kWh elektra € 73,23.

De gemiddelde energielast bij Openbaar Belang bedraagt daarmee € 186,82 per maand. Waar in 1990 de gemiddelde CO<sub>2</sub> uitstoot per woning op 3.973 kg lag, is dit per eind 2024 verminderd tot 2.351 kg, dit betreft een reductie van 41% (vorig jaar 37%).

Wanneer er stappen van 3% reductie per jaar genomen blijven worden, blijft het doel van minimaal 55-60% reductie per 2030 haalbaar.

### 1.8.2 Huurincasso

De afdeling huurincasso signaleert eventuele betalingsachterstanden snel waardoor wij snel contact kunnen zoeken met de huurder. Daarnaast hebben wij een goede samenwerking met de Sociale wijkteams en Sociale Raadsliden van Op Orde. De gemeente Zwolle heeft sinds kort een gids uitgebracht waarin vergoedingen en extra's uitgelegd staan voor Zwollenaren. Hier kunnen wij bewoners ook op wijzen.

Er wordt zoveel als mogelijk maatwerk aangeboden en toegepast aan de huurders vanuit de afdeling sociale huurincasso (haalbare regelingen). Daarnaast is er ook veel hulp van het sociale netwerk om mensen te steunen in een financieel moeilijke tijd. Hiermee ontstaat een goed vangnet met veel mogelijkheden voor mensen met betalingsachterstanden.

De huurachterstand, uitgedrukt in een percentage van de bruto jaarhuur, is op 31 december 2024 uitgekomen op 0,72%. Hierbij zijn we over de norm van 0,6% gegaan. Dit heeft te maken met een aantal zeer specifieke casussen. De verwachting is dat het percentage in 2025 weer onder de norm van 0,6% ligt.

	2024	2023	2022
% huurachterstand zitten huurders t.o.v. jaarhuur	0,43%	0,34%	0,28%
% huurachterstand vertrokken huurders t.o.v. jaarhuur	0,29%	0,13%	0,08%
<b>% totaal huurachterstand t.o.v. jaarhuur</b>	<b>0,72%</b>	<b>0,47%</b>	<b>0,36%</b>

aantal deurwaarderszaken	19	21	19
aantal uitzettingen	1	0	2

### 1.9 Huurverhoging

In 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken vastgesteld naar aanleiding van de afschaffing van de verhuurderheffing, waarbij de gemeenten, corporaties en de Woonbond afspraken hebben gemaakt over de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen. Ook heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) de nationale Woon- en bouwagenda met zes programma's gepresenteerd. Door meer regie en tempo moet de woningbouw worden verhoogd. Daarbij komt meer sturing op de kwalitatiever opgave: passend en betaalbaar wonen. Met de Nationale Prestatieafspraken en de nieuwe wetgeving ontstaat een samenhangend pakket van maatregelen.

Deze maatregelen beogen een gematigde huurontwikkeling waardoor huurders de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning. Tegelijkertijd geeft het ook de ruimte om te blijven investeren in onze ambities. Voor de periode 2023 tot en met 2025 hebben we een meerjarig huurbeleid vastgesteld waarbij we aansluiten bij landelijk beleid en wet- & regelgeving en we vasthouden aan de uitgangspunten die we de afgelopen jaren hebben gehanteerd. Generiek onderschrijven wij de Nationale Prestatieafspraken met de huursomstijging volgens cao-loonontwikkeling minus 0,5%. Echter in individuele gevallen kan dit vervelende gevolgen hebben voor kwetsbare huurders, waarvoor via maatwerk een verlichting kan worden geboden.

Voor 2024 hebben wij onderstaande huursomverhoging toegepast:

- De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. De maximale toegestane huursom van zelfstandige DAEB-woningen van Openbaar Belang is vastgesteld op 5,3%.
- De huur van zelfstandige sociale huurwoningen met een maximale huur van € 300 mag worden verhoogd met maximaal € 25 bij een huuraanpassing per 1 juli 2024. Dit geldt ongeacht het inkomen van het huishouden.
- De methodiek van de inkomensafhankelijke huurverhoging is met de gewijzigde woningwet aangepast. Afhankelijk van het inkomen, kan de huurverhoging maximaal € 50 of € 100 zijn. Met de nieuwe methodiek blijft het uitgangspunt dat wij een maximale inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen. De huurverhoging wordt niet beperkt door de streefhuur, liberalisatiegrens, of aftoppingsgrens. De maximale huurprijzen laten we aansluiten bij de huurprijsgrenzen middelduur 1 en middelduur 2 die de gemeente Zwolle hanteert. Deze huurprijsgrenzen worden ieder jaar geïndexeerd.

Met deze huurverhogingen is een netto huursomstijging van circa 5,27% bereikt. Deze is van toepassing op circa 1977 eenheden. Daarnaast hebben 216 huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen. Ook in 2024 hebben we een deel van deze huurinkomsten ingezet om maatwerk te kunnen leveren voor de huurders die dat het meest nodig hebben in de vorm van betaalbaarheidsmaatregelen.

## **2. Ontwikkelingen in de huurvoorraad**

In 2024 vond er een aantal, voor Openbaar Belang, forse mutaties plaats in de voorraad huurwoningen. In Weezenlanden-Noord hebben we het 2<sup>e</sup> gebouw, gebouw E op kunnen leveren met 44 woningen, in De Tippe hebben we 37 woningen opgeleverd en in de Lassuslaan hebben we 3 woningen toe kunnen voegen door het splitsen van bestaande appartementen. In de begroting was tevens rekening gehouden met de oplevering van flexwoningen, deze worden in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2025 opgeleverd. Door sloop (36 appartementen en 10 garages in Weezenlanden) (realisatie conform begroting) en verkoop (13 woningen en 1 berging, begroot 15) was er sprake van een afname van 60 eenheden. Per saldo zorgt dit voor een netto toename van 24 eenheden.

### **2.1 Projecten**

#### **Weezenlanden-Noord**

Aan de Schuurman-/Wiecherlinckstraat stonden zes appartementengebouwen met in totaal 180 woningen, 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. In december 2021 zijn de contracten getekend tussen Openbaar Belang, gemeente en OCNE en is het investeringsbesluit genomen voor het eerste gebouw (A). Gebouw A is eind 2023 aan Openbaar Belang opgeleverd en in verhuur genomen. In 2023 is ook het tweede gebouw gesloopt en het investeringsbesluit met betrekking tot gebouw D genomen. Dit besluit is in 2024 ingetrokken met een stopbesluit, op deze plaats komen nu koopwoningen, de 3<sup>e</sup> flat waar deze woningen komen is in 2024 gesloopt. In 2023 is het besluit genomen mee te werken aan de door de gemeente gewenste mobihub onder het plan.

Als gevolg hiervan heeft een verschuiving van het programma plaatsgevonden, waardoor Openbaar Belang ook gebouw E in plaats van gebouw D heeft afgenomen, hiervoor is een versneld investeringsbesluit genomen. Gebouw E is in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2024 opgeleverd.

In 2024 hebben Openbaar Belang, OCNE en gemeente een allonge op de anterieure overeenkomst en een addendum op de Koop-Ontwikkelovereenkomst gesloten. Hiermee zijn de afspraken rond de door de gemeente te realiseren mobihub en aanvullend programma geborgd. Tevens is in 2024 het investeringsbesluit voor gebouw M genomen, de realisatie hiervan zal naar verwachting in juni 2025 starten.

### **Nieuwbouw Stadshagen**

Sinds de ontwikkelaarsselectie in 2019 zijn we in gesprek met Dura Vermeer en Lidl over het plan voor 80 sociale huurwoningen in de uitbreiding van het winkelcentrum, verdeeld tussen de corporaties Openbaar Belang en SWZ. In oktober 2022 is het investeringsbesluit genomen. Eerdere vertraging als gevolg van bezwaren tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State, bouwkostenstijgingen en stikstofberekeningen is nu achter de rug. We werken aan afronding van de overeenkomst met de ontwikkelaar, zodat de bouw van de huurwoningen eind 2025 kan starten. De woningen zijn dan eind 2027/begin 2028 gereed.

Vanuit de gedachte van co-creatie hebben we met MMWT (Mens en Milieuvriendelijk Wonen De Tippe) en met KWT (Klein Wonen De Tippe) op 2 locaties plannen in De Tippe ontwikkeld. Bij MMWT gaat het om 8 woningen voor Openbaar Belang en bij Klein Wonen Zwolle om 12 woningen. Voor beide plannen is inmiddels de omgevingsvergunning onherroepelijk en start de bouw begin 2025. Oplevering begin 2026.

In deelplan E1 starten we samen met deltaWonen d.m.v. een ontwikkelaarsselectie met de planontwikkeling voor 22 woningen (waarvan 18 voor Openbaar Belang). Het is de planning om nog in 2025 de grond af te nemen en begin 2026 met de bouw te starten. De eerste woningen worden dan nog in 2026 opgeleverd.

### **Gildenhof voormalig Hanzebad**

Na de gemeentelijke aanbesteding van dit project – met Trebbe/Dura als winnaar – trekken we in deze ontwikkeling samen op met SWZ, die net als Openbaar Belang ca. 50% van de sociale huurwoningen afneemt. Op dit moment wordt gewerkt aan de planontwikkeling van 85-90 sociale huurwoningen, waarbij de start van de realisatie gepland staat voor 2025 en de oplevering verwacht wordt eind 2026/begin 2027.

### **Zwartewaterkwartier**

Openbaar Belang heeft afspraken met Van Wijnen over de realisatie van minimaal 35 sociale huurwoningen in het deelproject Zwartewaterkwartier. Van Wijnen is op dit moment nog in overleg met de gemeente over de stedenbouwkundige opzet van het plan, pas daarna start de planontwikkeling.

### **Flexwonen**

Voor het campusterrein van Hogeschool Windesheim is gewerkt aan de ontwikkeling van flexwoningen. In 2023 is hierover een versnelde besluitvorming geweest. De planning van de ontwikkeling van de flexwoningen bleek te ambitieus voor de leverancier. Hierdoor worden de woningen in 2025 opgeleverd. Helaas heeft dit gevolgen voor de huisvesting van de buitenlandse studenten (doorgeschoven naar 2025) maar vooral voor onze taakstelling voor het huishuisvesten van statushouders (zie par 1.3).

### **Overige nieuwbouw**

In de Spoorzone werken we aan het concretiseren van onze positie voor het sociale huurwoningen-contingent, samen met deltaWonen en SWZ op basis van de in 2021 vastgestelde startnotitie. Verder is eind augustus 2022 een startnotitie vastgesteld over de herontwikkeling van de Kamperpoort (Nieuwe Veemarkt en Meeuwenlaan) daarnaast is ook de startnotitie van Oosterenk eind juli 2024 vastgesteld waarin Openbaar Belang appartementen van Jansen Vastgoed af zal nemen, na vaststelling van het Ruimtelijk OntwikkelingsPlan is deze planontwikkeling eind 2024 opgestart.

### **Splitsing appartementen**

In de drie flats in Holtenbroek zijn een aantal appartementen met vier slaapkamers. Deze appartementen kunnen opgesplitst worden in twee kleinere appartementen. Het splitsen van de grote appartementen zorgt voor het 'eenvoudig' toevoegen van woningen. Door de splitsing kunnen we meer differentiëren binnen de magische mix, zodat er meer kansen zijn verschillende doelgroepen te huisvesten. Eind 2023 is gestart met het splitsen van drie appartementen in de Lassuslaan, welke in 2024 opgeleverd zijn. In 2024 heeft besluitvorming plaatsgevonden voor het splitsen van appartementen in de Wanningstraat en Monteverdilaan. Er is onderzoek gedaan naar een koepelvergunning voor het splitsen van de Wanningstraat en Monteverdilaan. Dit kan maximaal gedaan worden voor een periode van 2 jaar. In 2025 vindt verder onderzoek plaats voor splitsing in de Wanningstraat en Monteverdilaan.

## **2.2 Verkoop**

In 2024 zijn 13 woningen en 1 berging (2023: 12 woningen) verkocht (begroot 15). 3 woningen zijn aan zittende huurders van Openbaar Belang verkocht. Met ingang van 1 juli 2024 zijn corporaties verplicht te verkopen woningen eerst aan te bieden aan huurders die een sociale huurwoningen huren van een corporatie in de gemeente waar de betreffende corporatie actief is. In 2024 zijn er 7 woningen met koopvoorrang verkocht.

### **3. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving**

#### **3.1 Verduurzaming**

In 2024 is er gewerkt aan de volgende verduurzamingsprojecten.

##### **3.1.1 Complex 015 Wayerkamp & Jellissenkamp (47 woningen)**

Eind 2022 heeft de selectie van een marktpartij plaatsgevonden t.b.v. planvorming en realisatie voor de woningverbetering van 47 woningen, incl. het reguliere onderhoud. De uitvoering van de werkzaamheden is gestart in 3<sup>e</sup> kwartaal van 2023 en afgerond in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2024.

##### **3.1.2 Complex 004 Riouwstraat en Sumatrastraat**

Voor de verduurzaming van de 21 woningen aan de Riouwstraat en de Sumatrastraat is in 2022 geen instemming van 70% van de bewoners verkregen, uitvoering was begroot in 2022 en 2023. In 2024 is er nieuw plan gemaakt voor de verduurzaming van de woningen. Er wordt geïsoleerd aan de binnenzijde van de woningen door middel van voorzetwanden, zolderisolatie en beter isolerende beglazing en er wordt ventilatie aangebracht. Voor dit plan is 100% instemming gehaald. Er wordt met de werkzaamheden gestart in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2025.

##### **3.1.3 Hanekamp**

In 2021 is de startnotitie vastgesteld voor de verduurzaming van de 96 woningen aan de Hanekamp. In 2022 is gestart met de aanbesteding en daaruit is bouwbedrijf Salverda geselecteerd. In 2023 zijn gesprekken gevoerd met de gemeente over de verlening van een vergunning en parkeren. Daarnaast zijn de varianten verder uitgewerkt met Salverda. Na de optimalisatie is in 2024 het investeringsbesluit genomen. Echter lopen de gesprekken met de gemeente nog steeds in 2024. Deze ontwikkelingen hebben tot gevolg dat de planning van de uitvoering wordt doorgeschoven naar 2025 en er wordt opgeleverd in 2026/2027. Tijdens het optimalisatieproces is er wel een infomiddag gehouden voor alle bewoners, waar een eerste presentatie van het plan is gegeven. Huurders en omwonenden worden regelmatig middels een nieuwsbrief op de hoogte gehouden.

#### **3.2 Beleid**

In 2022 is het Vastgoed Veiligheidsbeleid geactualiseerd. De thema's bleven hetzelfde, maar de inhoud werd aangepast aan de uitgevoerde maatregelen en nieuwe wetgeving. In 2024 werd de brandveiligheid binnen het veiligheidsbeleid uitgevoerd en bij verschillende complexen geoptimaliseerd volgens de wet- en regelgeving.

#### **3.3 Portefeuilleplan en Assetmanagement**

In 2024 hebben er vanuit de evaluatiestappen uit de beleidsachtbaan geen wijzigingen of bijstellingen plaatsgevonden in het portefeuilleplan. Wel zijn er diverse aanpassingen in wet- en regelgeving geweest die per 2025 en 2026 van kracht gaan. Met name de ontwikkelingen rondom de huurtoeslag voor jongeren vraagt om een nader onderzoek van de actuele vraag naar sociale huurwoningen en de betaalbaarheid voor deze doelgroep. Dit wordt begin 2025 uitgevoerd. In 2024 zijn drie verduurzamingsprojecten afgerond. In 2025 vindt de evaluatie plaats om te bepalen of de resultaten voldoende bijdragen aan het behalen van de portefeuilledoelen.

Vanuit het Assetmanagement is er input geleverd ten behoeve van de acquisitie voor nieuwbouw voor de komende jaren. Dit heeft erin geresulteerd dat er in de begroting 2025 en verder meer concretere projecten zijn opgenomen voor de periode 2025 t/m 2035. Voor de bestaande bouw is de ingeslagen weg vanuit het portefeuilleplan rondom de afbouw van E, F en G labels richting 2028 helder.

Ook zijn er projecten gedefinieerd die een bijdrage moeten leveren aan het isoleren naar de Standaard. Begin 2025 wordt ook de maatschappelijke indicator verder aangescherpt met onderzoeksresultaten uit Pien Leefbaarheid om ook vanuit het leefbaarheidsaspect voeding te geven aan de projectenportefeuille op de korte termijn. Beoogd wordt om ook complexen die sociale aandacht vergen middels complexsessies te beoordelen om de volgorde van projecten nog nader aan te scherpen.

## Energie

Eind 2024 heeft Openbaar Belang opdracht gegeven om de woningen die geen actief energielabel hebben opnieuw te laten opnemen. Dit traject wordt in 2025 uitgevoerd.

Onderstaand een overzicht van de verdeling van de energielabels per eind 2024. Nieuwe labels worden per 1-1-2021 opgenomen als EP2 label. Per eind 2024 komt Openbaar Belang op een gemiddeld energielabel A uit.

							149,89					
EP2 (warmtevraag kWh/m <sup>2</sup> /jr)	> 380	335 - 379	290 - 334	250 - 289	190 - 249	160 - 189	105 - 159	75 - 104	50 - 74	0 - 49	< 0	
Energielabel	G	F	E	D	C	B	A	A+	A++	A+++	A++++	
Aantal woningen per klasse	3	21	32	49	372	533	1023	166	121	119	36	

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

Prestatievelden duurzaamheid Aedes benchmark score	2023	2024	Waardering:
1. Energielabelwaarde NTA 8800 (EP2)	163,4	154,7	A
2. CO <sub>2</sub> uitstoot werkelijk gasgebruik per m <sup>2</sup>	16,2	14,6	A
3. Isolatieprestatie (afstand tot de doelstelling de Standaard)	29,9	26,7	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 5 jaar met de mogelijkheid te verlengen voor 5 jaar. Daarbinnen wordt ieder jaar een aannemingsovereenkomst gesloten met deze partijen voor het nieuwe uitvoeringsjaar. In de raamovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de jaarlijks toe te passen indexatie op de onderhoudskosten.

### 3.5 Onderhoud en woningverbetering

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de reparatieverzoeken en mutaties. De -externe- kosten voor het onderhoud in 2024 zijn als volgt te onderscheiden:

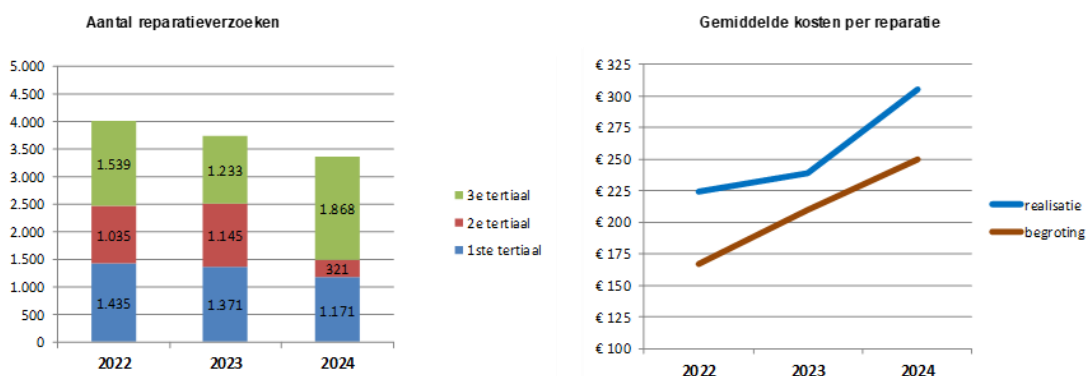
soort onderhoud afgerond op € 1.000	2024		2023		
	2024 (a)	begroting (b)	verschil (a) - (b)	werkelijk (c)	verschil (a) - (c)
niet planmatig onderhoud					
<i>reparatieverzoeken</i>	1.026.990	1.765	1.025.225	954.000	72.990
<i>contractonderhoud</i>	290.177	-424.316	714.493	227.000	63.177
<i>klachten- en contract onderhoud</i>	1.317.167	-422.551	1.739.718	1.181.000	136.167
<i>mutatieonderhoud</i>	440.783	283.000	157.783	355.000	85.783
subtotaal niet planmatig onderhoud	1.757.950	-139.551	1.897.501	1.536.000	221.950
planmatig onderhoud	3.391.603	4.295.000	-903.397	4.204.000	-812.397
<b>totaal generaal</b>	<b>5.149.553</b>	<b>4.155.449</b>	<b>994.104</b>	<b>5.740.000</b>	<b>-590.447</b>

#### 3.5.1 Reparatieverzoeken

De doelstelling voor 2024 was om 30% van de reparatieverzoeken door de bewoners zelf digitaal te laten melden via Mijn Belang, zodat er meteen digitaal een afspraak ingepland kan worden. Gemiddeld 49% van de meldingen zijn rechtstreeks in de agenda van de aannemers door de bewoners gedaan. 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 2024 gemiddeld 1,27 per woning (begroot 1,54). Het absolute aantal reparatieverzoeken is in 2024 met 10,38% gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek kwamen in 2024 uit op € 306 per reparatieverzoek tegen een gemiddelde van € 239 in 2023. De totale kosten zijn € 62.990 hoger uitgekomen dan begroot. De kosten ten opzichte van 2023 zijn € 72.990 hoger. Hogere kosten worden veroorzaakt door een aantal specifieke reparaties waar omvangrijke kosten mee gemoeid waren, bijvoorbeeld het waterdicht maken van kelders, herstel schade na een dak lekkage, diverse lekkages van schoorstenen, vervangen van meerdere badkamervloeren.

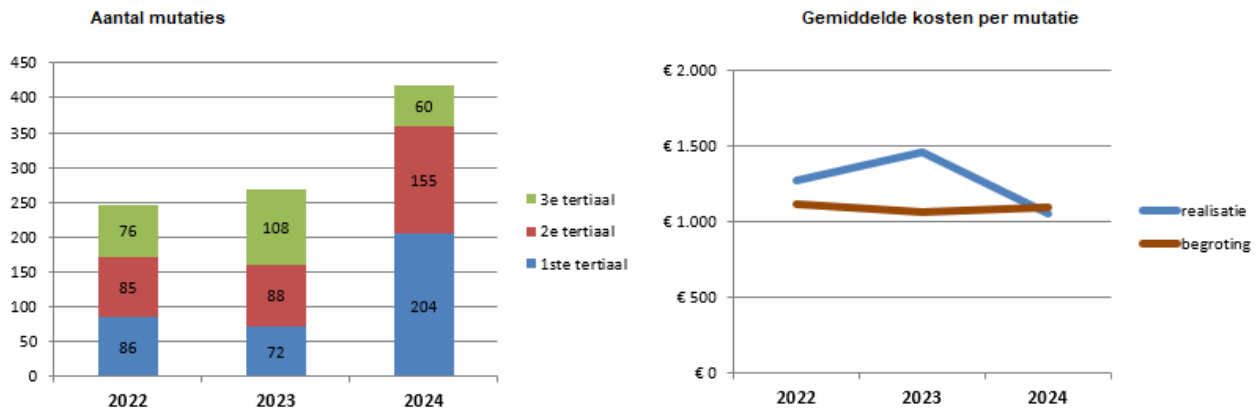
We zien de afgelopen jaren een trend, waarbij het aantal reparatieverzoeken daalt, maar de kosten van de verzoeken stijgen. De kosten per bon stijgen mede door efficiënt werken, er worden meerdere reparaties tijdens 1 bezoek afgehandeld. Dit zorgt voor hogere kosten per bon, maar minder reparaties per woning. Het in onderstaande grafiek weergegeven aantal reparatieverzoeken in T2 komt fors lager uit i.v.m. de overgangperiode tussen 2 systemen, in het 3<sup>e</sup> tertiaal zijn deze allemaal verwerkt.



Overzicht reparatieverzoeken in 2024

### 3.5.2 Mutatieonderhoud

Het aantal verwerkte mutaties in 2024 bedraagt 419. De totale kosten van het mutatieonderhoud zijn in 2024 € 157.783 hoger uitgekomen dan begroot. Er waren 159 mutaties meer dan begroot (260). Met name in het eerste en tweede tertiaal betreft dit veel mutaties veroorzaakt door oplevering nieuwbouw eind 2023 en in 2024. De gemiddelde kosten per mutatie van € 1.052,- liggen in lijn met de begroting € 1.090. De verdubbeling van de mutaties ten opzichte van begroot, zorgt voor de stijging van de kosten. In de begroting van 2024 is geen rekening gehouden met de oplevering van nieuwbouw appartementen/ woningen.



### Overzicht mutatieonderhoud 2024

#### 3.5.3 Contractonderhoud

Het contractonderhoud betreft het periodiek onderhouden van bijvoorbeeld liften, collectieve en individuele cv-installaties etc. De kosten voor contractonderhoud komen hoger uit dan begroot en voorgaand jaar, wat voornamelijk veroorzaakt wordt door toename van het storingsonderhoud van de CV-ketels.

#### 3.5.4 Planmatig onderhoud/groot onderhoud

##### 3.5.4.1 Algemeen

In 2024 was er € 4.295.000 begroot voor planmatig onderhoud. Realisatie 2024 is € 0,9 miljoen lager uitgekomen. De belangrijkste oorzaken zijn:

- Er zijn minder badkamers en keukens vervangen dan begroot. Bewoners hebben bij de RGS-partners aangegeven geen renovatie te willen.
- Bij de ketelvervanging is er een uitloop van de werkzaamheden. 50% van de werkzaamheden wordt in 2025 uitgevoerd en gefactureerd.
- Het budget voor kleurwijziging was al opgenomen in de begroting en is daarom niet gebruikt.
- Post onvoorzien is hoger uitgevallen naar aanleiding van uitgevoerd schilderwerk dat eerder noodzakelijk was dan begroot. Hiervoor was ruimte beschikbaar doordat er minder badkamers en keukens zijn vervangen.
- Asbest Hanekamp is nog niet uitgevoerd, budget gaat naar project in 2025. Daarnaast zijn facturen voor keukenvervanging laat verstrekt.

## 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 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 2024

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. In 2022 is de pilot geëvalueerd en is met gemeente, SWT, MEE en Openbaar Belang overeenstemming gekomen over de voortgang en uitbreiding naar zittende bewoners van de Wooncoach tot medio 2024. Ook Wooncoach 2.0 is in 2023 en 2024 een groot succes voor 10 nieuwe bewoners. De doelgroep zittende huurders bleek lastig bereikbaar. Dit terwijl wij nog steeds de meerwaarde zien. In het traject 2025 onderzoeken wij samen met onze partners of wij de wooncoach onderdeel kunnen maken van het instrumentarium die ingezet kan worden door het sociaal wijkteam. Niet alleen bij huurders maar wellicht ook bij kopers.

In 2025 zetten wij met onze partners de wooncoach voor startende huurders door. SWZ en deltaWonen gaan nu ook mee in dit traject. Hopelijk is dit de start van het inbedden van de wooncoach in de gemeente Zwolle als laagdrempelige ondersteuning.

In 2024 hebben wij het project KWAZT geïnitieerd. KWAZT is erop gericht om starters vanuit een dakloze positie een woning te geven, maar ook een startkwalificatie op de arbeidsmarkt. Hiervoor hebben wij een samenwerking met gemeente, sociaal wijkteam en Lenferink. Het doel is om de jongeren echt een basis te bieden waarmee zij toekomstbestendig worden. Dit project is bewust klein gestart. Er is al een commitment vanuit het netwerk om het project verder uit te breiden in 2025.

Het beoordelen van de wijken op complex en/of buurtniveau is verbeterd door gebruik van diverse soorten data. Deze data helpen ons, samen met de kennis van de medewerkers, gericht op buurtniveau te beoordelen welke wijken extra aandacht behoeven. Dit ondersteunt ons bij het behalen van de leefbaarheidsdoelen.

Helaas zijn ook zaken als woonfraude onderdeel van de leefbaarheid in de wijken. Woonfraude hangt soms samen met ondermijnen, iets wat grote invloed kan hebben op de buurt. Om actiever op te kunnen treden tegen woonfraude, hebben wij, samen met politie, SWZ, deltaWonen en gemeente overleg hoe wij dit op kunnen pakken. In 2024 is er gewerkt aan een convenant dat alle partijen in staat stelt de woonfraude beter aan te pakken door een integrale samenwerking. De verwachting is dat we dit in 2025 kunnen afronden.

### **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/zij is mobiel, via de mail en via kantoor bereikbaar. Ook is de buurtbeheerder 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.

Wij vinden het belangrijk om zichtbaar en dichtbij te zijn in de wijk en in de buurt. We willen weten wat onze huurders nodig hebben om hun positie te veranderen als het gaat om hun leefsituatie of hulpbronnen waarover ze beschikken, zoals sociale netwerken en financiële middelen. Wij zien het als onze bijdrage aan de buurten om zelf naar de huurder toe te gaan. Daarom onderzoeken we op welke manier we onze dienstverlening verder kunnen verbeteren en deze makkelijker, nog meer dichtbij en nog persoonlijker kunnen organiseren. Tegelijkertijd zien we ook de verantwoordelijkheid van huurders om de betrokkenheid in hun buurt te versterken. Daarom vergroten we ontmoetingen in de wijk, zodat daarmee sociale krachten in de wijk worden benut.

In 2024 hebben wij meerdere buurtmomenten in wijken georganiseerd waarbij bewoners uitgenodigd werden om met ons te praten over hun ervaringen m.b.t. tot hun buurt en straat. Thema's als veiligheid, betrokkenheid in en bij de buurt en inrichting van de openbare ruimten kwamen daarbij aan de orde. Door de opgehaalde informatie kunnen wij knelpunten, ook in samenwerking, met andere partijen oppakken.

Daarnaast hebben wij de samenwerking met de Straatboer gezocht tijdens een groot onderhoudsproject. De Straatboer helpt huurders op een laagdrempelige manier bij het vergroenen van hun voortuinen met de achterliggende gedachten bewoners naar buiten te krijgen en onderlinge verbinding en ontmoeting te vergroten. Tegelijkertijd helpt het vergroenen om wateroverlast bij grote regenbuien en hittestress in de zomer te voorkomen. Zowel de bewoners als Openbaar Belang kijken met tevredenheid terug op de deze acties. Dit is dan ook de reden dat wij in 2025 de Straatboer opnieuw inzetten.

## 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 ontstaat dat overlastsituaties steeds meer gelinkt zijn aan psychiatrische (multi)problematiek, dat zorgt voor zwaardere overlastzaken.

Wanneer er sprake is van overlast, 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 te helpen de problemen van de bewoner op de belangrijkste leefgebieden 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.

In 2024 is er ondanks intensieve inzet van Openbaar Belang en hulpverleners toch een juridische procedure gestart i.v.m. ernstige overlast. Deze procedure heeft uiteindelijk tot een rechterlijke uitspraak van ontruiming geleid.

## 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 2023 is de samenwerkingsovereenkomst over de periode 2022-2025 ondertekend.

Het Bestuur van de Centrale Huurdersraad bestaat per 31 december 2024 uit:

De heer C.E.N. Wolfkamp	voorzitter
De heer W.P. Hogeveen	penningmeester
De heer P. van Everdingen	lid
De heer T. Raijmakers	lid
De heer J.W. Vinke	lid
De heer R.A. Visscher	lid
De heer W. van der Worp	lid

Met het overlijden van de heer J. Hetebrij heeft CHR afscheid moeten nemen. Openbaar Belang is hem zeer erkentelijk voor zijn onvermoeibare inzet voor de huurders van Openbaar Belang. Mevrouw R. ter Bruggen heeft, vanwege haar drukke werkzaamheden, besloten terug te treden als lid van het CHR.

De Centrale Huurdersraad heeft in 2024 negen keer vergaderd, waarvan twee Overlegvergaderingen met de directeur-bestuurder van Openbaar Belang. Bij de CHR-vergadering van 15 oktober waren commissarissen mevrouw T. van Lenthe en de heer A.R. Hanlo aanwezig.

De Centrale Huurdersraad heeft in 2024 advies uitgebracht over:

- Planbesluit Hanekamp
- Benoeming leden klachtenadviescommissie
- Toetreding drie corporaties tot de klachtenadviescommissie
- Herbenoeming de heer W. Kanis als lid van de klachtenadviescommissie
- Wisseling huurderscommissaris
- Betaalbaarheidsmaatregelen huursomverhoging 2024

Tijdens de overlegvergaderingen zijn de begroting voor 2024 en het jaarverslag van 2023 van zowel de Centrale Huurdersraad als Openbaar Belang besproken. Daarnaast is de Centrale Huurdersraad geïnformeerd over landelijke ontwikkelingen (Nationale Prestatieafspraken, regeerakkoord), gebeurtenissen in Zwolle (prestatieafspraken, stadsdeal, huisvestingsverordening, warmtenet) en de ontwikkelingen bij Openbaar Belang (resultaten visitatie, visie op senioren, vacatures, nieuw ERP-systeem). Verder zijn projecten zoals Hanekamp, Weezenlanden-Noord, De Tippe, Windesheim en winkelcentrum Stadshagen toegelicht.

Op 14 mei was de Ledenvergadering van de Centrale Huurdersraad in wijkcentrum SIO in Zwolle-Zuid. Tijdens de vergadering werd het jaarverslag van 2023 vastgesteld, de begroting van 2024 goedgekeurd en werden drie bestuursleden herkozen.

Op 31 mei vond de jaarlijkse themadag plaats, waar Openbaar Belang de tussentijdse evaluatie van de RGS presenteerde. Vervolgens sprak Sylvo Gaastra van de Woonbond over huurdersparticipatie, inclusief de bevoegdheden van huurdersorganisaties en bewonerscommissies. De themadag eindigde met een bespreking van de actualiteiten in de volkshuisvesting.

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 klachtenadviescommissie**

De Zwolse woningcorporaties Openbaar Belang, deltaWonen en SWZ hebben samen met de corporaties Beter Wonen IJsselmuiden, Salland Wonen (Raalte), Woonstichting Vechthorst (Nieuwleusen), Vechtdal Wonen (Ommen), Wetland Wonen (Vollenhove), Woonstichting Patrimonium (Urk), Stichting Mercatus (Emmeloord) en Oost Flevoland Woondiensten (Dronten) één gezamenlijke klachtenadviescommissie. De commissie bestaat uit zes leden.

Per zitting zijn minimaal drie leden van de klachtenadviescommissie aanwezig.

In het verslagjaar zijn vier klachten voor de klachtenadviescommissie binnengekomen. Drie klachten zijn intern afgehandeld en één klacht is tijdens een zitting behandeld. Dit betrof een klacht over lekkage aan de schuur en een kapot raam. De klachtenadviescommissie verklaarde de klacht deels gegrond en deels ongegrond en adviseerde om op korte termijn initiatief te nemen om afspraken te maken voor herstelwerkzaamheden. Verder adviseerde de commissie om communicatie met klager zoveel mogelijk schriftelijk te doen.

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

## **5.3 De Huurcommissie**

In 2024 zijn twee zaken behandeld door de Huurcommissie. Eén klacht betreft de eindafrekening servicekosten. De commissie heeft vastgesteld, dat huurder geen gebruik hoeft te maken en maakt van de gemeenschappelijke ruimten waar schoonmaakwerkzaamheden worden uitgevoerd. De commissie oordeelt daarom dat het niet redelijk is om in dit geval de schoonmaakkosten bij huurder in rekening te brengen. De andere klacht betreft een onderhoudsgebrek. Hierover is nog geen uitspraak gedaan.

## **5.4 Het bewonersblad, nieuwsbrieven en online communicatie**

Ook in 2024 is het bewonersblad 'het begint met wonen' twee keer volledig digitaal uitgebracht. De zomer- en wintereditie zijn te lezen op de tablet, telefoon of de computer. Duurzaam, want we verbruiken op deze manier veel minder papier. En passend bij onze dienstverlening die ook steeds meer digitaal is. Het bewonersblad blijft een belangrijk middel voor Openbaar Belang om te communiceren met de huurders. Via een mail en de socials attenderen we de huurders en andere stakeholders/geïnteresseerden dat het bewonersblad weer is uitgekomen.

Ook in de digitale uitgave houdt de CHR haar 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, X en LinkedIn. Zoals veel andere organisaties en bedrijven, hebben wij eind 2024 afscheid genomen van het platform X.

In 2024 is voor het project Weezenlanden-Noord (complex 008) de eigen nieuwsbrief zes keer ingezet. Ook voor de bewoners aan de Hanekamp en hun achterburen zijn nieuwsbrieven opgesteld.

### **Invloed en zeggenschap**

Openbaar Belang blijft zich inzetten op de verbinding tussen haar woningen én de huurders of woningzoekenden die het echt nodig hebben, met daarbij de focus op starters. We investeren in de relatie met onze huurders; contact met onze huurders is voor ons daarbij van essentieel belang. We vinden het belangrijk dat huurders, waar dat kan, invloed hebben op hun woning, woonomgeving en bij beleidskeuzes. Betrokkenheid en zelfredzaamheid van onze huurders zijn daarin belangrijke toetsstenen. Dat betekent dat we zoveel mogelijk persoonlijke aandacht hebben wanneer het onderwerp daarom vraagt of wanneer dat voor de individuele situatie nodig is.

### **WocoApp**

Via de WocoApp kan een huurder op een heel toegankelijke manier contact leggen met Openbaar Belang. Ook het melden en vaak zelf inplannen van reparaties kan via deze app. Het is gebleken dat de WocoApp niet het aantal actieve deelnemers heeft als waar we op hadden ingezet. Daarom is de keuze gemaakt om in 2024 te stoppen met deze app en wordt er ingezet op een goed alternatief.

### **Filmpjes**

Ook in 2024 hebben we een aantal filmpjes online gezet. Door middel van een samenwerking met een aantal corporaties zijn er 4 handige instructievideo's op de website geplaatst. Algemene video's, maar met ons logo in beeld waardoor er toch herkenbaarheid is. Het gaat over bijvullen en ontluchten van cv, uitleg mechanische ventilatie en de stekkerproef.

Daarnaast is er aan het eind van het jaar een video gemaakt ter ondersteuning van de weringscampagne voor een nieuwe bestuurder.

## 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, kasstromen, bijsturingsruimte en rendement, maken we scenario-analyses en hebben we zicht op onze bijsturingsmogelijkheden. Alle financiële beheersingsinstrumenten als meerjarenprognose en kengetallen zijn gebaseerd op de beleidswaarde.

#### *Marktwaarde*

In het jaar 2024 heeft de prijsontwikkeling op de woningmarkt zich verder doorgezet, wat zich doorvertaalt in een positieve ontwikkeling van de marktwaarde. De totale waarde (marktwaarde in verhuurde staat) van de woningportefeuille bedraagt ultimo 2024 € 473 miljoen tegenover € 432 miljoen ultimo 2023. De toename van de autonome waardeontwikkeling bedraagt € 32 miljoen, een stijging van 7%. De mutatie door mutaties in het bezit (nieuwbouw, verkoop en sloop) geven een positieve toename van € 9,9 miljoen. De toename van de autonome waardeontwikkeling is de uitkomst van aanpassingen in het handboek marktwaardering. Met name aanpassingen in de leegwaarde.

#### *Beleidswaarde*

De beleidswaarde geeft, in tegenstelling tot de marktwaarde, de waarde van het vastgoed weer op basis van het beleid van Openbaar Belang. Met ingang van 2024 is er sprake van een nieuwe methodiek voor bepaling van de beleidswaarde. Beleidswaarde 2.0 is geïntroduceerd. Er is sprake van één sector brede discontovoet, 60 jaar rekenhorizon (zonder eindwaarde), de onderhoudsbegroting wordt rechtstreeks overgenomen en verbeteren EFG-labels is opgenomen in de waardering. Ultimo 2024 kwam de beleidswaarde uit op € 278 miljoen (ultimo 2023 circa € 207 miljoen); dat is 59% van de marktwaarde (ultimo 2023: 48%). De stijging van de beleidswaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door de nieuwe rekensystematiek. In de jaarrekening is de waardewaterval geschrapt omdat deze vanuit de nieuwe waarderingssystematiek niet meer is op te bouwen.

#### *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 € 194 miljoen (= circa 41%). Het verschil in deze waarderingssuitkomsten wordt met name verzaakt door andere uitgangspunten ten aanzien van betaalbaarheid (welke huur er gevraagd wordt) en kwaliteit (welk onderhoudsniveau ingerekend wordt).

#### *Sturen op waarde*

Ook in 2024 is ons vastgoed gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat op basis van het basis handboek. Het handboek wordt op twee momenten gepubliceerd. Eind oktober 2024 is het waarderingshandboek prijspeil 31-12-2024 verschenen. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. De actualisatie is in opdracht van de Autoriteit woningcorporaties uitgevoerd door Fakton mede op basis van sessies met woningcorporaties, accountants, taxateurs en de producenten van software voor marktwaardering. Bij de actualisatie is ook gebruik gemaakt van het validatieonderzoek dat in 2024 door ABF en Calcasa is uitgevoerd. Op 14 maart 2025 is de update van het handboek 2024 gepubliceerd, in deze versie heeft een aanpassing plaatsgevonden voor de overdrachtsbelasting, en zijn de parameters voor de leegwaardestijging (jaarschijf 2024), factor markt, kwaliteitskortingsgrens (jaarschijf 2025), sociale huurgrens (jaarschijf 2025) en disconteringsvoet vastgesteld.

De belangrijkste wijzigingen die zijn doorgevoerd in het handboek 2024 ten opzichte van het handboek 2023 betreffen:

- Methodische wijzigingen. Aanpassingen in het kader van de Wet betaalbare huur. De wet betaalbare huur is op 1 juli 2024 ingegaan.
- Nieuwe methodiek beleidswaarde. Met ingang van het verslagjaar 2024 wordt de nieuwe beleidswaarde berekend. De methodiek van de nieuwe beleidswaarde verschilt op hoofdlijnen op vier manieren van zijn voorganger:
  1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en jaarlijks voorgeschreven.
  2. In plaats van een 15 jaar looptijd met een eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd.
  3. Voor onderhoud worden corporaties nu geacht hun MJOP te hanteren. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
  4. Indien er sprake is van een harde verplichting worden noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfaseren van E-, F- en G-labels.
- Actualisatie van de tabel WOZ-waarden.
- De tekst is op verschillende plaatsen verduidelijkt en definities zijn aangescherpt.

De marktwaarde in verhuurde staat komt uit op 77% van de WOZ-waarde (2023: 72%). Voor 2024 zien we dat op basis van de rekeningregels circa 3% van ons bezit gewaardeerd wordt volgens het doorexploiteerscenario. In 2023 was dit circa 6%. Voor beleggers blijft het waarderingstechnisch erg interessant om woningen uit te ponden. Het doorexploiteerscenario sluit overigens beter aan bij het vastgoedbeleid 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 59% (2023: 63%) van de WOZ-waarde bedragen.

#### *Sturen op kasstromen en bijsturingsmogelijkheden*

Naast het sturen op waarden stuurt Openbaar Belang ook op kasstromen middels monitoren van de ontwikkeling van de ICR<sup>4</sup>. Daarnaast monitoren we de ontwikkeling van de solvabiliteit<sup>5</sup> en de Loan To Value (LTV)<sup>6</sup>. We hebben inzicht in actueel beredeneerde risico's en grip op welke bijsturingsmogelijkheden er zijn om risico's te kunnen afwenden. Aangezien een deel van de investeringen nog niet gebaseerd is op harde toezeggingen, geeft dit ons voldoende mogelijkheden als risicomanagement om bijsturing te kunnen geven. Periodiek monitoren we onze bijsturingsmogelijkheden. Verder brengen wij middels een aantal scenario's in kaart wat de gevoeligheden op markteconomische ontwikkelingen zijn op onze ratio's. Middels deze maatregelen voorkomen we dat de normen van toezichthouders worden overschreden.

---

<sup>4</sup> 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).

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.

### *Sturen op rendement*

Het sturen op rendement is een belangrijk onderdeel bij onze investeringsbeslissingen. Wij toetsen al onze investeringen aan ons investeringsstatuut. Naast dat een financiële toets (op bedrijfsniveau en projectniveau) voor ons belangrijk is bij een investeringsbeslissing, hebben we, gezien onze maatschappelijke opgave, de maatschappelijke toets. Financieel toetsen we het project wat betreft rendement op IRR en NAR. Maatschappelijk kijken we op welke wijze het project bijdraagt op de onderdelen: duurzaamheid, betaalbaarheid, kwaliteit, bijdrage aan beschikbaarheid en leefbaarheid en financieel.

### *Autoriteit woningcorporaties (Aw)*

Op 25 april 2024 hebben wij de toezichtbrief 2024 van de Aw ontvangen, waarin de Aw, naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek, op basis van het gezamenlijk beoordelingskader concludeert, dat de risico-inschatting voor onze corporatie op alle onderdelen laag is. Daarnaast heeft de Autoriteit woningcorporaties met haar brief van 29 november 2024 haar oordeel gegeven over de rechtmatigheid van het verslagjaar 2023. De Aw is van mening dat Openbaar Belang in 2023 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.

### *WSW*

Jaarlijks voert het WSW een risicobeoordeling uit voor alle individuele corporaties. Een jaarlijkse risicobeoordeling wordt primair gedaan om aanspraken op het borgstelsel zo veel mogelijk te voorkomen en een toekomstbesteding borgstelsel te behouden in het belang van de volkshuisvesting. Het risicobeoordelingsmodel van het WSW beoordeelt in samenhang 24 bedrijfsrisico's en 6 financiële risico's (ICR, LTV, solvabiliteit, omvang eigen vermogen, EBITDA als percentage van de bedrijfsopbrengsten en financieringsruimte en liquiditeitspositie). De input, scope en inhoud van vrijwel al deze risico's zijn beschreven in het gezamenlijk beoordelingskader. Daarnaast toetst het WSW conform afspraken in Beleidsregel II op de Onderpandratio en de Dekkingsratio. Beide ratio's maken geen onderdeel uit van het risicobeoordelingsmodel, maar zijn wezenlijk voor de beslissing om al dan niet borging te verstrekken. Uitgangspunt bij het beleid van Openbaar Belang is dat zowel aan de financiële risico's als aan de bedrijfsrisico's en normen van de Onderpandratio en Dekkingsratio wordt voldaan.

In haar beoordelingsbrief risicoprofiel van 9 september 2024 constateert het WSW dat evenals vorig jaar (beoordelingsbrief 18 januari 2023) bij onze corporatie sprake is van een relatief laag risicoprofiel. De ambitie is voor het WSW herkenbaar vanuit onze portefeuillestrategie en het facetbeleid. Het is in lijn met de gemeentelijke prestatieafspraken en de Nationale Woon- en Bouwagenda. De governance is stabiel en voldoet. De beheersing van de processen rondom investeringen, huur en onderhoud zijn op orde. De risico's in het project Weezenlanden-Noord worden afdoende beheerst doordat er gefaseerde sloop en sociale nieuwbouw plaatsvindt in nauwe afstemming met de gemeenten en commerciële partijen. Het financiële risico is hoger ten opzichte van de vorige risicobeoordeling. Dit komt door zowel hogere scores in de prognosejaren voor de ICR en de LTV door respectievelijk een lagere operationele kasstroom door hogere rente- en overige uitgaven en door een hogere schuldpositie.

## Financiële grenswaarden

Door de Aw en het WSW zijn de financiële grenswaarden herijkt in 2024. De nieuwe systematiek voor de bepaling van de beleidswaarde maakt herijking van de grenswaarden nodig. Met de beleidswaarde wordt de waardering van het vastgoed inclusief de beleidskeuzes van woningcorporaties weergegeven. De hoogte van de beleidswaarde is van belang voor de financiële sturing en financiering van uw woningcorporatie en geeft inzicht in de impact van beleidsmatige keuzes. In onderstaande tabel zijn de geactualiseerde financiële grenswaarden opgenomen.

Ratio's	DAEB	Niet-DAEB	Enkelvoudig/ geconsolideerd
ICR	1,4	1,8	1,4
LTV	70% (was 85%)	70% (was 75%)	70% (was 85%)
Solvabiliteit	30% (was 15%)	30% (was 40%)	30% (was 15%)
Dekkingsratio	70%	70%	70%
Onderpandratio (WSW)	n.v.t.	n.v.t.	70%

## 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, financierbaar 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 2025-2029:

- ICR: gemiddeld 1,6 (norm WSW min. 1,4)
- LTV (op basis van beleidswaarde): gemiddeld 52% (WSW-norm max. 70%)
- Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde): gemiddeld 48% (WSW-norm min. 30%)
- Dekkingsratio: gemiddeld 35% (WSW-norm max 70%)
- Onderpandratio: gemiddeld 36% (WSW-norm max 70%)

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

## Marktwaarde 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 2024 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	marktwaarde portefeuille		
		bepaalde waarde	-/- 100 punten	-/- 200 punten
31-12-2023	20.000	-2.519	-3.457	-4.451
31-12-2024	20.000	-2.269	-3.009	-3.786

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

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

### Treasury

Onze treasuryactiviteiten worden begeleid en ondersteund door Thésor. De voorstellen uit het treasury jaarplan 2024 konden binnen de bandbreedtes worden uitgevoerd. Openbaar Belang heeft tot en met 2039 een forse financieringsbehoefte. Als onderdeel van de herijking strategie en actualisatie portefeuilleplan, hebben wij in 2023 onze financieringsstrategie geactualiseerd om zo geactualiseerde kaders te hebben voor onze invulling van de benodigde financieringen. De actualisatie heeft in samenwerking met Thésor plaatsgevonden.

### Derivaten

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 2024 ook niet plaatsgevonden.

In 2022 zijn het treasurystatuut en het Reglement Financieel Beleid & Beheer geactualiseerd. De actualisatie van het treasurystatuut heeft in samenwerking met Thésor plaatsgevonden. Voor actualisatie van het Reglement Financieel Beleid & Beheer heeft Openbaar Belang zich geconfirmeerd aan het model-reglement wat Aedes in samenwerking met de VTW heeft opgesteld en geaccordeerd is door de Autoriteit woningcorporaties. Tevens is onze huisbankier ING globaal geëvalueerd in 2022 wat geleid heeft tot het opzeggen van de RC-faciliteit per 1 januari 2023.

## 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 2024 is als volgt opgebouwd (x € 1.000):

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2024	2024			2023
	werkelijk	begroot	verschil	werkelijk
x € 1.000	€	€	€	€
exploitatie	10.370	9.590	780	8.662
verkopen	1.364	447	917	1.018
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.851	9.429	12.422	-25.592
Overige activiteiten	158	169	-11	100
leefbaarheid	-457	-548	91	-374
overige organisatiekosten	-619	-853	234	-760
financiële baten/lasten	-3.594	-3.974	380	-3.085
resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	29.073	14.260	14.813	-20.031
belastingen	-1.783	-1.693	-90	-1.492
<b>jaarresultaat na belastingen</b>	<b>27.290</b>	<b>12.567</b>	<b>14.723</b>	<b>-21.523</b>

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

**Mutatie werkelijk 2024 ten opzichte van begroot 2024**

(x € 1.000)

Waardeveranderingen MVA	12.422
Exploitatieresultaat	780
Verkopen	917
Financiële baten/lasten	380
Overige	<u>224</u>
Totaal	<u>14.723</u>

Het exploitatieresultaat is € 14,7 miljoen hoger dan begroot, met name door waardeveranderingen. Deze waardeveranderingen betreffen enerzijds onrendabele toppen en anderzijds autonome waardedaling van het vastgoed. De autonome waardestijging was begroot op € 24,1 miljoen positief, de werkelijke waardeontwikkeling is uitgekomen op € 31,8 miljoen positief. Een en ander is het gevolg van de update van de parameters en rekeningregels vanuit het Handboek modelmatig waarderen. De onrendabele toppen nieuwbouw zijn uitgekomen op € 10,0 miljoen negatief, waar € 14,7 miljoen negatief begroot was. Het verschil van € 4,7 miljoen wordt voor € 9,7 miljoen verklaard door actualisatie van reeds genomen onrendabele toppen (€ 6,0 miljoen) en nieuwe onrendabele toppen (3,1 miljoen), die zich positief ontwikkelen door bijstelling van stichtingskosten en positieve ontwikkeling van de marktwaarde als gevolg van aanpassingen in het handboek. Hier staat tegenover een bedrag van € 5 miljoen, die wordt verklaard door onrendabele toppen waar in de begroting nog geen rekening mee was gehouden. In 2024 hebben wij eerder dan verwacht de onrendabel genomen op Gebouw M Weezenlanden-Noord en Gildenhof. Tevens is onrendabel genomen voor de projecten Klein Wonen De Tippe en Mens en Milieuvriendelijke Wonen De Tippe deze waren eerder begroot voor 2023.

Het exploitatieresultaat komt met name positiever uit door een lagere onderhoudslast (0,6 miljoen), zie voor toelichting hierop 3.5 onderhoud en verbetering. Het resultaat verkopen is beter dan begroot door een hogere gemiddelde verkoopopbrengst dan begroot. De financiële baten/lasten komen positiever uit door minder aangetrokken financiering dan begroot door vertraging in de ontwikkeling van projecten nieuwbouw.

<b>Ratio</b>	<b>Realisatie 2024</b>	<b>Begroting 2024 Openbaar Belang</b>	<b>Norm WSW/Aw</b>
ICR	1,90	1,60	1,4
LTV	41,9%	53,9%	70,0%
Solvabiliteit	52,1%	43,3%	30,0%
Dekkingsratio	25,8%	28,5%	70,0%
Onderpandratio	26,5%	29,2%	70,0%

De ICR is ten opzichte van de begroting hoger uitgekomen, wat met name ontstaat door een lagere onderhoudslast en lagere rentelast dan begroot. De LTV en solvabiliteit hebben zich gunstig ontwikkeld met name door de aangepaste rekensystematiek. Deze ontwikkeling was mede aanleiding voor het WSW en Aw om de norm op deze onderdelen aan te passen.

**Mutatie werkelijk 2024 t.o.v. werkelijk 2023***(x € 1.000)*

Waardeveranderingen MVA	47.443
Exploitatie	1.708
Verkopen	346
Financiële baten/lasten	-/- 509
Vennootschapsbelasting	-/- 291
Overige	<u>116</u>
Totaal	<u>48.813</u>

Uit deze opstelling blijkt dat het jaarresultaat 2024 t.o.v. 2023 met name is gewijzigd als gevolg van waardeveranderingen. De hogere waardeveranderingen ad € 47,4 miljoen komt voor € 47,2 miljoen door hogere autonome waardestijging. Waar in 2023 sprake was van een negatieve waardestijging, zien we dat in 2024 de waardeontwikkeling weer fors is toegenomen.

De toename van het resultaat uit exploitatie wordt met name veroorzaakt door toename van de huuropbrengsten (€ 1,3 miljoen), wat komt door oplevering van nieuwbouw eind 2023 en in 2024, tevens een lagere onderhoudslast van € 0,5 miljoen ten opzichte van vorig jaar. De hogere opbrengst verkopen is het gevolg van met name hogere verkoopprijzen. In verband met de ontwikkeling van nieuwbouw, hebben wij leningen aangetrokken die een hogere rentelast met zich meebrengen. De toename van ons fiscale resultaat zorgt voor een hoger te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting.

## 6.4 Ontwikkeling vermogen 2025 t/m 2029

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

▪ Parameters (cijfers aangeleverd door Ortec, parameters conform begroting 2025):

- huurverhoging wordt voor 2025 afgeleid van de cao-loonontwikkeling van het voorgaande jaar, voor de jaren daarna weer op basis van inflatie van het voorgaande jaar. Daarnaast passen wij huurharmonisatie toe bij mutatie, hetgeen resulteert in de volgende verhogingen:

2025:	4,62%	2028:	3,08%
2026:	3,58%	2029:	3,00%
2027:	2,90%		

- lange rente leningen (incl. opslag) : 3,32% in 2025 en gemiddeld 3,25% jaarlijks tot en met 2029
- korte rente leningen (incl. opslag) : 2,80% in 2025 en gemiddeld 2,2% jaarlijks tot en met 2029
- prijsinflatie : 3,04% in 2025 en aflopend naar 2,43% in 2029
- looninflatie : 3,83% in 2025 en aflopend naar 3,02% in 2029
- huurderving, leegstand : 0,50%
- huurderving, oninbaar : 0,20%
- onderhouds- en bouwindex : 3,00% in 2025 en aflopend naar 2,75% in 2029

▪ 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 2025 t/m 2029.
- In de prognose is rekening gehouden met de volgende mutaties in de voorraad:
  - de realisatie van 47 appartementen locatie Gildenhof, Spoorzone;
  - de realisatie van 40 appartementen in winkelcentrum Stadshagen;
  - de realisatie van 38 appartementen/woningen in De Tippe (Stadshagen);
  - de realisatie van 40 appartementen Zwartewaterkwartier;
  - de realisatie van 22 appartementen Oosterenk;
  - de realisatie van 42 flexwoningen;
  - de sloop van 96 appartementen en 26 garages in Weezenlanden-Noord met vervangende nieuwbouw van 176 appartementen (onderdeel nieuwbouwproject 283 appartementen, 1 bedrijfspand);
  - het splitsen van 18 woningen in 36 woningen;
  - het toevoegen van 52 woningen door middel van optoppen en
  - de (reguliere) verkoop van 75 woningen (gemiddeld 15 per jaar).

Op de hiernavolgende pagina's wordt de meerjarenprognose over de periode 2025-2029 weergegeven.

Achtereenvolgens zijn opgenomen:

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

Jaar	norm	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Solvabiliteit, o.b.v. marktwaarde (%)		71,6	71,0	68,5	66,5	63,6	62,8
Solvabiliteit, o.b.v. beleidswaarde (%)	≥ 30,0	52,1	56,1	51,3	48,3	43,3	41,5
LTV, o.b.v. marktwaarde (%)		24,7	27,6	30,8	33,6	36,1	36,9
LTV, o.b.v. beleidswaarde (%)	≤ 70,0	41,9	42,6	47,9	52,7	57,3	58,6
LTV, o.b.v. WOZ-waarde (%)		18,9	20,2	21,7	23,1	24,7	25,1
Onderpandratio (%) [max 70%]	≤ 70,0	26,5	30,6	34,0	36,8	39,6	40,3
Dekkingsratio (%) [max 70%]	≤ 70,0	25,8	29,6	32,8	35,3	38,0	38,7
Interest dekkingsratio (ICR)	≥ 1,4	1,69	1,69	1,60	1,57	1,50	1,53
Rente VV (%)		3,1	3,22	3,11	3,10	3,11	3,08

## Resultatenrekening

(x € 1.000,-)

Jaar	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Exploitatie</b>	realisatie					
Huuropbrengsten	19.196	19.753	20.858	22.806	23.766	25.266
Opbrengsten servicecontracten	1.827	2.061	2.113	2.167	2.220	2.274
Lasten servicecontracten	-1.961	-2.216	-2.271	-2.328	-2.385	-2.446
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.317	-1.039	-995	-1.306	-1.252	-1.565
Lasten onderhoud	-5.941	-7.067	-7.574	-7.817	-7.781	-7.422
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.434	-1.391	-1.585	-1.634	-1.694	-1.747
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>10.370</b>	<b>10.101</b>	<b>10.546</b>	<b>11.887</b>	<b>12.874</b>	<b>14.360</b>
<b>Overige activiteiten</b>	158	162	168	171	175	179
<b>Leefbaarheid</b>	-457	-493	-497	-501	-508	-519
<b>Overige organisatiekosten</b>	-619	-927	-972	-1.036	-1.086	-1.147
<b>Financiële baten en lasten</b>						
Rentebaten	8	26	26	22	21	23
Rentelasten	-3.602	-3.969	-4.714	-5.360	-6.066	-6.540
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-3.594</b>	<b>-3.943</b>	<b>-4.688</b>	<b>-5.338</b>	<b>-6.045</b>	<b>-6.517</b>
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>5.858</b>	<b>4.900</b>	<b>4.557</b>	<b>5.183</b>	<b>5.410</b>	<b>6.356</b>
<b>Verkopen</b>						
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.061	4.646	4.621	4.757	4.919	5.129
Toegerekende organisatiekosten	-16	18	18	18	19	19
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.681	-3.516	-3.357	-3.465	-3.625	-3.702
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.364</b>	<b>1.148</b>	<b>1.282</b>	<b>1.310</b>	<b>1.313</b>	<b>1.446</b>
<b>Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille</b>	21.851	15.343	1.567	1.085	-756	5.774
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>29.073</b>	<b>21.391</b>	<b>7.406</b>	<b>7.578</b>	<b>5.967</b>	<b>13.576</b>
<b>Belastingen</b>	-1.783	-1.492	-1.408	-1.815	-2.068	-2.379
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>27.290</b>	<b>19.901</b>	<b>5.997</b>	<b>5.764</b>	<b>3.899</b>	<b>11.195</b>

## Kasstroom

(x € 1.000,-)

Jaar	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Operationele activiteiten	3.053	2.646	2.585	2.925	2.901	3.462
(des)Investeringsactiviteiten	-7.979	-22.533	-29.806	-22.041	-28.873	-19.228
Financieringsactiviteiten	3.568	19.873	27.221	19.116	25.971	15.766
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-1.359</b>	<b>-13</b>				

## Ontwikkeling balansposten

(x € 1.000,-)

Jaar	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Eigen vermogen	342.664	362.564	368.562	374.325	378.224	389.419
Langlopende schulden *)	117.932	137.720	164.911	183.997	209.937	225.671
Vastgoedbeleggingen en Materiële vaste activa	476.830	508.574	536.446	561.303	592.511	617.878
Balanstotaal	478.644	510.378	538.257	563.124	594.339	619.715

\*) 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 2024 is het onrendabel genomen voor de nieuwbouw 72 woningen gebouw M Weezenlanden-Noord (project 84), 47 woningen Gildenhof (project 61), 12 woningen Klein Wonen (project 218) De Tippe en 8 woningen Mens- en Milieuvriendelijk Wonen De Tippe (project 219). Is het onrendabel genomen voor woningverbetering, verduurzaming en uitbreiding 32 woningen Hanekamp (complex 007). En actualisatie grondexploitatie Weezenlanden-Noord (complex 008), 42 woningen Flexwoningen (project 071), 40 woningen winkelcentrum Stadshagen (project 217 en verduurzaming Riouwstraat (complex 004). Tevens is de eerder genomen onrendabel op gebouw D Weezenlanden-Noord (project 082) vrijgevallen, in verband met het genomen stopbesluit op dit project.

### 6.6 Ontwikkeling solvabiliteit en liquiditeit

Uit de meerjarenprognose blijkt dat het eigen vermogen toeneemt van € 342,7 miljoen ultimo 2024 naar € 389,4 miljoen ultimo 2029. Deze toename heeft te maken met de ontwikkeling van de waardeverandering van ons bezit en daarnaast het gevolg van opleveringen de komende jaren.

De solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde daalt van 52,1% ultimo 2024 naar 41,5% eind 2029.

De Loan to Value o.b.v. beleidswaarde neemt toe van 41,9% ultimo 2024 naar 58,6% eind 2029.

De kasstromen uit operationele activiteiten blijven stabiel: de ICR is met gemiddeld 1,6 de komende periode boven het minimum (1,4) van WSW/Aw.

De sector heeft in juni 2022 verregaande Nationale Prestatieafspraken (NPA) gemaakt, in 2024 zijn deze afspraken herijkt. Openbaar Belang heeft in de meerjarenprognose rekening gehouden met de invulling van afspraken uit NPA, de lokale prestatieafspraken (LPA) voor de periode 2024-2027 en de eigen ambities uit onze strategie. De LPA passen binnen de woondeal, die weer passen binnen de NPA en de NPA past weer binnen de meerjarenbegroting.

In haar brief van 24 april 2024 heeft het WSW het borgingsplafond voor 2024 vastgesteld op € 136.338.000. Voor 2025 en 2026 op respectievelijk € 159.368.000 en € 179.204.000. Hetgeen voldoende is om onze (voorgenomen) activiteiten in 2025 en 2026 te kunnen financieren.

In de tabel hierna is, uitgaande van het saldo van de geborgde leningen ultimo 2024 en de voorgenomen DAEB-activiteiten in 2025-2029, het verwachte borgingsplafond berekend. In deze periode komt het schuldrestant van de leningenportefeuille naar verwachting niet uit boven het beschikbare borgingsplafond. De investeringen worden gedaan op borgbare activiteiten of worden gefinancierd vanuit beschikbare middelen uit operationele kasstroom of verkoopopbrengsten. Voor de benodigde financiering zal in overleg met onze treasuryadviseur leningen worden aangetrokken passend binnen de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in ons treasurystatuut.

## 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 onze ratio's op markteconomische ontwikkelingen op een goede manier in kaart te brengen en te monitoren, wordt in de begrotingscyclus een uitgebreide 15-jaars scenarioanalyse (2025-2039) gemaakt, die met behulp van softwarepakket WALS van Ortec wordt uitgevoerd. Met het doorrekenen van onze scenario's laten we gevoeligheden zien; we zijn hiermee niet op zoek naar het bepalen van nieuwe grenswaarde. De Aw en het WSW hebben afgelopen jaar de grenswaarde herijkt. De ICR normering is gelijk gebleven, waar deze voor veel corporaties de meest knellende/beperkende grenswaarde is. In de normering van de ICR is reeds rekening gehouden met een opslag voor operationele en governancerisico's. Ortec Finance heeft een onderbouwde doorrekening gedaan, waaruit naar voren komt, dat de benodigde buffers voor macro-economische risico's voor de ICR uit zou komen op 0,31.

De volgende scenario's zijn onderzocht (en in de begrotingscyclus beoordeeld):

1. inflatie, loon en rente 1% hoger;
2. inflatie, loon en rente 1% lager;
3. inflatie en loon gelijk, maar rente 1% hoger;
4. bouw- en onderhoudsindex 1% hoger;
5. 15 jaar lang geen verkopen;
6. economische verwachting o.b.v. Ortec Finance 1<sup>e</sup> kwartaal 2025 en
7. huurbevrozing 2025 – 2026.

Uit deze scenarioanalyse blijkt dat:

- het kengetal voor de kasstromen (ICR) vanaf 2026 voor scenario 7 en vanaf 2028 niet binnen de kaders van externe toezichthouders blijft bij scenario 1 en 3, vanaf 2030 voor scenario 5 en vanaf 2032 voor scenario 4. We zien de grootste gevoeligheid bij bevrozing van de huren en oplopende rente. De huuropbrengsten zijn benodigd om onze investeringsopgave en bijbehorende rente te kunnen financieren. Door onze investeringsopgave en bijbehorende financieringsbehoefte de komende 15 jaar, heeft stijging van de rente een forse impact op de ontwikkeling van de ICR. De rentelasten vanuit investeringen worden niet voldoende gecompenseerd door onze huuropbrengsten en vergt dan bijsturing t.z.t. van kosten en/of investeringen;
- in alle scenario's blijft de LTV en solvabiliteit tot 2037 onder het maximum van 70%, respectievelijk minimum 30, daarna zien we dat we de norm overschrijden bij scenario 5. Het scenario laat zien dat verkopen benodigd zijn om onze ambities te kunnen uitvoeren, het temporiseren van nieuwbouw zou bij dit scenario eraan bij kunnen dragen om binnen de grenzen te blijven;
- de normen van de dekkingsratio en de onderpandratio worden niet overschreden.

Openbaar Belang geeft invulling aan haar volkshuisvestelijke opgave de komende jaren, maar is zich ook bewust van een duurzame bedrijfsvoering. Daarom werken we vanuit de interne bedrijfsvoering aan een duurzaam bedrijfsmodel en onderzoeken we welke mogelijkheden er zijn om na uitvoer van alle opgaven tot 2030 ook toe te kunnen werken naar de opgave voor 2050. Als onderdeel van de financieringsstrategie, zijn we bij treasury-activiteiten bewust van de rentegevoeligheid en proberen hier, waar mogelijk, risicobeperkende maatregelen in te zetten om de gevoeligheid op dit onderdeel te reduceren.

Geconcludeerd kan worden dat we bij diverse doorgerekende gevoeligheidsscenario's niet binnen de kaders van Aw/WSW blijven. Als corporatie zijn wij ons bewust van de volkshuisvestelijke opgave en de economische ontwikkelingen, wij proberen hier een goede balans in te vinden. Mochten ratio's onder druk komen te staan, hebben wij met onze bijsturingmogelijkheden voldoende mogelijkheden om bij te sturen en hier op gepaste wijze op te anticiperen.

## 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 op 1 september 2017 benoemd tot directeur-bestuurder en op 1 september 2021 herbenoemd voor een volgende periode. Op 15 november 2024 is de heer Quint met een nieuwe uitdaging als directeur-bestuurder bij De Woningstichting in Wageningen begonnen. Vanaf deze datum is de heer P. Winterman interim-bestuurder bij Openbaar Belang.

Over de periode van 2022 – tot en met 14 november 2024 dient de heer Quint in totaal 104 punten te behalen. In het kader van de eisen rond Permanente Educatie heeft hij in de periode 2022-2024 een totaal van 215 PE-punten behaald. De heer P. Winterman dient in de periode 15 november – 31 december 2024 6 PE-punten te halen. De heer Winterman heeft in deze periode 12 punten behaald. 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, gezamenlijk met het bestuur, in 2022 de visie op besturen en toezicht houden herzien. In deze visie erkennen het bestuur en de RvC dat zij onderscheidende rollen hebben in de maatschappelijke opgave en verantwoordelijkheid van Openbaar Belang.

### **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 zijn complementair aan elkaar. Indien een lid van het bestuur/commissarissen vertrekt dan zullen de overige leden de kandidaten beoordelen.

## **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.

### *Procuratieregeling*

In de vergadering van 6 maart 2024 heeft de RvC goedkeuring verleend aan de procuratieregeling. Dit betrof een actualisatie waarbij de grens procuratie bestuurder in lijn in gebracht met de nieuwe statuten, die in 2023 opnieuw zijn vastgesteld.

In de vergadering van 6 november 2024 heeft de RvC goedkeuring verleend aan de herziene procuratieregeling, waarbij ditmaal de procuratie voor de manager en medewerkers van de afdeling Vastgoed is aangepast: deze is nu in lijn gebracht met de mogelijkheden die ons ERP-systeem geeft.

### *Reglement financieel beleid en beheer*

Het reglement financieel beleid en beheer is in de vergadering van 6 maart 2024 vastgesteld. In dit reglement is de procuratie in lijn gebracht met de herziene statuten.

### *Investeringsvoorstel Wanningsstraat en Monteverdilaan*

In de vergadering van 6 maart 2024 heeft de RvC goedkeuring gegeven aan het investeringsbesluit om, bij mutatie, grote appartementen in de Monteverdilaan en Wanningsstraat te splitsen.

### *Aanpassen reglementen governance*

Na het aanpassen van de statuten, die op 29 december 2023 zijn gepasseerd bij de notaris, zijn de verschillende reglementen (RvC, Auditcommissie, Selectie- en remuneratiecommissie en Bestuur) in lijn gebracht met de statuten. Deze reglementen zijn goedgekeurd door de RvC in de vergadering van 5 juni 2024.

### *Investeringsbesluit Gildenhof (Sporzone)*

In de vergadering van 12 september 2024 heeft de RvC goedkeuring gegeven aan het investeringsbesluit van Gildenhof (Sporzone), waar 47 appartementen voor Openbaar Belang gerealiseerd worden.

### *Investeringsbesluit Hanekamp*

In de vergadering van 12 september 2024 heeft de RvC goedkeuring gegeven aan de investeringsbesluit van Hanekamp, waar de appartementen worden verduurzaamd en gasloos gemaakt worden en waar 32 appartementen toegevoegd kunnen worden door middel van optoppen.

### *Investeringsbesluit Gebouw M Weezenlanden-Noord*

In de vergadering van 12 september 2024 heeft de RvC goedkeuring gegeven aan het investeringsbesluit van Gebouw M Weezenlanden-Noord.

### *Update investeringsbesluit Weezenlanden-Noord*

In de vergadering van 12 september 2024 heeft de RvC goedkeuring gegeven aan de update van het investeringsbesluit Weezenlanden-Noord.

### *Treasury jaarplan 2025*

Het treasury jaarplan 2025 is in de vergadering van 4 december 2024 goedgekeurd.

### Positie interne controller

Sinds 1 januari 2017 is de controller onder rechtstreekse aansturing van de directeur-bestuurder geplaatst. 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 2024 is op 6 maart 2023 goedgekeurd. De externe accountant heeft kennisgenomen van het Intern Control Plan.

In 2024 heeft in afwezigheid van de bestuurder, één keer een gesprek plaatsgevonden tussen de Auditcommissie en de controller.

### 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, omgevingssensitiviteit, authenticiteit, visie en zelfreflectie. Bij het antecedentenonderzoek 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 € 3 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. De statuten zijn op 29 december 2023 gepasseerd bij de notaris.

### 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

Het risicomanagementsysteem ondersteunt Openbaar Belang om meer zekerheid te krijgen over het bereiken van de ondernemingsdoelstellingen, efficiënte en effectieve processen, betrouwbare financiële informatieverzorging en naleving van relevante wet- en regelgeving.

Daarnaast is er aandacht voor governance en integriteit om zo te werken aan het bewustzijn van de medewerkers en de Raad van Commissarissen.

#### Ontwikkelingen in 2024

##### *Control framework*

In 2024 is er met het intern control framework gewerkt om de interne controles uit te voeren. Deze is in 2024 geüpdatet naar het werken met het nieuwe ERP systeem. Daarbij is aandacht gegeven in de operationele risico's binnen 13 processen bij Openbaar Belang en gecontroleerd of de maatregelen uit het control framework ook zijn uitgevoerd. In het control framework is een 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> of 3<sup>e</sup> lijn controle aanwezig en hoe vaak het wenselijk is om een 3<sup>e</sup> lijns controle uit te voeren. Hiermee is helder weergegeven hoe Openbaar Belang omgaat met het three lines of defence model, zoals deze past bij de omvang van de organisatie. De controles in de lijn zijn in 2024 voldoende uitgevoerd om deze risico's te beperken.

##### *Risico-inventarisatie*

Op basis van het intern control framework, er een risico-inventarisatie uitgevoerd op de hoofdprocessen. Daarnaast is gekeken naar de risico's en is de opzet van controlemaatregelen beoordeeld. Beide zijn gebruikt om een inschatting te kunnen maken van de restrisico's in het proces. Er zijn voldoende zichtbare controles. In 2024 heeft de focus gelegen op een juiste en volledige migratie van data van ons oude ERP (XBIS van NCCW) naar nieuwe ERP (Tobias365 van Aareon), daarnaast hebben in 2024 de belangrijkste processen een audit gehad. In 2025 krijgt dit een verder vervolg.

##### *Fraude risico-inventarisatie en integriteit*

Uit onderzoek is gebleken dat fraude vaak ontstaat bij dezelfde kenmerken en gedragingen. Op basis hiervan is de zogenaamde fraudedriehoek geformuleerd. Deze bestaat uit de meest voorkomende elementen die uit fraudezaken naar voren komen:

- *Druk*, deze druk kan zowel intern als extern zijn. Intern is dit bij een organisatie die werkt op basis van prestaties met bonusstructuren. De externe druk ontstaat vanuit huis bij de medewerker als zich daar geld of relationele problemen voordoen.
- *Gelegenheid*, hoe makkelijker het is om fraude te plegen, hoe groter de kans is dat dit wordt gedaan. Een goede interne controle en procuratieregeling kan deze kans verkleinen.
- *Rationalisatie*, fraudeur zal zeggen dat iedereen het doet en daarmee zijn gedrag goedpraten.

Bij Openbaar Belang worden op alle drie de vlakken maatregelen genomen om deze elementen zo goed mogelijk in beeld te houden en de risico's dat deze zich voordoen, zoveel mogelijk te beperken. Belangrijk daarbij is dat medewerkers met elkaar in gesprek blijven, elkaar aanspreken, scherp blijven en stilstaan bij hun handelen.

### *Druk*

Er is bij Openbaar Belang geen prestatiegerichte beloning (bonussen). Dat maakt dat de interne druk niet hoog is om fraude te plegen. Wel kunnen er natuurlijk buiten de organisatie om privé met medewerkers zaken gaan spelen. Managers en medewerkers hebben korte lijnen met elkaar en er is een prettige werkcultuur. Daarnaast is er een vertrouwenspersoon aangesteld om een mogelijke drempel voor werknemers weg te nemen om iets bespreekbaar te maken.

### *Gelegenheid*

Om de fraude te voorkomen is er in 2022 een intern control framework opgezet voor de operationele processen. Hierin worden de interne controles binnen de processen weergegeven en in welke lijn deze worden uitgevoerd. Vanuit deze opzet is een risico-inventarisatie gemaakt waarbij ook expliciet aandacht is geweest voor de fraudemogelijkheden binnen Openbaar Belang. Dit is de basis geweest voor de fraude risico analyse.

### *Rationalisatie*

Om de 2 jaar worden er integriteitssessies gehouden met de medewerkers. In verband met de overgang naar het nieuwe ERP systeem is de integriteitssessie van 2024 doorgeschoven naar 2025. Tijdens de audits van 2024 is aandacht voor geweest voor de softcontrols. Ook in de afdelingsoverleggen en resultaat- en ontwikkelgesprekken wordt periodiek stilgestaan bij integriteit en fraude en staat dit punt verder nog op de agenda tijdens de risicomanagementsessie met het MT en wordt dit jaarlijks in de RvC besproken.

De medewerkers zijn verantwoordelijk voor hun integriteit en bewustzijn over mogelijke frauderisico's. Het werken vanuit je integriteitsprincipes doen de medewerkers zichzelf de volgende vragen te stellen:

- Kan ik mijn gedrag en handelen uitleggen aan de ander?
- Kan ik mijn gedrag en handelen open en transparant vertellen en wordt dit geaccepteerd?
- Wat is het gevolg? Wat is het effect van mijn keuze/handelen?
- Wat is het effect op onze huurders?
- Zou ik het, met de kennis van nu, weer doen?

Deze vragen komen ook terug in de gedragscode van Openbaar Belang.

Uit de fraude risico-inventarisatie blijkt, dat er in de operationele processen voldoende maatregelen/controls zijn opgenomen om deze te beheersen.

Naast de fraude binnen de operationele processen, is er aandacht voor management- en directiefraude. Een eerste maatregel is dat er binnen Openbaar Belang een breed managementteam is (3 managers: Wonen, Vastgoed en Financiën en 1 directeur-bestuurder). Daarmee zorg je bij de besluitvorming voor voldoende integraliteit en discussie vooraf. De tweede maatregel is om de controlrol in te vullen zoals die wettelijk verplicht is bij woningcorporaties met een omvang van 5.000 vhe's of meer. Deze biedt ook een onafhankelijk oordeel over de besluitstukken, waarbij vooral de risico's worden getoetst op voldoende beheersmaatregelen en of de besluiten passen binnen het beleid van Openbaar Belang.

### Strategisch risicomangement

Jaarlijks actualiseert Openbaar Belang, als onderdeel van het risicomangement, de risicokaart. In de maandelijkse risicomangementssessies wordt één risico uitgebreid in het managementteam besproken, waarbij ook stil wordt gestaan bij mogelijke frauderisico's. Daarnaast worden de actualiteiten besproken en beoordeeld of er van daaruit nog actualisatie dient plaats te vinden op de andere risico's. Integriteit staat in de top 10 van de risico's.

Dit betekent dat het onderwerp fraude bijna maandelijks op de agenda staat van het managementteam. Ook in 2024 is er een top 10 opgesteld.

### *Strategische risico's*

- Duurzame volkshuisvestelijke legitimatie
- Politieke factoren
- Economische factoren
- Leefbaarheid
- Fraude (Integriteit)
- Weezenlanden-Noord
- Datakwaliteit
- Imago
- Cyber
- Duurzaam bedrijfsmodel

### *Duurzame volkshuisvestelijke legitimatie*

Als gevolg van de landelijke prestatieafspraken, wordt de beleidsruimte steeds verder beperkt. Om Openbaar Belang voldoende te kunnen blijven onderscheiden, heeft zij een nieuwe ondernemingsstrategie opgesteld voor 2023 en verder. Dit is onder andere vastgelegd in de prestatieafspraken.

### *Politieke factoren*

De ontwikkelingen op gemeente en landelijk niveau blijven aandacht vragen en kunnen voor wijzigingen zorgen in het beleid. In 2024 zijn nieuwe prestatieafspraken gemaakt. We monitoren de ontwikkelingen en blijven onze aandachtspunten agenderen bij de gemeente.

### *Economische factoren*

Er is nog steeds een periode met veel onzekerheid. Er zijn rentestijgingen geweest. Hierdoor kunnen de opbrengsten en uitgaven van Openbaar Belang in onbalans komen. Bij de begroting zijn daarom verschillende scenario's doorgerekend om te kijken wat voor gevolgen mogelijke verdere sterke ontwikkelingen op de meerjarenprognose hebben.

### *Leefbaarheid*

Door de toewijzingsregels en de lokale afspraken kan er onvoldoende sturing ontstaan op de bewonerssamenstelling binnen complexen. Hiervoor heeft Openbaar Belang de magische mix ontwikkeld en worden nieuwe woonvormen onderzocht. De mutatiegraad is laag en de instroom statushouders groeit. Bij de opgeleverde nieuwbouw hebben we hier direct rekening mee gehouden.

### *Integriteit*

Dit blijft een belangrijk aandachtsgebied voor Openbaar Belang, ook in 2024 is er in de verschillende lagen van de organisatie bij stilgestaan, managementteam, RvC en interne controles op de operationele processen. In 2025 vindt er weer een integriteitssessie plaats.

### *Weezenlanden-Noord*

Als gevolg van de omvang en complexiteit van dit project, is deze opgenomen binnen het risicomanagement. Veel van de risico's zijn in het traject buiten de deur georganiseerd door een ontwikkelaar te selecteren. De mobihub heeft gezorgd voor nieuwe ontwikkelingen op dit vlak. Deze zijn eind 2024 in een nieuw contract vastgelegd.

### *Cyber*

De digitalisering gaat steeds verder bij Openbaar Belang en daarmee ook de afhankelijkheid daarvan. Er zijn diverse voorbeelden van hacks bij corporaties geweest. We hebben bij Openbaar Belang een verzekering afgesloten en de beveiliging verder geüpdate.

### *Imago*

Door de steeds verdergaande regelgeving o.a. op het gebied van toewijzingen, is de kans steeds groter dat regels overschreden worden. Belangrijk uitgangspunt is dat Openbaar Belang heldere en uitlegbare keuzes maakt binnen de grenzen uit de woningwet en de prestatieafspraken. Daarnaast is communicatie met de huurders van groot belang.

### *Datakwaliteit*

Als gevolg van nieuw bezit, nieuw ERP en nieuwe medewerkers kunnen er onjuiste gegevens worden opgeslagen. Voor alle 3 de kanalen wordt er gewerkt aan nieuwe instructies en de jaarlijkse update van de position paper vastgoedgegevens wordt uitgevoerd.

### *Duurzaam bedrijfsmodel*

Er komt vanuit de prestatieafspraken steeds meer druk te liggen om het realiseren van bepaalde landelijke doelstellingen met steeds minder mogelijkheden om daarbij ook de inkomsten te laten groeien. Belangrijk is om inzicht te houden en waar nodig bij te sturen in de opgaven. Voor de lange termijn wordt gewerkt aan een duurzaam bedrijfsmodel in de sector.

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

Op grond van artikel 1.4 van de Governancecode Woningcorporaties 2020 moeten corporaties ervoor zorgen dat er een klokkenluidersregeling is. Omdat leden van Aedes de Governancecode moeten naleven, moeten alle leden van Aedes een klokkenluidersregeling hebben, dus ook corporaties met minder dan 50 werknemers. Voor corporaties met minder dan 50 werknemers geldt niet de verplichting om hun klokkenluidersregeling aan te passen aan de eisen van de nieuwe Wet bescherming klokkenluiders - en dus ook niet de verplichting om dat gedaan te hebben op uiterlijk 17 december 2023.

In dit jaar zijn geen onregelmatigheden gemeld.

## **7.5 Gedragscode**

In 2022 is de Gedragscode geüpdatet. Het document is aangepast zodat deze aansluit bij de nieuwe ondernemingsstrategie en er is een toevoeging gedaan over hoe om te gaan met privacygevoelige informatie.

## **7.6 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 2024 zijn geen meldingen gedaan bij de vertrouwenspersoon.

### **7.7 Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties**

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

### **7.8 Wijzigingen in de Raad van Commissarissen**

In 2024 zijn er geen wijzigingen geweest in de samenstelling van de Raad.

### **7.9 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 de gezamenlijke verwerving en invulling van toekomstige bouwlocaties. 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, verkenning duurzaamheid met Pioneering en regionale afstemming met Aedes.

### Uitbreiding de Woningzoeker

De woningcorporaties Salland Wonen, Vechtdal Wonen en Woonstichting Vechthorst zijn in 2024 toegetreden bij de Woningzoeker. Met deze toetreding worden er dan in totaal ruim 45.000 woningen via de Woningzoeker bereikbaar gemaakt. Hiermee ontstaat meer keuzevrijheid, is het eenvoudiger en vaak goedkoper voor woningzoekenden om in één systeem ingeschreven te staan en krijgen wij een beter beeld naar de woonbehoeften van de woningzoekenden.

### Samenwerking wonen, welzijn, zorg

In Zwolle is de samenwerking tussen wonen, welzijn en zorg op een bijzondere wijze ingevuld. In WWZ038 hebben 29 partijen zich verenigd, met als doel om een gezamenlijke visie op de behoefte aan vormen van wonen en zorg te formuleren en een afgestemd aanbod te bieden.

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 Zwolle zijn onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijkheden en organisatie van warmtenetten. Er heeft een verkenning plaatsgevonden naar geothermie in Zwolle-Noord. In 2024 zijn er ook initiatieven gestart met kleinschalige warmtenetten. Openbaar Belang volgt deze ontwikkelingen en wegen deze af voor de transitie van onze woningen naar aardgasloos en de CO2 reductie (2050 CO2 neutraal).

In 2024 werkten we met de gemeente en andere corporaties aan een stadsdeal om betaalbare woningen in Zwolle te realiseren. Dit omvat het optoppen, aanbouwen, uitplinten en splitsen van woningbouwcomplexen op aangewezen locaties. De deal streeft ernaar 500 sociale huurwoningen te creëren bovenop de reguliere bouwopgave tussen 2025 en 2030. Het is een gezamenlijke inspanning om deze woningen versneld te bouwen in de komende 5 jaar.

## 9. Verbindingen

In 2024 heeft Openbaar Belang, net als in het voorgaande jaar, geen verbindingen.

Ultimo 2024 participeert Openbaar Belang in 10 Verenigingen van Eigenaars (VvE) voor onze woningen. De administratie wordt voor 5 VvE's gevoerd door MVGM Vastgoedmanagement, bij 1 VvE ASN VvE beheer, 1 VvE is onlangs overgestapt naar een nieuwe beheerder die zich specialiseert in kleinere VvE's, Adeona. De overige VvE's voeren zelf de administratie.

De VvE's zijn ontstaan nadat er woningen uit een blok zijn verkocht. Zonder de VvE was verkoop niet mogelijk. Openbaar Belang heeft nog 43 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 2024 2 woningen behorende bij een VvE verkocht.

## 10. De organisatie

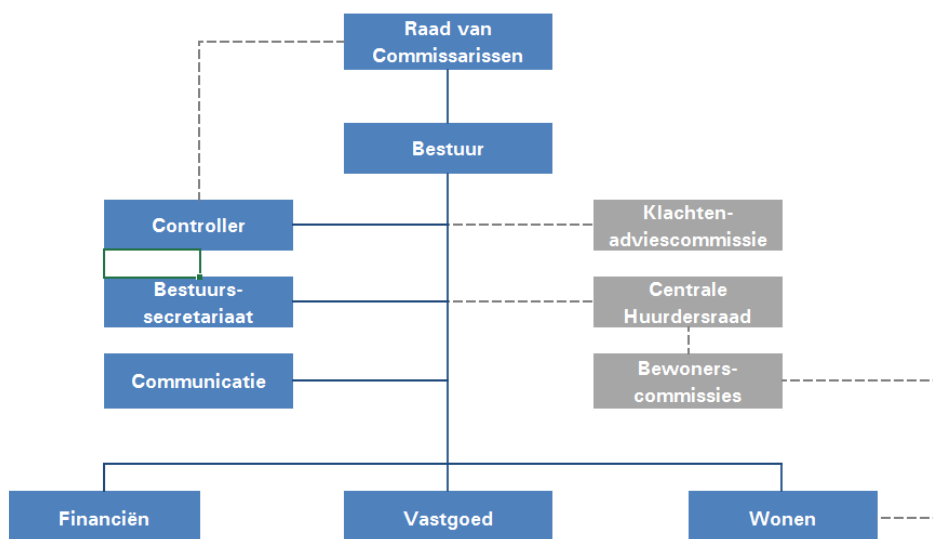
### 10.1 Het Bestuur

De samenstelling van het Bestuur op 31 december 2024 was:

Naam	Functie
P. Winterman	directeur-bestuurder

Drs. S.M. Quint is op 1 september 2017 benoemd tot directeur-bestuurder en op 1 september 2021 herbenoemd voor een volgende periode. Op 15 november 2024 is de heer Quint met een nieuwe uitdaging als directeur-bestuurder bij De Woningstichting in Wageningen begonnen. Vanaf 15 november 2024 is de heer P. Winterman interim-bestuurder bij Openbaar Belang. De heer Winterman heeft twee nevenfuncties: lid RvT bij Liberein Enschede en lid RvT Poolsterscholen Lochem.

### 10.2 Organisationschema Openbaar Belang



### 10.3 Personeel

#### Bezetting

2024 waren er 29 personen werkzaam bij de stichting (tezamen 24,2 formatieplaatsen). Eind 2024 zijn er twee vacatures (directeur-bestuurder en buurtbeheerder).

In 2024 hebben vier medewerkers de organisatie verlaten en zijn vier nieuwe medewerkers (projectleider, incassoconsulent, ontwikkelmanager en medewerker bedrijfsbureau) in dienst gekomen. In 2024 waren er geen trainees bij Openbaar Belang.

Ultimo jaar	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Totaal aantal medewerker:</b>	29	29	31	29	28
<b>aantal formatieplaatsen</b>	24,2	23,8	26,0	24,8	23,8
<b>aantal vacatures</b>	2	3	1	0	0
<b>verhouding man-vrouw</b>					
aantal mannen	12	13	15	13	13
aantal vrouwen	17	16	16	16	15
<b>aard arbeidscontract</b>					
voltijd	11	11	13	13	12
deeltijd	18	18	18	16	16
<b>Aantal stagiaires</b>	0	0	1	0	0

### Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is in 2024 toegenomen naar een niveau van 4,6% (2023: 3,1%). Het percentage blijft onder het maximaal gewenste niveau van 5%. 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.

### Arbobeleid

Openbaar Belang streeft naar optimale arbeidsomstandigheden voor alle medewerkers die bij Openbaar Belang werken. Niet alleen moet het werk bij ons veilig gedaan worden, maar medewerkers moeten zich ook prettig voelen, plezier in hun werk hebben en respectvol met elkaar omgaan. Daarbij streven wij naar een open bedrijfsklimaat, waarin medewerkers en managers elkaar aanspreken op mogelijke verbeteringen in het arbobeleid die leiden tot een nog veiliger en gezonder arbeidsklimaat.

Goede arbeidsomstandigheden zijn belangrijk voor een gezonde en veilige werkomgeving voor werknemers. Het is dus ook in het belang van de werkgever dat er een goed en doeltreffend arbeidsomstandighedenbeleid op de werkvloer tot stand komt. Daarnaast zijn wij vanuit de Arbowet verplicht om als werkgever zorg te dragen voor arbobeleid. In 2023 is het Arbobeleid ingevoerd, waarbij tegelijkertijd ook bijbehorende documenten geactualiseerd zijn.

Een risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E) vormt de basis van het arbobeleid van elk bedrijf. De RI&E helpt om risico's in kaart te brengen en die risico's aan te pakken met de juiste maatregelen. Voor een veilige en gezonde werkplek. Het is voor elk bedrijf verplicht om een RI&E te hebben. De verbouwing van het kantoorpand was aanleiding om de RI&E te actualiseren. In 2023 is de RI&E, met de daarbij behorende Plan van aanpak, getoetst en goedgekeurd. Het plan van aanpak wordt periodiek door de werkgroep RI&E (BHV-ers) geactualiseerd.

## 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. Eind 2022 is de SPP voor 2023 e.v. vastgesteld.

## **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. Met onze 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 Informatiemanagement**

2024 heeft voor de organisatie voor een groot deel in het teken gestaan van de migratie van XBIS (NCCW), Klantvenster (Bright-Answers) en Trust.it (TKB) naar diverse oplossingen die Aareon aanbiedt. Op 1 juli heeft er een succesvolle live-gang plaatsgevonden waarmee in 2024 afscheid is genomen van de 3 voorgenoemde applicaties. Het intensieve traject heeft ook voor meer interne proceskennis gezorgd en inzicht in rollen en taken van collega's onderling. Diverse nieuwe koppelingen zijn aangebracht die werkzaamheden automatiseren die voorheen extra (handmatige) handelingen vergden. Ook zijn er diverse BI rapportages opgeleverd die inzicht geven in gestandaardiseerde KPI's. Een aantal processen kennen sinds de live-gang een vergaande, soms bijna volledige, automatiseringsstroom waardoor het aantal handelingen voor de collega's fors is afgenomen.

Met kantoorautomatiseerder NEH is er verder gewerkt aan de verdere adoptie van de Microsoft 365 applicaties. Sinds de overgang van Citrix naar de applicaties Teams, OneDrive en SharePoint vergt dit extra aandacht. Eind 2024 is gestart met de technische voorbereidingen om in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2025 van telefonie platform te wisselen van Mulder Connect naar Unexus. Unexus kent integratie in het klantcontactcentrum van Embrace waardoor sneller (op basis van telefoonnummerherkenning) een klantkaart getoond kan worden. Na afronding van deze migratie kan NEH starten met het uitfasen van de laatste servers waarna Openbaar Belang volledig in de Microsoft Cloud kan werken.

Ook op security vlak is er in samenwerking met NEH extra aandacht gegeven aan enerzijds de technische en functionele inrichting van de Microsoft omgeving (CIS benchmarking) en anderzijds aan de menselijke kant middels een awareness programma. Het awareness programma verstuurd enerzijds zelf phishing simulaties en kent anderzijds een opleidingsprogramma. Middels een slim algoritme worden de phishing simulaties steeds lastiger te herkennen. Ook is het proces van het melden van potentiële phishing berichten hiermee versimpeld.

Met de voorgaande ontwikkelingen zijn er flinke stappen gezet in het verwezenlijken van de Informatievisie uit 2022. In 2025 zal er daarmee vooral gewerkt worden aan het inbedden van een goede beheerorganisatie rondom het nieuwe applicatielandschap. Ook wordt er met Aareon vanuit haar Serviceplan pro-actief meegedacht aan de doorontwikkeling en het optimaal gebruik van de nieuwe applicaties.

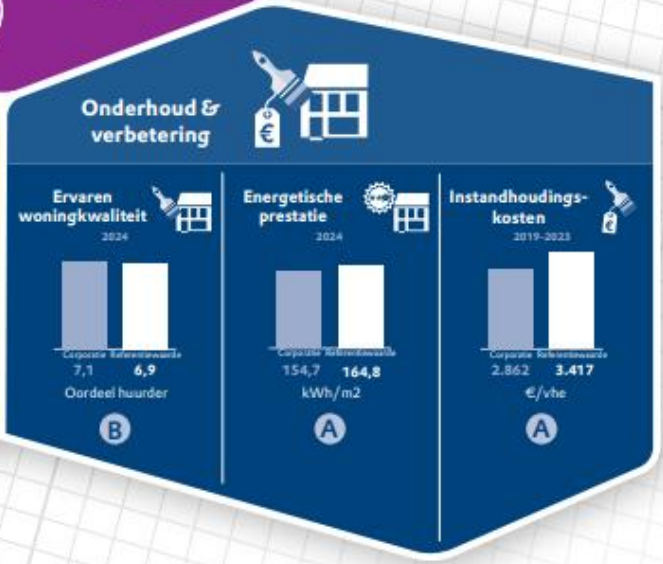
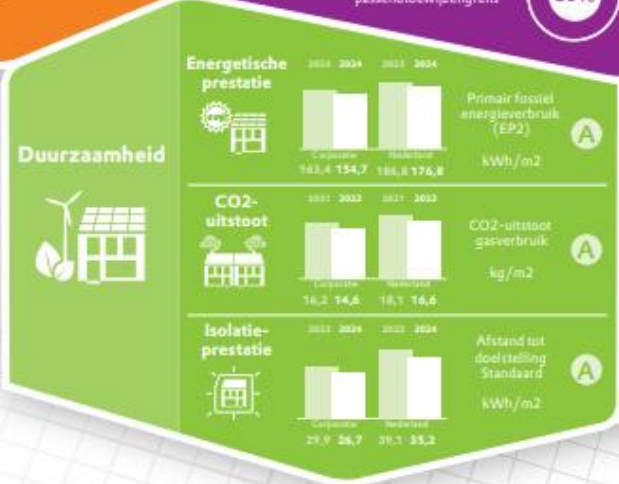
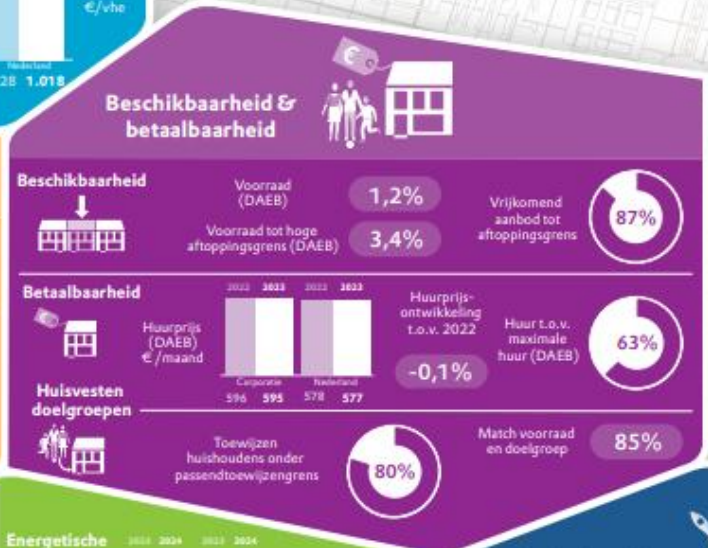
### **10.6 De kwaliteit van de dienstverlening**

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

Wij laten onze huurderstevredenheid meten door een extern bureau. 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.

#### **Benchmark Openbaar Belang**

Aedes deed ook in 2024 onderzoek naar de prestaties van de woningcorporaties op vijf onderdelen. Onderstaand schema laat de benchmarkpositie van Openbaar Belang zijn en de scores die hier aan ten grondslag liggen.



benchmark

## 2024 Openbaar Belang

Zie voor meer informatie het Aedes-datacentrum [www.aedesdatacentrum.nl](http://www.aedesdatacentrum.nl)

## 10.7 De ondernemingsraad

### Inleiding

Afgelopen jaar heeft de heer Quint afscheid genomen als directeur-bestuurder van Openbaar Belang, gedurende de periode van het bekend zijn van zijn vertrek zijn wij als OR meegenomen in de aanstelling van de interim directeur-bestuurder de heer P. Winterman.

Met Whyz hebben wij als voltallig OR een interview gehad, waarin wij aan konden geven hoe wij de nieuwe directeur bestuurder voor ons zien. Door diverse vragen te beantwoorden werd er een duidelijk beeld gecreëerd.

### Samenstelling OR 2024

Naam	Functie	Aftreden volgens rooster	Periode:
Medewerker Vastgoed	Lid	31-12-2026	1 <sup>e</sup>
Medewerker Wonen	Lid/notulist	31-12-2027	2 <sup>e</sup>
Medewerker Financiën	Voorzitter	31-12-2025	2 <sup>e</sup>

### 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. Daarnaast kiezen wij ervoor dat een lid uit iedere geleding van het bedrijf vertegenwoordigd is.

### Behandelde adviesaanvragen 2024

- Adviesaanvraag Bereikbaarheidsdienst: stukken zijn gedeeld en door ons in een vergadering doorgenomen.
- Adviesaanvraag financieel controller - adviseur: stukken zijn gedeeld en door ons in een vergadering behandeld en doorgenomen.
- Adviesaanvraag VOG: onderliggende stukken hebben wij mogen ontvangen en in een OR overleg behandeld.
- Adviesaanvraag voor de aanpassing arbeidsregelingen 2024, de stukken zijn door ons ontvangen en in OR overleg behandeld.

De adviezen op bovenstaande adviesaanvragen vanuit de OR waren positief.

### Activiteitenagenda 2025

- Overleg met Raad van Commissarissen.
- Overleg met interim directeur-bestuurder de heer P. Winterman.
- OR overleggen naar aanleiding van de ontvangen stukken vanuit interim directeur-bestuurder en/of directeur bestuurder en bepalen van de adviezen inzake deze stukken.
- Overleggen voor nieuw aan te stellen directeur-bestuurder.

## Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo van het boekjaar

	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Gegevens verhuureenheden (VE) in exploitatie</b>					
<b>Woningen</b>					
Eengezinswoning	1.251	1.237	1.248	1.253	1.262
Appartement met lift	679	668	605	605	602
Appartement zonder lift	538	528	549	573	573
Onzelfstandige eenheid/kamer	217	217	217	217	217
<i>Totaal aantal woningen</i>	<i>2.685</i>	<i>2.650</i>	<i>2.619</i>	<i>2.648</i>	<i>2.654</i>
<b>Maatschappelijk vastgoed</b>					
Hospice				5	5
<i>Totaal maatschappelijk vastgoed</i>	<i>-</i>	<i>-</i>		<i>5</i>	<i>5</i>
<b>Overige verhuureenheden</b>					
Woonwagen	6	6	6	6	6
Standplaats	31	31	31	31	31
Garage/berging/parkeerplaats	152	163	168	174	154
Bedrijfsruimte	2	2	2	2	2
<i>Totaal aantal overige verhuureenheden</i>	<i>191</i>	<i>202</i>	<i>207</i>	<i>213</i>	<i>193</i>
<b>Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie</b>	<b>2.876</b>	<b>2.852</b>	<b>2.826</b>	<b>2.866</b>	<b>2.852</b>
<b>Verzekerde waarden</b>					
Gemiddelde verzekerde waarde	herbouw- waarde	herbouw- waarde	herbouw- waarde	herbouw- waarde	herbouw- waarde
Gemiddelde grondslag OZB per woning	€ 220.699	€ 223.348	€ 189.312	€ 172.100	€ 157.900
<b>Mutaties verhuureenheden</b>					
Aantal opgeleverd	84	79		3	56
Aantal overige mutaties				20	
Aantal aangekocht/overgenomen/omgebouwd					
Aantal verkocht	-14	-12	-10	-9	-8
Aantal gesloopt/uit exploitatie/samengevoegd	-46	-41	-30		
<b>Aantal woningen/huurprijsklasse</b>					
Goedkoop (2024: ≤ € 454,47)	446	448	494	503	463
Betaalbaar I (2024: ≤ € 650,43)	1.263	1.447	1.289	1.375	1.142
Betaalbaar II (2024: ≤ € 697,07)	272	264	423	404	507
Bereikbaar (2024: ≤ € 879,66)	574	344	314	242	384
Duur (2024: > € 879,66)	130	147	99	124	158
<i>Totaal aantal woningen</i>	<i>2.685</i>	<i>2.650</i>	<i>2.619</i>	<i>2.648</i>	<i>2.654</i>
Aantal DAEB-woningen per 1 januari	2.615	2.575	2.546	2.579	2.587
Aantal niet-DAEB woningen per 1 januari	70	75	73	69	67
<b>Kwaliteit</b>					
Aantal reparatieverzoeken	3.360	3.815	4.080	4.433	4.088
Gemiddelde kosten per reparatieverzoek	€ 306	€ 250	€ 224	€ 195	€ 165
Gemiddelde kosten per mutatie	€ 1.191	€ 1.691	€ 1.181	€ 1.111	€ 921
Kosten niet-planmatig onderhoud/VE	€ 611	€ 552	€ 504	€ 477	€ 406
Kosten planmatig onderhoud/VE	€ 1.179	€ 1.461	€ 1.072	€ 1.069	€ 685
Totaal kosten onderhoud/VE	€ 1.791	€ 2.013	€ 1.577	€ 1.545	€ 1.091

## Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo van het boekjaar

	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Prijs/kwaliteitsverhouding (alleen woningen)</b>					
Gemiddeld aantal punten WWS	153	156	155	154	153
Gemiddelde netto-maandhuur	€ 575	€ 544	€ 539	€ 555	€ 558
Gemiddelde huurverhoging (per 1 juli)	5,22%	2,44%	2,27%	0,00%	2,59%
Nettohuur in % Maximale huur	69,8%	64,0%	70,6%	70,6%	73,4%
<b>Het verhuren van woningen</b>					
Aantal mutaties (einde huurcontract)	370	210	254	266	328
Mutatiegraad	13,8	7,9	9,7	10,0	12,4
Aantal reacties per verhuring en acceptatiegraad					
Acceptatiegraad (wens-/spoedmodule)	49,60	31,40	21,70	48,3	50,2
Weigeringsgraad (wens-/spoedmodule)	0,9	1,4	1,2	0,96	100,0%
Huurachterstand in % huren + vergoedingen	0,89%	0,53%	0,4%	0,3%	0,4%
Huurderving in % huren + vergoedingen	0,5%	0,5%	0,3%	0,3%	1,0%

	Marktwaarde / Beleidswaarde				
<b>Financiële continuïteit</b>					
Solvabiliteit (MW)	71,6	70,3	75,6	74,3	70,0
Solvabiliteit (BW)	52,1	40,6	54,6	46,6	41,9
LTV (MW)	24,7	25,3	23,1	25,0	30,0
LTV (BW)	41,9	54,6	43,1	52,8	58,3
Onderpandratio	26,5	28,4	23,3	31,0	35,6
Dekkingsratio (MW Leningen/Vastgoed)	25,8	27,7	23,2	31,5	37,9
Schuld per vhe (x € 1.000)	42,4	41,6	37,0	37,9	39,0
Duration leningen o/g (excl. swaps)	8,9	9,3	7,9	6,8	7,0
ICR	1,9	1,7	2,3	2,3	2,0
Liquiditeit	0,4	0,2	0,6	0,6	0,5
Rente langlopende schulden (leningen)	3,1	2,9	2,8	3,1	3,1

	Marktwaarde / Beleidswaarde				
<b>Balans en Winst- en verliesrekening (per VE)</b>					
Eigen vermogen (MW)					
- Overige reserve	€ 6.117	€ 22.691	€ 14.369	€ 12.850	€ 7.647
- Herwaarderingsreserve	€ 103.541	€ 95.436	€ 96.164	€ 78.003	€ 68.665
- Resultaat boekjaar	€ 9.489	€ -7.547	€ 8.680	€ 17.608	€ 14.984
Totaal eigen vermogen	€ 119.146	€ 110.580	€ 119.213	€ 108.461	€ 91.745
Voorzieningen	€ 5.171	€ 2.670	€ 1.901	€ 163	€ 8
Jaarresultaat	€ 9.489	€ -7.547	€ 8.680	€ 17.608	€ 14.808

	Marktwaarde / Beleidswaarde				
<b>Personeelsbezetting</b>					
Aantal formatieplaatsen per 1.000 VE					
- Directie/secretariaat/control	0,7	0,9	0,9	1,0	1,0
- Financiën	1,4	1,4	1,4	1,1	1,1
- Wonen	2,9	2,9	3,0	2,8	2,8
- Vastgoed	2,3	1,8	2,3	2,0	2,0
- Buurtbeheer	1,0	1,1	1,1	1,0	1,0
- Overige	0,2		0,2	0,2	0,2
- Totaal aantal formatieplaatsen per 1.000 VE	8,4	8,1	8,9	8,1	8,1
Werkelijk aantal formatieplaatsen	24,2	23,8	26,0	24,8	23,8

## **Verslag van de Raad van Commissarissen**

### **1. Bericht van de voorzitter**

2024 was het jaar van de verdere uitrol van de ondernemingsstrategie “Het begint met wonen; 2023 en verder”, waarin wordt uitgegaan van ‘De kracht van Openbaar Belang’. Daarnaast stond ook 2024 in het teken van het presteren in onzekere tijden en grote uitdagingen.

Op 7 februari heeft de RvC onder leiding van drs. M. Engbers een zelfevaluatie uitgevoerd onder de titel “Kracht en Tegenkracht”. Na de introductie ‘hoe zitten we hier’ en de trends in governance, is ingegaan hoe kijken naar de organisatie en het bestuur. Om vervolgens te kijken naar de RvC en de individuele toezichthouder. Er is openhartig met elkaar gesproken over ontwikkelpunten, kracht en tegenkracht.

In maart is de “Visie op senioren’ gepresenteerd aan de RvC Ook is toen het ‘Reglement financieel beleid en beheer’ aan de orde geweest.

De heer A.R. Hanlo, in juli 2021 benoemd als huurderscommissaris en voorzitter van de RvC sinds januari 2021, heeft een termijn die afloopt op 30 juni 2025. Vanwege de beperkte beschikbaarheid van geschikte kandidaten en profielvereisten van de voorzitter, is mevrouw T. van Lenthe met instemming van de Centrale Huurdersraad per 1 september 2024 benoemd als huurderscommissaris ter vervanging van de heer Hanlo.

Op 4 april is er een RvC-MT-dag georganiseerd, waarin een evaluatie RGS werd gepresenteerd gevolgd door een masterclass ‘Verbinding in de wijk’. Aansluitend hebben er projectbezoeken plaatsgevonden.

Ook in 2024 is er veel gebeurd rond het project Weezenlanden-Noord; hoogste punt en oplevering gebouw E; en verder onderzoek naar de mogelijkheid van de inbreiding van een mobiliteitshub.

2024 stond ook in het teken van de invoering van een nieuw ERP-systeem. Dit is zeer succesvol verlopen, waarbij de RvC zich bewust is van de grote inspanning die dit naast de lopende zaken in 2024 heeft gevraagd van de organisatie. De RvC is trots op de resultaten die zijn gerealiseerd.

Op 2 juli was de oplevering van gebouw E bij het project Weezenlanden-Noord en gevolgd door de oplevering van het project De Tippe op 10 september.

Ook in 2024 was de RvC aanwezig bij de gezamenlijke kerstbijeenkomst voor de medewerkers.

Met dit verslag leggen we verantwoording af over de wijze waarop we als RvC invulling hebben gegeven aan onze taak en maatschappelijke verantwoordelijkheid in 2024.

### **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 openheid 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 twee commissies; een Auditcommissie en een Selectie- en remuneratiecommissie. De taken van deze commissies zijn beschreven in aparte reglementen, die in 2024 zijn herzien.

De Raad van Commissarissen van Openbaar Belang toetst het functioneren van de organisatie op basis van externe onderzoeken en benchmarks, tertiaal- 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 financieringsstrategie;
- f) de ondernemingsstrategie;
- g) de visie op besturen en toezichthouden;
- h) de begroting/het jaarplan;
- i) het treasurystatuut en -jaarplan;
- j) het financieel statuut;
- k) het investeringsstatuut;
- l) de Portefeuillestrategie 2050 en
- m) 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. In de statuten is opgenomen, dat ingeval van belet of ontstentenis van de gehele Raad van Commissarissen verzoekt de stichting aan de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) om vanuit de commissarissenpool van de VTW twee commissarissen voor te dragen die als taak hebben om tijdelijk de functie van commissaris op zich te nemen, en die, ingeval van ontstentenis van alle leden van de raad, zo spoedig mogelijk voorzien in de benoeming van een voltallige Raad van Commissarissen met inachtneming van het bepaalde in de statuten.

De RvC van Openbaar Belang onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 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 toezichtsmodel’ uit te werken. In 2021 heeft de governance-inspectie plaatsgevonden.

## **3. Verslag vanuit toezichthoudende rol**

### **3.1 Toezicht op strategie**

De RvC toetst jaarlijks of de strategische doelen nog actueel zijn en passen bij de maatschappelijke ontwikkelingen. In 2022 is de herijking van de ondernemingsstrategie vastgesteld voor de periode 2023 en verder. Met goedkeuring van de RvC heeft de bestuurder deze herijking vastgesteld. Dit heeft geresulteerd in de ondernemingsstrategie ‘Het begint met wonen, 2023 en verder’. Deze strategie is gebaseerd op een 4-tal speerpunten, die in 2023 zijn uitgewerkt in doelstellingen en KPI’s. De strategie wordt jaarlijks vertaald naar een jaarplan, een jaarbegroting en een meerjarenraming. Ook deze worden met de goedkeuring van de RvC door de bestuurder vastgesteld.

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 en themadag(en). Daarbij maken we gebruik van de geactualiseerde meerjarenbegroting met ontwikkeling van de kengetallen en toelichting en periodieke rapportages.

#### **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. 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 2024-2027. De jaarschijf 2024 is in de RvC-vergadering ter informatie geagendeerd.

### 3.1.2 Toezicht op 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. Het toezicht vindt plaats op basis van vaste onderdelen die jaarlijks worden besproken. Deze vaste onderdelen zijn: de (meerjaren)begroting, tertiaalrapportages, jaarrekening en het treasury jaarplan.

De meerjarenbegroting heeft betrekking op de ontwikkeling van de financiële positie van Openbaar Belang in de komende vijftien jaar. Naast een prognose van de resultatenrekening, bevat het een kasstroomoverzicht, de ontwikkeling van de financiële parameters, een berekening van de borgingplafonds WSW en is een paragraaf over risicobeheersing opgenomen. In deze paragraaf omschrijven we onze belangrijkste risico's en beheersingsmaatregelen. Daarnaast bevat deze scenario-analyses en geeft het inzicht in bijsturingmogelijkheden. 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 vijftien 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 tertiaalrapportages 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. Daarnaast wordt inzicht gegeven in gecommiteerde en niet gecommiteerde kasstromen. 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 (via de niet gecommiteerde kasstromen). De organisatie bewaakt dit nauwlettend en hier is in de RvC vanuit risicomanagement perspectief uitgebreid aandacht aan besteed.

De RvC heeft kennisgenomen van de brief van het WSW van 9 september waarin, evenals in 2023, bevestigd wordt dat er sprake is van een relatief laag risicoprofiel.

Verder heeft de Raad kennisgenomen van de Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2023 van de Autoriteit woningcorporaties van 29 november 2024. Er zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd.

De Aedes benchmark 2024 is besproken in de vergadering van 4 december 2024.

### 3.2.1 Auditcommissie

De Auditcommissie bestaat uit de heer A.J. Groen (voorzitter) en mevrouw J. Gorte. Ter voorbereiding op de RvC-vergaderingen, is de Auditcommissie in 2024 driemaal 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 2023;
- Kaderbrief begroting 2025;
- Begroting 2025 en Meerjarenbegroting 2025-2039;
- Treasury jaarplan 2025; Controleplan 2024 BDO;
- Financieringsstrategie;
- Rapportages controller;
- Gecommitteerde projecten.

In het bijzijn van de externe accountant zijn besproken:

- Jaarverslag 2023 en het accountantsverslag 2023.

In overeenstemming met het Besluit Toegelaten Instellingen artikel 105 lid 1 en het financieel reglement paragraaf 2.7, heeft de Auditcommissie op 26 november 2024 het jaarlijkse gesprek gevoerd met de controller, zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager Financiën. Tijdens dit gesprek zijn de financiële risico's, de samenwerking, update t.a.v. interne controles en de ontwikkeling van de organisatie besproken.

### 3.2.2 Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

Op 5 juni 2024 heeft de RvC de jaarrekening 2023 besproken en vastgesteld na kennis te hebben genomen van het accountantsverslag van BDO. Openbaar Belang kiest ervoor 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 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 6 november 2024 is de begroting 2025 en de meerjarenbegroting 2025-2039 in de RvC-vergadering in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager Financiën goedgekeurd.

Op 4 december 2024 is de managementletter, in aanwezigheid van de externe accountant BDO, besproken in de RvC. De manager Financiën was hierbij ook aanwezig.

Gelet op het structureel ontbreken van overlegmomenten en er in feite sprake is van een inactieve commissie, is besloten de Vastgoedcommissie in 2024 op te heffen.

### 3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke, maatschappelijke en verduurzamingsprestaties

Met het formuleren van een nieuwe ondernemingsstrategie in 2018 en herijking in 2022 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 huurders die stabiliteit kunnen leveren en meer kwetsbare huurders 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. Met de herijking van de strategie in 2023 specialiseert Openbaar Belang zich de komende jaren nog verder in de verbinding tussen haar woningen c.q. complexen én de huurders of woningzoekenden die het echt nodig hebben.

De nieuwe ondernemingsstrategie kent vier speerpunten:

- Focus op starters
- Versterken van persoonlijke aandacht
- Verbinding als vertrekpunt
- Gericht sturen

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.

Na het herijken van de ondernemingsstrategie is in 2023 het portefeuilleplan geactualiseerd en een doorkijk gegeven naar onze opgave tot 2050.

Medio 2022 is fysiek een start gemaakt met de nieuwbouwontwikkeling van Weezenlanden-Noord. Door de sloop van de eerste flat aan de Schuurmanstraat, kon begin november 2022 een start gemaakt worden met de bouw van het eerste appartementengebouw. Vervolgens is in deze eerste fase van het gebied nog een tweede appartementengebouw gerealiseerd. Deze woongebouwen zorgen voor een toevoeging van 107 sociale huurwoningen aan de woningmarkt.

De komende jaren worden de andere gebouwen gefaseerd gesloopt en komt de nieuwbouw (in totaal 283 sociale huurwoningen) tot stand.

In 2024 is twee nieuwbouwprojecten opgeleverd: 37 woningen in De Tippe en 44 appartementen in Gebouw E van Weezenlanden-Noord.

In haar vergadering van 6 maart 2024 heeft de Raad kennisgenomen van de betaalbaarheidsmaatregelen 2024.

#### 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 tertiaalrapportages worden de concrete resultaten genoemd.

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

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

### 3.3.2 Klachtenbehandeling

Het Bestuur heeft in juni aan de RvC verslag uitgebracht over de werkzaamheden van de externe klachtenadviescommissie (jaarverslag klachtenadviescommissie 2023). De RvC heeft vastgesteld dat in 2024 vier klachten over Openbaar Belang zijn ontvangen door de klachtenadviescommissie, waarvan er een tot een zitting heeft geleid.

### 3.4 Toezicht op risicobeheersing

Het Bestuur informeert de RvC over risicomanagement als onderdeel van de tertiaalrapportage. 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 2024 is het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting aangepast. Woningcorporaties die (grond)gebonden woningen willen verkopen, moeten deze eerst aanbieden aan huurders van plaatselijk toegelaten instellingen. In 2024 is één woning via koopvoorrang verkocht aan een huurder van Openbaar Belang en hebben drie huurders de eigen huurwoning gekocht. Drie woningen zijn verkocht aan huurders van andere corporaties uit Zwolle.

In de nieuwe ondernemingsstrategie ligt de focus de komende jaren op starters. Zo wordt ingezet op de versterking van de goedkope woningvoorraad en worden er tijdelijke en structurele woonoplossingen voor starters geboden om een begin te kunnen maken.

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 tertiaalrapportages 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 2019 BDO aangesteld als accountant voor de controle van de jaarrekening en andere controleopdrachten. De RvC had in 2024 eenmaal overleg met de externe accountant over de managementletter. De Auditcommissie heeft ook één keer overleg gevoerd met de accountant over het accountantsverslag en de jaarrekening. 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. N.a.v. de implementatie van een nieuw ERP-systeem, heeft BDO ervoor gekozen specialisten in te zetten die specifiek een IT-audit hebben uitgevoerd. De bevindingen van deze IT-audit zijn opgenomen in 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 betroffen: i) autorisatiebeheer ii) periodieke review autorisaties; iii) wijzigingsbeheer en iv) inrichting betaalpakket van de huisbank. De RvC kan zich vinden in deze bevindingen en de in gang gezette acties voor het treffen van mitigerende maatregelen.

De RvC heeft op 4 december haar jaarlijkse gesprek met de accountant gevoerd, zonder aanwezigheid van de Bestuurder en de controller. Hier is vrij gesproken over de ontwikkelingen binnen Openbaar Belang.

## **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. De nieuwe Wet bescherming klokkenluiders is op 18 februari 2023 in werking getreden. Woningcorporaties met 50 medewerkers of meer moeten ervoor zorgen dat hun klokkenluidersregeling uiterlijk 17 december 2023 is aangepast aan deze gedeeltelijk in werking getreden Wet bescherming klokkenluiders. Dit is voor Openbaar Belang niet van toepassing.

### **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 per 1 september 2021 herbenoemd voor een volgende periode van 4 jaar. De heer Quint was tot en met 14 november 2024 in dienst bij Openbaar Belang. Op 15 november is hij een nieuwe uitdaging als directeur-bestuurder bij De Woningstichting in Wageningen gestart.

Voor de functie van interim-bestuurder is een lijst met mogelijke kandidaten opgesteld. De voorzitter van de RvC heeft daaruit de heer Winterman benaderd. Na het toesturen van zijn cv vond er een gesprek plaats met de selectiecommissie.

Vervolgens sprak de heer Winterman met het voltallige MT en de OR. Aansluitend heeft de RvC, na goedkeuring Aw, de heer Winterman per 15 november 2024 benoemd tot interim directeur-bestuurder bij Openbaar Belang.

Separaat is de werving gestart voor een nieuwe directeur-bestuurder, voor de begeleiding worden we hierin bijgestaan door Whyz Executive Search.

#### 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 bestaat uit mevrouw T. van Lenthe (voorzitter) en de heer A.R. Hanlo (lid).

De Remuneratiecommissie is in 2024 een keer bijeen geweest en heeft 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 2023, de persoonlijke doelstellingen, de vooruitblik op 2024, de samenwerking tussen de Bestuurder en RvC, de persoonlijke ontwikkeling, de organisatie, successieplanning bestuur en de honorering. Alle gemaakte afspraken en resultaten zijn 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 € 170.000,- in 2024.

#### Opgave vergoeding directeur-bestuurder 2024 S. Quint

naam	functie(s)	beloning	belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	voorz. tbv beloningen		dienstverband 2024	
				betaalbaar op termijn	totale bezoldiging	duur (in dagen)	omvang (fte)
S.M. Quint	Directeurbestuurder	€ 128.217	€ -	€ 19.721	€ 147.938	319	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 lid van de Deelnemersraad van het WSW (onbezoldigd).

#### Opgave vergoeding directeur-bestuurder 2024 P. Winterman

naam	functie(s)	Bezoldiging	betreffende periode	2024	
				duur (in maanden)	omvang (uren)
P. Winterman	Directeurbestuurder	€	16.905	2	120,75

De heer P. Winterman is vanaf 15 november directeur-bestuurder en wordt op interim basis ingehuurd van BMC voor gemiddeld 24 uur per week. De honorering van de directeur-bestuurder zonder dienstbetrekking voldoet aan de WNT-richtlijnen. Ter voorbereiding op de functievervulling bij Openbaar Belang is de heer Winterman op 6 november 2024 aanwezig geweest bij de RvC-vergadering als toehoorder. Voorafgaand aan de RvC-vergadering heeft de overdracht plaatsgevonden van de taken van de heer Quint aan de heer Winterman.

#### 4.2.4 Aandelen, leningen, garanties

Er zijn in 2024 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 2024 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 geüpdatet in 2024.

##### 6.1.2 Benoemingen

Gedurende het verslagjaar hebben zich geen wijzigingen in de samenstelling van de RvC voorgedaan. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de Raad voldoende divers is samengesteld wat betreft deskundigheid en competenties. Wel is de wervings- en selectieprocedure gestart voor de opvolger van de heer Groen per 1 januari 2025.

### 6.1.3 Schema samenstelling en rooster van aftreden (situatie per 31-12-2024) <sup>7</sup>

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		Remuneratiecommissie (voorzitter)
Subcommissie	Remuneratiecommissie	
Hoofdfunctie	Zelfstandig adviseur VMG consultancy	Interimmanager Het Publieke Domein
Expertise	Vastgoedontwikkeling en –beheer,	HRM, Organisatieontwikkeling
Nevenfunctie 1		Lid Raad van Toezicht Cosis
Nevenfunctie 2		
Overig	Op voordracht van de CHR tot 01-09-2024	Op voordracht van de CHR per 01-09-2024

Naam	Drs. M.J. Reudink-Harink	J. Gorte
Geslacht	Vrouw	Vrouw
Functie	Lid	Lid
Geboortejaar	1978	1968
Benoemd	1-7-2021	1-7-2021
Herbenoeming 1	1-7-2025	1-7-2025
Aftredend	1-7-2029	1-7-2029
Subcommissie		Auditcommissie (lid)
Hoofdfunctie	Bestuurssecretaris zorgorganisatie	Raad van Bestuur Zorggroep Groningen
Expertise	Governance	Sociaal maatschappelijk
Nevenfunctie 1		Voorzitter PvdA Steenwijkerland
Overige	Op voordracht van de CHR	

Naam	Drs. A.J. Groen
Geslacht	Man
Functie	Lid
Geboortejaar	1976
Benoemd	01-10-2018
Herbenoeming 1	01-10-2022
Aftredend	31-12-2024
Subcommissie	Auditcommissie (voorzitter)
Hoofdfunctie	Directeur Bedrijven Rabobank Retail NL
Expertise	Financiën
Nevenfunctie 1	
Nevenfunctie 2	

<sup>7</sup> De heer A.J. Groen is per 31 december 2024, in goed overleg, vervroegd teruggetreden vanwege drukke werkzaamheden.

## 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. Er hebben in 2023 geen (trans)acties plaatsgevonden waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen van het Bestuur en/of de leden van de Raad van Commissarissen.

Ten opzichte van 2023 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan met betrekking tot vastgoedbezit van commissarissen: in 2024 hebben leden van de Raad van Commissarissen geen nieuwe meldingen gedaan van vastgoedbezit.

In de RvC-vergadering van 4 december is de notitie fraude risico behandeld. De RvC heeft geconstateerd dat er in 2024 geen fraude of integriteitsmeldingen bekend zijn en heeft ook vastgesteld dat de onderlinge RvC-leden onafhankelijk van elkaar zijn. Het onderwerp integriteit maakt in vervolg deel uit van de agenda van de zelfevaluatie.

### 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. Op de website van de corporatie staan de leden van de Raad van Commissarissen benoemd.

### 6.2.3 Meldingsplicht

Er is in 2024 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 tertiaalrapportages 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.

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 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. In 2024 is een bezoek gebracht aan de nieuwbouw Weezenlanden-Noord, het groot onderhoudsproject aan de Wayerkamp en de nieuwbouw in De Tippe.

#### 6.2.6 Lidmaatschappen

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Ze ontvangen vaktijdschriften, nieuwsbrieven en kunnen deelnemen aan vakinhoudelijke cursussen betreffende vraagstukken rondom toezichthouden.

#### 6.2.7 Zelfevaluatie

De zelfevaluatie over 2023, heeft met externe begeleiding plaatsgevonden op 7 februari 2024. Deze zelfevaluatie ‘Kracht en Tegenkracht’: het ongemakkelijke gesprek in de boardroom, werd begeleid door Marilieke Engbers. Tijdens deze bijeenkomst is, naast uitleg/college ook casuïstiek besproken waarmee dilemma's zijn ingebracht: hoe kan de RvC samen omgaan met Kracht en Tegenkracht.

## 6.2.8 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 2023 aan deze eis voldaan.

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

- 
- Verbinding in de wijk (Companen);
- Kracht en Tegenkracht (Marilieke Engbers);
- Webinar Prinsjesdagplannen (VTW).

Overzicht van de vereiste en behaalde PE-punten in 2023:

<b>Naam</b>	<b>Benoemd</b>	<b>Vereiste PE-punten</b>	<b>Behaalde PE-punten</b>
A.R. Hanlo	01-07-2017	5	11
T. van Lenthe	01-10-2018	5	5
A.J. Groen	01-10-2018	5	5
M.J. Reudink-Harink	01-07-2021	5	6
J. Gorte	01-07-2021	5	5

## 7. Bezoldiging

De RvC committeert zich aan de adviesregel bezoldiging commissarissen waarmee in de ALV van de VTW op 22 november 2023 is ingestemd.

In 2024 bedroeg de vaste bezoldiging van de RvC leden € 11.154 voor een lid en € 16.731 voor de voorzitter. De RvC heeft op 13 december 2023 besloten aan te sluiten bij de VTW-adviesregel. Er is tevens besloten om vanaf 2024 een ingroei naar de VTW-adviesregel in te voeren. De ingroeiperiode is toen gesteld op 4 jaar.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Aantal verhuureenheden (o.b.v. weging volgens regeling)		
Aantal inwoners gemeente Zwolle valt in klasse	100.000- 150.000	100.000- 150.000
Bezoldigingsklasse	E	E
Maximale bezoldiging WNT		
RvC-voorzitter	€ 25.500	€ 24.450
RvC-lid	€ 17.000	€ 16.300
RvC-voorzitter	€ 16.731	€ 14.670
RvC-lid	€ 11.154	€ 9.780

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 2024 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 4 april en 12 september waren er themadagen met de Raad en het voltallige managementteam. Onderwerpen waren o.a. de evaluatie van het RGS, Verbinding in de Wijk (onder begeleiding van Companen), een gesprek met stadsbouwmeester Sjoerd Feenstra en werd er gesproken over verschillende projecten waaronder het warmtenet en de Stadsdeal.

In 2024 heeft de RvC de volgende besluiten genomen:

Datum RvC- vergadering	<u>Genomen besluit</u>
6 maart	Procuratieregeling Goedkeuring splitsingsvoorstel grote appartementen Monteverdilaan en Wanningstraat Goedkeuring Reglement financieel beleid en beheer Goedkeuring Intern Control plan 2023
5 juni	Vaststelling jaarverslag 2023 Goedkeuring reglementen Raad van Commissarissen, Bestuur, Audit- en Remuneratiecommissie Wisseling huurderscommissaris Werving commissarissen
12 september	Goedkeuring investeringsbesluit Gebouw M Weezenlanden-Noord Goedkeuring investeringsbesluit Gildenhof (Spoorzone) Goedkeuring investeringsbesluit Hanekamp Goedkeuring update investeringsbesluit Weezenlanden-Noord
6 november	Goedkeuring Begroting 2025 en de meerjarenbegroting 2025-2039 Goedkeuring procuratieregeling Goedkeuring benoeming interim directeur-bestuurder P. Winterman
4 december	Goedkeuring treasury jaarplan 2025 Benoeming mevrouw R. Thijert als commissaris Benoeming J. Gorte tot voorzitter RvC per 1 juli 2025

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 2024:

- Betaalbaarheidsmaatregelen 2024;
- Kaderbrief en voorjaarsnotitie begroting 2025;
- Frauderisico's;
- Startdocumenten het Oosterenk, verduurzaming Lassuslaan, De Tippe;
- Investeringsbesluiten KWT en MMWT (De Tippe);
- Stopbesluit Gebouw D Weezenlanden-Noord;
- Evaluatiedocumenten Sabangstraat, Gebouw A en E Weezenlanden-Noord, W2 De Tippe, Binnengasthuisstraat en Wayerkamp;
- Planbesluiten (restant) Weezenlanden-Noord en Hanekamp;
- Stand van zaken projecten;
- Doelgroepen Weezenlanden-Noord;
- Procesafspraken mobihub;
- Wijziging verkoopbeleid;
- Herijkingsnotities nieuwbouw en verbeterprogramma;
- Beoordeling en Borgingsplafond WSW;
- Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2023 Autoriteit woningcorporaties;
- Managementletter 2024;
- Aedes benchmark 2024.

## **8.2 Overleg met Centrale Huurdersraad**

Ook in 2024 heeft de Centrale Huurdersraad weer een jaarbijeenkomst georganiseerd. De commissarissen mevrouw M.J. Reudink-Harink en de heer A.R. Hanlo hebben deze bijeenkomst bijgewoond. Op 15 oktober 2024 waren de heer A.R. Hanlo en mevrouw T. van Lenthe gedeeltelijk aanwezig bij een vergadering van de Centrale Huurdersraad.

## **8.3 Overleg met Ondernemingsraad**

Op 25 maart 2024 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de RvC (de heer A.R. Hanlo en mevrouw T. van Lenthe) en de OR. Daarbij zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Samenstelling OR;
- Behandelde adviesaanvragen;
- Uitkomsten visitatie;
- Uitkomsten medewerkersonderzoek;
- Uitkomsten benchmark 2023;
- Doorkijk RvC in 2024.

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

## **9. Tot slot**

### **9.1 Vooruitblik**

2025 wordt een jaar met veranderingen. Medio 2025 zal de nieuwe directeur-bestuurder aantreden. Daarnaast volgen er een aantal mutaties binnen de RvC. Mevrouw Gorte zal per 1 juli de voorzittershamer overnemen van de heer Hanlo die per die datum wegens het bereiken van de maximale zittingsduur moet terugtreden. In 2024 heeft Public Spirit de opdracht gekregen voor de werving van een nieuwe commissaris.

Na een zorgvuldig doorlopen traject, treedt mevrouw Thijert per 1 januari 2025 aan als nieuw lid (tevens voorzitter Auditcommissie) en per 1 juli zal er een nieuw RvC-lid, met het profiel vastgoed, aantreden ter opvolging van de vacature die ontstaat door het vertrek van de heer Hanlo.

Openbaar Belang gaat in dat kader de komende jaren meer woningen opleveren in vergelijking met de afgelopen jaren. Daarnaast spelen de vele bedreigingen in de wereld, en zaken als beschikbare locaties, stikstof, rente- en bouwkostenstijgingen, energieprijzen en leefbaarheidsvraagstukken een rol waar de corporatie het hoofd aan moet bieden. 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 zowel de interim-Bestuurder (als de te benoemen nieuwe directeur-bestuurder) en managementteam om al deze ontwikkelingen het hoofd te bieden. 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 2024 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  
Mevrouw drs. T. van Lenthe  
Mevrouw drs. M.J. Reudink-Harink  
Mevrouw mr. R.J.M. Thijert

## Jaarrekening

### 1. Balans per 31-12-2024 (voor resultaatbestemming) (x € 1.000)

<b>ACTIVA</b>	ref.	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
		€	€
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>10.1</b>		
- DAEB vastgoed in exploitatie		454.874	413.749
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		18.232	17.792
Totaal vastgoed in exploitatie		473.106	431.541
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		877	11.848
Totaal vastgoedbeleggingen		473.983	443.389
<b>MATERIELE VASTE ACTIVA</b>	<b>10.2</b>		
- Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie		2.847	2.194
Totaal materiële vaste activa		2.847	2.194
Totaal vaste activa		476.830	445.583
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>VORDERINGEN</b>	<b>10.3</b>		
- Huurdebiteuren		127	52
- Overige vorderingen		109	30
- Belastingen		0	110
- Overlopende activa		565	351
Totaal vorderingen		801	543
<b>LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>10.4</b>		
Totaal vlottende activa		1.013	2.372
Totaal vlottende activa		1.814	2.915
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>478.644</b>	<b>448.498</b>

## PASSIVA

	ref.	31-12-2024	31-12-2023
		€	€
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>10.5</b>		
Overige reserve		17.591	64.716
Herwaarderingsreserve		297.783	272.182
Resultaat na belastingen van het boekjaar		27.290	-21.523
Totaal eigen vermogen		<u>342.664</u>	<u>315.375</u>
<b>VOORZIENINGEN</b>	<b>10.6</b>		
- Voorziening onrendabele investeringen		14.864	7.605
- Overige voorzieningen		8	10
Totaal voorzieningen		<u>14.872</u>	<u>7.615</u>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>10.7</b>		
- Leningen overheid		2.602	2.680
- Leningen kredietinstellingen		113.989	110.410
Totaal langlopende schulden		<u>116.591</u>	<u>113.090</u>
Totaal langlopende passiva		<u>474.127</u>	<u>436.080</u>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>10.8</b>		
- Schulden aan kredietinstellingen		1.341	1.304
- Schulden aan leveranciers		769	5.312
- Belastingen en premies sociale verzekering		180	535
- Overlopende passiva		2.227	5.267
Totaal kortlopende schulden		<u>4.517</u>	<u>12.418</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b><u>478.644</u></b>	<b><u>448.498</u></b>

## 2. Winst- en verliesrekening 2024

(x € 1.000)

	ref.	2024			2023		
		DAEB	n-DAEB	TOTAAL	DAEB	n-DAEB	TOTAAL
		€			€		
<b>Exploitatie</b>							
- Huuropbrengsten	11. 1	18.366	830	19.196	17.143	790	17.933
- Opbrengsten servicecontracten	11. 2	1.827	-	1.827	2.161	-	2.161
- Lasten servicecontracten	11. 3	-1.961	-	-1.961	-2.268	-	-2.268
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11. 4	-1.260	-57	-1.317	-1.262	-58	-1.320
- Lasten onderhoud	11. 5	-5.619	-322	-5.941	-6.260	-199	-6.459
- Overige directe oper. lasten exploitatie bezit	11. 6	-1.372	-62	-1.434	-1.324	-61	-1.385
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>9.981</b>	<b>389</b>	<b>10.370</b>	<b>8.190</b>	<b>472</b>	<b>8.662</b>
<b>Verkopen</b>	11. 7						
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.619	442	4.061	3.595	-	3.595
- Toegerekende organisatiekosten		-14	-2	-16	-15	-	-15
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.299	-382	-2.681	-2.562	-	-2.562
<b>Netto gereal. resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>1.306</b>	<b>58</b>	<b>1.364</b>	<b>1.018</b>	<b>-</b>	<b>1.018</b>
- Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille		-9.951	-	-9.951	-9.789	-458	-10.247
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		30.071	1.731	31.802	-14.580	-765	-15.345
<b>Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille</b>	11. 8	<b>20.120</b>	<b>1.731</b>	<b>21.851</b>	<b>-24.369</b>	<b>-1.223</b>	<b>-25.592</b>
<b>Overige activiteiten</b>	11. 9	<b>158</b>	<b>-</b>	<b>158</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>100</b>
<b>Leefbaarheid</b>	11.10	<b>-437</b>	<b>-20</b>	<b>-457</b>	<b>-358</b>	<b>-16</b>	<b>-374</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	11.11	<b>-592</b>	<b>-27</b>	<b>-619</b>	<b>-727</b>	<b>-33</b>	<b>-760</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>	11.12						
- Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		8	-	8	10	-	10
- Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.602	-	-3.602	-3.095	-	-3.095
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-3.594</b>	<b>-</b>	<b>-3.594</b>	<b>-3.085</b>	<b>-</b>	<b>-3.085</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>26.942</b>	<b>2.131</b>	<b>29.073</b>	<b>-19.231</b>	<b>-800</b>	<b>-20.031</b>
<b>Belastingen</b>	11.13	<b>-1.716</b>	<b>-67</b>	<b>-1.783</b>	<b>-1.411</b>	<b>-81</b>	<b>-1.492</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>25.226</b>	<b>2.064</b>	<b>27.290</b>	<b>-20.642</b>	<b>-881</b>	<b>-21.523</b>

### 3. Kasstroomoverzicht 2024

(x € 1.000)

	ref.	2024			2023		
		DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
		€	€	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>							
Huurontvangsten	11.1	18.307	827	19.134	17.058	783	17.841
Vergoedingen	11.2	1.821	0	1.821	2.249	0	2.249
Overige bedrijfsontvangsten	11.4/11.9	157	0	157	95	0	95
Saldo ingaande kasstromen		20.285	827	21.112	19.402	783	20.185
Betalingen aan werknemers	11.4	-1.803	-81	-1.884	-1.575	-72	-1.647
Onderhoudsuitgaven	11.5	-5.376	-308	-5.684	-5.724	-182	-5.906
Overige bedrijfsuitgaven	11.4/11.6/11.11	-5.121	-230	-5.351	-5.192	-237	-5.429
Betaalde interest	11.12	-3.391	0	-3.391	-3.256	0	-3.256
Sectorspecifieke heffingen	11.11	-47	-2	-49	-155	-7	-162
Verhuurderheffing	11.6	0	0	0	0	0	0
Leefbaarheidsuitgaven	11.10	-55	-3	-58	-39	-2	-41
Vennootschapsbelasting	11.13	-1.571	-71	-1.642	-1.422	-65	-1.487
Saldo uitgaande kasstromen		-17.364	-695	-18.059	-17.363	-565	-17.928
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>2.921</b>	<b>132</b>	<b>3.053</b>	<b>2.039</b>	<b>218</b>	<b>2.257</b>
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>							
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.7	3.711	441	4.152	3.845	0	3.845
Verkoopontvangsten grond		902	0	902	3.702	0	3.702
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		4.613	441	5.054	7.547	0	7.547
Nieuwbouw huur	10.1	-11.241	-45	-11.287	-22.570	-438	-23.008
Verbeteruitgaven	10.1	-919	0	-919	-621	0	-621
Investerings overig	10.2	-827	0	-827	-193	0	-193
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		-12.988	-45	-13.033	-23.384	-438	-23.822
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		<b>-8.375</b>	<b>396</b>	<b>-7.979</b>	<b>-15.837</b>	<b>-438</b>	<b>-16.275</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>							
Nieuwe te borgen leningen	10.7	12.000	0	12.000	15.000	0	15.000
Aflossing geborgde leningen	10.7	-8.432	0	-8.432	-1.539	0	-1.539
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>3.568</b>	<b>0</b>	<b>3.568</b>	<b>13.461</b>	<b>0</b>	<b>13.461</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		<b>-1.887</b>	<b>528</b>	<b>-1.359</b>	<b>-337</b>	<b>-220</b>	<b>-557</b>
Liquide middelen ultimo voorgaand boekjaar	10.4			2.372			2.929
Liquide middelen ultimo boekjaar	10.4			1.013			2.372
<b>Mutatie liquide middelen</b>				<b>-1.359</b>			<b>-557</b>

#### **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 2024”).

## 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.

### 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 Volkshuisvesting wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend 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 inachtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

##### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Openbaar Belang waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017. Jaarlijks vindt actualisatie plaats van het handboek modelmatig waarderen, in voorliggende jaarrekening wordt voor bepaling van de marktwaarde van het bezit ultimo 2024 aangesloten bij het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2024'. Zwolle valt in de COROP regio Noord-Overijssel.

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

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

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

### *Complexindeling*

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

### *Waarderingsmethode*

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) 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 portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn. Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexplotten en uitponden. Bij doorexplotten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode.

Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

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

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

Studentenhuisvesting is hierop een uitzondering. Deze worden niet uitgepond en kunnen alleen worden doorgeëxploiteerd als gevolg van het niet kunnen verkopen van een vrijkomende kamer.

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

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

Openbaar Belang heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 de voor de basisversie voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast:

Parameters wooneenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 e.v.
Prijnsinflatie	3,60%	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	6,60%	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Noord-Overijssel)	16,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

#### *Instandhoudingsonderhoud per vhe*

De hoogte van het instandhoudingsonderhoud per jaar is afhankelijk van vier kenmerken:

- Type verhuureenheid (EGW, MGW, studenteneenheid (zelfstandig/onzelfstandig), extramurale zorgeneenheid,
- Bouwjaarklasse
- Gebruikersoppervlakte (GBO) in zes klassen
- Scenario (doorexpl. of uitponden)

De hierna genoemde onderhoudsbedragen betreft een woning van 60-80 m<sup>2</sup>, bouwjaar 1975-1990 (tussen haakjes de bedragen van 2023)

Type	doorexpl.	uitponden
EGW	€ 1.804,- (€ 1.730,-)	€ 974,- (€ 931,-)
MGW	€ 1.651,- (€ 1.589,-)	€ 964,- (€ 930,-)
Studenteneenheid, zelfst.	€ 1.650,- (€ 1.594,-)	
Studenteneenheid, onzelfst.	€ 1.051,- (€ 1.009,-)	
Extramurale zorgeneenheid	€ 1.680,- (€ 1.619,-)	

### Beheerkosten per vhe

EGW	€ 542,49 (€ 508,90)
MGW	€ 532,33 (€ 499,38)
Studenteneenheid	€ 501,88 (€ 470,81)
Zorgeenheid	€ 490,61 (€ 460,23)

### Overige parameters

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	(2023: 0,07%)
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	(2023: 1,0%)
Mutatiekans bij doorexpluiten	4%-50%	(2023: 4%-50%)
Mutatiekans bij uitponden	4%-50%	(2023: 4%-50%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	(2023: 0 maanden)
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	(2023: 3 maanden)
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	(2023: 1,00%)

	2025	2026	2027	2028 e.v.
Huurstijging gereguleerde woningen	6,60%	3,20%	3,20%	2,50%
Huurstijging geliberaliseerde woningen	7,60%	4,20%	3,70%	3,00%

De huurstijging voor gereguleerde woningen vóór harmonisatie kent voor 2023 – 2025 als grondslag de Loonindex (t-1) en voor 2026 e.v. prijsinflatie (t-1) met een opslag van 0,50%-punt.

De huurstijging voor geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie kent voor 2025 als grondslag het minimum prijsinflatie (t-1) en loonindex (t-1) met een opslag van 1,00%-punt en bedraagt daarmee maximaal 4,6%. Voor 2025 e.v. prijsinflatie (t-1).

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 (2023: € 604,12) per te splitsen eenheid. De overdrachtsbelasting bedraagt in 2024 10,4% (2023: 10,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid. De overige aankoopkosten 1% (2023: 1%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Voor de berekening van de marktwaarde is gerekend met een disconteringsvoet van 6,91% – 8,03% en kent een gemiddelde van 7,30% (2023 5,78% - 7,78% en gemiddeld 6,70%).

### **Parameters bedrijfsmatig onroerend goed**

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (excl. BTW)	€ 7,33	(2023: € 6,88)
Mutatieonderhoud per m2 bvo (excl. BTW)	€ 12,29	(2023: € 11,53)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	(2023: 3%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2023: 0,13%)
Risicovrije rentevoet:	2,45%	(2023: 1,48%)

### Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### *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 portefeuilleniveau 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).

### **Marktwaarde**

Openbaar Belang heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

### **Beleidswaarde**

De beleidswaarde betreft de actuele waarde van het vastgoedbezit in exploitatie, gebaseerd op een sociale disconteringsvoet en voortdurende exploitatie volgens het huidige beleid van Openbaar Belang. De bepaling van de beleidswaarde betreft een schatting die derhalve schattingsonzekerheden in zich heeft.

De beleidswaarde van bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed alsmede van parkeergelegenheden wordt gelijkgesteld aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor woongelegenheden wordt de beleidswaarde bepaald op basis van een contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen gebaseerd op voortdurende exploitatie. De waardering vindt op complexniveau plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in Bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2025 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024'). 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.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd, gebaseerd op een exploitatieperiode van zestig jaar. Dit betekent dat de inkomsten en uitgaven over deze termijn worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar balansdatum.
- De gehanteerde disconteringsvoet over boekjaar 2024 bedraagt 4,17% voor het DAEB bezit en 4,7% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploitateur-scenario), derhalve wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld voorgenomen verkopen of sloop van vastgoed in exploitatie.

- De (huur)opbrengsten worden geschat op basis van de intern bepaalde streefhuur vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie, rekening houdend met de geldende wettelijke kaders.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten voor instandhoudingsonderhoud en mutatie onderhoud is gebaseerd op de eigen onderhoudsbegroting, waarbij geldt dat:
  - de onderhoudsbegroting is gebaseerd op de onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding, voortvloeiend uit de door Openbaar Belang vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting. Voor zover ingrijpende verbouwingen niet in deze meerjarenonderhoudsbegroting zijn opgenomen, worden hiermee samenhangende geschatte uitgaven eveneens tot het onderhoud gerekend.
  - de verplichting tot het verduurzamen van woningen met een E, F of G label is ingerekend conform de tabel in paragraaf 9.2.4.3 van het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024.
  - Het onderhoud is zodanig opgenomen dat er sprake is en blijft van gemiddeld conditiescore 3.
  - Onderhoud is ingerekend obv een levensduur van 60 jaar.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten op basis van een gemiddelde norm welke is gebaseerd op een inschatting van het langjarige kostenniveau. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ en ‘Overige directe operationele lasten exploitatiebezit’ in de resultatenrekening.

Openbaar Belang heeft bij de bepaling van de beleidswaarde uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. De uitgangspunten zijn nader opgenomen in de toelichting op de balans.

#### 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 gerede 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 van vastgoedportefeuille’.

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 van vastgoedportefeuille’.

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 wordt de grond zo mogelijk 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.

## **Vorzieningen (10.6)**

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

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

### Voorziening onrendabele investeringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en/of overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Openbaar Belang, 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 2024, als onderdeel van de huursom, zijn door de rijksoverheid vastgesteld. Voor 2024 was de huursomstijging gebaseerd op de CAO-loonontwikkeling minus 0,5% (5,3%), op individueel niveau gedifferentieerd tot maximaal CAO-loonontwikkeling (5,8%).

Daarnaast mocht er een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd worden voor hoge middeninkomens en hoge inkomens. Dat betekende de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2024:

- 5,8 (CAO-loonontwikkeling) voor eenpersoonshuishoudens huishoudinkomens tot € 48.836
- 5,8% (CAO-loonontwikkeling) voor meerpersoonshuishoudens tot € 56.513
- Eenpersoonshuishoudens € 48.836 - € 57.573 en meerpersoonshuishoudens € 56.513 - € 76.764 maximaal € 50,- (maar niet verder dan maximaal toegestane huurprijsgrens van de woning of de grens Middenhuur I in Zwolle á € 1.035,94)
- Eenpersoonshuishoudens hoger dan € 57.573 en meerpersoonshuishoudens hoger dan € 76.764 maximaal € 100,- (maar niet verder dan maximaal toegestane huurprijsgrens van de woning of de grens Middenhuur II in Zwolle á € 1.279,70)

Huurders met een laag inkomen die nog niet eerder een huurverlaging hebben gehad, konden tot uiterlijk 30 december 2024 nog een verzoek doen voor huurverlaging, mits ze aan de voorwaarden voldeden. Wanneer het inkomen lager lag dan 120% van het sociaal minimum mocht de maximale huur € 575,03 (prijspeil 2023) bedragen. Was de actuele huur daarboven dient deze verlaagd te worden. Daarnaast is de huurverhoging ook afgetoet op dit bedrag wanneer deze door huurverhoging daardoor zou stijgen (mits het inkomen onder het niveau van 120% van het sociaal minimum lag).

#### *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 servicekosten	:	o.b.v. geschat aantal bestede uren;
Toerekening aan verhuur&beheer	:	o.b.v. geschat aantal bestede uren;
Toerekening aan onderhoud	:	o.b.v. geschat aantal bestede uren;
Toerekening aan verkopen	:	o.b.v. geschat aantal bestede uren;
Toerekening aan leefbaarheid	:	o.b.v. geschat aantal bestede uren;
Toerekening naar overige organisatiekosten	:	o.b.v. de soort kosten (governance en bestuur, portfolio management, treasury, jaarverslaggeving en control, personeel en organisatie, 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 aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het onderhoud wordt verhoogd door de toerekenbare indirecte kosten.

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

#### *Lonen en salarissen en sociale lasten (11.4)*

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

#### *Pensioenlasten (11.4)*

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

De gehanteerde pensioenregeling van Openbaar Belang is 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 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 afgeleide 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 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.
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). 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 ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,0% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

#### *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-aftrekbare 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 2021 vastgesteld gekregen. Hieruit zijn geen materiële aanpassingen naar voren gekomen. De fiscale verwerking voor de jaren 2022 tot en met 2024 heeft op een consistente wijze, conform de aangifte tot en met 2021, 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 2022 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. Openbaar Belang hanteert geen rentevisie voor Financiële derivaten. Binnen het treasurybeleid van Openbaar Belang geschiedt het aantrekken en afstoten van Financiële derivaten uitsluitend om de risico's van het financiële beleid en beheer te beperken. Het vervreemden van financiële derivaten, anders dan door Financiële derivatenposities te sluiten, is niet toegestaan. Nieuwe financiële derivatentransacties zijn uitgesloten.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Openbaar Belang zich volgens haar Treasurystatuut 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 renteafspraken 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.

Openbaar Belang trekt tijdig financiering aan tegen de best mogelijke condities en laagst mogelijke tarieven, rekening houdend met het ontstaan en de duur van de financieringsbehoefte. Openbaar Belang maakt de verwachte financieringsbehoefte inzichtelijk door (meerjarige) liquiditeitsprognoses op te stellen. De financieringsbehoefte wordt jaarlijks in het Treasuryjaarplan vastgelegd. In het Treasuryjaarplan vraagt de directeur-bestuurder toestemming aan de RvC om financiering aan te mogen trekken voor DAEB-activiteiten tot maximaal het door het WSW afgegeven borgingsplafond en/of voor niet-DAEB activiteiten. De planningshorizon van het Treasuryjaarplan bedraagt minimaal tien jaren. Voor de keuze van de modaliteiten van aan te trekken leningen zijn de risico's uit de bestaande leningenportefeuille en de (meerjarige) liquiditeitsprognoses bepalend. De keuze van de modaliteiten (looptijd, hoofdsomverloop en rentebetalingen en -conversies en opslagherzieningen) dient passend te zijn binnen het risicoprofiel van Openbaar Belang.

Uit een interne stresstest per ultimo 2024 blijkt dat de marktwaarde van de swaps (ultimo 2024 -/- € 2,3 miljoen) daalt naar -/- € 3,0 miljoen en -/- € 3,8 miljoen bij een rentedaling van 100 respectievelijk 200 basispunten.

### *Krediet risico*

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

### *Liquiditeitsrisico*

Openbaar Belang heeft geen kredietfaciliteit. 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 sector heeft in juni 2022 verregaande Nationale Prestatieafspraken gemaakt in ruil voor de afschaffing van de verhuurderheffing. De afspraken leiden tot een significant effect op de operationele- en investeringskasstroom van woningcorporaties. Openbaar Belang heeft haar financiële meerjarenplan zodanig op deze maatregelen aangepast, 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 2018-2024 is om deze reden geen niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Openbaar Belang ook in 2025 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 2024 zijn 2 leningen van beide € 5 miljoen aangetrokken met een looptijd van 10 en 47 jaar. Ook zijn de twee aanwezige variabele hoofdsomleningen van elk € 5 miljoen samengevoegd tot 1 variabele hoofdsomlening van € 10 miljoen met een rente op basis van 1-week Euribor.

## **8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling**

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

### **Waardering vaste activa**

#### *Materiële vaste activa, marktaandeel in verhuurde staat*

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

### **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 definitieve ontwerpfasen 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 2021 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- 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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
<b>Beginsaldo Balans 1-1</b>	<b>413.749</b>	<b>419.571</b>	<b>17.792</b>	<b>17.847</b>	<b>431.541</b>	<b>437.418</b>
<b>Mutaties</b>						
Investerings in bestaand bezit	892	915	-	-	892	915
Nieuwbouw oplevering	18.788	18.093	45	808	18.833	18.901
Ongerealiseerde waardeverand. NB/verb.	-3.605	-3.095	-	-458	-3.605	-3.553
Gerealiseerde herwaardering verkoop	-1.775	-1.834	-275	-	-2.050	-1.834
Gerealiseerde herwaardering sloop	-3.519	-3.685	-	-158	-3.519	-3.843
Desinvesteringen	-680	-1.117	-108	-	-788	-1.117
Ongerealiseerde herwaardering	30.072	-14.581	1.730	-765	31.802	-15.346
Herclassificaties	953	-518	-953	518	-	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>41.125</b>	<b>-5.822</b>	<b>440</b>	<b>-55</b>	<b>41.565</b>	<b>-5.877</b>
<b>Eindsaldo Balans 31-12</b>	<b>454.874</b>	<b>413.749</b>	<b>18.232</b>	<b>17.792</b>	<b>473.106</b>	<b>431.541</b>

Het DAEB vastgoed in exploitatie betreft 2.804 verhuureenheden, waarvan 2.615 woningen, 152 garages/berging en 31 standplaatsen met 6 woonwagens.

Het niet-DAEB vastgoed in exploitatie betreft 72 verhuureenheden, waarvan 70 woningen en 2 bedrijfsruimten.

De geschatte waarde, gebaseerd op de meest recente (peildatum 1-1-2023) WOZ-beschikkingen van deze eenheden, bedraagt € 6180 miljoen (ultimo 2023 € 600 miljoen).

#### Verzekering & zekerheden

De materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen herbouwwaarde.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

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

## Overzicht waarden vastgoedportefeuille (x € 1.000)

type verhuureenheid	aantal eenheden	woz-waarde 31-12-2024	marktwaarde						beleidswaarde 31-12		
			31-12-2024			31-12-2023			2024	2023	
			doorexpl	uitpond.	totaal	Δ '24<>'23	doorexpl	uitpond.			totaal
<b>DAEB vastgoed</b>		€	€	€	€		€	€	€	€	
<b>woningen</b>											
eengezinswoning	1.184	351.677	-	260.836	260.836	11%	570	234.851	235.421	163.251	129.030
appartement zonder lift	538	94.071	-	77.205	77.205	9%	2.489	68.370	70.859	36.080	25.315
appartement met lift	676	128.808	-	99.772	99.772	3%	10.573	86.018	96.591	60.586	40.306
onzelfstandige eenheid	217	16.895	14.012		14.012	56%	9.002	-	9.002	-1.710	-649
<b>subtotaal woningen</b>	<b>2.615</b>	<b>591.451</b>	<b>14.012</b>	<b>437.814</b>	<b>451.826</b>	<b>10%</b>	<b>22.634</b>	<b>389.239</b>	<b>411.873</b>	<b>258.207</b>	<b>194.002</b>
<b>overige verhuureenheden</b>											
standplaatsen	31	2.278	917	-	917	165%	346	-	346	1.020	-200
woonwagens	6	-	419	-	419	706%	52	-	52	892	15
garage/berging/parkr.plts	152	2.278	115	1.597	1.712	16%	290	1.188	1.478	1.712	1.478
<b>subtotaal ov. verhuureenh.</b>	<b>189</b>	<b>4.556</b>	<b>1.451</b>	<b>1.597</b>	<b>3.048</b>	<b>62%</b>	<b>688</b>	<b>1.188</b>	<b>1.876</b>	<b>3.623</b>	<b>1.293</b>
<b>totaal DAEB vastgoed</b>	<b>2.804</b>	<b>596.007</b>	<b>15.463</b>	<b>439.411</b>	<b>454.874</b>	<b>10%</b>	<b>23.322</b>	<b>390.427</b>	<b>413.749</b>	<b>261.830</b>	<b>195.295</b>
<b>niet-DAEB vastgoed</b>											
<b>woningen</b>											
eengezinswoning	67	20.585	-	17.178	17.178	2%	-	16.767	16.767	15.429	11.113
appartement met lift	3	639	-	540	540	1%	-	535	535	505	300
<b>subtotaal woningen</b>	<b>70</b>	<b>21.224</b>	<b>0</b>	<b>17.718</b>	<b>17.718</b>	<b>2%</b>	<b>-</b>	<b>17.302</b>	<b>17.302</b>	<b>15.934</b>	<b>11.413</b>
<b>overige verhuureenheden</b>											
bedrijfsseenheden	2	1.036	515	-	515	5%	490	-	490	515	490
<b>subtotaal ov. verhuureenh.</b>	<b>2</b>	<b>1.036</b>	<b>515</b>	<b>0</b>	<b>515</b>	<b>5%</b>	<b>490</b>	<b>-</b>	<b>490</b>	<b>515</b>	<b>490</b>
<b>totaal niet-DAEB vastgoed</b>	<b>72</b>	<b>22.260</b>	<b>515</b>	<b>17.718</b>	<b>18.232</b>	<b>2%</b>	<b>490</b>	<b>17.302</b>	<b>17.792</b>	<b>16.448</b>	<b>11.903</b>
<b>totaal generaal</b>	<b>2.876</b>	<b>618.267</b>	<b>15.978</b>	<b>457.128</b>	<b>473.106</b>	<b>10%</b>	<b>23.812</b>	<b>407.729</b>	<b>431.541</b>	<b>278.278</b>	<b>207.198</b>

## Verloop marktwaarde

In de hierna volgende opstelling wordt het verloop van de marktwaarde van 31 december 2023 naar 31 december 2024 getoond. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar een vijftal onderdelen:

- Voorraadmutaties
- Methodische wijzigingen
- Validatie handboek
- Wijzigingen in vastgoedgegevens
- Wijzigingen in parameters

De doorgevoerde methodische wijzigingen in het handboek betreft voor 2024 toevoeging middenhuur en aanpassing van toekomstige de overdrachtskosten vanaf 1-1-2026 naar 8%. De validatie van het handboek houdt verband met validatie van markthuur en disconteringsvoet. De wijzigingen in objectgegevens houden verband met wijziging in contract-maximale huur, mutatiegraad en WOZ-waardeontwikkeling in Zwolle. De wijziging in parameters houdt verband met marktontwikkelingen zoals ontwikkeling leegwaardestijging in de regio, aanpassing disconteringsvoet, markthuur en reguliere huurstijging. De toename van waarde door aanpassing macro-economische parameters en afname instandhoudings- en mutatieonderhoud houdt verband met ontwikkeling van rente en (bouw)kosten.

## Specificatie verloop marktwaarde (x € 1.000)

Verloopstaat Marktwaarde 2023 - 2024	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Δ%%
<b>Marktwaarde 2023</b>	<b>413.749</b>	<b>17.792</b>	<b>431.541</b>	
<i>Verkoop/Sloop</i>	-5.975	-383	-6.357	-1,5%
<i>Nieuwbouw</i>	16.242	0	16.242	3,8%
<i>Classificatiewijziging</i>	953	-953	0	0,0%
<b>Voorraadmutaties</b>	<b>11.221</b>	<b>-1.336</b>	<b>9.885</b>	<b>2,3%</b>
<b>Methodische wijzigingen</b>	<b>2.230</b>	<b>74</b>	<b>2.304</b>	<b>0,5%</b>
<b>Validatie handboek</b>	<b>-18.909</b>	<b>-709</b>	<b>-19.618</b>	<b>-4,5%</b>
<i>WOZ</i>	1.321	293	1.615	0,4%
<i>Mutatiegraad</i>	-722	106	-616	-0,1%
<i>Huuraanpassingen</i>	10.460	437	10.897	2,5%
<i>Overig</i>	45	-30	15	0,0%
<b>Vastgoedgegevens</b>	<b>11.104</b>	<b>807</b>	<b>11.911</b>	<b>2,8%</b>
<i>Leegwaarde</i>	44.522	1.800	46.322	10,7%
<i>Disconteringsvoet</i>	-7.859	-310	-8.169	-1,9%
<i>Markthuurontwikkeling</i>	1.528	3	1.530	0,4%
<i>Instandhoudings- en mutatieonderhoud</i>	-1.608	-54	-1.662	-0,4%
<i>Reguliere huurstijging</i>	-920	133	-787	-0,2%
<i>Marco-economische parameters</i>	1.151	40	1.191	0,3%
<i>Overige</i>	-1.336	-6	-1.343	-0,3%
<b>Parameterwijzigingen</b>	<b>35.478</b>	<b>1.605</b>	<b>37.083</b>	<b>8,6%</b>
<b>Subtotaal mutatie waarderingsparameters</b>	<b>41.124</b>	<b>440</b>	<b>41.565</b>	<b>9,6%</b>
<b>Marktwaarde 2024</b>	<b>454.874</b>	<b>18.232</b>	<b>473.106</b>	
<i>Percentage marktwaarde 2024 t.o.v. 2023</i>	<i>113,0%</i>	<i>102,5%</i>	<i>109,6%</i>	<i>(excl. voorraadmutaties)</i>

## Sensitiviteitstoets

In de tabel hieronder zijn de resultaten van de uitgevoerde sensitiviteitstoets op de marktwaarde per 31-12-2024 (x € 1.000) weergegeven.

aanpassing van	markt- waarde	verschil	effect	toelichting
marktwaarde 31-12-2024	€ 473.106			
• disconteringsvoet + 0,1%	€ 468.731	€ -4.375	-1%	disconteringsvoet verhoogd met 0,1% t.o.v. handboek
• leegwaarde +1%	€ 508.887	€ 35.781	8%	jaarlijkse leegwaardeontwikkeling verhoogd met 1%
• mutatiekans + 1%	€ 484.243	€ 11.137	2%	mutatiekansen verhoogd met 1%
• markthuurstijging +1%	€ 473.645	€ 539	0%	jaarlijkse markthuurstijging verhoogd met 1%

## Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2024 € 278,3 miljoen. Een toename van circa € 71,1 miljoen, hetgeen voornamelijk veroorzaakt wordt door een aanpassing in de methodiek van totstandkoming beleidswaarde. Met ingang van 2024 is sprake van een sector brede discontovoet en 60 jarige rekenhorizon. In de beleidswaarde staan alle woningen op het doorexploiteerscenario en een beleidshuur ) in plaats van markthuur. De markthuur bevond zich doorgaans boven de liberalisatiegrens, de beleidshuur altijd onder.

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

Uitgangspunten voor:	DAEB	Niet-DAEB
Disconteringsvoet	4,17%	4,70%
Streefhuur per maand per VHE	€ 606	€ 1.641
Lasten onderhoud per jaar per VHE	€ 2.612	€ 2.642
Lasten beheer per jaar per woning	€ 1.014	€ 1.070

De opbouw van de beleidswaarde laat zich als volgt presenteren:

Berekening beleidswaarde (x € 1.000)	vastgoed in exploitatie			totaal 2023
	DAEB	Niet-DAEB	totaal	
	€	€	€	€
<b>Marktw waarde per 31-12-2024</b>	<b>454.874</b>	<b>18.232</b>	<b>473.106</b>	<b>431.541</b>
Aanpassingen voor:				
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-104.486	-4.043	-108.529	-53.904
Beschikbaarheid (horizon)	-12.780	-594	-13.374	-
Beschikbaarheid (ovedrachtskosten)	38.292	1.491	39.783	71.195
Betaalbaarheid (huurbeleid, max. streefhuren)	-114.277	-1.342	-115.619	-146.780
Kwaliteit (onderhoudsnorm Openbaar Belang)	-73.275	-926	-74.201	-80.012
Kwaliteit (onderhoudsnorm Energielabel)	-2.042	0	-2.042	-
Beheer (beheerkosten Openbaar Belang)	-12.545	-124	-12.669	-14.842
Disconteringsvoet	88.070	3.753	91.823	-
Totaal aanpassingen	-193.043	-1.785	-194.828	-224.343
<b>Beleidswaarde per 31-12-2024</b>	<b>261.831</b>	<b>16.447</b>	<b>278.278</b>	<b>207.198</b>

## Sensitiviteitsanalyse

De bepaling van de beleidswaarde is aan schattingen onderhevig. Teneinde inzicht te geven in de potentiële impact van een alternatieve schatting op de beleidswaarde uitkomst hebben wij de navolgende sensitiviteitsanalyse verricht. In onderstaande tabel wordt aangegeven welke effect een positieve of negatieve aanpassing van de schatting heeft op de beleidswaarde 2024:

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-/- € 28,9 miljoen (= -/ - 10,4%)
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 34,3 miljoen (=12,3%)
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 16,6 miljoen (=6,0%)
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-/- € 11,0 miljoen (= -/ - 3,9%)

### **Eigen vermogen**

Per 31 december 2024 is in totaal € 297,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het totaal eigen vermogen begrepen (2023: € 272,2 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 € 195 miljoen (2022: € 224 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 wordt bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur 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.

	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
<b>10.1 VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>473.983</b>	<b>443.389</b>
<b>DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>454.874</b>	<b>413.749</b>
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Woningen en woongebouwen	451.826	411.873
- Overige verhuureenheden	3.048	1.876
Totaal DAEB vastgoed in exploitatie	<u>454.874</u>	<u>413.749</u>
<b>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>18.232</b>	<b>17.792</b>
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Woningen en woongebouwen	17.718	17.302
- Overige verhuureenheden	515	490
Totaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>18.232</u>	<u>17.792</u>
<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</b>		
Het verloop van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Beginsaldo Balans 1-1</b>	<b>11.701</b>	<b>4.199</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings nieuwbouw	9.887	32.748
Opbrengsten sloop/nieuwbouw	-921	-4.422
Overboeking naar in exploitatie	-18.862	-18.901
Overboeking van/naar passiva	-2.017	961
Overboeking naar/van voorziening	943	-2.884
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-10.971</b>	<b>7.502</b>
<b>Totaal</b>	<b>730</b>	<b>11.701</b>
Grond GE-Woningen (7 woningen, 2022 8 woningen)	147	147
<b>Eindsaldo Balans 31-12</b>	<b>877</b>	<b>11.848</b>

	31-12-2024	31-12-2023
<b>10.2 MATERIELE VASTE ACTIVA</b>	<b><u>2.848</u></b>	<b><u>2.194</u></b>
<b>Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie</b>		
Deze post is als volgt samengesteld:		
• Kantoor Binnengasthuisstraat	1.750	1.774
• Vervoermiddelen	4	5
• Hardware	44	
• Software	867	
• Inventaris	52	249
Tussentelling	<u>2.717</u>	<u>2.028</u>
Overige		
• Zonnepanelen gemeenschappelijke voorzieningen	64	86
• Warmtemeters	67	81
Totaal ten dienste van de exploitatie	<u><u>2.848</u></u>	<u><u>2.194</u></u>

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

	2023	2023
<b>Beginsaldo Balans 1-1</b>		
aanschafwaarde	3.671	3.463
cumulatieve afschrijvingen	-1.477	-1.279
<b>Boekwaarde 1-1</b>	<b>2.194</b>	<b>2.184</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	898	208
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-242	-198
Overboekings	-2	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>656</b>	<b>10</b>
<b>Stand 31 december</b>		
aanschafwaarde	4.568	3.671
cumulatieve afschrijvingen	-1.721	-1.477
<b>Eindsaldo Balans 31-12</b>	<b><u>2.847</u></b>	<b><u>2.194</u></b>

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

**31-12-2024    31-12-2023**

**10.3 VORDERINGEN**

**Huurdebiteuren**

	<b>127</b>	<b>52</b>
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Huurdebiteuren	189	95
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	62	43
Totaal huurdebiteuren	127	52

De huurvorderingen, inclusief de vorderingen op vertrokken huurders, bedragen 0,89% van de huren en vergoedingen (2023: 0,5%). Ultimo 2024 was voor een bedrag van circa € 75.000 in handen gegeven van de deurwaarder (2023: € 33.000)

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren was als volgt:

Stand begin boekjaar	43	27
Toevoegingen/onttrekkingen	19	16
Saldo ultimo boekjaar	62	43

**Overige vorderingen**

	<b>109</b>	<b>30</b>
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Overige vorderingen	109	45
Af: voorziening voor oninbaarheid	0	-15
Totaal overige vorderingen	109	30

De overige vorderingen zijn als volgt samengesteld:

- AWS, afrekening december 2024	10	10
- Vordering op overheid	81	0
- Debiteuren volgens subadministratie	18	35
Totaal	109	45

Het verloop van de voorziening voor oninbaarheid was als volgt:

Stand begin boekjaar	15	15
Toevoegingen/onttrekkingen	-15	0
Saldo ultimo boekjaar	0	15

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
<b>Belastingen</b>	<b>0</b>	<b>110</b>
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Vennootschapsbelasting	0	110
Totaal	0	110
<b>Overlopende activa</b>	<b>566</b>	<b>351</b>
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Vooruitbetaalde kosten / terug te ontvangen bedragen	566	351
Totaal	566	351
<b>10.4 LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>1.013</b>	<b>2.372</b>
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Derdenrekening CHR	25	24
- Rekening-courant ING-bank	988	2.348
Totaal	1.013	2.372

De liquide middelen staan, m.u.v. de derdenrekening CHR, ter vrije beschikking van Woningstichting Openbaar Belang. Openbaar Belang heeft geen kredietfaciliteit.

Op 15 maart 2024 heeft de controle van de financiële stukken van de CHR m.b.t. het jaar 2023 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 2023.

	31-12-2024	31-12-2023
<b>10.5 EIGEN VERMOGEN</b>	<b>342.664</b>	<b>315.375</b>
Overige reserve	17.591	64.716
Herwaarderingsreserve	297.783	272.182
Resultaat na belastingen van het boekjaar	27.290	-21.523
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>342.664</b>	<b>315.375</b>

#### 10.5.1 Overige reserve

Het verloop van de Overige reserve is als volgt:

Beginsaldo Balans 1-1	64.716	18.605
- Resultaat voorgaand boekjaar	-21.523	24.530
- Overboeking vanwege herijking herwaarderingsreserve	-25.602	21.581
<b>Eindsaldo Balans 31-12</b>	<b>17.591</b>	<b>64.716</b>

#### 10.5.2 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de Herwaarderingsreserve is als volgt:

Beginsaldo Balans 1-1	272.182	293.763
- Realisatie door sloop	-3.519	-3.843
- Realisatie door verkoop	-2.050	-1.834
- Overboeking vanwege herijking herwaarderingsreserve	31.170	-15.903
<b>Eindsaldo Balans 31-12</b>	<b>297.783</b>	<b>272.182</b>

#### 10.6 VOORZIENINGEN

<b>14.872</b>	<b>7.615</b>
---------------	--------------

##### Specificatie voorzieningen

- Voorziening onrendabele investeringen	14.864	7.605
- Overige voorzieningen	8	10
	<b>14.872</b>	<b>7.615</b>

Voorziening onrendabele investeringen	stand 1-jan	dotatie/ correctie	ont- trekking	vrijval	stand 31- dec
De specificatie van deze post is als volgt:					
<b>(Sloop/)Nieuwbouw</b>					
Complex 8 Weezenlanden GREX	2.299	-1.000	-767	-531	-
Project 82 Weezenlanden VEX Gebouw D	1.005	-	-	-1.005	-
Project 84 Weezenlanden VEX Gebouw M	-	2.295	-84	-	2.211
Project 61 Gildenhof	-	1.943	-100	-	1.843
Project 71 Flexwoningen	541	-	-541	-	-
Project 217 Winkelcentrum Stadshagen	2.684	-1.674	-10	-	1.000
Project 218 Klein Wonen De Tippe (KWT)	-	435	-384	-	51
Proj. 219 Mens en Milieuvriend. Wonen de Tippe (MI)	-	362	-292	-	70
Complex 7 Hanekamp nieuwbouw	-	1.071	-	-	1.071
<b>Subtotaal nieuwbouw</b>	<b>6.529</b>	<b>3.432</b>	<b>-2.178</b>	<b>-1.536</b>	<b>6.246</b>
<b>Verbeterprojecten</b>					
Complex 4, Riouwstraat	416	240	-	-	656
Complex 7, Hanekamp	-	7.961	-	-	7.961
Complex 15, Gerenlanden	661	-	-661	-	-
<b>Subtotaal verbeterprojecten</b>	<b>1.077</b>	<b>8.201</b>	<b>-661</b>	<b>-</b>	<b>8.618</b>
<b>Totaal</b>	<b>7.605</b>	<b>11.634</b>	<b>-2.839</b>	<b>-1.536</b>	<b>14.864</b>

De voorziening betreft het saldo van de te verwachten onrendabele investering minus de reeds gemaakte kosten t/m 2024. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,7 miljoen (2023: € 1,1 mln) binnen een jaar wordt gerealiseerd. Het restant bedrag (€ 14,2 miljoen) zal binnen een periode van 5 jaar worden gerealiseerd.

Overige voorzieningen	stand 1-jan	dotatie	ont- trekking	vrijval	stand 31- dec
Jubilea personeel	10	2	-4	0	8
Saldo	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

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

			31-12-2024	31-12-2023
<b>10.7 LANGLOPENDE SCHULDEN</b>			<b>116.591</b>	<b>113.090</b>
	<b>stand per</b>	<b>afl. verpl.</b>	<b>resterende looptijd</b>	
<b>Langlopende schulden</b>	<b>31-12-2024</b>	<b>2025</b>	<b>&gt; 1 , &lt;= 5 jr</b>	<b>&gt; 5 jaar</b>
	€	€	€	€
Leningen overheid	2.680	78	1.800	802
Leningen kredietinstellingen	115.409	1.421	10.000	103.988
<b>Tussentelling</b>	<b>118.090</b>	<b>1.499</b>	<b>11.800</b>	<b>104.791</b>
Af: opgenomen onder schulden op korte termijn	-1.499			
<b>Totaal</b>	<b>116.591</b>			

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

De mutaties over 2024 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

<b>Mutatie langlopende schulden</b>	<b>leningen overheid</b>	<b>leningen krediet-instel.</b>	<b>totaal</b>
	€	€	€
<b>Stand per 1-1-2024</b>	<b>2.680</b>	<b>110.410</b>	<b>113.090</b>
Nieuwe leningen	0	12.000	12.000
Aflossing leningen	0	-2.000	-2.000
Jaarlijkse aflossingen	-77	-1.422	-1.499
Tijdelijke aflossing roll-over leningen	0	-5.000	-5.000
<b>Stand per 31-12-2023</b>	<b>2.603</b>	<b>113.988</b>	<b>116.591</b>

Nadere toelichting leningenportefeuille:

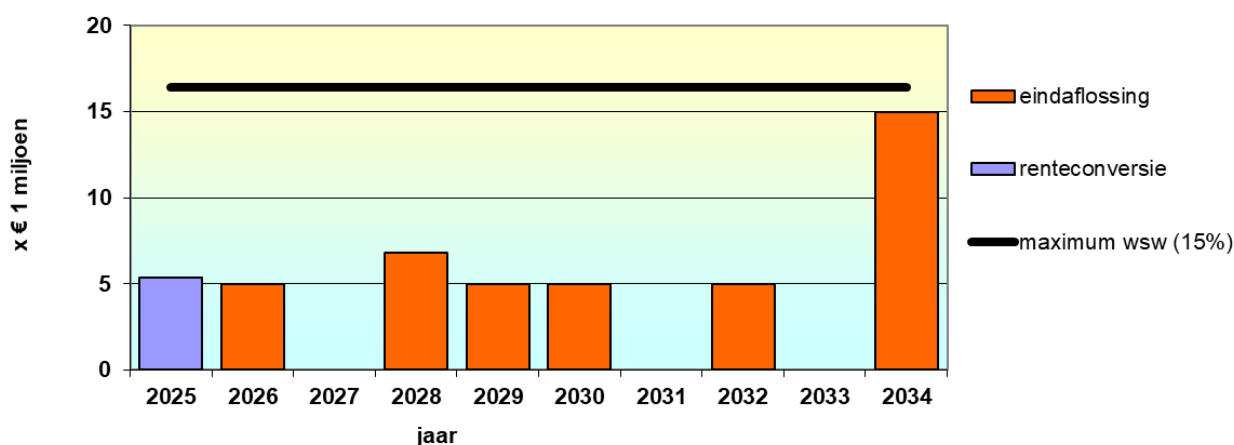
	<b>stand per</b>	<b>aflossings-</b>	<b>gemiddelde rente</b>		<b>gemidd.</b>	
	<b>31-12-2024</b>	<b>termijn</b>	<b>herz.</b>	<b>effec-</b>	<b>herz.</b>	<b>termij</b>
	€		<b>termijn</b>	<b>tief</b>	<b>opslag</b>	<b>opslag</b>
<i>leningen met vaste rente</i>						
Leningen overheid	2.680	5,6	5,6	1,86%		
Leningen kredietinstellingen	92.168	28,0	25,3	2,75%		
<b>Tussentelling</b>	<b>94.848</b>	<b>26,7</b>	<b>20,6</b>	<b>2,72%</b>		
<i>leningen met variabele rente</i>						
Leningen kredietinstellingen	20.000	3,7	3-m euribor	3,43%	0,03%	1,8
Leningen kredietinstellingen	2.000	10,0	1-w euribor	3,63%	0,24%	1,7
<b>Tussentelling</b>	<b>22.000</b>	<b>4,8</b>		<b>3,49%</b>	<b>0,07%</b>	<b>1,8</b>
<b>Totaal</b>	<b>116.848</b>	<b>23,0</b>				
Agio lening Vestia	1.242	37,0				
<b>Totaal</b>	<b>118.091</b>					

Het gemiddelde betaalde rentepercentage van de aangetrokken leningen bedraagt over 2024 circa 3,14% (2023: 2,91%). 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 was 0,535% waardoor een agio ontstond 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 2024 bedraagt het gemiddelde rentepercentage van de opgenomen leningen overheid 1,86% (2023: 1,88%) en voor de leningen van de kredietinstellingen 3,05% (2022: 3,18%). Er zijn geen zakelijke zekerheden voor bovenstaande leningen afgegeven. Marktwwaardeleningen op 31-12-2024: € 122,1 miljoen (excl. opgelopen rente van € 1,48 miljoen, tegen een spread van 0,00%); de duration is 12,32 jaar. De leningen overheid en kredietinstellingen zijn volledig geborgd door het WSW.

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

### renteconversie en eindaflossingen leningen



Eind 2024 vertegenwoordigde de marktwaarde van de afgesloten derivaten een ongerealiseerd verlies van € 1,8 miljoen. In de tabel hierna wordt een overzicht getoond van de renteswaps (payerswaps) per 31 december 2024 (x € 1.000):

nummer	Tegenpartij	hoofdsom	vaste rente	variabele rente	start-datum	eind-datum	marktwaarde		duration
							exclusief opgelopen rente	inclusief opgelopen rente	
		€					€	€	
167331	BNG BANK	5.000	4,4550%	EUR 3M	2-feb-09	1-feb-29	-441	-619	3,61
5710834I	ING	5.000	4,9010%	EUR 3M	1-mrt-10	1-mrt-30	-653	-845	4,39
5710833I	ING	5.000	4,9170%	EUR 3M	1-jul-10	3-jul-28	-462	-543	3,25
5710835I	ING	5.000	4,9270%	EUR 3M	1-nov-10	2-nov-26	-246	-262	1,70
<b>Totaal</b>		<b>20.000</b>	<b>4,800%</b>				<b>-1.802</b>	<b>-2.269</b>	<b>3.27</b>

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 marktwaarde<sup>8</sup> van de derivaten ultimo 2024 negatief is, loopt Openbaar Belang hierover geen kredietrisico. Ultimo 2024 waren alle swaps gekoppeld aan leningen.

<sup>8</sup> Berekend op basis van de euonia-curve per 31 december 2024.

	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
<b>10.8 KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>	<b>1.341</b>	<b>1.304</b>
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Jaarlijkse aflossingen leningen 2025 respectievelijk 2024	1.499	1.445
Af: vooruitbetaald	-183	-165
- Eindaflossingen	0	0
Tussentelling leningen	1.316	1.280
- Derdenrekening CHR	25	24
Totaal	<u>1.341</u>	<u>1.304</u>
<b>Schulden aan leveranciers</b>	<b>769</b>	<b>5.312</b>
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>180</b>	<b>535</b>
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Vennootschapsbelasting	33	0
- Loonheffing	84	50
- BTW verlegd	39	436
- Pensioenpremies	24	49
Totaal	<u>180</u>	<u>535</u>
<b>Overlopende passiva</b>	<b>2.227</b>	<b>5.267</b>
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Projecten in ontwikkeling	43	2.060
- Niet vervallen rente	1.734	1.461
- Vooruit ontvangen huur	289	311
- Overige	161	1.435
Totaal	<u>2.227</u>	<u>5.267</u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

De post projecten in ontwikkeling betreft het saldo van de gemaakte kosten en ontvangen bijdragen in verband met verkoop van de grond van de grondexploitatie Weezenlanden,

## **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 2024. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het 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 het 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 (afstemming Belastingdienst geen eigenbouwer, 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 minimaal 230 sociale huurwoningen, met bijbehorende gebouwde parkeervoorziening. Openbaar Belang is voornemens de resterende gronden in het gebied in eigendom gefaseerd 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. In 2024 heeft een update van het gehele plan plaatsgevonden waardoor het aandeel sociale huurwoningen toeneemt naar 283 en het aandeel (vrije sector) woningen en commerciële voorzieningen naar 320.

In 2023 is het eerste gebouw A opgeleverd met 63 appartementen en 1 commerciële ruimte opgeleverd en in 2024 is het tweede gebouw E opgeleverd met 44 appartementen. In 2024 is de onrendabele top verantwoord voor de realisatie van gebouw M. Per saldo gaat het om een gesaldeerde resterende investeringsverplichting van € 35,8 miljoen. Verder zijn er ultimo 2024 verplichtingen aangegaan voor investeringen in nieuwbouw en verbeter-/duurzaamheidsprojecten voor € 8,7 miljoen. Voor de betreffende projecten is in 2024 reeds een onrendabele top verantwoord.

### *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 2024 betreffen de verplichtingen hieruit € 10.000 (€ 10.000 korte termijn, ≤ 1 jaar). In het verslagjaar 2024 is een bedrag van € 13.000 in de winst- en verliesrekening verwerkt.

#### *Planmatig- en dagelijks onderhoud*

Met 2 onderhoudspartijen (Nijhuis Bouw B.V. & vof Smaak) is een raamovereenkomst overeengekomen voor de duur van 5 jaar (2022-2026) en een optie voor nog 5 jaar (2027-2031), voor het uitvoeren van planmatig- en dagelijks onderhoud. Daarbinnen wordt ieder jaar een aannemingsovereenkomst gesloten met deze partijen voor het nieuwe uitvoeringsjaar.

#### *Onderhoudscontracten*

Openbaar Belang is ten behoeve van onderhoudscontracten met een 5 tal partijen per 31 december 2024 een onderhoudscontract aangegaan voor de periode variërend van 1 tot 25 jaar ter grootte van € 6,3 miljoen. De contracten zijn in het kader van "Total Cost of Ownership" aangegaan met de bouwbedrijven die het grootonderhoud c.q. renovatie aan de woningen hebben uitgevoerd. Het betreft al het onderhoud, zowel het planmatig als het niet-planmatig onderhoud. De kosten zijn vooraf gezamenlijk vastgesteld en worden geïndexeerd met de bouwkostenindex zoals ORTEC deze jaarlijks vaststelt. Bij 3 partijen kan het contracten 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 € 0,4 miljoen (korte termijn, ≤ 1 jaar), € 1,4 miljoen voor middellange termijn (2 tot 5 jaar) en € 4,5 miljoen voor een langere termijn (≥ 5 jaar); (bedragen prijspeil 2024).

#### *ERP leverancier*

Eind december 2023 is Openbaar Belang voor een periode van 5 jaar een contract met Aareon aangegaan als leverancier van het ERP pakket Tobias365 met een investeringsverplichting en jaarlijkse licentiekosten van totaal € 2 miljoen.

#### *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 2024 bedraagt het budget € 71.000 (2023 € 76.000).

#### *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

(x € 1.000)

	2024	2023
<b>EXPLOITATIE</b>		
<b>11.1 Huuropbrengsten</b>	<b>19.196</b>	<b>17.933</b>
Specificatie:		
Te ontvangen netto-huur		
- Woningen en woongebouwen		
* DAEB	18.472	17.153
* niet-DAEB	814	778
- Onroerende zaken niet zijnde woningen		
* DAEB	98	96
* niet-DAEB	32	13
	<u>19.415</u>	<u>18.040</u>
Af: Huurderving		
- Wegens leegstand	202	81
- Wegens overige redenen	17	27
Totaal huren	<u>19.196</u>	<u>17.933</u>
De gemiddelde huurverhoging op 1 juli bedroeg	<b>5,22%</b>	<b>2,44%</b>
De toename van de te ontvangen huur kan als volgt worden verklaard:		
- algemene huurstijging (2024)	500	195
- eenmalige huurverlaging	-	-280
- nieuwbouw	1.042	4
- sloop	-156	-
- verkoop	-48	-102
- overige (o.a. mutatie (harmonisatie ineens) en verduurzaming)	39	84
	<u>1.376</u>	<u>-99</u>
<b>11.2 Opbrengst servicecontracten</b>	<b>1.827</b>	<b>2.161</b>
Specificatie:		
Te ontvangen vergoedingen	1.850	2.163
Af: Vergoedingsderving		
- Wegens leegstand	22	2
- Wegens overige redenen	2	0
Totaal vergoedingen	<u>1.827</u>	<u>2.161</u>
<b>11.3 Lasten servicecontracten</b>	<b>1.961</b>	<b>2.268</b>
Lasten servicecontracten:		
- Energieverbruik	1.282	1.537
- Onderhoud en kosten glasschades	369	406
- Overige	64	132
Toegerekende organisatiekosten:		
- Personeelskosten	134	117
- Overige organisatiekosten	97	65
- Afschrijvingen	15	11
Totaal vergoedingen	<u>1.961</u>	<u>2.268</u>

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b><u>1.317</u></b>	<b><u>1.320</u></b>
Toegerekende organisatiekosten:		
- Personeelskosten	1.287	1.188
- Overige organisatiekosten (incl. dekking projectontwikkeling)	-81	45
- Afschrijvingen	111	87
	<u>1.317</u>	<u>1.320</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, die onder andere bestaan uit lonen en salarissen, overige bedrijfskosten en afschrijvingen, op basis van een interne inschatting van urenbeste naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar servicekosten, verhuur beheeractiviteiten incl. projectontwikkeling, verkoop, overige organisatiekosten en leefbaarheid.

<b>11.5 Lasten onderhoud</b>	<b><u>5.941</u></b>	<b><u>6.459</u></b>
Specificatie:		
Onderhoudslasten (niet-cyclisch - dagelijks onderhoud)		
- Reparatieverzoeken	1.027	954
- Mutatieonderhoud	441	355
Onderhoudslasten (cyclisch- planmatig onderhoud)		
- Contractonderhoud	290	227
- Planmatig onderhoud	3.392	4.204
Toegerekende organisatiekosten		
- Personeelskosten	480	434
- Overige organisatiekosten	266	251
- Afschrijvingen	45	34
Totaal lasten onderhoud	<u>5.941</u>	<u>6.459</u>

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

<b>11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b><u>1.434</u></b>	<b><u>1.385</u></b>
Specificatie:		
- Belastingen	1.175	1.076
- Verzekeringen	63	53
- Contributie Landelijke Federatie	24	23
- Overige lasten	173	233
	<u>1.434</u>	<u>1.385</u>

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>11.7 Verkopen</b>	<b>1.364</b>	<b>1.018</b>
Specificatie:		
Bruto-opbrengsten verkopen	4.196	3.716
Verkoopkosten	-135	-120
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.061	3.596
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.681	-2.563
Toegererekende organisatiekosten		
- Personeelskosten	-11	-10
- Overige organisatiekosten	-4	-4
- Afschrijvingen	-1	-1
Totaal opbrengst verkopen	1.364	1.018
<b>11.8 Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille</b>	<b>21.851</b>	<b>-25.592</b>
Specificatie:		
- Ongerealiseerde waardeveranderingen bestand vastgoed	31.802	-15.345
- Overige waardeveranderingen (o.a. onrendabel)		
* Complex 8 Weezenlanden-Noord Grex	1.531	-1.831
* Project 81 Weezenlanden-Noord Gebouw A	0	-1.727
* Project 82 Weezenlanden-Noord Gebouw D	1.005	-1.035
* Project 83 Weezenlanden-Noord Gebouw E	0	-1.707
* Project 84 Weezenlanden-Noord Gebouw M	-2.295	0
* Complex 7 Hanekamp (nieuwbouw)	-1.071	0
* Complex 7 Hanekamp (verduurzaming)	-7.961	0
* Complex 55 Binnengasthuisstraat	0	-244
* Project 61 Gildenhof	-1.943	0
* Project 71 Flexwoningen	147	-698
* Project 215 W2 de Tippe	0	-254
* Project 217 Winkelcentrum Stadshagen	1.674	-1.480
* Project 218 Klein Wonen De Tippe (KWT)	-435	0
* Project 219 Mens en Milieuvriendelijk Wonen de Tippe (MMWT)	-362	0
* Complex 4 Riouwstraat	-240	385
* Complex 15 Gerenlanden	0	-1.656
Subtotaal overige waardeveranderingen	-9.951	-10.247
Totaal waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	21.851	-25.592
<b>11.9 Overige activiteiten</b>	<b>158</b>	<b>100</b>
De post overige activiteiten betreft de opbrengsten uit verhuur van zonnepanelen en EPV.		
<b>11.10 Leefbaarheid</b>	<b>457</b>	<b>374</b>
Specificatie:		
* Fysiek; vastgoed gerelateerde leefbaarheid	48	24
* Sociaal; mens gerelateerde leefbaarheid	12	9
Kosten extern	60	33
Toegererekende organisatiekosten		
- Personeelskosten	232	217
- Overige organisatiekosten	143	106
- Afschrijvingen	23	18
Kosten intern	397	341
Totaal leefbaarheid	457	374

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>11.11 Overige organisatiekosten</b>	<b>619</b>	<b>760</b>
Specificatie:		
- Heffing AW	15	14
- WSW Obligoheffing	35	149
Toegererekende organisatiekosten		
- Personeelskosten	222	223
- Overige organisatiekosten	332	360
- Afschrijvingen	16	14
Totaal overige organisatiekosten	<u>619</u>	<u>760</u>
<b>11.12 Financiële baten en lasten</b>		
<b>11.12.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>8</b>	<b>10</b>
Specificatie:		
- Rente toegerekend aan zonnepanelen en warmtemeters	8	10
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>8</u>	<u>10</u>
<b>11.12.2 Rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>3.602</b>	<b>3.095</b>
Specificatie:		
- Rente leningen overheid	51	53
- Rente leningen kredietinstellingen	3.530	3.014
- Rente overige schulden kort	21	28
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>3.602</u>	<u>3.095</u>
<b>11.13 Belastingen</b>	<b>1.783</b>	<b>1.492</b>
Specificatie		
- Verschil vpb 2023, respectievelijk 2022 en 2020	-34	-51
- Acute vennootschapsbelasting	1.817	1.543
Totaal belastingen	<u>1.783</u>	<u>1.492</u>
<b>Bepaling belastbaar resultaat</b>		
Resultaat voor belastingen, conform winst- & verliesrekening	29.073	-20.031
Aanpassingen:		
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-21.875	25.598
- Correctie extra fiscale afschrijvingen	-187	-86
- Correctie onderhoud	-288	-83
- Correctie Vestia Agio	0	0
- Correctie fiscale rente	66	175
- Resultaat verkopen	-1.397	-1.071
Belastbaar resultaat 2023 resp. 2022	<u>5.393</u>	<u>4.503</u>
Rentaftrek (max 20%) i.v.m. ATAD	1.706	1.529
Grondslag belastingheffing	<u>7.098</u>	<u>6.032</u>
Raming te betalen Vennootschapsbelasting (19%-25,8%)	<u>1.817</u>	<u>1.543</u>
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>27.290</b>	<b>-21.523</b>

	2024	2023
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>		
<b>Personeelskosten</b>	<b>2.349</b>	<b>2.188</b>
- Lonen en salarissen	1.836	1.702
- Sociale lasten	299	270
- pensioenlasten	215	216
Totaal personeelskosten	2.349	2.188
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>1.507</b>	<b>1.359</b>
- Overige personeelskosten	330	278
- Huisvestingskosten	94	86
- Kosten toezicht	88	65
- Algemene kosten	995	930
Totaal overige organisatiekosten	1.507	1.359
<b>Afschrijvingen</b>	<b>212</b>	<b>165</b>
- Afschrijvingen	212	165
Totaal afschrijvingen	212	165

#### 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

	2024	2023
- Controle jaarrekening (BDO accountants)	103	77
- Overige assurance (BDO accountants)	11	19
- Overige dienstverlening (BDO accountants)	9	12
- Overige dienstverlening (overige accountants)	0	0
Totaal	123	108

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2024 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2025 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 2024 had Openbaar Belang 24,20 werknemers in dienst (2023: 23,8) gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

## WNT-verantwoording 2024 Openbaar Belang

De WNT is van toepassing op Openbaar Belang. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum bedraagt in 2024 € 170.000 (WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E). Het dienstverband van de bestuurder betreft 1 fte over 10,5 maanden in 2024.

### Bezoldiging topfunctionarissen

#### Leidinggevende topfunctionaris

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	S.M. Quint
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 14/11
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	128.217
Beloningen betaalbaar op termijn	19.721
<i>Subtotaal</i>	147.938
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	148.169
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	147.938
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 2023	
bedragen x € 1	S.M. Quint
<b>Functiegegevens</b>	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	141.497
Beloningen betaalbaar op termijn	21.084
<i>Subtotaal</i>	162.581
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	163.000
<b>Bezoldiging</b>	162.581

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.

## Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	S.M. Quint
<b>Functiegegevens</b>	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Directeur-bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2024
<b>Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband</b>	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband*	955
<b>Individueel toepasselijk maximum</b>	75.000
<b>Totaal uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband</b>	955
Waarvan betaald in 2024*	955
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
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.

\*Dit bedrag heeft betrekking op afscheidscadeaus die verstrekt zijn door de werkgever en het personeel bij beëindiging van het dienstverband.

## Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionaris zonder dienstbetrekking

Gegevens 2024	
bedragen x € 1	P. Winterman
<b>Functiegegevens</b>	
Kalenderjaar	2024
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	15/11 t/m 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	2
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	120,75
<b>Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum</b>	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 221
Maxima op basis van de normbedragen per maand	61.600
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	26.686
<b>Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)</b>	
Bezoldiging in de betreffende periode	16.905
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	16.905
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	16.905
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.

Ter voorbereiding op de functievervulling bij Openbaar Belang is de heer Winterman op 6 november 2024 aanwezig geweest bij de RvC-vergadering als toehoorder. Voorafgaand aan de RvC-vergadering heeft de overdracht plaatsgevonden van de taken van de heer Quint aan de heer Winterman.

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 2024					
bedragen x € 1	A.R. Hanlo	J. Gorte	A.J. Groen	T. van Lenthe	M.J. Reudink-Harink
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	16.731	11.154	11.154	11.154	11.154
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500	17.000	17.000	17.000	17.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging					
Bezoldiging	16.731	11.154	11.154	11.154	11.154
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2023					
bedragen x € 1	A.R. Hanlo	J. Gorte	A.J. Groen	T. van Lenthe	M.J. Reudink-Harink
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	14.670	9.780	9.780	9.780	9.780
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.450	16.300	16.300	16.300	16.300

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Stichting Openbaar Belang  
Binnengasthuisstraat 1  
8022 NH ZWOLLE

Zwolle, 4 juni 2025

Directeur-bestuurder Raad van Commissarissen

P. Winterman Ing. A.R. Hanlo Drs. T. van Lenthe J. Gorte

Drs. M.J. Reudink-Harink Mr. R.J.M. Thijert

## **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 : 29 december 2023

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 2024**

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2024 ten bedrage van € 27,3 miljoen geheel ten laste van de overige reserve te brengen.

## **Controleverklaring van de onafhankelijk accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Openbaar Belang

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2024;
2. de winst-en-verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 86). Hierin staat beschreven dat Stichting Openbaar Belang een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.]

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2024 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.

### **Informatie ter ondersteuning van ons oordeel**

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

### **Controleaanpak continuïteit**

Het bestuur van Stichting Openbaar Belang heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2024 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 6 van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- ▶ Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- ▶ Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

### **Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving**

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Openbaar Belang die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 7 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

<b>Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt</b>	<b>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</b>
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op	Wij hebben: <ul style="list-style-type: none"><li>▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het</li></ul>

te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.

Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:

- ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- ▶ schattingen en schattingsprocessen;
- ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;

- ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;
- ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;
- ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;
- ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- ▶ voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;
- ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

<p>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;</li> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;</li> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;</li> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.</li> </ul> <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>

### Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Openbaar Belang bestaan de opbrengsten uit:

- ▶ Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers (huurders). Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd. Gezien de huidige huizenmarkt is, afgezien van tijdelijke leegstand door huurdersmutaties, sprake van een (nagenoeg) volledige bezetting. Hierdoor is voor deze opbrengstenstroom een goede verwachting op te stellen. Hetzelfde geldt -mutatis mutandis- voor de opbrengst uit servicecontracten. Op basis hiervan hebben wij ingeschat dat terzake deze opbrengstenstromen geen risico bestaat op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude met betrekking tot de verantwoording van deze opbrengsten.
- ▶ Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
  - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. Deze regels vormen een onderdeel van de interne beheersingsomgeving waarin de corporatie functioneert. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit deze wet- en regelgeving bij deze verkooptransacties zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

### Naleving overige wet- en regelgeving

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de raad van commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

## Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ overige gegevens.

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

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

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

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

## Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten 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, het Controleprotocol WNT 2024, 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 fraude of fouten, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Groningen, 6 juni 2025

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g. W.M. Jacobs RA