

Jaarverslag 2025

Openbaar Belang



Inhoudsopgave

Bestuursverslag: Invulling geven aan de koers	6
Volkshuisvestingverslag	8
1. Huisvesten van de doelgroep	9
1.1 Visie op de huisvestingstaak van Openbaar Belang	9
1.2 Samenstelling van de woongelegenheden	13
1.3 Mutaties - Het verhuren van woningen	13
1.4 Woningen bestemd voor bijzondere doelgroepen	15
1.5 Wonen en zorg	18
1.6 VvE's	19
1.7 Belanghouders en samenwerking	19
1.8 Betaalbaarheid van woningen	20
1.9 Huurverhoging	23
2. Ontwikkelingen in de huurvoorraad	25
2.1 Projecten	25
2.2 Verkoop	27
3. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving	28
3.1 Verduurzaming	28
3.2 Portefeuilleplan en Assetmanagement	29
3.3 Resultaatgerichte samenwerking in vastgoedonderhoud (RGS)	29
3.4 Onderhoud en woningverbetering	30
4. Leefbaarheid	33
4.1 Beleid	33
4.2 Overlast	35
5. Het betrekken van de huurders bij het beheer en het beleid	36
5.1 De Centrale Huurdersraad	36
5.2 De klachtenadviescommissie	37
5.3 De Huurcommissie	37
5.4 De digitale nieuwsbrief, project nieuwsbrieven en online communicatie	38
6. Financieel beleid	39
6.1 Algemeen	39
6.2 Beleggingsbeleid	43
6.3 Resultaat	43
6.4 Ontwikkeling vermogen 2026 t/m 2030	45
6.5 Onrendabele investeringen	47
6.6 Ontwikkeling solvabiliteit en liquiditeit	47
6.7 Scenario analyse en risicobeheersing	48

7.	Governance	50
7.1	Governancecode woningcorporaties	50
7.2	Woningwet	52
7.3	Intern risicobeheersings- en controlesysteem	53
7.4	Klokkenluidersregeling	57
7.5	Gedragcode	57
7.6	Vertrouwenspersoon	57
7.7	Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties	58
7.8	Wijzigingen in de Raad van Commissarissen	58
7.9	Bestemming middelen	58
8.	Externe betrekkingen	59
9.	Verbindingen	60
10.	De organisatie	61
10.1	Het Bestuur	61
10.2	Organisatieschema Openbaar Belang	61
10.3	Personeel	62
10.4	Organisatieontwikkeling	63
10.5	Informatiemanagement	63
10.6	De kwaliteit van de dienstverlening	64
10.7	De ondernemingsraad	66
	Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo van het boekjaar	67
	Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo van het boekjaar	68
	Verslag van de Raad van Commissarissen	69
1.	Bericht van de voorzitter	69
2.	Over besturen en toezichthouden	70
2.1	Onze visie op toezicht en toetsing	70
2.2	Governance en Governancecode	71
3.	Verslag vanuit toezichthoudende rol	72
3.1	Toezicht op strategie	72
3.2	Toezicht op financiële en operationele prestaties	73
3.3	Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties	74
3.4	Toezicht op risicobeheersing	76
3.5	Opdrachtgeverschap accountant	76
4.	Verslag vanuit werkgeversrol	77
4.1	Organisatie, cultuur en integriteit	77
4.2	Invulling werkgeversrol voor Bestuur	77
5.	Verslag vanuit klankbordfunctie	78
6.	Over de Raad van Commissarissen	79
6.1	Samenstelling van de Raad	79
6.2	Functioneren van de Raad	81

7.	Bezoldiging	84
8.	Commissies en vergaderingen	84
8.1	Vergader- en besluitenschema Raad van Commissarissen	84
8.2	Overleg met Centrale Huurdersraad	85
8.3	Overleg met Ondernemingsraad	86
9.	Tot slot	86
9.1	Vooruitblik	86
9.2	Dankwoord	87
9.3	Slotverklaring	87
9.4	Ondertekening	87
	Jaarrekening	88
1.	Balans per 31-12-2025 (voor resultaatbestemming)	88
2.	Winst- en verliesrekening 2025	90
3.	Kasstroomoverzicht 2025	91
4.	Algemene toelichting	92
5.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	93
6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	103
7.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	107
8.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	109
9.	Kasstroomoverzicht	110
10.	Toelichting op de balans	111
11.	Toelichting op de winst en verliesrekening	126
12.	Overige informatie	130
	Overige gegevens	134
	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	135

Bestuursverslag: Invulling geven aan de koers

Voor u ligt het jaarverslag van ons jubileumjaar 2025. Al 125 jaar leveren wij een waardevolle bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave en aan goed wonen in Zwolle. Het is bijzonder om te constateren dat wij vandaag de dag nog altijd doen waarvoor we in 1900 zijn opgericht: ons inzetten voor goed en betaalbaar wonen voor mensen die dat nodig hebben.

In onze oprichtingsakte staat helder verwoord waarvoor wij in het leven zijn geroepen:

"Er heeft zich ter dezer stede een Commissie gevormd om te trachten verbetering te brengen in de Volkshuisvesting in zover voor de categorie van mensen die 6 - 8 gulden per week verdienen."

Een groep betrokken Zwollenaren richtte daarom de Vereniging tot verbetering van de woningtoestand "Openbaar Belang" op.

In ons jubileumjaar hebben we - samen met huurders, samenwerkingspartners en medewerkers - op z'n Openbaar Belangs - stilgestaan bij deze mijlpaal. Persoonlijke aandacht en nabijheid stonden centraal. In onze wijken en buurten vonden vele feestelijke ontmoetingen plaats. Daarnaast zijn we tijdens kleinschalige ontbijtbijeenkomsten met stakeholders in gesprek gegaan over de opgaven die voor ons liggen.

Ook in 2025 hebben we met volle inzet gewerkt aan de realisatie van onze ambitie uit het ondernemingsplan *Het begint met wonen*. Langs onze vier speerpunten; focus op starters, meer persoonlijke aandacht, verbinding als vertrekpunt en gericht sturen hebben we mooie resultaten bereikt. In dit verslag leggen we daarover verantwoording af.

Onze ambitie om er nadrukkelijk te zijn voor starters, kwetsbare groepen en het realiseren van gemengde wijken, heeft zich verder bewezen. In 2025 ging ruim 80% van onze verhuurde woningen naar starters in brede zin: jongeren, mensen die uitstromen vanuit beschermd wonen, mensen na een scheiding en iedereen die nog geen zelfstandige woning achterlaat. Juist voor deze groepen is de druk op de Zwolse woningmarkt het grootst, en daarom willen wij het verschil maken.

Dankzij onze werkwijze - de magische mix - lukt het ons om mét behoud van leefbaarheid een substantieel deel, zelfs ruim boven de minimale norm, van onze woningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen. Daarmee dragen we bij aan diverse en inclusieve wijken. Een mooi voorbeeld hiervan is het opgeleverde project met 54 flexwoningen op de campus van Windesheim, waar nationale en internationale studenten samen wonen met jonge statushouders.

Ondanks de grote uitdagingen in de bouwsector is er in 2025 duidelijk vooruitgang geboekt. Naast de 54 flexwoningen is er onder meer gebouwd op Weezenlanden-Noord met de start van gebouw M (72 appartementen voor met name starters), de in collectief particulier opdrachtgeverschap te bouwen woningen voor Mens- en Milieuvriendelijk Wonen (MMWT) en Kleinschalig Wonen (KWT) in De Tippe Stadshagen en is de bouw van 43 appartementen in het complex 'de Ootfmenger' gelegen in de Spoorzone gestart. We liggen goed op koers om ons aandeel nieuwbouwwoningen volgens de gemaakte prestatieafspraken te realiseren.

Daarnaast zijn voorbereidingen getroffen voor diverse toekomstige ontwikkelingen.

Ook onze verduurzamingsopgave verloopt volgens plan. Onze woningen hebben gemiddeld inmiddels energielabel A, en onze CO₂-uitstoot blijft dalen.

Niet alles lukt vanzelf. We hebben te maken met forse uitdagingen zoals netcongestie, bezwaren uit de omgeving en financiële beperkingen. De kwetsbaarheid van de sector en ook van Openbaar Belang werd begin 2025 pijnlijk zichtbaar toen het kabinet een huurbevriezing voor 2025 en 2026 aankondigde, slechts vier maanden na het ondertekenen van de Nationale Prestatieafspraken. Hoewel de maatregel uiteindelijk werd ingetrokken, leidde dit tot grote onzekerheid en heroverwegingen in de hele sector, ook bij ons. Wendbaarheid en tijdig kunnen bijsturen blijven dan ook essentieel.

Naast het realiseren van externe resultaten hebben we ook nadrukkelijk aandacht voor de ontwikkeling en versterking van onze eigen organisatie. In 2025 hebben we met alle medewerkers een agressietraining gevolgd. We leerden beter herkennen welk gedrag spanning oproept en hoe we daar effectief en veilig op reageren. In 2025 volgden we maandelijkse securitytrainingen, waarin we leerden phishing te herkennen, onze cyberhygiëne te verbeteren en bewuster om te gaan met informatiebeveiliging. Tenslotte zijn we gestart met het houden van periodieke personeelsbijeenkomsten waarin zowel interne als externe activiteiten worden besproken. Deze momenten helpen ons om kennis te delen, elkaar scherp te houden en gezamenlijk te blijven groeien.

Financieel gezien is er een positief resultaat van € 30,8 miljoen. Dit vraagt om een toelichting. Het resultaat van onze bedrijfsvoering is degelijk; € 5,5 miljoen. Geld dat we kunnen besteden aan bijvoorbeeld verduurzaming van de woningen of het betalen van rente van leningen die we aantrekken om nieuwe woningen te bouwen. Het overige deel van het positieve resultaat, € 25,3 miljoen, is het gevolg van de waardeverandering van ons bezit. Geld dat we niet kunnen inzetten, tenzij we woningen verkopen.

Sinds eind augustus heb ik hier persoonlijk een bijdrage aan mogen leveren. Als nieuwe directeur-bestuurder zie ik een ambitieuze organisatie met een gezonde financiële positie, die zich met hart en ziel inzet voor haar maatschappelijke taak. Mooi en tegelijkertijd uitdagend werk.

We zetten ons werk onverminderd voort: het realiseren van nieuwe woningen, het zorgvuldig verhuren van onze bestaande voorraad, het huisvesten van bijzondere doelgroepen en het werken aan veerkrachtige buurten. Ik ben trots op onze bijdrage én vooral op onze mensen, die zich hier dagelijks met toewijding voor inzetten.

Met dankbaarheid sluiten we ons jubileumjaar af. Op naar het volgende jubileum!

Maartje de Witte
Directeur-Bestuurder

Zwolle, 18 juni 2026



We kijken terug op een uniek jaar: Openbaar Belang bestaat 125 jaar!

Onze basis is gelegd op 17 oktober 1900.

Een groep betrokken burgers richtte daarom de Vereniging tot verbetering van de Woningtoestand op met de naam “Openbaar Belang”. Vanaf de oprichting zet Openbaar Belang zich dus al in voor goede woningen voor mensen die dat écht nodig hebben. Een missie die vandaag de dag nog steeds even relevant is. Daar zijn we trots op.

Op dat moment was Openbaar Belang de 8^e corporatie van Nederland. Ondertussen, o.a. door fusies, is Openbaar Belang de 3^e oudste corporatie van Nederland en de oudste corporatie van Zwolle! Het jubileum vormde een mooie aanleiding om, samen met onze huurders en belanghouders, stil te staan bij deze mijlpaal. Ook intern hebben we uitgebreid aandacht besteed aan dit bijzondere moment.

Huurders

Er is gekozen voor 23 kleinschalige, laagdrempelige en persoonlijke bijeenkomsten met onze huurders. Een concept dat bij ons past. Op diverse plekken in Zwolle hebben we met huurders onze verjaardag gevierd met een hapje en drankje. Er was steeds een wisselend groepje medewerkers van Openbaar Belang aanwezig.

Zo’n 30% van onze huurders heeft de verjaardag met ons meegevierd.

Belanghouders

Voor onze belanghouders hebben we drie ontbijtsessies georganiseerd, met bij ieder ontbijt een mooie variatie aan gasten. Aan de hand van onze drie kernwaarden werd de tafelschikking bepaald. En dat leverde alle ochtenden mooie, vernieuwende, leuke en verrassende gespreken en inzichten op. Maartje de Witte trapte ieder ontbijt af met een terugblik op 125 jaar Openbaar Belang. Na afloop is hier een filmpje van gemaakt, waardoor onze geschiedenis in vogelvlucht in beeld en geluid is vastgelegd.

Intern

Op verschillende momenten in het jaar was er aandacht voor ons jubileum. Dat varieerde van een speciale chocoladereep tot aan het uitspreken van waardering voor de inzet van alle medewerkers tot aan een bioscooppakket als cadeau voor alle avonden waarop de medewerkers zich extra hebben ingezet.



1. Huisvesten van de doelgroep

1.1 Visie op de huisvestingstaak van Openbaar Belang

Bij Openbaar Belang maken we met persoonlijke aandacht het verschil voor onze huurders en woningzoekenden. We versterken de volkshuisvesting in Zwolle en bieden mensen met een passend inkomen een woning en zorgen voor een betrouwbare en toegankelijke dienstverlening.

Onze vernieuwde strategie (2022) zet de ingeslagen koers voort, met meer focus en versterking op de flanken van de woningmarkt. De speerpunten zijn:

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

Focus op starters

Focus op wie ons het hardst nodig heeft

We specialiseren ons verder in het realiseren van gemengde huurdersgroepen, wooncomplexen en buurten, waarbij verbinding en persoonlijke aandacht het vertrekpunt is. We willen er zijn voor huurders en woningzoekenden die het echt nodig hebben. Starters hebben het moeilijk op de huidige woningmarkt: betaalbare woningen zijn schaars en belangrijke stappen in hun leven komen daardoor in de knel. Daarom zetten we sterk in op deze groep: iedereen die nog geen zelfstandige woning achterlaat. Dit gaat verder dan jongeren alleen, ook urgenten, mensen tussen wal en schip of huurders met een zorg- of ondersteuningsvraag vallen hieronder. Maatwerk staat altijd centraal. In 2025 hebben we meer dan 80% van onze woningen toegewezen aan starters.

Meer persoonlijke aandacht

We kijken in elke situatie welke vorm van persoonlijke aandacht passend is. Zo leveren we maatwerk door huurders te ondersteunen die willen doorstromen van een grote woning naar een kleine passende woning. Onze levensloopconsulent begeleidt huurders die willen verhuizen naar een woning die beter past bij hun levensfase, van eerste gedachte tot daadwerkelijke verhuizing. Daarnaast zetten we in op mensen met een relatief hoger inkomen voor sociale huur, die buiten de koopmarkt vallen. Door woningen gericht aan deze groep aan te bieden, vergroten we hun kansen én versterken we de diversiteit in onze buurten.

Wij vinden het belangrijk om zichtbaar en dichtbij te zijn in de buurt en ontmoetingen te vergroten. Voor de zichtbaarheid hebben wij bijvoorbeeld buurtbeheerders. Onze bewoners zien de buurtbeheerder al bij de contractondertekening en kunnen hen ook eenvoudig bereiken als er iets is. Onze buurtbeheerders zijn het vaste gezicht in de wijk en zoeken actief het persoonlijke contact op. Zij lopen regelmatig rond, maken een praatje en signaleren vroegtijdig wat er speelt. Ze zijn laagdrempelig bereikbaar, op straat, telefonisch en per e-mail. Zo ontstaat vertrouwen en pakken we kleine zaken snel op. Bij groot onderhoud plannen de woonconsulent en de buurtbeheerder een huisbezoek. Zij halen wensen op en kijken, waar mogelijk, hoe we kunnen aansluiten op de persoonlijke situatie van de huurder.

Investeren in toekomstbestendige buurten

Achter de schermen werken we aan een portefeuillestrategie die inzet op gemengde complexen en leefbare buurten. We onderzoeken optoppen, splitsen en beter benutten van ons bestaande bezit. Vanaf 2026 werken we deze plannen verder uit.

Gemengde buurten

Voor balans in buurten hanteren we de magische mix: een doordachte samenstelling van woningen en huurders, per complex en per buurt. Aan de hand van onze data hebben wij een leefbaarheidsanalyse opgesteld en een plan welke complexen wij de komende tijd gaan bezoeken voor een verdiepend onderzoek. Jaarlijks evalueren we onze complexprofielen en sturen we, waar nodig, bij. Bij elke mutatie kijken we wat het complex nodig heeft voor de juiste balans. Zo kunnen we snel schakelen met onze partners en daadwerkelijk van betekenis zijn voor de mensen die ons het hardst 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%
2025	64%	18%	18%	33%

Conclusie: de toewijzingen zijn gedaan conform onze doelstelling. Bij ruim 33% van de complexen is er een meer gemengd complex ontstaan.

Economisch daklozen

De groep economisch daklozen – mensen met uitsluitend een woonprobleem en zonder complexe zorgvragen – groeit en heeft nauwelijks toegang tot passende opvang. Hierdoor komt een deel onterecht in voorzieningen zoals De Herberg. Met een pilot in een dependance-woning wordt voor deze doelgroep tijdelijk onderdak georganiseerd tot doorstroom mogelijk is. De pilot is inmiddels positief afgerond. De woning wordt nog steeds gebruikt voor de opvang van economisch daklozen en de regeling om uitstroom te realiseren verloopt prima.

Onder de Pannen

Het project “Onder de Pannen” biedt economisch daklozen maximaal één jaar tijdelijke huisvesting bij stadgenoten. Dit biedt ook een financieel voordeel voor de huurder die een economisch dakloze in huis neemt. Deze huurder die iemand in huis neemt, ontvangt huur zonder gevolgen voor toeslagen of uitkeringen, dankzij gemeentelijke en fiscale afspraken.

In 2025 ontving Openbaar Belang twee aanvragen, deze zijn ook toegewezen.

Toewijzingen starters

Sinds oktober 2023 biedt Openbaar Belang 80% van de vrijkomende woningen aan starters aan. Starters zijn niet alleen jongeren, maar bijvoorbeeld ook urgenten, mensen tussen wal en schip of huurders met een zorg- of ondersteuningsvraag vallen hieronder. Wanneer we specifiek naar de jongeren tot 23 jaar kijken, komen daar diverse problemen bij elkaar: weinig betaalbare woningen door beperkingen in huurtoeslag (tot 23 jaar is er geen recht op huurtoeslag boven de kwaliteitskortingsgrens), minder kans door korte inschrijfduur (inschrijven kan vanaf 18 jaar) en concentratie van betaalbare woningen in enkele complexen waardoor leefbaarheid onder druk kan staan. Meer spreiding in de stad is daarom gewenst.

Vanaf 2026 wordt de leeftijdsgrens van 23 jaar naar 21 jaar bijgesteld. Dit betekent dat de groep nu twee jaar eerder huurwoningen tot de 1^e aftoppingsgrens mag huren en niet meer onder de kwaliteitskortingsgrens hoeft te blijven.

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, de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Er is voor gekozen om te werken met kaderafspraken, geldend voor vier jaar 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 experimenteerruimte konden krijgen om onder andere de magische mix, en in de toekomst andere experimenten, te kunnen realiseren. Deze ruimte krijgen én gebruiken wij. Ieder half jaar wordt de voortgang gemonitord in het bestuurlijk overleg prestatieafspraken. In 2025 zijn tussentijds de prestatieafspraken geëvalueerd. De conclusie van deze evaluatie is dat de bestaande kaderafspraken intact blijven en dat kleine wijzigingen kunnen worden meegenomen in de jaarschijf. De meeste winst is te behalen in het versterken van de samenwerking en afstemming binnen het ambtelijk overleg prestatieafspraken en tussen de verschillende schijven waar zij opereert.

In de prestatieafspraken 2024-2027 heeft Openbaar Belang een commitment afgegeven voor 395¹ nieuwbouwwoningen, dus ca. 100 per jaar gemiddeld (ons relatieve aandeel voor Zwolle betreft jaarlijks 40 woningen). In 2025 heeft een actualisatie van het bouwprogramma plaatsgevonden waardoor nu 387 woningen verwacht worden in deze periode. Voor al deze plannen geldt dat dit ‘harde’ plannen zijn en we lopen op koers om onze aantallen te realiseren. Op dit moment zijn reeds 202 woningen opgeleverd, 135 woningen in aanbouw en we verwachten in 2026 te starten met de bouw van de overige 50 woningen.

Naam	Aantal prestatie-afspraken	Aantal gerealiseerd	Aantal prognose	Jaar oplevering	Opmerking
Weezenlanden Noord – Gebouw A	63	63		2023-2024	Opgeleverd
Weezenlanden Noord – Gebouw E	44	44		2024	Opgeleverd
Weezenlanden Noord – Gebouw D	18	0		n.v.t.	Uitgeruild
Weezenlanden Noord – Gebouw M	55		72	2026	In aanbouw
Flexwoningen	42	54		2025	Opgeleverd
De Tippe veld W2	37	37		2024	Opgeleverd
De Tippe KWT	12		12	2026	In aanbouw
De Tippe MMWT	8		8	2026	In aanbouw
De Tippe veld E1	6		18	2027	Investeringsbesluit genomen
Winkelcentrum Stadshagen	40	0		2029	Stopbesluit genomen (realisatie door collega corporatie)
Zwartewaterkwartier	40	0		2029	Valt buiten scope (2029)
Ooftmenger (voorheen Gildenhof)	30		43	2027	In aanbouw
Optoppen Hanekamp	0		32	2026-2027	70% instemming behaald
Splitsen Holtenbroek	0	4		2024/2025	Opgeleverd Afhankelijk van mutaties
Totaal	395	202	185		202 reeds opgeleverd 100 prognose 2026 85 prognose 2027 Totaal 387 woningen

¹ In deze afspraak is aangegeven dat 244 woningen ‘hard’ zijn en 151 ‘zacht’.

1.2 Samenstelling van de woongelegenheden

Op 31 december 2025 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 € 477,20	tot en met € 580,08	tot en met € 682,96	tot en met € 731,93	tot en met € 900,07	€ 900,08 en hoger
Eengezinswoning	1.240	2	15	515	127	436	145
Appartement met lift	644	37	54	335	136	79	3
Appartement zonder lift	591	164	147	216	39	25	
Onzelfstandige eenheid	217	217					
Standplaats woonwagen	31	31					
Woonwagen	6	3	3				
totaal	2.729	454	219	1.066	302	540	148
aandeel	100%	17%	47%	11%	20%	5%	
aantal DAEB	2.658	454	219	1.066	302	540	77
aantal niet-DAEB	71						71
totaal	2.729	454	219	1.066	302	540	148

woningtype	totaal aantal	gem. huurprijs	aan- deel
Eengezinswoning	1.240	€ 751	45,4%
Appartement met lift	644	€ 656	23,6%
Appartement zonder lift	591	€ 561	21,7%
Onzelfstandige eenheid	217	€ 270	8,0%
Standplaats woonwagen	31	€ 275	1,1%
Woonwagen	6	€ 478	0,2%
totaal	2.729		
gemiddeld		€ 643	100%

Naast bovengenoemde aantallen woongelegenheden zijn er 142 garages/bergingen en 2 bedrijfspanden in exploitatie.

1.3 Mutaties - Het verhuren van woningen

Ook in 2025 moeten corporaties minimaal 85% van hun DAEB-woningen toewijzen aan mensen met een inkomen binnen de primaire doelgroep (tot en met € 49.699 voor eenpersoonshuishoudens en maximaal € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens prijspeil 2025). Maximaal 15% mag aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 49.699 voor eenpersoonshuishoudens en hoger dan € 54.847 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 middeninkomen. 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 2025 gericht op het passend huisvesten van de doelgroep, de bijdrage aan het creëren van een pluriforme wijkopbouw en het huisvesten van 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 € 49.699 voor eenpersoonshuishoudens en hoger dan € 54.847 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 (zoekduur) van de deelnemende corporaties in De Woningzoeker in Zwolle was in 2025 4,6 jaar (2024: 4,2 jaar). De wachttijd is licht gestegen. In de taakstelling van statushouders over 2025 zagen wij een stijging ten opzichte van 2024. 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 urgenter 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 2025

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.

Het aandeel verhuur aan statushouders lijkt met 18,1% erg hoog. Dit komt omdat de oplevering van de flexwoningen in Windesheim in 2025 heeft plaatsgevonden. Dit was oorspronkelijk gepland in 2024. Hierdoor hebben we in 2024 te weinig (6,3% in plaats van tenminste 10%) verhuurd aan statushouders. Dit is dus in 2025 weer gecompenseerd.

	Afspraak afwegingskader	Realisatie Openbaar Belang (afgerond)
Statushouders	10% van mutaties ²	18,1%
Bijzondere doelgroepen	10-12%	15,1%
Spoedzoeker	33%	58% ³
Wenszoeker	66%	41% ²

² 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

³ In 2025 hebben wij verhoudingsgewijs veel woningen bemiddeld aan statushouders en bijzondere doelgroepen. 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. Afgelopen jaar hebben we veel mutaties gehad in woningen die gelabeld zijn als spoedwoningen. Omdat de verhouding spoed/wenszoeker berekend wordt over het aantal mutaties zonder bemiddelingen én we minder mutaties hebben gehad, zie je hierdoor snel grote schommelingen ontstaan. Vandaar de grote hoeveelheid spoedwoningen. Gemiddeld genomen over heel Zwolle ligt het percentage geadverteerde woningen in de spoedmodule lager dan 33%.

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. spoed/wens	% Bijz. doelgr. Alwegingskader 10-12%	direct te huur	spoedmodule	% spoedmodule	wens	% wensmodule	aantal nieuwbouwwoningen	vrije sector	totaal
deltaWonen	20	50	12,08	17	15	3	4,95	0	47	12	274	88	61	29	463
Openbaar Belang	0	19	18,1	8	12	1	15,12	0	37	58	28	42	13	11	116
SWZ	18	21	4,58	29	32	4	8,22	0	65	23	231	77	86	22	499
Wetland Wonen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	100	0	2	7
Totaal	38	90	9,16	54	59	8	7,5	0	149		538		160	64	1085

Studentenkamers worden in De Woningzoeker buiten beschouwing gelaten. Er is nog 1 bijzondere doelgroep en 1 statushouder gehuisvest in een studentenkamer.

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 67 (7,5%) woningen toegewezen aan bijzondere doelgroepen. Openbaar Belang heeft hiervan 13 (15,12% 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 2025 is dat aantal gestegen naar 249 per jaar. In 2025 is door de drie corporaties nagenoeg voldaan aan de taakstelling. 36 statushouders zijn nog niet gehuisvest waarvan 37 personen al wel een woning toegewezen hebben gekregen, maar nog geen huurovereenkomst hebben getekend.

Openbaar Belang heeft 19 (18,1%) woningen verhuurd aan statushouders. Dit is meer dan de afgesproken 10%. De reden hiervoor is dat de 13 flexwoningen Windesheim niet tijdig opgeleverd konden worden in 2024 en we hierdoor minder dan 10% (6,33%) bemiddeld hebben en deze woningen in 2025 opgeleverd (en dus ook meegeteld) zijn. Het tekort in 2024 is dus in 2025 ruimschoots gecompenseerd.

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 circa 4% van onze inkomsten uit de verhuur in de niet-DAEB sector, dit sluit aan met de begroting 2025.

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 (15%) die de nieuwe wetgeving geeft. Openbaar Belang streeft er naar de vrije ruimte te benutten.

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 2025 zijn € 682,96 voor één- en tweepersoons-huishoudens en € 731,93 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 2025:

- € 28.375 voor eenpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd
- € 27.775 voor eenpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd
- € 38.500 voor meerpersoonshuishoudens onder de pensioengerechtigde leeftijd
- € 37.350 voor meerpersoonshuishoudens boven de pensioengerechtigde leeftijd

Totaal overzicht toewijzingen en passende toewijzingen in 2025

	> Basishuur - < Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens - < 1e aftoppingsgrens	> 1e aftoppingsgrens - < 2e aftoppingsgrens	> 2e aftoppingsgrens - < Liberalisatiegrens	> Liberalisatiegrens	Eindtotaal	Passend	Niet passend
Eenpersoons	85	48	11	9	2	155		
AOW-leeftijd		1				1		
Inkomen onder grens		1				1	1	
Jonger dan AOW-leeftijd	85	47	11	9	2	154		
Inkomen boven grens		3	11	9	2	25		
Inkomen onder grens	85	44				129	129	
Tweepersoons	1	10	1	8		20		
Jonger dan AOW-leeftijd	1	10	1	8		20		
Inkomen boven grens				8		8		
Inkomen onder grens	1	10	1			12	11	1
Drie- en meerpersoons		3	19	9	1	32		
Jonger dan AOW-leeftijd		3	19	9	1	32		
Inkomen boven grens				9	1	10		
Inkomen onder grens		3	19			22	22	
Eindtotaal	86	61	31	26	3	207	163	1

Passend 99,4%

Niet Passend 0,6%

In totaal is aan 203 (van de 204) huishoudens met recht op huurtoeslag een woning passend toegewezen. Dit betekent dat 99,4% passend is toegewezen (2024 97,8%). Dit voldoet aan het (wettelijke) uitgangspunt van minimaal 95% passend toewijzen.

Verantwoording toepassing van de overheidsregels voor de toewijzingen van sociale huurwoningen

Totaal verhuurde DAEB woningen	2025: 207, 2024: 370, 2023: 236)	100%
Primaire doelgroep	196 (2024: 335)	94,7% (2024: 90,5%)
Secundaire doelgroep	11 (2024: 35)	5,3% (2024: 9,5%)

Woningen met een lage huur (tot € 900,07) moeten bij voorrang (minimaal 85%) worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen (tot € 51.537 voor 1-persoonshuishoudens en tot 56.910 voor meerpersoonshuishoudens)). Wij voldoen met 94,7% 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 2025 40 woningen (mutaties) verhuurd en in bruikleen gegeven aan de Wiecherlinckstraat/ Schuurmanstraat en 26 woningen (mutaties) verhuurd en in gebruik gegeven aan de Hanekamp.

SSH

SSH doet de verhuur van de woningen op de campus van Windesheim. Dit was een voorwaarde van Windesheim. SSH voert het volledige verhuurproces uit als het gaat om de shortstay/internationale studenten en de nationale studenten. De statushouders die er gehuisvest worden, worden door Openbaar Belang aangedragen. De verhuur wordt vervolgens gedaan door SSH.

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. Daarnaast wordt ook maatwerk beoordeeld, bijvoorbeeld herstel van blokkade. Ook hebben wij in 2025 een aantal maatwerkoplossingen geboden aan slachtoffers van de toeslagenaffaire. In 2025 hebben wij 179 zaken behandeld. Hiervan zijn uiteindelijk 98 tussen wal en schip zaken toegewezen. Dit zijn echter alleen de registraties, de vragen rondom uitzonderingen worden er steeds meer. 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 of ziek worden of gehandicapt raken. 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 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 levensloop-bestendigheid 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 2025 heeft de levensloopconsulent 12 huisgesprekken gevoerd met huurders. Deze gesprekken hebben nog niet direct geresulteerd in een verhuizing naar een passende woning, maar het draagt bij aan de bewustwording en het nemen van de volgende stap. In 2025 is in samenwerking met de gemeente en de corporaties vervolg gegeven aan de uitvoering van het actieplan om de bestaande en nieuwe woningvoorraad beter te benutten, zodat meer mensen passend kunnen wonen. Zo hebben er in samenwerking met gemeente en ander corporaties stadsgesprekken plaatsgevonden en is er een woonevent georganiseerd. Verder is de maatregel tevredenheidsgarantie ingevoerd. Dit betekent dat doorstromers vanaf 55 jaar die naar een kleinere woning verhuizen hun inschrijfduur behouden. Daarnaast experimenteren corporaties met maatregelen door voorrang te verlenen aan doorstromers en financiële maatregelen om de extra huurlasten te beperken.

Wooncoach

Vanuit onze ondernemingsstrategie Het begint met wonen sturen wij op een gezonde mix van bewoners. Met de ‘magische mix’ houden we balans in buurten en borgen we doorstroom, leefbaarheid en diversiteit.

In de praktijk zien we een groep voor wie volledig professioneel hulpaanbod te zwaar en kostbaar is, terwijl volledig zelfstandig wonen nog nét een brug te ver is. Voor deze doelgroep introduceerden wij in samenwerking met MEE Samen en Gemeente Zwolle de Wooncoach: een lichte, praktische vorm van ondersteuning, gericht op goed huurderschap, het voorkomen van uitval en het versterken van zelfredzaamheid.

De Wooncoach is de lichtste schakel in de beweging van beschermd wonen naar beschermd thuis, en sluit aan bij de behoefte van mensen die anders tussen wal en schip vallen. We startten in 2021; in 2024 is de tweede pilot ‘Wooncoach 2.0’ positief geëvalueerd. Gemeente Zwolle, Openbaar Belang, SamenZwolle en MEE Samen onderschrijven de toegevoegde waarde voor de stad.

In 2025 kreeg de Wooncoach een vervolg en verbreding: ook deltaWonen en SWZ sloten aan. In totaal worden 15 mensen bemiddeld, waarvan 5 via Openbaar Belang. Zo kunnen we meer bewoners op het juiste moment helpen en vergroten we onze bijdrage aan de maatschappelijke opgave in Zwolle. De pilot loopt door tot en met juli 2026.

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 wordt effectief in 2026.

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 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.

Onze wijkmedewerkers nemen structureel deel aan stadsdeel- en uitvoeringsteams. In deze overlegvormen werken we samen met Gemeente Zwolle, Zwolle Werkt Sociaal (*voorheen Travers Welzijn*), politie, Toezicht en Handhaving, SWZ en deltaWonen. In enkele wijken zijn ook WIJZ en Sportservice Zwolle aangesloten. We bespreken hoe de wijk ervoor staat, stemmen gezamenlijke acties af en volgen de voortgang. Zo bundelen we signalen, voorkomen we dubbel werk en versnellen we gezamenlijke oplossingen.

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 armoedebestrijdend beleid 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 doelgroepen⁴ hun vaste lasten, reserveringen en huishoudelijke uitgaven kunnen blijven voldoen. De gemeente biedt een pakket aan ondersteuningsmaatregelen voor bewoners (waaronder huurders).

⁴ Volgens de definitie van het Nibud zijn dit de groepen waarvoor de betaalbaarheid van het wonen een knelpunt is.

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 2025 was het mogelijk om (maximaal drie jaar) tijdelijke huurkorting te geven. Dit geeft ons de mogelijkheid om de volgende maatregel in te voeren. Omdat jongeren onder de 23 jaar in 2025 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. De huurderving schatten wij in op € 25.000 (over drie jaar gerekend).

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. In het afgelopen jaar hebben wij deze maatregel niet toegepast.

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 door bijvoorbeeld een tweedekanscontract aan te bieden. Dit is het afgelopen jaar drie keer ingezet.

Doorverwijzen naar 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. Indien nodig verwijzen wij door naar de VoorzieningenWijzer.

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 de levensduur van LED verlichting veel langer is. Daarnaast is het elektraverbruik van de LED verlichting lager dan de TL verlichting. Door deze aanpassing verlagen wij de woonlasten van deze huurders. In 2025 is de verlichting vervangen in de complexen aan Graspieperstraat, Verhoefbelt, Vechtstraat en het achterpad bij de Binnengasthuisstraat en Biezenknoppen.

Bijdrage zonnepanelen algemene ruimtes

In 2025 zijn er geen zonnepanelen geplaatst in verband met de onzekerheid rondom het afschaffen van de salderingsregeling.

Inkomensafhankelijk huurverhoging hoge middeninkomens en hoge inkomens aftoppen

Openbaar Belang past inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Afhankelijk van het inkomen kan de huurverhoging maximaal € 50 of € 100 zijn. Om ervoor te zorgen dat huurwoningen betaalbaar blijven, wordt de huur voor hoge middeninkomens afgetopt op € 1.184,82 (prijspeil 2025). Dit is in 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 € 1.184,82 prijspeil 2025). Voor de hoge inkomens toppen wij de huren af op € 1.309,38 (middenhuur II, prijspeil 2025), ook dit is in lijn met het beleid van de gemeente Zwolle. In 2025 is de huur van één woning afgetopt op de grens van middenhuur II.

1.8.1 Energieverbruik en CO₂ uitstoot

Er wordt gerapporteerd over energieverbruik en CO₂-uitstoot. Door deze te tonen op basis van het gemiddelde aantal woningen, ontstaat er een beeld in de uitkomsten van de verduurzaming door 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 2024 zag dit er als volgt uit:

	Gasverbruik in m ³	Elektra verbruik	Elektra opgewekt	Netto elektra verbruik	CO ₂ uitstoot
Totaal	1.766.000	9.132.000	963.000	8.169.000	5.779.509
Aantal woningen	2.231	2.476	575	2.476	2.458
Gemiddeld per woning	792	3.688	389	3.299	2.351

Per 31 december 2025 is dat beeld gewijzigd naar:

	Gasverbruik in m ³	Elektra verbruik	Elektra opgewekt	Netto elektra verbruik	CO ₂ uitstoot
Totaal	1.749.000	9.250.000	1.119.000	8.131.000	5.622.105
Aantal woningen	2.235	2.550	699	2.550	2.550
Gemiddeld per woning	783	3.627	439	3.189	2.205
Verschil t.o.v. 2024	-1%	-2%	13%	-3%	-6%

In 2025 is gewerkt aan het verbeteren van de datakwaliteit rondom energielabels en de berekende energielasten. Daardoor zijn woningen die eerder geen resultaten toonden nu beter zichtbaar. In de eerdere rapportages werd hierdoor per abuis een te laag aantal woningen met gasverbruik weergegeven. Dit wekte de indruk van een toename, terwijl er juist sprake is van een afname door de oplevering van 42 gasloze flexwoningen. Tevens zijn in Weezenlanden-Noord 36 woningen met gasverbruik gesloopt. Het aantal gasloze woningen is toegenomen van 274 naar 315. Door de verbeterde datakwaliteit is ook beter inzicht verkregen in het aantal woningen met zonnepanelen en de daarbij behorende energieproductie. De gemiddelde CO₂-uitstoot per woning is ten opzichte van vorig jaar met circa 6% gedaald. Waar deze uitstoot in 1990 nog 3.973 kg per woning bedroeg, is dit eind 2025 afgenomen tot 2.205 kg per woning. Met deze daling is een gemiddelde reductie van 45% CO₂-uitstoot per woning bereikt. In het Portefeuilleplan stond eind 2022 een reductie van 34%, waardoor Openbaar Belang duidelijk op koers ligt om de doelstelling van minimaal 55% reductie in 2030 te behalen.

Oorspronkelijk werd gestreefd naar 60% reductie, maar dit is waarschijnlijk te ambitieus. Wel voldoet Openbaar Belang aan de overige kaders zoals opgenomen in de Nationale Prestatieafspraken.

Tegen de gemiddelde energietarieven over 2025 bedraagt de maandlast voor 783 m³ gas € 115,16 en de inkoop van 3.189 kWh elektra € 67,95. De gemiddelde energielast bij Openbaar Belang is daarmee ondanks prijsstijgingen tussen 2024 en 2025 gedaald van € 186,82 naar € 183,11 per maand.

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 Raadslieden van Op Orde. De gemeente Zwolle heeft een gids 'Laat geen geld liggen' 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 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 2025 uitgekomen op 0,97 %. 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 2026 weer onder de norm van 0,6% ligt.

	2025	2024	2023
% huurachterstand zitten huurders t.o.v. jaarhuur	0,73%	0,43%	0,34%
% huurachterstand vertrokken huurders t.o.v. jaarhuur	0,24%	0,29%	0,13%
% totaal huurachterstand t.o.v. jaarhuur	0,97%	0,72%	0,47%

Aantal deurwaarderszaken	21	19	19
Aantal uitzettingen	2	1	2

1.9 Huurverhoging

De Nationale Prestatieafspraken versterken de regie op woningbouw en zorgen voor meer beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van huurwoningen. De maatregelen richten zich op gematigde huurontwikkeling en voldoende investeringsruimte voor corporaties. In 2023 hebben we een meerjarig huurbeleid voor de periode 2023-2025 vastgesteld. Met dit beleid sluiten we aan bij de landelijke regels. Generiek onderschrijven wij de Nationale Prestatieafspraken met de huursomstijging volgens cao-loonontwikkeling minus 0,5%. Met de herijking van de Nationale Prestatieafspraken hebben het Rijk, gemeenten en woningcorporaties afgesproken de maximale huursomstijging (cao-loonontwikkeling 6,6% -0,5%) te matigen tot 4,5%. In individuele gevallen kan dit vervelende gevolgen hebben voor kwetsbare huurders waarvoor via maatwerk verlichting kan worden geboden.

Voor 2025 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 4,5%.
- De huur van zelfstandige sociale huurwoningen met een maximale huur van € 350 mag worden verhoogd met maximaal € 25. 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 middenhuur I en middenhuur II die de gemeente Zwolle hanteert. Deze huurprijsgrenzen worden ieder jaar geïndexeerd.

Met deze huurverhogingen is een netto huursomstijging op 1 juli van 4,47% bereikt. Deze is van toepassing op circa 2.162 eenheden. Daarnaast hebben 210 huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging gekregen. Ook in 2025 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 2025 vonden er opnieuw enkele belangrijke mutaties plaats in de voorraad huurwoningen van Openbaar Belang. De in de begroting 2024 opgenomen flexwoningen op de campus van Windesheim zijn in het eerste kwartaal van 2025 opgeleverd: in totaal 54 eenheden (30 zelfstandig en 24 onzelfstandig), waarvoor 66 contracten zijn afgesloten. In de begroting 2025 waren voor 2025 28 op te leveren woningen voorzien. Door diverse omstandigheden is de oplevering van KWT (12 eenheden) vertraagd naar het 2^e kwartaal 2026 en optoppen van 8 woningen van de Hanekamp doorgeschoven naar eind 2026. Van de door het splitsen van 4 woningen 8 te realiseren woningen is er 1 woning vrij gekomen die gesplitst is. We verwachten in 2026 meer woningen te kunnen splitsen door verwachte mutaties. Door sloop (36 appartementen en 10 garages in Weezenlanden-Noord) (realisatie conform begroting) en verkoop (12 woningen, begroot 15) was er sprake van een afname van 58 eenheden. Per saldo zorgt dit voor een netto afname van 3 eenheden.

2.1 Projecten

Flexwonen (opgeleverd)

De flexwoningen op het campusterrein van Hogeschool Windesheim zijn in 2025 opgeleverd en in gebruik genomen. In dit complex wonen inmiddels 66 bewoners, waaronder zowel nationale als internationale studenten en enkele jonge statushouders.

Weezenlanden-Noord (in ontwikkeling)

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 huur- en koopwoningen.

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 in 2024 de derde, op deze plaats komen nu koopwoningen. 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^e 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. In 2025 is het vierde gebouw gesloopt. In 2024 is het investeringsbesluit voor gebouw M genomen, de realisatie hiervan is in juli 2025 gestart en oplevering staat gepland voor het 3^e kwartaal 2026. 2026 staat in het teken van het investeringsbesluit van het gebouw H en K0/K1, er wordt door gemeente verder gewerkt aan de voorbereidingen van de mobihub. Hiervoor is de wijziging van het omgevingsplan in procedure gebracht, in dit omgevingsplan is ook de toevoeging van het aantal woningen naar 603 ondergebracht.

Nieuwbouw Stadshagen (in ontwikkeling)

Openbaar Belang heeft haar claim van de 40 sociale huurwoningen bij Winkelcentrum Stadshagen met SWZ uitgeruild tegen een reciprociteit van 40 sociale huurwoningen op andere locaties welke in gezamenlijk overleg worden bepaald. Derhalve is er door Openbaar Belang een stopbesluit genomen om onze betrokkenheid bij Winkelcentrum Stadshagen te beëindigen.

Vanuit de gedachte van co-creatie hebben we met MMWT (Mens en Milieuvriendelijk Wonen De Tippe) en 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 De Tippe om 12 woningen. Beide plannen zijn momenteel in uitvoering. De oplevering is gepland in 2026.

Voor veld E1 'De Wilde Kievitsbloem' is in juli 2025 een aannemer geselecteerd voor de realisatie van 18 woningen (en 4 woningen voor deltaWonen). De omgevingsvergunning is reeds verleend. De grond wordt in januari 2026 getransporteerd aan Openbaar Belang. De verwachte startbouw staat gepland voor april 2026. De oplevering staat momenteel gepland voor 2027.

Ooftmenger (voorheen Gildenhof) (in ontwikkeling)

In september 2025 zijn de 43 appartementsrechten aan Openbaar Belang geleverd, waarna op 1 oktober 2025 gestart is met de bouw van 86 appartementen (waarvan 43 appartementen voor SWZ). De oplevering staat gepland voor begin 2027.

Splitsing appartementen (continu proces)

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. In 2025 is er 1 appartement in de Lassuslaan gesplitst en zijn beide appartementen verhuurd. In 2024 heeft besluitvorming plaatsgevonden voor het splitsen van appartementen in de Wanningstraat en Monteverdilaan. In 2026 staat de splitsing van 3 appartementen ingepland.

Zwartewaterkwartier (in voorbereiding)

Openbaar Belang heeft afspraken met Van Wijnen over de realisatie van minimaal 35 sociale huurwoningen in het deelproject Zwartewaterkwartier. Begin 2026 willen de gemeente, Van Wijnen en Openbaar Belang de uitgangspunten met elkaar vastleggen. Medio 2026 wil Van Wijnen het Ruimtelijk Ontwikkelplan laten vaststellen, daarna start de planontwikkeling. De realisatie staat gepland voor medio 2027 met een geprognosticeerde oplevering in 2029. In de ontwikkeling komen alleen (sociale) huurwoningen waardoor er geen voorverkooppercentage gehaald moet worden alvorens gestart kan worden met de realisatie.

Overige nieuwbouw (in voorbereiding)

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 Ontwikkelplan is deze planontwikkeling eind 2024 opgestart en is hier in 2025 verder aan gewerkt.

2.2 Verkoop

In 2025 zijn 12 woningen (2024: 13 woningen) verkocht (begroot 15). Het saldo van de opbrengst van deze verkopen was € 4,6 miljoen (begroot € 5,0 miljoen).

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. Ook moet de taxatiewaarde gecommuniceerd worden.

In 2025 zijn 6 woningen met koopvoorrang verkocht en 1 aan een zittende huurder.

3. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving

3.1 Verduurzaming

In 2025 is er gewerkt aan de volgende verduurzamingsprojecten.

3.1.1 Complex 1004 Riouwstraat en Sumatrastraat

In 2024 is er nieuw plan gemaakt voor de verduurzaming van de 21 woningen aan de Riouwstraat en de Sumatrastraat. Voor de verduurzaming is in 2024 instemming van 100% van de bewoners verkregen. Er wordt geïsoleerd aan de binnenzijde van de woningen door middel van voorzetwanden, zolderisolatie en beter isolerende beglazing en er wordt ventilatie aangebracht. In 2025 zijn de werkzaamheden uitgevoerd en opgeleverd. Helaas is het project in de uitvoering minder soepel gelopen dan gewenst, met name door vertraging in de levering van materialen en beschikbaarheid van personeel bij de aannemer en onderaannemer. Hiervoor is veelvuldig overleg geweest met betrokken partijen en bewoners. Helaas hebben de bewoners hierdoor langer overlast gehad dan vooraf was gecommuniceerd. Met de afronding van het project net voor de kerst, zijn de gewenste verduurzamingsmaatregelen en verbetering van comfort bereikt.

3.1.2 Complex 1007 Hanekamp

In 2021 is de startnotitie vastgesteld voor de verduurzaming van de 96 woningen aan de Hanekamp en het middels optoppen toevoegen van 32 woningen bij dit complex. 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. 2025 heeft onder andere in het teken gestaan van het ophalen van de benodigde instemming van de bewoners, de minimale 70% is ruimschoots gehaald met ruim 80%. Hierna is het planbesluit opgesteld en zijn vanaf het 3^e kwartaal de eerste bewoners (tijdelijk) uitverhuisd. Ook zijn er voor het afronden van het vergunningstraject diverse overleggen benodigd geweest met welstand en de gemeente, waarin parkeren aandacht vroeg. Deze ontwikkelingen hebben tot gevolg dat de planning van de uitvoering wordt doorgeschoven naar 2026 en er wordt opgeleverd in 2027/2028. Tijdens het optimalisatieproces is er een infomiddag gehouden voor alle bewoners en ook de omwonenden, waar een eerste presentatie van het plan is gegeven. Huurders en omwonenden worden regelmatig middels een nieuwsbrief op de hoogte gehouden.

3.1.3 Complex 1011 Fivel / Fluessen

In 2024 is door Duvama onderzoek gedaan naar de verdere verduurzaming van 51 woningen aan de Fivel en Fluessen. Bij de vorige duurzaamheidsingreep (2020) van dit complex was er al dak- en gevelisolatie uitgevoerd. Resterende werkzaamheden waren volgens onderzoek nog kierdichting in alle ruimtes en vloerisolatie in de kruipruimte. Dit is in 2025 gestart en afgerond. Tegelijkertijd met het isoleren van de kruipruimte zijn bestaande gasleidingen vervangen en alle leidingen onder de vloer ook geïsoleerd. Deze werkzaamheden zijn gecombineerd met planmatig onderhoudswerkzaamheden.

3.2 Portefeuilleplan en Assetmanagement

Eind 2024 heeft een Woontop plaatsgevonden waarin wijzigingen in de Nationale Prestatieafspraken zijn vastgesteld. Deze zorgden voor een hoger ambitieniveau rondom woningen geïsoleerd naar de Standaard en een iets lager ambitieniveau rondom het opleveren van gasloze woningen. Het ambitieniveau dat Openbaar Belang in haar portefeuilleplan heeft opgenomen, hoefde hierin niet gewijzigd te worden om aan de nieuwe doelstellingen te voldoen. Besloten is om in 2026 te onderzoeken of de ambitie in het Portefeuilleplan juist iets lager gesteld kan worden, omdat Openbaar Belang middels enkele reeds opgestarte projecten goed op weg is om de 2030 en 2034 gestelde doelen te halen.

In 2025 hebben er diverse complexsessies plaatsgevonden om meer integraal inzicht en grip te krijgen op de opgave van diverse complexen waar een verduurzaming gepland staat in 2026 en 2027. Ook heeft er een complexsessie plaatsgevonden waarbij de focus primair lag op complexen waar er vanuit leefbaarheidsoptiek wat speelt. Daarnaast is eind 2025 opdracht gegeven voor een variantenstudie voor een groot complex in Holtenbroek. De uitkomsten hiervan worden eind Q1 2026 verwacht.

Energie

Onderstaand een overzicht van de verdeling van de energielabels per eind 2025. Nieuwe labels worden per 1-1-2021 opgenomen als EP2 label. Per eind 2025 komt Openbaar Belang op een gemiddeld energielabel A uit.

							144,64					
EP2 (warmtevraag kWh/m ² /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	13	27	37	352	524	1062	222	111	155	36	

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

Prestatievelden duurzaamheid Aedes benchmark score	2024	2025	Waardering:
1. Energielabelwaarde NTA 8800 (EP2)	154,7	151,4	A
2. CO ₂ uitstoot werkelijk gasgebruik per m ²	14,6	13,0	A
3. Isolatieprestatie (afstand tot de doelstelling de Standaard)	26,7	25,0	A

3.3 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 een raamovereenkomst af te sluiten 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 raamovereenkomsten zijn afspraken gemaakt over de jaarlijks toe te passen indexatie op de onderhoudskosten. In 2025 is gestart met de oriëntatie op de komende vijf jaar van de RGS samenwerking. In 2026 wordt bepaald op welke manier de verlenging van het contract vorm wordt gegeven.

3.4 Onderhoud en woningverbetering

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de reparatieverzoeken en mutaties. De -externe- kosten voor het onderhoud in 2025 zijn als volgt te onderscheiden:

Soort onderhoud x1000	2025 (a)	2025 Begroting (b)	Vershil (a) - (b)	2024 Werkelijk (c)	Vershil (a) - (c)
Niet-planmatig onderhoud					
Reparatieverzoeken	958	1.050	-92	1.027	-69
Contractonderhoud	248	291	-43	290	-42
Klachten- en contract onderhoud	1.206	1.341	-135	1.317	-111
Mutatieonderhoud	322	334	-12	441	-119
Subtotaal niet-planmatig onderhoud	1.528	1.675	-147	1.758	-230
Planmatig onderhoud	4.636	4.513	123	3.392	1.245
Totaal generaal	6.164	6.188	-23	5.150	1.015

3.4.1 Reparatieverzoeken

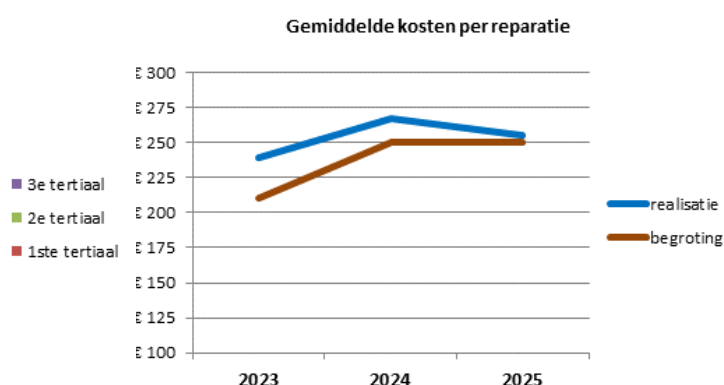
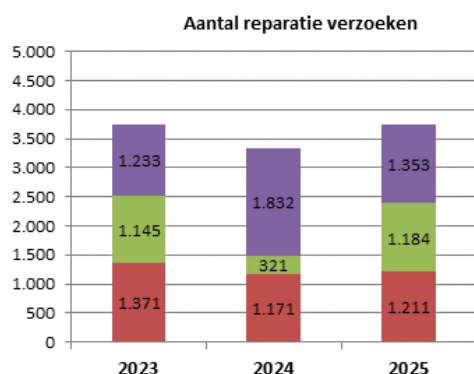
De doelstelling voor 2025 was om 30% van de reparatieverzoeken door de bewoners zelf digitaal te laten melden via Mijn Belang, zodat er meteen digitaal een afspraak ingepland kan worden. Gemiddeld 41% van de meldingen zijn rechtstreeks in de agenda van de aannemers gedaan (in 2024 was dit 49%). Bij cv-onderhoud, glasschades en verstoppingen worden bewoners rechtstreeks doorgeleid naar de contractpartners en direct door hen geholpen.

Het aantal reparatieverzoeken bedroeg in 2025 gemiddeld 1,38 per woning (begroot 1,54). Het absolute aantal reparatieverzoeken is in 2025 met 11,7% gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar. Hier is niet direct een toelichting voor, echter heeft er een wisseling van het ERP-systeem plaatsgevonden in 2024. Vanaf dat moment wordt er op een andere manier aantallen gemeten. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek kwamen in 2025 uit op € 256 per reparatieverzoek tegen een gemiddelde van € 306 in 2024. De totale kosten zijn ruim € 92.000 lager uitgekomen dan begroot. De kosten ten opzichte van 2024 zijn ruim € 69.000 lager.

Reparatieverzoeken

	Werkelijk 2025	Begroot 2025	Werkelijk 2024
Totale kosten	€ 957.799	€ 1.050.000	€ 1.026.990
Aantal reparatieverzoeken	3.748	4.200	3.356
Gemiddelde kosten per reparatieverzoek	€ 256	€ 250	€ 306
Aantal meldingen per woning	1,38	1,5	1,27
Aantal meldingen digitaal gemeld	41%	30%	49%

Het aantal reparatieverzoeken ligt lager dan begroot en is vergelijkbaar met 2023. De kosten per reparatieverzoek ligt in lijn met de begroting in tegenstelling tot voorgaand jaar. Dit blijkt ook uit onderstaande grafieken.



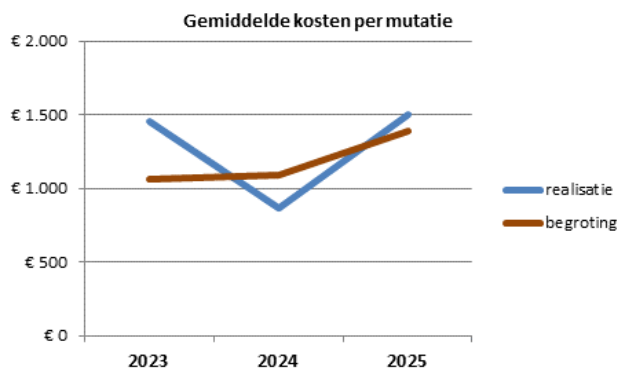
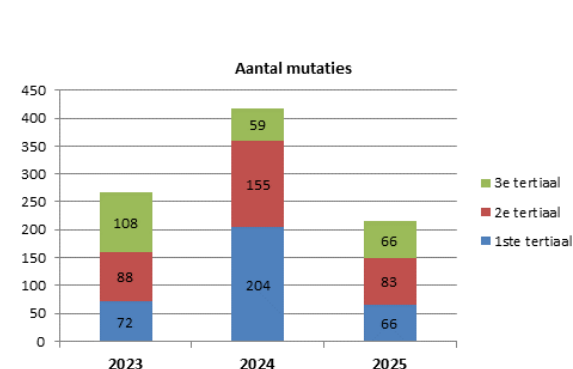
Overzicht reparatieverzoeken in 2025

3.4.2 Mutatieonderhoud

Mutatiekosten (bestaand bezit)

	Werkelijk 2025	Begroot 2025	Werkelijk 2024
Totale kosten	€ 321.973	€ 333.600	€ 440.783
Aantal mutaties	215	240	419
Kosten per mutatie	€ 1.498	€ 1.390	€ 1.052

Het aantal verwerkte mutaties in 2025 bedraagt 215, hierin zijn de opleveringen op de campus (54 eenheden) niet meegenomen: nieuwbouweenheden hebben geen mutatiekosten. Het aantal in 2024 was fors hoger door omvangrijke oplevering van nieuwbouw eind 2023 en de daaruit voortkomende mutaties. De totale kosten van het mutatieonderhoud zijn in 2025 € 11.627 hoger uitgekomen dan begroot. Er waren 25 mutaties minder dan begroot (240). De gemiddelde kosten per mutatie van € 1.498,- zijn hoger dan begroot (€ 1.390), dit komt onder andere door lange huurcontracten met extra benodigde herstelwerkzaamheden, versmeerde woningen, nicotinewoningen en bij de flats waar zeer slecht stucwerk aanwezig is.



Overzicht mutatieonderhoud 2025

3.4.3 Contractonderhoud

Contractonderhoud

	Werkelijk 2025	Begroot 2025	Werkelijk 2024
Totale kosten	€ 248.329	€ 291.134	€ 290.177

Het gerealiseerde bedrag in 2025 komt lager uit dan begroot. Dit komt enerzijds door minder uitgaven aan onderhoud van CV ketels, anderzijds was hier deels contractonderhoud van eigen huisvesting in opgenomen, welke in de realisatie bij huisvestingskosten verantwoord is.

Het contractonderhoud betreft het periodiek onderhouden van bijvoorbeeld liften, collectieve en individuele cv-installaties etc.

3.4.4 Planmatig onderhoud/groot onderhoud

Planmatig onderhoud

	Werkelijk 2025	Begroot 2025	Werkelijk 2024
Totale kosten	€ 4.636.175	€ 4.513.000	€ 3.391.603

3.4.4.1 Algemeen

In 2025 is € 4,6 miljoen uitgegeven aan planmatig onderhoud. Realisatie 2025 is per saldo € 0,1 miljoen hoger uitgekomen en ligt hiermee in lijn met de begroting. Op onderdelen zien we hoger onderhoud door het vervangen van leidingen bij complex 1011 Fivel-Fluessen tijdens verduurzamingswerkzaamheden. Dit bleek tijdens het werk noodzakelijk en was niet begroot. Deze overschrijding werd deels gecompenseerd door minder uitgaven op badkamers, keukens en toiletten doordat huurders er soms voor kiezen om niet deel te nemen aan deze vervangingsprojecten. Bij mutatie worden deze onderdelen vervangen.

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 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. 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 2025

Het beoordelen van de wijken op complex- en/of buurniveau is verbeterd door gebruik van diverse soorten data. Deze data helpen ons, samen met de kennis van de medewerkers, gericht op buurniveau 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 en 2025 is er gewerkt aan een convenant dat alle partijen in staat stelt woonfraude beter aan te pakken door een integrale samenwerking. De verwachting is dat we dit in 2026 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 2025 hebben wij in het kader van ons 125-jarig bestaan onze huurders in hun buurten uitgenodigd voor een gezellige ontmoeting. Onder het genot van een hapje en een drankje zijn wij op een laagdrempelige manier in gesprek gegaan met onze huurders. Op deze manier is er veel informatie opgehaald en hebben we nog meer bewoners leren kennen. De reacties op onze feestjes waren zeer positief.

In navolging op voorgaande jaren hebben wij in 2025 weer de samenwerking met de Straatboer gezocht en 10 voortuinen vergroend. 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.

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. Daarnaast merken wij ook dat de verdraagzaamheid van mensen ten opzichte van elkaar afneemt. Hierdoor spreekt men elkaar niet meer aan maar melden zij eerder bij Openbaar Belang.

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 waaraan wij 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 2025 is er ondanks intensieve inzet van Openbaar Belang en hulpverleners toch een juridische procedure gestart i.v.m. ernstige overlast. Deze procedure heeft uiteindelijk niet tot een ontruiming geleid, omdat de hulpverlening voor de zittingsdatum toch een hulptraject in konden zetten met instemming van de bewoner.

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. In 2025 zijn de eerste stappen gezet richting een vernieuwde samenwerkingsovereenkomst, waarbij ook de eerste gesprekken met de CHR zijn gevoerd. Tijdens deze gesprekken staat centraal hoe de samenwerking verder wordt vormgegeven, welke verwachtingen beide partijen van elkaar hebben en welke thema's in de nieuwe overeenkomst nadrukkelijker moeten worden vastgelegd.

Bestuur

Begin 2025 hebben de bestuursleden Wolfkamp, Van der Worp en Raymakers ervoor gekozen om zich terug te trekken uit het bestuur van de Centrale Huurdersraad (CHR). De heer Vinke heeft medio 2025 eveneens besloten zijn bestuursfunctie van de CHR neer te leggen. Openbaar Belang spreekt waardering uit voor hun bijdrage en inzet gedurende hun betrokkenheid. Deze situatie heeft geleid tot een verandering in de samenstelling van het Bestuur.

Het Bestuur van de Centrale Huurdersraad bestaat per 31 december 2025 uit:

De heer R.A. Visscher	voorzitter
De heer P. van Everdingen	vice-voorzitter
De heer W.P. Hogeveen	penningmeester
De heer H. Al-Dalaimi	secretaris

Door de nieuwe samenstelling van het bestuur is er door hen tijd besteed aan het vormgeven van hun bestuur, de werkwijze, de onderlinge samenwerking en het opnieuw werken aan de samenwerking met Openbaar Belang. Dit wordt in 2026 voortgezet.

Prestatieafspraken

De Centrale Huurdersraad vervult een belangrijke en formele rol bij het tot stand komen van de prestatieafspraken. Als vertegenwoordiger van de huurders denkt en kijkt de CHR mee vanuit het perspectief van de huurders en woningzoekenden. Dit doet de CHR niet alleen: in samenwerking met de huurdersorganisaties van deltaWonen en SWZ worden de standpunten afgestemd en ingebracht.

Vergaderingen

De Centrale Huurdersraad heeft in 2025 acht keer vergaderd, waarvan twee Overlegvergaderingen met de directeur-bestuurder van Openbaar Belang. Bij de CHR-vergadering van 28 oktober waren commissarissen mevrouw T. van Lenthe en mevrouw M. Reudink-Harink aanwezig.

De Centrale Huurdersraad heeft in 2025 advies uitgebracht over:

- Herbenoeming commissaris M.J. Reudink-Harink
- Stadsdeal Zwolle 2025-2030
- Betaalbaarheidsmaatregelen huursomverhoging 2025

Tijdens de Overlegvergaderingen zijn de begroting voor 2025 en het jaarverslag van 2024 van zowel de Centrale Huurdersraad als Openbaar Belang besproken. Daarnaast is de Centrale Huurdersraad geïnformeerd over de Position paper van de Zwolse corporaties t.b.v. gemeenteraadsverkiezingen en ontwikkelingen bij Openbaar Belang. Verder zijn nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten zoals Hanekamp, Weezenlanden-Noord, De Tippe en Windesheim toegelicht.

Algemene Ledenvergadering

Op 7 oktober was de Ledenvergadering van de Centrale Huurdersraad in wijkcentrum SIO in Zwolle-Zuid. Tijdens de vergadering werd het jaarverslag van 2024 vastgesteld, de begroting van 2025 goedgekeurd en werd één bestuurslid gekozen.

Jaarlijkse themadag

Op 6 juni vond de jaarlijkse themadag met de Centrale Huurdersraad plaats. Tijdens deze bijeenkomst kwamen verschillende actuele onderwerpen aan bod die van belang zijn voor zowel de huurders als de organisatie. Tijdens de bijeenkomst werd o.a. ingegaan op de huurbevriezing, waarbij zowel de gevolgen voor huurders als de bijbehorende beleidsmatige afwegingen aan bod kwamen. Uiteindelijk heeft het kabinet besloten om de huurbevriezing niet door te voeren. Verder is gezamenlijk stilgestaan bij de wijze waarop de samenwerking verder versterkt kan worden om de belangen van de huurders zo goed mogelijk te behartigen. Tenslotte is gesproken over de huidige samenstelling van het bestuur en de lopende zoektocht naar nieuwe bestuursleden. Dit is een belangrijk aandachtspunt in verband met het waarborgen van continuïteit en representativiteit binnen de Centrale Huurdersraad.

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

5.2 De 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 klachtenadviescommissie bestaat uit zes leden en per zitting zijn minimaal drie leden aanwezig.

In het verslagjaar zijn zes klachten voor de klachtenadviescommissie binnengekomen. Vijf klachten zijn intern afgehandeld en één klacht is nog in behandeling.

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

5.3 De Huurcommissie

In het jaar 2025 zijn er vier zaken door de Huurcommissie behandeld. Deze zaken hadden betrekking op klachten van huurders die een verzoek indienden tot huurverlaging vanwege onderhoudsgebreken aan hun woning. Van de vier ingediende klachten zijn er twee niet ontvankelijk verklaard: deze klachten zijn niet verder in behandeling genomen door de Huurcommissie, bijvoorbeeld omdat ze niet voldeden aan de formele eisen of buiten de bevoegdheid van de commissie vielen. De overige twee klachten zijn door de Huurcommissie beoordeeld en het verzoek van de huurder is in beide gevallen redelijk verklaard. Dit houdt in dat de klachten over de onderhoudsgebreken gegrond zijn bevonden en dat de huurders een (tijdelijke) huurverlaging toegewezen hebben gekregen.

5.4 De digitale nieuwsbrief, project nieuwsbrieven en online communicatie

Vanwege de minimale belangstelling van huurders en stakeholders is besloten om te stoppen met het digitale bewonersblad. Om onze huurders toch minimaal 2 keer per jaar van informatie te voorzien, is in 2025 gestart met de digitale nieuwsbrief. Deze nieuwsbrief gaat actief naar iedere huurder die heeft aangegeven post van Openbaar Belang via de mail te willen ontvangen. De eerste nieuwsbrief is gebruikt om ons 125 jarige bestaan aan te kondigen. In de tweede nieuwsbrief is veel bredere informatie verstrekt. Nieuwe bestuurder Maartje de Witte heeft zich voorgesteld, de nieuwe huurregels zijn toegelicht, maar ook is er aandacht voor Zwolse initiatieven Warm Thuis en Thuis in Zwolle. Onderaan de nieuwsbrief wordt de Centrale Huurdersraad genoemd, inclusief hun website. De helft van de ontvangers (ruim 1000) heeft de nieuwsbrief geopend. En daarvan heeft bijna 20% op één of meerdere linkjes geklikt.

Ook in 2025 zijn binnen verschillende (onderhouds)projecten nieuwsbrieven verstuurd naar de huurders. Daarbij hebben we ook de achterburen van onze Hanekamp meegenomen. Alle huurders die hebben aangegeven post digitaal te willen ontvangen, krijgen de nieuwsbrief via de mail. Bij de andere huurders is de nieuwsbrief op papier in de brievenbus gestopt.

Onlinecommunicatie vindt plaats via de website en LinkedIn. Deze communicatie is ondersteunend aan wat de onze huurders en stakeholders willen en moeten vertellen.

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

Marktwaarde

In het jaar 2025 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 2025 € 499 miljoen tegenover € 473 miljoen ultimo 2024. De toename van de autonome waardeontwikkeling bedraagt € 25 miljoen, een stijging van 5%. De mutatie door mutaties in het bezit (nieuwbouw) geeft een positieve toename van € 5,3 miljoen, maar wordt volledig gecompenseerd door afname door sloop en verkoop van € 5,1 miljoen. Derhalve wordt de volledige toename veroorzaakt door de autonome waardeontwikkeling en is de uitkomst van aanpassingen in het handboek marktwaardering. Met name betreft dit de aanpassingen in de WOZ-waarde, welke fors toeneemt.

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 2025 kwam de beleidswaarde uit op € 310 miljoen (ultimo 2024 circa € 278 miljoen); dat is 62% van de marktwaarde (ultimo 2024: 59%). De stijging van de beleidswaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door lager ingeschatte economische parameters zoals loon- en bouwkostenstijging.

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 € 189 miljoen (= circa 38%). Het verschil in deze waarderingsuitkomsten wordt met name veroorzaakt door andere uitgangspunten ten aanzien van betaalbaarheid (welke huur er gevraagd wordt) en kwaliteit (welk onderhoudsniveau ingerekend wordt).

Sturen op waarde

Ook in 2025 is ons vastgoed gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat op basis van het basis handboek. Het handboek wordt op twee momenten gepubliceerd. Eind oktober 2025 is het waarderingshandboek prijspeil 31-12-2025 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 2025 door ABF en Calcasa is uitgevoerd. Op 15 maart 2026 is de update van het handboek 2025 gepubliceerd, in deze versie heeft een aanpassing plaatsgevonden voor actualisatie van de parameters leegwaardestijging, markthuurlen en disconteringsvoet.

Daarnaast is een wijziging doorgevoerd met betrekking tot de inrekening van het onderhoud in de beleidswaarde.

De belangrijkste wijzigingen die zijn doorgevoerd in het handboek 2025 ten opzichte van het handboek 2024 betreffen:

- De actualisatie van de hoogte van de normen en de parameters naar peildatum.
- De tekst is op verschillende plaatsen verduidelijkt en definities zijn aangescherpt.

De marktwaarde in verhuurde staat komt uit op 74% van de WOZ-waarde (2024: 77%). Voor 2025 zien we dat op basis van de rekeningregels circa 18% van ons bezit gewaardeerd wordt volgens het doorexploiteerscenario. In 2024 was dit circa 3%. Het doorexploiteer scenario is iets gunstiger geworden bij een aantal taxatiecomplexen doordat in het handboek 2025 de gemiddelde historische leegwaarde ontwikkeling naar beneden bijgesteld is, waardoor het uitponden minder aantrekkelijk is geworden. Nog steeds blijft 82% van ons bezit gewaardeerd worden op uitponden, 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 doorexpluiten-scenario was gewaardeerd (zoals dat in de beleidswaarde wordt toegepast), zou de marktwaarde circa 67% (2024: 59%) 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 ICR⁵. Daarnaast monitoren we de ontwikkeling van de solvabiliteit⁶ en de Loan To Value (LTV)⁷. 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 risico-management 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.

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.

⁵ 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).

⁶ 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.

⁷ Loan to Value = geeft aan in hoeverre de corporatie is gefinancierd met vreemd vermogen en wordt berekend door het totale vreemd vermogen te delen door de waarde van het bezit berekend o.b.v. de beleidswaarde. In de sector heeft het WSW de norm op een percentage van maximaal 85% gesteld.

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Op 14 januari 2026 hebben wij de toezichtbrief van de Aw ontvangen, waarin de Aw, naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek, op basis van het gezamenlijk beoordelingskader (Aw en WSW) concludeert, dat de risico-inschatting voor onze corporatie op alle onderdelen laag is. Als toelichting wordt op het onderdeel Governance volkshuisvestelijk belang beschreven dat Openbaar Belang een gezonde financiële positie heeft. Op basis van de strategie uit 2023 heeft Openbaar Belang een fors transitieprogramma, waarmee invulling wordt gegeven aan de prestatieafspraken 2024-2027 met de gemeente Zwolle. Daarmee bouwen wij meer dan fair share van de Nationale Prestatieafspraken (NPA). De realisatiegraad van de nieuwbouw ligt ruim boven het landelijke driejaarsgemiddelde (resp. 83% en 56%).

Daarnaast heeft de Autoriteit woningcorporaties met haar brief van 29 november 2025 haar oordeel gegeven over de rechtmatigheid van het verslagjaar 2024. De Aw is van mening dat Openbaar Belang in 2024 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 10 november 2025 beoordeelt het WSW ons risicoprofiel als gemiddeld tot laag. De transitieopgave is behoorlijk van omvang, waarbij de projecten Weezenlanden-Noord en Hanekamp de meeste aandacht vragen. Er zit voldoende voortgang op deze projecten. Daarnaast is de pipeline met overige projecten voldoende gevuld, waarbij gebiedsontwikkelingen op gang komen. Naar verwachting is onze opgave financieel zelfstandig haalbaar, waarbij scenarioanalyse nog voldoende financiële wendbaarheid tonen. Dit biedt een comfortabel uitgangspunt in een periode waarin veel van de sector wordt gevraagd.

Financiële grenswaarden

Door de Aw en het WSW zijn de financiële grenswaarden voor het laatst in 2024 herijkt. De nieuwe systematiek voor de bepaling van de beleidswaarde maakte 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 actuele 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 2026-2030:

- ICR: gemiddeld 1,6 (norm WSW min. 1,4)
- LTV (op basis van beleidswaarde): gemiddeld 50% (WSW-norm max. 70%)
- Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde): gemiddeld 50% (WSW-norm min. 30%)
- Dekkingsratio: gemiddeld 32% (WSW-norm max 70%)
- Onderpandratio: gemiddeld 33% (WSW-norm max 70%)

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

Marktwaaarde derivatencontracten

Alle corporaties moeten voldoen aan de beleidsregels betreffende het gebruik van financiële derivaten. Onderdeel van deze nieuwe beleidsregels is een stresstest waarbij margin calls opgevangen moeten kunnen worden bij een rentedaling van 2%.

In 2025 hebben wij een stresstest uitgevoerd; de uitkomst hiervan is in onderstaande tabel opgenomen, waarbij ook de uitkomsten van voorgaande testen zijn vermeld:

datum stresstest	nominale waarde	marktwaaarde portefeuille		
		bepaalde waarde	-/- 100 punten	-/- 200 punten
31-12-2024	20.000	-2.269	-3.009	-3.786
31-12-2025	20.000	-1.752	-2.278	-2.828

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

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

Treasury

Onze treasuryactiviteiten worden begeleid en ondersteund door Thésor. De voorstellen uit het Treasury jaarplan 2025 konden binnen de bandbreedtes worden uitgevoerd. Openbaar Belang heeft tot en met 2040 een forse financieringsbehoefte. In ons treasurystatuut en financieringsstrategie zijn kaders opgenomen voor de invulling van de benodigde financieringen.

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 2025 ook niet plaatsgevonden.

Reglement Financieel Beleid & Beheer

In het Reglement Financieel Beleid & Beheer van Openbaar Belang hebben wij ons geconfirmeerd aan het model-reglement wat Aedes in samenwerking met de VTW heeft opgesteld en geaccordeerd is door de Autoriteit woningcorporaties.

6.2 Beleggingsbeleid

Het uitgangspunt van het treasury statuut 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 2025 is als volgt opgebouwd (x € 1.000):

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2025	2025			2024
	werkelijk	begroot	verschil	werkelijk
x € 1.000	€	€	€	€
exploitatie	9.852	9.965	-113	10.370
verkoopen	1.714	1.484	230	1.364
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.346	4.910	20.436	21.851
Overige activiteiten	158	170	-12	158
leefbaarheid	-479	-492	13	-457
overige organisatiekosten	-707	-927	220	-619
financiële baten/lasten	-3.586	-3.986	400	-3.594
resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	32.298	11.124	21.174	29.073
belastingen	-1.475	-1.515	40	-1.783
jaarresultaat na belastingen	30.823	9.609	21.214	27.290

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

Mutatie werkelijk 2025 ten opzichte van begroot 2025

(x € 1.000)

Waardeveranderingen MVA	20.436
Verkoopen	230
Financiële baten/lasten	400
Overige	148
Totaal	<u>21.214</u>

Het exploitatieresultaat is € 21,2 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 € 10,7 miljoen positief, de werkelijke waardeontwikkeling is uitgekomen op € 25,1 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 € 0,2 miljoen positief, waar € 5,8 miljoen negatief begroot was. Het verschil van € 6,0 miljoen wordt voor € 3,1 miljoen verklaard door actualisatie van reeds genomen onrendabele toppen (€ 2,7 miljoen) en nieuwe onrendabele toppen (0,4 miljoen), die zich positief ontwikkelen door bijstelling van stichtingskosten en positieve ontwikkeling van de marktwaarde als gevolg van aanpassingen in het handboek.

In de begroting was voor 2025 rekening gehouden met de onrendabele top van Gebouw M, deze onrendabele top is reeds genomen in 2024 (€ 1,7 miljoen positiever resultaat, welke onderdeel is van de hierboven gepresenteerde € 2,7 miljoen). Tevens is het stopbesluit genomen voor Winkelcentrum Stadshagen, waardoor de in het verleden genomen onrendabele top vrijvalt, positieve impact € 1,0 miljoen. De vertraging in projecten en minder splitsingen dan begroot geeft een positieve impact van € 1,8 miljoen. In 2025 hebben wij het onrendabel genomen voor nieuwbouwproject De Tippe Veld E1 (De Wilde Kievitsbloem) en verduurzamingswerkzaamheden aan complex 1011 Fivel / Fluessen.

Naast de waardeveranderingen komt het resultaat uit verkopen € 0,2 miljoen hoger uit dan verwacht wat komt 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 en verduurzaming.

Ratio	Realisatie 2025	Begroting 2025 Openbaar Belang	Norm WSW/Aw
ICR	1,90	1,71	1,4
LTV	40,4%	40,4%	70,0%
Solvabiliteit	56,9%	57,5%	30,0%
Dekkingsratio	25,9%	29,3%	70,0%
Onderpandratio	26,9%	30,2%	70,0%

De ICR is ten opzichte van de begroting hoger uitgekomen, wat met name ontstaat door een lagere rentelast dan begroot. De LTV en solvabiliteit hebben zich gunstig ontwikkeld met name door de positieve ontwikkeling van de marktwaarde.

Mutatie werkelijk 2025 t.o.v. werkelijk 2024

(x € 1.000)

Waardeveranderingen MVA	3.495
Exploitatie	-/-518
Verkopen	350
Overige	<u>206</u>
Totaal	<u>3.533</u>

Uit deze opstelling blijkt dat het jaarresultaat 2025 t.o.v. 2024 met name is gewijzigd als gevolg van waardeveranderingen. De overige waardeverandering voor 2025 € 25,1 miljoen was in 2024 € 31,8 miljoen (€ 6,7 miljoen negatief). In 2024 was het resultaat op onrendabele toppen € 10,0 miljoen negatief, ten opzichte van 2025 € 0,2 miljoen positief (verschil positief € 10,2 miljoen). Per saldo een hogere waardeverandering van € 3,5 miljoen.

De afname van het resultaat uit exploitatie wordt met name veroorzaakt door toename van de lasten onderhoud van € 1,1 miljoen (realisatie cf onderhoudsbegroting) en hogere lasten verhuur en beheeractiviteiten € 0,3 miljoen door volledige personeelsbezetting cf personeelsbegroting (voorgaand jaar was nog sprake van vacatures). Hier tegenover staan hogere huuropbrengsten van € 1,1 miljoen, wat komt door oplevering van de nieuwbouw flexwoningen op de campus in 2025 en opleveringen in 2024 en daarnaast de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli. De hogere opbrengst verkopen is het gevolg van met name hogere verkoopprijzen.

6.4 Ontwikkeling vermogen 2026 t/m 2030

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 2026):

- 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:

2026:	3,77%	2029:	3,23%
2027:	3,29%	2030:	3,08%
2028:	3,26%		

- lange rente leningen (incl. opslag) : 3,64% in 2026 en gemiddeld 3,75% jaarlijks tot en met 2030
- korte rente leningen (incl. opslag) : 2,23% in 2026 en gemiddeld 2,45% jaarlijks tot en met 2030
- prijsinflatie : 3,04% in 2026 en aflopend naar 2,86% in 2030
- looninflatie : 3,53% in 2026 en aflopend naar 3,47% in 2030
- huurderving, leegstand : 0,50%
- huurderving, oninbaar : 0,20%
- onderhouds- en bouwindex : 3,00% in 2026 en aflopend naar 3,14% in 2030

▪ 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 2026 t/m 2030.
- In de prognose is rekening gehouden met de volgende mutaties in de voorraad:
 - de realisatie van 43 appartementen locatie Ooftmenger, Spoorzone;
 - de realisatie van 38 appartementen/woningen in De Tippe (Stadshagen);
 - de realisatie van 42 appartementen Zwartewaterkwartier;
 - de realisatie van 20 appartementen/woningen Harculo;
 - de realisatie van 28 appartementen Nieuwe Veemarkt;
 - de sloop van 60 appartementen en 16 garages in Weezenlanden-Noord met vervangende nieuwbouw van 174 appartementen (onderdeel nieuwbouwproject 283 appartementen, 1 bedrijfspand);
 - het splitsen van 18 woningen in 36 woningen;
 - het toevoegen van 53 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 2026-2030 weergegeven. Achtereenvolgens zijn opgenomen:

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

Kengetallen

Jaar	norm	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Solvabiliteit, o.b.v. marktwaarde (%)		72,8	73,2	72,1	69,0	67,3	66,9
Solvabiliteit, o.b.v. beleidswaarde (%)	≥ 30,0	56,9	58,9	56,6	51,5	48,0	47,2
LTV, o.b.v. beleidswaarde (%)	≤ 70,0	40,4	40,2	43,7	49,3	52,1	52,7
LTV, o.b.v. WOZ-waarde (%)		18,5	18,4	18,9	20,8	21,7	21,8
Onderpandratio (%) [max 70%]	≤ 70,0	26,9	27,6	29,5	33,1	34,8	35,0
Dekkingsratio (%) [max 70%]	≤ 70,0	25,9	26,6	28,3	31,7	33,3	33,6
Interest dekkingsratio (ICR)	≥ 1,4	1,90	1,79	1,93	1,55	1,47	1,47
Rente VV (%)		3,0	2,78	2,90	3,09	3,22	3,29

Resultatenrekening

(x € 1.000,-)

Jaar	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Exploitatie	realisatie					
Huuropbrengsten	20.275	20.803	22.842	24.120	25.645	27.222
Opbrengsten servicecontracten	1.472	1.752	1.801	1.854	1.909	1.964
Lasten servicecontracten	-1.642	-1.939	-1.992	-2.052	-2.115	-2.179
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.631	-1.204	-1.478	-1.549	-1.666	-2.054
Lasten onderhoud	-7.065	-7.793	-7.587	-8.965	-8.870	-9.767
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.557	-1.700	-1.754	-1.821	-1.885	-944
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.852	9.919	11.832	11.587	13.018	14.242
Overige activiteiten	158	163	184	189	193	217
Leefbaarheid	-479	-520	-527	-537	-550	-564
Overige organisatiekosten	-707	-736	-962	-1.013	-1.079	-1.136
Financiële baten en lasten						
Rentebaten	7	38	28	31	34	36
Rentelasten	-3.593	-4.179	-4.746	-5.551	-6.339	-6.917
Saldo financiële baten en lasten	-3.586	-4.141	-4.718	-5.520	-6.305	-6.881
Exploitatieresultaat	5.238	4.685	5.809	4.706	5.277	5.878
Verkopen						
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.487	5.160	5.584	5.647	5.667	5.905
Toegerekende organisatiekosten	-18	-18	-18	-18	-19	-19
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.754	-3.476	-3.762	-3.973	-3.910	-4.052
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.714	1.666	1.804	1.656	1.738	1.834
Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	25.346	43.329	4.978	-3.673	2.637	6.590
Resultaat voor belastingen	32.298	49.680	12.591	2.689	9.652	14.302
Belastingen	-1.475	-1.462	-1.101	-1.649	-2.036	-2.318
Resultaat na belastingen	30.823	48.218	11.490	1.040	7.616	11.984

Kasstroom

(x € 1.000,-)

Jaar	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Operationele activiteiten	3.292	2.770	4.193	2.868	2.926	3.299
(des)Investeringsactiviteiten	-10.776	-23.369	-21.837	-28.787	-24.493	-12.637
Financieringsactiviteiten	8.446	19.624	17.644	25.919	21.566	9.338
Mutatie geldmiddelen	961	-974				

Ontwikkeling balansposten

(x € 1.000,-)

Jaar	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Eigen vermogen	373.487	421.704	433.195	434.234	441.850	453.834
Langlopende schulden *)	120.103	151.772	157.732	183.270	204.432	213.132
Vastgoedbeleggingen en Materiële vaste activa	509.880	573.861	598.529	627.230	654.849	676.159
Balanstotaal	513.083	575.887	600.572	629.283	656.917	678.242

*) 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 2025 is het onrendabel genomen voor de nieuwbouw 18 woningen Veld E1 in De Tippe Stadshagen en verduurzaming complex 1011 Fivel/Fluessen. Daarnaast is de eerder genomen onrendabel voor Winkelcentrum Stadshagen) 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 € 373,5 miljoen ultimo 2025 naar € 453,8 miljoen ultimo 2030. 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 56,9% ultimo 2025 naar 47,2% eind 2030.

De Loan to Value o.b.v. beleidswaarde neemt toe van 40,4% ultimo 2025 naar 52,7% eind 2030.

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 15 augustus 2025 heeft het WSW het borgingsplafond voor 2025 vastgesteld op € 134.693.000. Voor 2026 en 2027 op respectievelijk € 162.355.000 en € 180.929.000. Hetgeen voldoende is om onze (voorgenomen) activiteiten in 2026 en 2027 te kunnen financieren.

Uitgaande van het saldo van de geborgde leningen ultimo 2025 en de voorgenomen DAEB-activiteiten in 2026-2027 is 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 (2026-2040) 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 voorgaand 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):

Macro-economisch :

- **scenario 1:** Inflatie, loon en rente 1% hoger;
- **scenario 2:** Inflatie, loon en rente 1% lager;
- **scenario 3:** Inflatie en loon gelijk en rente 1% hoger;
- **scenario 4:** Bouw- en onderhoudsindex 1% hoger;
- **scenario 5:** Inflatie en loon 1% lager;

Woningcorporatie-specifiek:

- **scenario 6:** Er worden 4 jaar lang geen woningen verkocht;
- **scenario 7:** Vervallen ATAD;
- **scenario 8:** Actualisatie norm kwaliteit (+5%) en beheer (+5%) t.b.v. beleidswaarde;
- **scenario 9:** Actualisatie streefhuur + € 25 per maand t.b.v. beleidswaarde;
- **scenario 10:** Aanpassen disconteringsvoet + 0,1 t.b.v. beleidswaarde;
- **scenario 11:** Huurbevriezing 2026; en
- **scenario 12:** Projectsteun 2% van jaarlijkse huuropbrengsten.

Geconstateerd kan worden dat we bij zes doorgerekende gevoeligheidsscenario's vanaf 2029 niet binnen de kaders van externe toezichthouders blijven. Zowel de huurbevriezing in 2026 als de projectsteun, heeft als effect dat de ICR per jaar met 0,1 verslechtert. Bij de huurbevriezing wordt eenmalig minder huuropbrengsten gerealiseerd welke een jarenlange doorwerking heeft. Bij projectsteun lever je jaarlijks 2% van de huurinkomsten in. In 2029 zakt de ICR door de grens van de externe toezichthouder. Gemiddeld moet de operationele kasstroom met € 0,7 miljoen toenemen om dit op te vangen. In de investeringsfeer betekent dit € 12,5 miljoen minder lenen om € 0,45 miljoen minder rente te betalen.

Ten aanzien van de ICR zien we onze grootste gevoeligheid bij oplopende rente. 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.

Wanneer één van deze scenario's zich voordoet moet de operationele kasstroom vanaf 2029 met € 0,75 miljoen, 2030 met € 1,1 miljoen en met 2031 € 1,3 miljoen verbeteren om binnen de grens van 1,4 voor de ICR te komen voor deze periode.

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 om dit onderdeel te reduceren.

Bij de LTV en solvabiliteit zien we onze grootste gevoeligheid bij het tijdelijk niet verkopen van woningen, toename van bouw- en onderhoudskosten en afname van inflatie (beperking van huuropbrengsten). We zetten verkoop in voor het bevorderen van de leefbaarheid in onze wijken. Daarnaast draagt verkoop vanuit risicomanagement bij aan het minder hoeven financieren. Als verkopen stagneren geeft dit een extra financieringsopgave met een negatieve impact heeft op de LTV.

De dekkingsratio en onderpandratio komen de komende 15 jaar niet in de buurt van het maximum van 70%.

Geconcludeerd kan worden dat we bij diverse doorgerekende gevoeligheidsscenario en gecombineerde scenario'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, dan hebben wij met onze bijsturingsmogelijkheden 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 functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten.

De Governancecode Woningcorporaties is per 1 januari 2025 herzien en behoudt de vijf principes, die elkaar aanvullen en altijd in samenhang moeten worden beschouwd. De vijf principes van de Governancecode Woningcorporaties benadrukken dat bestuur en de Raad handelen vanuit waarden die passen bij de maatschappelijke opdracht en een integere, open organisatiecultuur bevorderen. Zij zijn aanspreekbaar op hun besluiten en leggen transparant verantwoording af. Daarnaast moeten bestuur en de Raad aantoonbaar deskundig, onafhankelijk en vrij van (de schijn van) belangenverstrengeling zijn. Ook wordt een respectvolle en betekenisvolle dialoog met belanghebbenden verwacht. Tot slot dienen risico's systematisch te worden beheerst, waarbij het bestuur beleid voert en de Raad toezicht houdt op zowel de maatregelen als het risicobesef binnen de organisatie.

Corporaties moeten voldoen aan de uitgewerkte bepalingen van de Governancecode. Sommige bepalingen zijn 'pas toe'-bepalingen, waarbij afwijking niet is toegestaan omdat zij voortkomen uit wetgeving en bedoeld zijn om kwaliteit en transparantie te waarborgen. Voor overige 'leg uit'-bepalingen mag worden afgeweken als dit tot betere resultaten leidt, mits de corporatie dit zorgvuldig onderbouwt en uitlegt. Daarbij blijft handelen in de geest van de principes verplicht, en kunnen corporaties door collega's en belanghebbenden worden aangesproken op hun keuzes en de toepassing van de code.

Hoofdpijnen Corporate Governance structuur

Openbaar Belang is een stichting en een toegelaten instelling met een Bestuurder en een onafhankelijke Raad van Commissarissen. Het bestuur en de Raad geven uitvoering aan hun taken binnen de kaders van de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties 2025.

Bestuurder

De Bestuurder is verantwoordelijk voor het besturen van de corporatie, het realiseren van de maatschappelijke opgave en het inzetten van middelen en mensen op een doelmatige en integere wijze. De Bestuurder zorgt voor een transparante en open informatievoorziening richting de Raad en bespreekt tijdig alle relevante onderwerpen die van invloed zijn op de continuïteit of koers van de corporatie. Voor besluitvorming over wezenlijke aangelegenheden legt de Bestuurder onderwerpen ter goedkeuring voor aan de Raad.

Conform de Governancecode Woningcorporaties 2025 legt het Bestuur in ieder geval ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voor:

- a. de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van de corporatie;
- b. de operationele en financiële doelstellingen;
- c. de strategie die gericht is op het realiseren van deze doelstellingen;
- d. de randvoorwaarden die bij de uitvoering van de strategie worden gehanteerd;

- e. de wijze waarop de corporatie invulling geeft aan verantwoording en de dialoog met belanghebbenden, zoals uitgewerkt in de principes 2 en 4 van de Governancecode Woningcorporaties 2025;
- f. het reglement waarin de werkwijze van het Bestuur is vastgelegd.

De heer P. Winterman vervulde van 1 januari 2025 tot 25 augustus 2025 de functie van interim-bestuurder bij Openbaar Belang. Over het jaar 2025 heeft hij 28 PE-punten behaald. Gezien zijn parttime werkzaamheden in deze periode is dit, conform de richtlijnen van Aedes, voldoende en wijkt dit af van het standaardvereiste van 36 PE-punten.

Per 25 augustus 2025 is mevrouw M.C.C. de Witte aangetreden als bestuurder bij Openbaar Belang. Haar verplichte aantal PE-punten voor 2025 bedroeg 15. In datzelfde jaar heeft mevrouw De Witte in totaal 70 PE-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 en het bestuur hebben in 2025 gezamenlijk de visie op besturen en toezichthouden herijkt. Aanleiding hiervoor was de komst van een nieuwe bestuurder en twee nieuwe commissarissen. In de vernieuwde visie bevestigen bestuur en Raad dat zij ieder een eigen, onderscheidende rol vervullen binnen de maatschappelijke opgave en verantwoordelijkheid van Openbaar Belang. De visie sluit opnieuw aan bij de statuten, reglementen, ondernemingsstrategie en kernwaarden, en biedt een actueel en toekomstbestendig kader voor de wijze waarop bestuur en toezicht hun taken uitvoeren.

Samenstelling Bestuur en Raad van Commissarissen

De huidige Raad 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 3 december 2025 heeft de Raad goedkeuring verleend aan de herziene procuratieregeling. De procuratie voor verkooptransacties voor de manager Financiën is verhoogd vanwege de stijgende verkoopprijzen. Daarnaast is er een mandaat voor de manager Financiën toegevoegd voor het opnemen en terugstorten van de roll-overlening.

Treasuryjaarplan 2026

Het Treasuryjaarplan 2026 is in de vergadering van 3 december 2025 goedgekeurd.

Visie op besturen en toezichthouden

In de RvC-vergadering van 6 december is de nieuwe Visie op besturen en toezichthouden vastgesteld.

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 2025 is op 22 april 2025 besproken in de vergadering van de Auditcommissie. De externe accountant heeft kennisgenomen van het Intern Control Plan. In 2025 heeft de Auditcommissie één keer een gesprek gevoerd met de controller, waarbij de bestuurder niet aanwezig was.

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.

Informatie-uitwisseling Raad van Commissarissen en minister

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

De Autoriteit woningcorporaties stelt de Raad 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.

Ontwikkelingen in 2025

Control framework

Het intern control framework vormt de basis om de interne controles uit te voeren. 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^e, 2^e of 3^e lijn controle aanwezig en hoe vaak het wenselijk is om een 3^e 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 2025 voldoende uitgevoerd om deze risico's te beperken.

Risico-inventarisatie

Op basis van het intern control framework is 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 2025 heeft de focus gelegen op de veranderingen die het nieuwe ERP systeem met zich mee heeft gebracht. Waarbij o.a. de interne controle op de toewijzingen iets werd uitgebreid.

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. Voor begin 2026 staat een integriteitssessie gepland.

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.

Gelegenheid

Om fraude te voorkomen wordt er gewerkt met een intern control framework 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 paar jaar worden er integriteitssessies gehouden met de medewerkers. Begin 2026 is er weer een integriteitssessie gepland met een extern bureau. 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 Raad besproken.

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

- 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.

Er is ook een externe vertrouwenspersoon aangesteld om een mogelijke drempel voor werknemers weg te nemen om iets bespreekbaar te maken.

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 risicomanagement

Jaarlijks actualiseert Openbaar Belang, als onderdeel van het risicomanagement, de risicokaart. In de maandelijkse risicomanagementsessies wordt één risico uitgebreid in het MT 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 9 van de risico's.

Dit betekent dat het onderwerp fraude bijna maandelijks op de agenda staat van het managementteam. In 2025 is er een top 9 opgesteld.

Strategische risico's

- Duurzame volkshuisvestelijke legitimatie
- Politieke factoren
- Economische factoren
- Leefbaarheid
- Fraude (Integriteit)
- 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, is er in onze ondernemingsstrategie duidelijk vastgelegd hoe wij dat doen. We hanteren de magische mix en richten ons vooral op starters. 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 2025 zagen we hoeveel impact dit kan hebben toen er een mogelijke huurbevriezing werd aangekondigd. We monitoren de ontwikkelingen en blijven onze aandachtspunten ook agenderen bij de gemeente.

Economische factoren

Er is nog steeds een periode met veel onzekerheid. Geopolitieke spanningen zorgen voor prijs- en rentestijgingen. 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 hanteert Openbaar Belang de magische mix 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 2025 is er in de verschillende lagen van de organisatie bij stilgestaan, MT, RvC en interne controles op de operationele processen. Begin 2026 vindt er weer een integriteitssessie plaats.

Cyber

De digitalisering gaat steeds verder bij Openbaar Belang en daarmee ook de afhankelijkheid daarvan. Er zijn diverse voorbeelden van hacks bij corporaties geweest. Doordat de ontwikkelingen op dit gebied hard gaan, blijven we onze beveiliging updaten en zijn de polisvoorwaarden van de afgesloten verzekering getoetst.

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 blijft communicatie met de huurders van groot belang.

Datakwaliteit

Als gevolg van nieuw bezit, nieuw ERP en nieuwe medewerkers kunnen er onjuiste gegevens worden opgeslagen. Eind 2025 is er een start gemaakt om het proces rondom nieuw- en verbouw voor wat betreft data verder te verbeteren.

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.

Op grond van bepaling 1.4 van de Governancecode Woningcorporaties 2025 stelt het bestuur een regeling op voor het melden van een vermoeden van een misstand binnen de organisatie en zorgt het voor een sociaal veilige werkomgeving waarin ongepast gedrag en misstanden gemakkelijk en vertrouwelijk kunnen worden gemeld. De Raad van Commissarissen houdt hierop toezicht.

Volgens de wet zijn alleen woningcorporaties met 50 medewerkers of meer verplicht om een interne meldprocedure te hebben waarin is vastgelegd hoe ongepast gedrag en misstanden kunnen worden gemeld. Voor woningcorporaties met minder dan 50 medewerkers geldt deze wettelijke verplichting niet. De Governancecode 2025 legt geen aanvullende verplichting op aan corporaties met minder dan 50 medewerkers om een klokkenluidersregeling te hebben of deze aan te passen aan de eisen van de Wet bescherming klokkenluiders.

Openbaar Belang heeft er echter bewust voor gekozen wél een klokkenluidersregeling vast te stellen en te hanteren, ook al bestaat hiervoor geen wettelijke verplichting op grond van het aantal medewerkers. Hiermee geeft Openbaar Belang invulling aan een transparante en integere werkwijze en sluit het aan bij de geest van de Governancecode.

In dit jaar zijn geen onregelmatigheden gemeld.

7.5 Gedragscode

In 2022 is de Gedragscode geüpdatet. Het document is aangepast zodat het aansluit bij de nieuwe ondernemingsstrategie en er is een toevoeging gedaan over het omgaan met privacygevoelige informatie. Begin 2026 wordt de Gedragscode opnieuw herzien, omdat wij in februari deelnemen aan een integriteitssessie. De uitkomsten van deze sessie kunnen aanleiding geven om onderdelen van de Gedragscode verder aan te scherpen of te actualiseren.

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. In juli 2025 was de vertrouwenspersoon aanwezig bij een medewerkersbijeenkomst, waarin zij heeft toegelicht wat haar functie inhoudt, welke vormen van ondersteuning zij kan bieden en in welke situaties medewerkers contact met haar kunnen opnemen.

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

In 2025 heeft één medewerker een gesprek gevoerd met 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 Bestuurders hebben geen nevenfunctie die gezien aard of tijdsbeslag van betekenis zijn voor de uitoefening van zijn taak.

7.8 Wijzigingen in de Raad van Commissarissen

In 2025 zijn er twee wijzigingen doorgevoerd in de samenstelling van de Raad van Commissarissen: de heer Hanlo (voorzitter) trad per 1 juli 2025 af vanwege het bereiken van de maximale zittingsduur. De heer Groen heeft zijn tweede zittingstermijn vervroegd (31 december 2024) beëindigd vanwege zijn nieuwe functie, die minder tijd en ruimte bood voor het vervullen van het RvC-lidmaatschap bij Openbaar Belang.

Mevrouw R.J.M. Thijert is met ingang van 1 januari 2025 benoemd en beschikt over expertise op het gebied van financiën. De heer G. Dousma, die per 1 juli 2025 is benoemd, brengt kennis en ervaring mee op het gebied van vastgoed.

In het verslagjaar zijn binnen de Raad van Commissarissen twee leden opnieuw benoemd. Mevrouw J. Gorte en mevrouw M.J. Reudink-Harink zijn, vanwege hun kennis en ervaring, voor een nieuwe periode herbenoemd. Zij blijven hiermee hun werk als toezichthouder doen en leveren een waardevolle bijdrage aan de Raad. Hun kennis, ervaring en continuïteit helpen bij goed toezicht en zorgvuldige besluiten binnen de organisatie. Vanaf 1 juli is mevrouw Gorte voorzitter van de Raad.

7.9 Bestemming middelen

De Bestuurder van Openbaar Belang verklaart de haar 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 huurders-organisaties. Jaarlijks wordt er een (geactualiseerde) jaarschijf vastgesteld. Structureel vindt er twee maandelijks overleg plaats tussen de wethouder volkshuisvesting en de bestuurders 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.

De Woningzoeker

Sinds 2024 werken er 8 woningcorporaties gezamenlijk binnen het woonruimteverdeelsysteem van De Woningzoeker. Het gaat om Salland Wonen, Vechtdal Wonen, Woonstichting Vechthorst, Beter Wonen IJsselmuiden, Wetland Wonen, deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang.

In Zwolle is de afgelopen periode uitgebreid onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een warmtenet op basis van geothermie. Voor Zwolle-Noord zijn Holtenbroek, AA-landen en Dieze aangewezen als potentiële gebieden voor een midden-temperatuur warmtenet. Daarbij zijn meerdere studies uitgevoerd naar technische en financiële haalbaarheid. De samenwerkende partijen binnen de warmteketen Zwolle-Noord hebben in 2024 geconcludeerd dat een grootschalig warmtenet op basis van diepe geothermie op korte termijn lastig realiseerbaar is. Daarom worden nu ook kleinschalige warmtenetten onderzocht als alternatief.

In 2024 werkten we samen met de gemeente Zwolle en de andere Zwolse corporaties aan de voorbereiding van de Stadsdeal 2025–2030. In 2025 is deze Stadsdeal vastgesteld en ondertekend. Hiermee zijn gezamenlijke afspraken gemaakt om 500 extra betaalbare woningen te realiseren in de periode 2025–2030, boven op de reguliere bouwopgave. De Stadsdeal richt zich op het beter benutten van bestaande woningcomplexen door onder andere optoppen, aan- en bijbouwen, uitplinten en splitsen op aangewezen locaties in de stad. Deze werkwijze maakt het mogelijk om versneld nieuwe woningen toe te voegen binnen de bestaande stedelijke structuur.

9. Verbindingen

In 2025 heeft Openbaar Belang, net als in het voorgaande jaar, geen verbindingen.

Ultimo 2025 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 en 1 VvE bij 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 42 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-Noord 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 is in 2025 1 woning behorende bij een VvE verkocht.

Openbaar Belang is lid van de beheervereniging WKO-installatie Weezenlanden-Noord en vervult daarnaast de rol van bestuurder van deze vereniging. De beheervereniging is opgericht om het eigendom, het onderhoud en het beheer van twee collectieve WKO-systemen gezamenlijk te organiseren. Deze WKO-systemen voorzien in de levering van warmte en koude aan ruim 600 woningen in Weezenlanden-Noord, waarvan circa 280 woningen eigendom komen/zijn van Openbaar Belang. Alle gebouweigenaren in Weezenlanden-Noord, waaronder Openbaar Belang, zijn via de beheervereniging met elkaar verenigd.

10. De organisatie

10.1 Het Bestuur

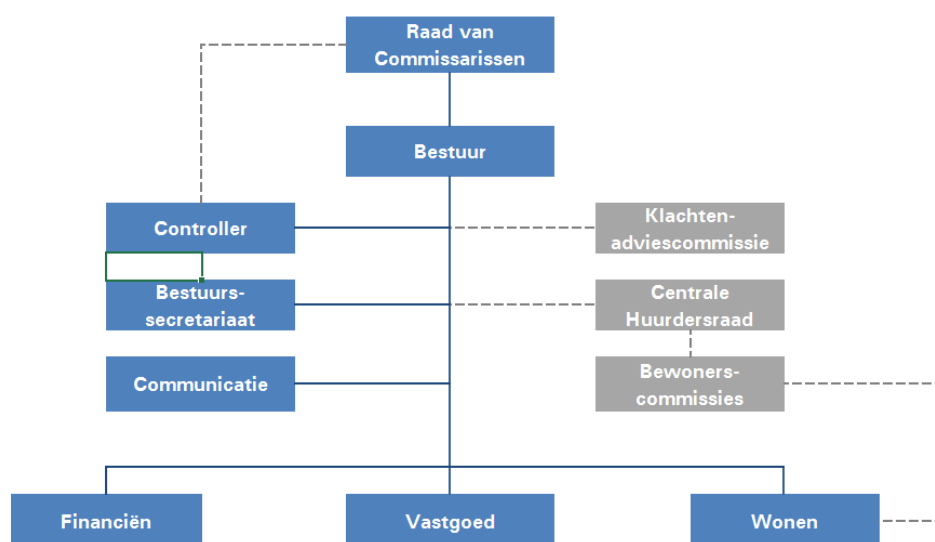
De samenstelling van het Bestuur op 31 december 2025 was:

Naam	Functie
M.C.C. de Witte	directeur-bestuurder

In het jaar 2025 kende Openbaar Belang een wijziging in de samenstelling van het bestuur. Tot 25 augustus 2025 was de heer P. Winterman interim-bestuurder. Tijdens zijn interim-periode vervulde de heer Winterman twee nevenfuncties, namelijk als lid van de Raad van Toezicht bij Liberein in Enschede en als lid van de Raad van Toezicht bij Poolsterscholen in Lochem.

Per 25 augustus 2025 is mevrouw M.C.C. de Witte benoemd tot directeur-bestuurder van Openbaar Belang. Mevrouw De Witte heeft geen nevenfuncties.

10.2 Organisationschema Openbaar Belang



10.3 Personeel

Bezetting

Eind 2025 waren er 33 personen werkzaam bij de stichting (tezamen 28,0 formatieplaatsen (2024: 24,2), gemiddeld over het gehele jaar 26,7 formatieplaatsen (2024 25,0)). Eind 2025 zijn er geen vacatures.

In 2025 verlieten geen medewerkers de organisatie. Drie nieuwe medewerkers traden toe (kwaliteitsmedewerker, financieel controller/adviseur, directeur-bestuurder). Daarnaast waren er twee stagiaires/trainees werkzaam bij Openbaar Belang.

Ultimo jaar	2025	2024	2023	2022	2021
Totaal aantal medewerker:	33	29	29	31	29
aantal formatieplaatsen	28,0	24,2	23,8	26,0	24,8
aantal vacatures	0	2	3	1	0
verhouding man-vrouw					
aantal mannen	13	12	13	15	13
aantal vrouwen	20	17	16	16	16
aard arbeidscontract					
voltijd	13	11	11	13	13
deeltijd	20	18	18	18	16
Aantal stagiaires	2	0	0	1	0

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is in 2025 toegenomen naar een niveau van 5,3% (2023: 4,6%). Het percentage is net boven het maximaal gewenste niveau van 5%. Dit komt met name door enkele medewerkers, die in 2025 succesvol zijn teruggekeerd na langdurige afwezigheid. 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.

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 ons HR-beleid en SPP is vastgelegd hoe wij werken aan een gezonde organisatie en wat veranderingen in onze omgeving betekenen voor de ontwikkeling van onze medewerkers. Ook hebben we aangegeven welke HR-onderwerpen extra belangrijk zijn.

In 2025 hebben we gewerkt aan een nieuwe SPP en gekeken welke trends belangrijk worden voor ons werk en onze mensen. De vernieuwde SPP wordt, in overleg met de OR, in 2026 afgerond.

In 2025 volgden alle medewerkers een agressietraining en maandelijkse securitytrainingen, gericht op het herkennen van spanning, phishing en veilig omgaan met informatie. Ook organiseren we regelmatig personeelsbijeenkomsten om kennis te delen en samen te groeien.

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

In 2025 is er op diverse vlakken gewerkt aan professionalisering van het informatiemanagement bij Openbaar Belang. Beleidsmatig is het IT Security Beleid vastgesteld wat kaders en richting geeft aan hoe Openbaar Belang met haar security inrichting om gaat. In de uitwerking daarvan heeft er een nulmeting plaatsgevonden op de toepassing van het wachtwoordbeleid. Daarnaast liep het contact met kantoorautomatiseerder NEH af per 31-12-2025. In de onderhandelingen is een nieuwe contractlooptijd en bijbehorende structuur ingericht die aansluit op de uitgangspunten uit het IT Security Beleid. In 2026 wordt gestart met de inrichting hiervan. In 2025 is hiervoor de technische vereiste afgerond waarin afscheid is genomen van de laatste fysieke servers. Hierna is ook op de overstap van telefoniecentrale gerealiseerd die een koppeling kent met het klantcontactsysteem.

Op het ERP vlak is in 2025 vooral ingericht en ontwikkeld op het verhuur- en correspondentie vlak. De jaarlijkse huurverhoging en afrekening van stook- en servicekosten is voor het eerst uitgevoerd in Tobias 365 en de verzending is afgehandeld via haar partner POM. Eind 2025 is er een koppeling met ValidSign tot stand gekomen zodat ook huurovereenkomsten en bijbehorende stukken, veilig, digitaal ondertekend kunnen worden. Begin 2026 worden de laatste puntjes op de i gezet zodat de hoge aantallen nieuwe verhuringen van nieuwbouw allemaal digitaal afgehandeld kunnen worden.

Ook is er gestart met een pilot waarin diverse regionale corporaties uit het NoWoZo verband, die met Tobias 365 werken, diverse test- en release werkzaamheden gezamenlijk uitvoeren.

Eind 2025 is een concept informatievisie intern besproken (begin 2026 vastgesteld) die de actuele positie van Openbaar Belang in het speelveld van informatiemanagement weergeeft. Daaruit worden een 8-tal thema's benoemd waar de organisatie in de komende jaren stappen wil maken. Onder andere processen inzichtelijk maken, hieruit doelen formuleren om vervolgens applicaties en IT hier optimaal op in te richten is een speerpunt dat de organisatie begin 2026 gaat oppakken.

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. Wij zien dat sommige cijfers niet onze norm halen, dit is een van de redenen dat wij de functie van "kwaliteitsmedewerker" in het leven hebben geroepen. Een van de vragen die wij hebben is om te analyseren op welke onderdelen de cijfers achterblijven, wat de oorzaken hiervan zijn en dan met (proces)verbetervoorstellen te komen en deze ook in te voeren.

Onze onderzoeken richten zich vooral op: de nieuwe huurder, de vertrekkende huurder en de reparatieverzoeken.

	cijfer		Percentage "goed"		Percentage "voldoende"		Percentage "onvoldoende"	
	norm	werkelijk	Cijfer 8 en hoger		Cijfer 6 en 7		Cijfer 5 en lager	
			Norm %	Werk %	Norm %	Werk %	Norm %	Werk %
Nieuwe huurders	8.0	7,7	75	65	20	25	5	10
Vertrokken huurders	8.0	7,7	75	65	20	24	5	11
Reparaties	8.0	8,4	75	85	20	10	5	5

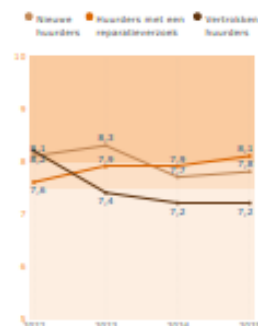
	communicatie	Kwaliteit	tijdigheid
Nieuwe huurders	8,0	7,0	9,4
Vertrokken huurders	8,4	8,6	n.v.t.
Reparaties	8,5	9,0	9,1

Benchmark Openbaar Belang

Aedes deed ook in 2025 onderzoek naar de prestaties van de woningcorporaties op vijf onderdelen. Onderstaand schema laat de benchmarkpositie van Openbaar Belang zijn en de scores die hieraan ten grondslag liggen.

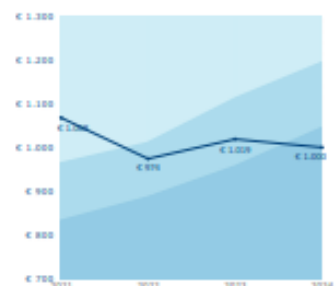
Stichting Openbaar Belang

2025

Nieuwe huurders **7,8 B**Reparatieverzoek **8,1 A**Vertrokken huurders **7,2 C**

HUURDERSOORDEEL

B

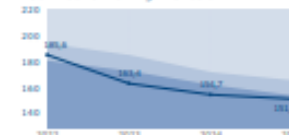
Beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe **€ 1.000**

FINANCIËN

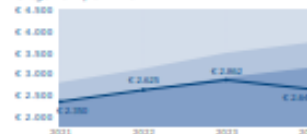
A

Uitgaven onderhoud, verbetering en verduurzaming [€/vhe]* **€ 2.648 A**Technische woningkwaliteit (EP2) [kWh/m2] **151,4 A**Ervaren woningkwaliteit **7,1 B**

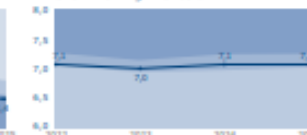
Technische woningkwaliteit



Uitgaven per vhe



Ervaren woningkwaliteit

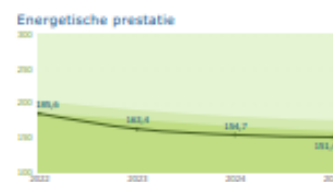


ONDERHOUD & VERBETERING

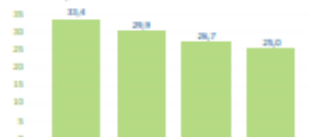
A

DUURZAAMHEID

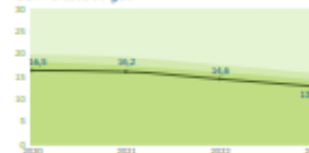
A

Isolatieprestatie [kWh/m2] **25,0 A**Energetische prestatie (EP2) [kWh/m2] **151,4 A**CO2-uitstoot gas [kg/m2] **13,0 A**

Isolatieprestatie



CO2-uitstoot gas



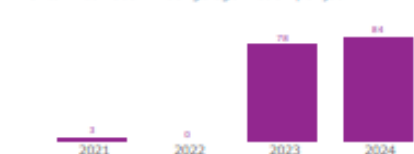
BESCHIKBAARHEID & BETAALBAARHEID

Verhouding huur / maximaal toegestane huur **62,6%**

Gemiddelde huur (DAEB)



Aantal nieuwbouw wooneenheden per jaar



LEEFBAARHEID

Veiligheidsgevoel	-	-
Ervaren overlast	-	-
Schone en nette buurt	-	-
Ervaren inzet corporatie	-	-
Leefbaarheidsuitgaven	€ 138	€ 166
	2024	2025

10.7 De ondernemingsraad

Inleiding

Dit jaar stond in het teken van het werven van een nieuwe directeur-bestuurder. Hiervoor heeft Katja Tamis namens de OR deelgenomen aan de sollicitatiegesprekken.

Samenstelling OR 2025

Naam	Functie	Aftreden volgens rooster	Periode:
Bert Moes	Lid	31-12-2026	1 ^e
Katja Tamis	Lid/notulist	31-12-2027	3 ^e
Marco Konkelaar	Voorzitter	31-12-2028	3 ^e

Roulatie afspraak

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

Door omstandigheden is Katja Tamis een periode langer aangesteld, met instemming van de collega's. Ditzelfde geldt voor Marco Konkelaar. Er is gekeken of er collega's waren die onderdeel willen zijn van de OR, maar die zijn helaas niet gevonden.

Behandelde adviesaanvragen 2025

- Adviesaanvraag voorgenomen benoeming directeur-bestuurder.
- Adviesaanvraag voorgenomen benoeming lid van de Raad van Commissarissen.
- Adviesaanvraag beleid mobiele middelen.

De adviezen op bovenstaande adviesaanvragen vanuit de OR waren positief.

Activiteitenagenda 2026

- Overleg met Raad van Commissarissen.
- Overleg met mevrouw M.C.C. de Witte.
- OR overleggen naar aanleiding van de ontvangen stukken vanuit directeur-bestuurder en bepalen van de adviezen inzake deze stukken.

Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo van het boekjaar

		2025	2024	2023	2022	2021
Gegevens verhuureenheden (VE) in exploitatie						
Woningen						
Eengezinswoning		1.240	1.251	1.237	1.248	1.253
Appartement met lift		643	678	668	605	605
Appartement zonder lift		592	539	528	549	573
Onzelfstandige eenheid/kamer		217	217	217	217	217
Totaal aantal woningen		2.692	2.685	2.650	2.619	2.648
Maatschappelijk vastgoed						
Hospice						5
Totaal maatschappelijk vastgoed		-	-	-	-	5
Overige verhuureenheden						
Woonwagen		6	6	6	6	6
Standplaats		31	31	31	31	31
Garage/berging/parkeerplaats		142	152	163	168	174
Bedrijfsruimte		2	2	2	2	2
Totaal aantal overige verhuureenheden		181	191	202	207	213
Totaal aantal verhuureenheden in exploitatie		2.873	2.876	2.852	2.826	2.866
Verzekerde waarden		herbouw- waarde	herbouw- waarde	herbouw- waarde	herbouw- waarde	herbouw- waarde
Gemiddelde verzekerde waarde		€ 248.917	€ 220.699	€ 223.348	€ 189.312	€ 172.100
Gemiddelde grondslag OZB per woning						
Mutaties verhuureenheden						
Aantal opgeleverd						
Eengezinswoning			23			
Appartement met lift		1	47	63		3
Appartement zonder lift		54	14	15		
Onzelfstandige eenheid						
Woonwagen						
Standplaats						
Garages/berging/parkeerplaats						
Bedrijfsruimten				1		
Aantal opgeleverd		55	84	79		3
Aantal overige mutaties						20
Aantal aangekocht/overgenomen/omgebouwd						
Aantal verkocht		-12	-14	-12	-10	-9
Aantal gesloopt/uit exploitatie/samengevoegd		-46	-46	-41	-30	
Aantal woningen/huurprijsklasse						
Goedkoop (2025: ≤ € 477,20)	goedkoop	457	446	448	494	503
Betaalbaar I (2025: ≤ € 682,96)	betaalbaar I	1.250	1.263	1.447	1.289	1.375
Betaalbaar II (2025: ≤ € 731,93)	betaalbaar II	302	272	264	423	404
Bereikbaar (2025: ≤ € 900,07)	bereikbaar	536	574	344	314	242
Duur (2025: > € 900,07)	duur	147	130	147	99	124
Totaal aantal woningen		2.692	2.685	2.650	2.619	2.648
Aantal DAEB-woningen per 1 januari		2.615	2.615	2.575	2.546	2.579
Aantal niet-DAEB woningen per 1 januari		69	70	75	73	69
Kwaliteit						
Aantal reparatieverzoeken		3.748	3.360	3.815	4.080	4.433
Gemiddelde kosten per reparatieverzoek	€	256	€ 306	€ 250	€ 224	€ 195
Gemiddelde kosten per mutatie	€	1.555	€ 1.191	€ 1.691	€ 1.181	€ 1.111
Kosten niet-planmatig onderhoud/VE	€	532	€ 611	€ 552	€ 504	€ 477
Kosten planmatig onderhoud/VE	€	1.614	€ 1.179	€ 1.461	€ 1.072	€ 1.069
Totaal kosten onderhoud/VE	€	2.146	€ 1.791	€ 2.013	€ 1.577	€ 1.545

Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo van het boekjaar

	2025	2024	2023	2022	2021
Prijs/kwaliteitsverhouding (alleen woningen)					
Gemiddeld aantal punten WWS	159	153	156	155	154
Gemiddelde netto-maandhuur	€ 605	€ 575	€ 544	€ 539	€ 555
Gemiddelde huurverhoging (per 1 juli)	4,50%	5,22%	2,44%	2,27%	0,00%
Nettohuur in % Maximale huur	68,5%	69,8%	64,0%	70,6%	70,6%
Het verhuren van woningen					
Aantal mutaties (einde huurcontract)	207	370	210	254	266
Mutatiegraad	7,7	13,8	7,9	9,7	10,0
Aantal reacties per verhuring en acceptatiegraad					
Acceptatiegraad (wens-/spoedmodule)	41,3	49,6	31,4	21,7	48,3
Weigeringsgraad (wens-/spoedmodule)	0,4	0,9	1,4	1,2	1,0
Huurachterstand in % huren + vergoedingen	0,97%	0,89%	0,53%	0,38%	0,30%
Huurderving in % huren + vergoedingen	0,5%	0,5%	0,5%	0,3%	0,3%
Financiële continuïteit					
	Marktwaaarde / Beleidswaarde				
Solvabiliteit (MW)	72,8	71,6	70,3	75,6	74,3
Solvabiliteit (BW)	56,9	52,1	40,6	54,6	46,6
LTV (MW)	25,1	24,7	25,3	23,1	25,0
LTV (BW)	40,4	41,9	54,6	43,1	52,8
Onderpandratio	26,9	26,5	28,4	23,3	31,0
Dekkingsratio (MW Leningen/Vastgoed)	25,9	25,8	27,7	23,2	31,5
Schuld per vhe (x € 1.000)	45,3	42,4	41,6	37,0	37,9
Duration leningen o/g (excl. swaps)	8,7	8,9	9,3	7,9	6,8
ICR	1,9	1,9	1,7	2,3	2,3
Liquiditeit	0,3	0,4	0,2	0,6	0,6
Rente langlopende schulden (leningen)	3,0	3,1	2,9	2,8	3,1
Balans en Winst- en verliesrekening (per VE)					
	Marktwaaarde / Beleidswaarde				
Eigen vermogen (MW)					
- Overige reserve	€ 10.757	€ 6.117	€ 22.691	€ 14.369	€ 12.850
- Herwaarderingsreserve	€ 108.513	€ 103.541	€ 95.436	€ 96.164	€ 78.003
- Resultaat boekjaar	€ 10.729	€ 9.489	€ -7.547	€ 8.680	€ 17.608
Totaal eigen vermogen	€ 129.999	€ 119.147	€ 110.580	€ 119.213	€ 108.461
Voorzieningen	€ 3.597	€ 5.171	€ 2.670	€ 1.901	€ 163
Jaarresultaat	€ 10.729	€ 9.489	€ -7.547	€ 8.680	€ 17.608
Personeelsbezetting					
Aantal formatieplaatsen per 1.000 VE					
- Directie/secretariaat/control	0,9	0,7	0,9	0,9	1
- Financiën	1,7	1,4	1,4	1,4	1,1
- Wonen	3,4	2,9	2,9	3	2,8
- Vastgoed	2,4	2,3	1,8	2,3	2
- Buurtbeheer	1,0	1,0	1,1	1,1	1
- Overige	0,0	0,2	0,0	0,2	0,2
- Totaal aantal formatieplaatsen per 1.000 VE	9,4	8,4	8,1	8,9	8,1
Werkelijk aantal formatieplaatsen	28,0	24,2	23,8	26,0	24,8

Verslag van de Raad van Commissarissen

1. Bericht van de voorzitter

Voor u ligt het verslag van de Raad van Commissarissen (RvC) over 2025. Dit was een jaar vol veranderingen, maar ook met veel concrete stappen voor Openbaar Belang. Wij zijn trots dat de organisatie, ondanks de uitdagingen in de woningmarkt, zich met volle inzet heeft ingezet voor meer en betere woningen in Zwolle. Denk aan het bereikbaar houden van woningen voor starters, het betaalbaar maken van huren, het verbeteren van buurten en het verhogen van de kwaliteit van woningen.

2025 was een jaar waarin zowel binnen het bestuur als binnen de Raad zelf wisselingen plaatsvonden. De heer Hanlo (voorzitter) trad per 1 juli 2025 af vanwege het bereiken van de maximale zittingsduur. De heer Groen heeft zijn tweede zittingstermijn vervroegd (31 december 2024) beëindigd vanwege zijn nieuwe functie, die minder tijd en ruimte bood voor het vervullen van het RvC-lidmaatschap bij Openbaar Belang. Als gevolg van het vertrek van de heren Hanlo en Groen, zijn mevrouw R.J.M. Thijert (1 januari 2025) en de heer G. Dousma (1 juli 2025) toegetreden tot de Raad. Mevrouw Gorte, die al lid was van de Raad, heeft per 1 juli de functie van voorzitter op zich genomen. Daarnaast is mevrouw M.C.C. de Witte in augustus gestart als nieuwe directeur-bestuurder.

Ook in 2025 heeft de Raad zich intensief gebogen over strategische en financiële besluitvorming. De Raad behandelde het investeringsbesluit voor De Tippe Veld E1 en het stopbesluit Winkelcentrum Stadshagen. Daarbij werd uitvoerig stilgestaan bij risico's, planning en marktontwikkelingen. Kritische vragen werden gesteld over kostenschommelingen, risicobeheersing en de onderbouwing in taxaties.

2025 was een bijzonder jaar omdat Openbaar Belang 125 jaar bestond. Dit jubileum werd gevierd met bijeenkomsten voor huurders en ontbijtsessies voor onze belanghouders. De Raad was bij alle bijeenkomsten vertegenwoordigd om te luisteren en mee te denken.

Op het gebied van governance heeft de Raad in 2025 belangrijke stappen gezet. De nieuwe Visie op besturen en toezichthouden werd vastgesteld. Deze visie geeft richting aan hoe de Raad de komende jaren wil omgaan met rolverdeling, toetsingskaders, samenwerking en professionele afstand.

In de zelfevaluatie van februari 2025 reflecteerde de Raad op de interne samenwerking, de kwaliteit van het gesprek, het vermogen om door te vragen en het belang van een gestructureerde aanpak bij complexe casuïstiek.

Verder heeft de Raad tijdens de RvC-MT-dag een bezoek gebracht aan de flexwoningen op de campus bij Windesheim en de jaarlijkse kerstborrel met de medewerkers bijgewoond. Daarnaast heeft de Raad toezicht gehouden op thema's als frauderisico's, risicomanagement, de controlcyclus, de jaarschijfafspraken en de voorbereiding van de begroting 2026.

Wij kijken vol vertrouwen naar de toekomst waarin Openbaar Belang blijft werken aan voldoende en goede woningen in Zwolle, en aan een sterke verbinding met haar huurders en partners in de stad. De Raad heeft er vertrouwen in dat de organisatie, onder leiding van de nieuwe directeur-bestuurder en met de inzet van al haar medewerkers, de uitdagingen die op de sector én op Zwolle afkomen met deskundigheid en betrokkenheid tegemoet treedt.

2. Over besturen en toezichthouden

2.1 Onze visie op toezicht en toetsing

In 2025 heeft de Raad van Commissarissen de Visie op besturen en toezichthouden herijkt, waarbij nieuwe accenten zijn toegevoegd die het toezicht verder versterken. Naast de klassieke rollen van toezichthouder, werkgever en klankbord vervult de Raad ook een inspirerende en agenderende rol. De Raad werkt vanuit waardengedreven toezicht, waarbij persoonlijke waarden zoals betrokkenheid, nieuwsgierigheid, gelijkwaardigheid en rolbewustzijn richtinggevend zijn. Ook wordt de netwerkrrol bewuster en in overleg met de bestuurder ingezet.

De Raad van Commissarissen 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 Raad 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 Raad 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 Raad 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.

De Raad 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 Raad 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 Raad die documenten waaraan de maatschappelijke en financiële prestaties van de stichting kunnen worden getoetst. Het toetsingskader is in samenspraak tussen Bestuur en Raad 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 investeringsstatuut;
- k) de Portefeuillestrategie 2050 en
- l) de prestatieafspraken met de gemeente.

2.2 Governance en Governancecode

Per 1 januari 2025 is er een nieuwe Governancecode Woningcorporaties 2025. Deze herziene code sluit aan bij de actuele ontwikkelingen in de sector en legt een sterkere nadruk op thema's zoals transparantie, maatschappelijk vertrouwen, integriteit, voorbeeldgedrag en professioneel toezicht.

In de RvC-vergadering van september 2025 heeft de Raad stilgestaan bij de Notitie Governancecode 2025 en de bijbehorende acties. De nieuwe code is daarbij getoetst aan de bestaande reglementen en werkwijzen van de Raad, waarna is vastgesteld welke aanvullingen nodig zijn om volledig in lijn met de vernieuwde bepalingen te handelen. Ook zijn afspraken gemaakt over de opvolging van deze actiepunten en is opnieuw aandacht besteed aan het versterken van integriteit, transparantie en een open tegensprekcultuur binnen zowel de Raad als de organisatie. Tot slot is besloten om governance-onderwerpen structureel onderdeel te laten zijn van de jaarlijkse zelfevaluatie, zodat de toepassing van de Governancecode blijvend wordt geborgd.

'Good Governance' verlangt een voorziening voor het geval van belet of ontstentenis van de gehele Raad. In de statuten is opgenomen, dat ingeval van belet of ontstentenis van de gehele Raad, de stichting de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) verzoekt 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 met inachtneming van het bepaalde in de statuten.

De Raad van Openbaar Belang onderschrijft de vernieuwde Governancecode volledig.

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 kreeg extra impuls door het verzoek van de minister om het 'verticaal toezichtsmodel' gezamenlijk uit te werken. Het resultaat hiervan is onder andere het geactualiseerde beoordelingskader (2024), dat nog steeds leidend is in het toezicht. In 2021 heeft de governance-inspectie plaatsgevonden, waarvan de uitkomsten nog altijd onderdeel vormen van de toezichtkaders.

3. Verslag vanuit toezichthoudende rol

3.1 Toezicht op strategie

De Raad 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 Raad 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 Raad 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 (interim) bestuurder deed in het verslagjaar bij elke vergadering van de Raad verslag van de 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 2026 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 Raad 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 Treasuryjaarplan.

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 Treasurystatuut. 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 Raad vanuit risicomanagement perspectief uitgebreid aandacht aan besteed.

De Raad heeft kennisgenomen van de brief van het WSW van 10 november 2025 waarin, wordt bevestigd dat het risicoprofiel wordt beoordeeld als gemiddeld tot laag.

Verder heeft de Raad kennisgenomen van de Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2024 van de Autoriteit woningcorporaties van 29 november 2025. Er zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd.

De Aedes benchmark 2025 is besproken in de vergadering van 3 december 2025.

3.2.1 Auditcommissie

Tot 1 juli 2025 werd de Auditcommissie gevormd door mevrouw R.J.M. Thijert (voorzitter) en mevrouw J. Gorte. Met ingang van 1 juli 2025 bestaat de Auditcommissie uit mevrouw R.J.M. Thijert (voorzitter) en de heer G. Dousma.

Ter voorbereiding op de RvC-vergaderingen, is de Auditcommissie in 2025 driemaal bijeengewees. Tijdens de vergaderingen zijn in het bijzijn van de directeur-bestuurder, manager financiën en de controller de volgende onderwerpen besproken:

- Intern Controlplan 2025;
- Jaarrekening en accountantsverslag 2024;
- Kaderbrief begroting 2026;
- Begroting 2026 en Meerjarenbegroting 2026-2040;
- Treasuryjaarplan 2026;
- Controleplan 2025 BDO;
- Financieringsstrategie;
- Impact huurbevriezing en werkwijze WSW;
- Rapportages controller;

In het bijzijn van de externe accountant zijn besproken:

- Jaarverslag 2024 en het accountantsverslag 2024.

In overeenstemming met het Besluit Toegelaten Instellingen artikel 105 lid 1 en het financieel reglement paragraaf 2.7, heeft de Auditcommissie op 26 november 2025 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 4 juni 2025 heeft de Raad de jaarrekening 2024 besproken en vastgesteld na kennis te hebben genomen van het accountantsverslag van BDO.

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 5 november 2025 is de begroting 2026 en de meerjarenbegroting 2026-2040 in de RvC-vergadering in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager Financiën goedgekeurd.

Op 3 december 2025 is de managementletter, in aanwezigheid van de externe accountant BDO, besproken in de Raad. De manager Financiën was hierbij ook aanwezig.

3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In het verslagjaar heeft de Raad actief toegezien op de wijze waarop de corporatie uitvoering geeft aan haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave. De Raad stelt vast dat het bestuur op transparante en zorgvuldige wijze heeft gerapporteerd over de gerealiseerde prestaties en dat deze prestaties in lijn zijn met de wettelijke kaders, de Governancecode Woningcorporaties en de lokaal overeengekomen prestatieafspraken.

Volkshuisvestelijke prestaties en prestatieafspraken

Het volkshuisvestelijk verslag is door de Raad besproken en beoordeeld op kwaliteit, volledigheid en consistentie. De Raad stelt vast dat Openbaar Belang haar wettelijke taken zorgvuldig uitvoert en de gemaakte prestatieafspraken met de gemeente Zwolle en de huurdersorganisatie op evenwichtige wijze invult. Daarbij is met name aandacht besteed aan de thema's:

- **Beschikbaarheid:** het vergroten van de woningvoorraad voor huishoudens met een bescheiden inkomen, mede in relatie tot de groeiende vraag in Zwolle.
- **Betaalbaarheid:** het sturen op betaalbare huren, passend toewijzen en het bewaken van de woonlasten voor kwetsbare groepen.
- **Leefbaarheid:** de inzet op wijken waar extra sociale en fysieke aandacht nodig is, waarbij Openbaar Belang samenwerkt met welzijnspartners en de gemeente.
- **Duurzaamheid:** de voortgang op energiebesparende maatregelen en het stapsgewijs verduurzamen van de bestaande voorraad.

De Raad onderschrijft de koers die Openbaar Belang kiest en ziet dat de corporatie verantwoordelijkheid neemt voor haar maatschappelijke rol in een krappe woningmarkt.

Toezicht op toewijzing en doelmatigheid

De Raad heeft toezicht gehouden op de rechtmatige en doelmatige toewijzing van woningen. De rapportages laten zien dat de toewijzingen voldoen aan wet- en regelgeving en plaatsvinden op basis van transparante criteria. De Raad ziet dat Openbaar Belang blijft streven naar een optimale balans tussen maatschappelijke opgave, rechtmatigheid en passendheid. In de gesprekken met het bestuur is tevens stilgestaan bij de financiële continuïteit van de organisatie. De Raad stelt vast dat Openbaar Belang haar middelen doelmatig inzet en de beschikbare financiële ruimte zorgvuldig afweegt tussen onderhoud, verduurzaming en uitbreiding van de woningvoorraad. Hierbij blijft voldoende aandacht bestaan voor de lange termijn.

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 Raad verslag uitgebracht over de werkzaamheden van de externe klachtenadviescommissie (jaarverslag klachtenadviescommissie 2024). De Raad heeft vastgesteld dat in 2024 vier klachten over Openbaar Belang zijn ontvangen door de klachtenadviescommissie, waarvan er een tot een zitting heeft geleid. De raad constateert dat Openbaar Belang klachten serieus behandelt en structurele oorzaken zorgvuldig analyseert. De ingezette verbetermaatregelen, onder andere op het gebied van communicatie en procesinrichting, worden door de raad positief beoordeeld. De organisatie toont daarmee een lerende houding.

3.4 Toezicht op risicobeheersing

Het Bestuur informeert de Raad 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.

De Raad 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 Raad vindt dat dit stelsel adequaat is ingericht.

3.5 Opdrachtgeverschap accountant

De Raad 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 Raad had in 2025 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. Daarover heeft de Auditcommissie verslag gedaan aan de Raad. De aanbevelingen naar aanleiding van de interim-controle zijn in december aan de Raad gerapporteerd middels de managementletter. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de interne beheersing van Openbaar Belang toereikend is en er geen significante leemten in de interne beheersing geconstateerd zijn. De IT-beheersing kent een redelijke mate van volwassenheid. Het integrale risicomanagement kent een hoge mate van volwassenheid. De interne organisatie en administratieve processen, welke relevant zijn in het kader van de jaarrekeningcontrole, zijn overall van goed niveau. Bevindingen van de accountant hebben betrekking op: i) woningtoewijzingen, ii) autorisatiebeheer en periodieke review autorisaties; iii) superusers & administrators, iv) wijzigingsbeheer en v) inrichting betaalpakket van de huisbank. De Raad kan zich vinden in deze bevindingen en de in gang gezette acties voor het treffen van mitigerende maatregelen.

De Raad heeft op 3 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 Raad 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.

Volgens de Governancecode Woningcorporaties 2025 moeten woningcorporaties met 50 medewerkers of meer een interne meldprocedure voor misstanden en ongepast gedrag hebben. Voor kleinere corporaties geldt deze verplichting niet, maar Openbaar Belang heeft er bewust voor gekozen om een klokkenluidersregeling in te voeren. Hiermee laat Openbaar Belang zien waarde te hechten aan transparantie en integriteit, conform de geest van de Governancecode.

4.2 Invulling werkgeversrol voor Bestuur

4.2.1 Topstructuur, profiel bestuurder en benoeming

Het Bestuur van Openbaar Belang bestaat uit één directeur-bestuurder. Over de periode 1 januari tot 25 augustus 2025 was de heer P. Winterman interim-bestuurder bij Openbaar Belang. Bij zijn vertrek, heeft hij een overdracht verzorgd aan de nieuwe bestuurder.

De benoeming van mevrouw M.C.C. de Witte tot directeur-bestuurder volgde een zorgvuldig, meerstaps selectie- en benoemingsproces. Onder begeleiding van Whyz Executive Search doorliep zij gesprekken met zowel de selectiecommissie van de Raad als de adviescommissie, waarna een assessment en referentiecheck plaatsvonden. In maart 2025 droeg de Raad haar voor en na een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties werd haar benoeming formeel vastgesteld. Conform planning startte zij op 25 augustus 2025 in haar functie.

4.2.2 Beoordelingskader en beoordeling

Op grond van haar werkgeversrol beoordeelt de Raad jaarlijks de bestuurder. Die taak wordt uitgevoerd door de Remuneratiecommissie. De Remuneratiecommissie bestond tot 1 juli 2025 uit mevrouw T. van Lenthe (voorzitter) en de heer A.R. Hanlo (lid). Per 1 juli bestaat de Remuneratiecommissie uit mevrouw T. van Lenthe (voorzitter) en de mevrouw J. Gorte (lid). De Remuneratiecommissie is in 2025 twee keer bijeengeweeest en heeft met mevrouw De Witte gesproken. Voorafgaand aan dit gesprek is input opgehaald bij alle leden van de Raad. Onderwerpen die besproken zijn, waren onder meer een terugblik op haar eerste maanden, de persoonlijke doelstellingen, de vooruitblik op 2026, de samenwerking tussen de bestuurder en Raad, 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.

4.2.3 Beloningskader en beloning

De beloning van de bestuurder wordt vastgesteld door de Raad 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 € 180.000,- in 2025.

Opgave vergoeding directeur-bestuurder 2025 P. Winterman

		2025	
naam	functie(s)	duur (in maanden)	omvang (uren)
P. Winterman	Directeurbestuurder	8	641

Bezoldiging betreffende periode	
€	91.980

De heer P. Winterman was tot 25 augustus 2025 directeur-bestuurder en werd 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.

Opgave vergoeding directeur-bestuurder 2025 M.C.C. de Witte

naam	functie(s)	belastbare vaste en variabele onkosten-vergoedingen		voorz. tbv beloningen betaalbaar op termijn		totale bezoldiging	dienstverband 2025	
		beloning					duur (in dagen)	omvang (fte)
M.C.C. de Witte	Directeurbestuurder	€ 48.440	€ -	€ 7.768	€ 56.208		129	1

Mevrouw M.C.C. de Witte is vanaf 25 augustus 2025 directeur-bestuurder. De honorering van directeur-bestuurder mevrouw De Witte voldoet aan de WNT-richtlijnen.

4.2.4 Aandelen, leningen, garanties

Er zijn in 2025 geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de bestuurder.

5. Verslag vanuit klankbordfunctie

Eén van de taken van de Raad is de signaal- en klankbordfunctie voor de bestuurder. Dit betekent dat de leden van de Raad 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 Raad, 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 2025 in goed overleg gebruik gemaakt door de nieuwe directeur-bestuurder.

6. Over de Raad van Commissarissen

6.1 Samenstelling van de Raad

6.1.1 Profielschets Raad

De Raad van Openbaar Belang bestaat uit 5 leden. Twee daarvan zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie. De Raad beschikt over een profielschets die is gepubliceerd op de website van Openbaar Belang. Deze profielschets is voor het laatst geüpdatet in 2025.

6.1.2 Benoemingen

Gedurende het verslagjaar heeft de samenstelling van de Raad enkele wijzigingen ondergaan. In totaal zijn er twee nieuwe commissarissen toegetreden en zijn er twee commissarissen herbenoemd.

Benoemingen en vertrek

Als gevolg van het vervroegde vertrek van de heer A.J. Groen per 31 december 2024, is mevrouw R.J.M. Thijert met ingang van 1 januari 2025 benoemd tot commissaris. De zittingstermijn van de heer A.R. Hanlo is per 1 juli 2025 beëindigd, aangezien hij de maximale zittingsduur heeft bereikt. Op dezelfde datum, 1 juli 2025, is de heer G. Dousma benoemd tot commissaris.

Herbenoemingen

In de vergadering van 4 juni 2025 is het voorgenomen besluit genomen om mevrouw M.J. Reudink-Harink en mevrouw J. Gorte te herbenoemen als commissarissen. De Autoriteit woningcorporaties heeft hierover positieve zienswijzen afgegeven op respectievelijk 7 maart 2025 en 3 mei 2025.

Diversiteit en deskundigheid

De Raad is van oordeel dat de samenstelling van de Raad voldoende divers is, zowel wat betreft deskundigheid als competenties.

6.1.3 Schema samenstelling en rooster van aftreden (situatie per 31-12-2025)

Naam	J. Gorte	Drs. T. van Lenthe
Geslacht	Vrouw	Vrouw
Functie	Voorzitter	Vice-voorzitter
Geboortejaar	1968	1962
Benoemd	1-7-2021	01-10-2018
Herbenoeming 1	1-7-2025	01-10-2022
Aftredend	1-7-2029	01-10-2026
Subcommissie	Remuneratiecommissie (lid)	Remuneratiecommissie (voorzitter)
Hoofdfunctie	Directeur (arbeids)ontwikkelbedrijf	Interimmanager Het Publieke Domein
Expertise	Zorg	HRM, Organisatieontwikkeling
Nevenfunctie 1	Voorzitter PvdA Steenwijkerland	Lid Raad van Toezicht Cosis
Overig		Op voordracht van de CHR per 01-09-2024

Naam	Drs. M.J. Reudink-Harink	Mr. R.J.M. Thijert
Geslacht	Vrouw	Vrouw
Functie	Lid	Lid
Geboortejaar	1978	1973
Benoemd	1-7-2021	1-1-2025
Herbenoeming 1	1-7-2025	1-1-2029
Aftredend	1-7-2029	1-1-2033
Subcommissie		Auditcommissie (voorzitter)
Hoofdfunctie	Bestuurssecretaris zorgorganisatie	Manager Finance & Tax
Expertise	Governance	Financiën
Nevenfunctie 1		Lid Raad van Commissarissen WBO Wonen
Overige	Op voordracht van de CHR	

Naam	G. Dousma
Geslacht	Man
Functie	Lid
Geboortejaar	1975
Benoemd	1-7-2025
Herbenoeming 1	1-7-2029
Aftredend	1-7-2033
Subcommissie	Auditcommissie (lid)
Hoofdfunctie	Manager Vastgoed corporatie
Expertise	Vastgoed

6.2 Functioneren van de Raad

6.2.1 Integriteit en onafhankelijkheid

De Raad 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 Raad. 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 Raad 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 Raad of onderhoudt banden met Openbaar Belang, hetzij direct, hetzij indirect buiten zijn/haar commissariaat.

Het reglement van de Raad bevat bepalingen betreffende mogelijke tegenstrijdige belangen. Er hebben in 2025 geen (trans)acties plaatsgevonden waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen van het Bestuur en/of de leden van de Raad.

Ten opzichte van 2024 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan met betrekking tot vastgoedbezit van commissarissen: in 2025 hebben leden van de Raad geen nieuwe meldingen gedaan van vastgoedbezit.

In de Raad-vergadering van 3 december is de notitie frauderisico behandeld. De Raad heeft geconstateerd dat er in 2025 geen fraude of integriteitsmeldingen bekend zijn en heeft ook vastgesteld dat de onderlinge commissarissen onafhankelijk van elkaar zijn. Het onderwerp integriteit maakt in vervolg deel uit van de agenda van de zelfevaluatie.

6.2.2 Aanspreekbaarheid

De Raad hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de Raad te wenden als daartoe aanleiding is. Op de website van de corporatie staan de leden van de Raad benoemd.

6.2.3 Meldingsplicht

Er is in 2025 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 Raad tijdig en veelal schriftelijk over de feiten en ontwikkelingen aangaande Openbaar Belang die de Raad 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 projectevaluatie achteraf.

De Raad 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. Tijdens iedere RvC-vergadering praat de bestuurder de Raad bij over actuele onderwerpen.

De Raad 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 Raad 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 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 Raad 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 Raad 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 Raad jaarlijks een werkbezoek. In 2025 is tijdens de RvC-MT-dag een bezoek gebracht aan de flexwoningen op de campus bij Windesheim.

Ook is er dit jaar opnieuw een gezamenlijke bijeenkomst georganiseerd voor de RvC's van de Zwolse woningcorporaties. Deze jaarlijkse ontmoeting draagt bij aan de samenwerking in de sector en biedt ruimte om kennis en actualiteiten met elkaar te delen. Ditmaal gingen de RvC's aan de slag met het thema 'realisatiekracht sociale woningbouw', waarbij de RvC's in gesprek gingen, met het oog op de gemeenteraadsverkiezingen, met woordvoerders wonen/fractievoorzitters van de Zwolse gemeenteraad.

6.2.6 Lidmaatschappen

De leden van de Raad 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 Raad heeft in februari 2025 een interne zelfevaluatie uitgevoerd om de effectiviteit van het toezicht en de samenwerking te beoordelen. Deze is verzorgd door de voorzitter in samenwerking met de nieuwe voorzitter. De interim bestuurder was hierbij niet aanwezig.

De belangrijkste bevindingen zijn:

Integriteit en Onafhankelijkheid: Alle leden hebben integer en onafhankelijk gehandeld; er zijn geen belangenconflicten geconstateerd.

Samenstelling en Competenties: De Raad beschikt over een breed scala aan deskundigheden en blijft inzetten op diversiteit en permanente educatie.

Werkwijze en Toezicht: Het toezicht is conform statuten en reglementen uitgevoerd, met gebruik van commissies en adequate informatievoorziening.

Samenwerking: De interne samenwerking en dialoog met de bestuurder zijn constructief en gebaseerd op wederzijds vertrouwen.

Ontwikkelpunten: De Raad kan gericht doorvragen, actiever agenderen en aandacht houden voor samenwerking, de begeleiding van de nieuwe bestuurder. Ook wil de Raad bewust reflecteren op haar werkwijze.

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 2025 aan deze eis voldaan.

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

- Realisatiekracht woningbouw in Zwolle (Companen)
- Online college de woningcrisis in Nederland (VTW)
- Dynamische oordeelsvorming door Ron Henkes (NVTZ)
- Dynamische oordeelsvorming (VTW)
- VTW Politiek webinar Prinsjesdag (VTW)
- Postgraduate Governance Program (Wagner & Company)

Overzicht van de vereiste en behaalde PE-punten in 2025:

Naam	Benoemd	Vereiste PE-punten	Behaalde PE-punten
J. Gorte	01-07-2021	5	5
T. van Lenthe	01-10-2018	5	5
M.J. Reudink-Harink	01-07-2021	5	10
R. J.M. Thijert	01-01-2025	5	13
G. Dousma	01-07-2025	5	36

7. Bezoldiging

De Raad committeert zich aan de adviesregel bezoldiging commissarissen waarmee in de ALV van de VTW op 20 november 2024 is ingestemd.

In 2025 bedroeg de vaste bezoldiging € 12.838 voor een lid en € 19.257 voor de voorzitter. De Raad 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.

	2025	2024
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	€ 27.000	€ 25.500
RvC-lid	€ 18.000	€ 17.000
RvC-voorzitter	€ 19.257	€ 16.731
RvC-lid	€ 12.838	€ 11.154

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 2025 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 3 april was er een themadag met de Raad en het voltallige managementteam. Onderwerpen waren o.a. de dienstverlening en ICT. Ook werd een bezoek gebracht aan de flexwoningen op de campus van Windesheim.

In 2025 heeft de Raad de volgende besluiten genomen:

Datum RvC-vergadering	Genomen besluit
12 februari	Vaststellen profielschets lid Raad van Commissarissen
3 april	Benoeming directeur-bestuurder M.C.C. de Witte
4 juni	Vaststelling jaarverslag 2024
	Herbenoeming commissaris mevrouw M.J. Reudink-Harink
	Herbenoeming commissaris mevrouw J. Gorte
	Benoeming commissaris de heer G. Dousma
	Goedkeuring stopbesluit Winkelcentrum Stadshagen
18 september	Goedkeuring Investeringsbesluit De Tippe Veld E1
5 november	Goedkeuring Begroting 2026 en de meerjarenbegroting 2026-2040
3 december	Goedkeuring Treasuryjaarplan 2026
	Goedkeuring procuratieregeling
	Goedkeuring Visie op besturen en toezichthouden

De volgende onderwerpen (aan de hand van nota's en notities) zijn door de bestuurder met de Raad besproken tijdens de RvC-vergaderingen in 2025:

- Betaalbaarheidsmaatregelen 2025;
- Kaderbrief en voorjaarsnotitie begroting 2026;
- Frauderisico's;
- Stadsdeal 2025-2030;
- Wijzigingsdocument Investeringsbesluit complex 004;
- Woonfraude;
- (impact) Huurbevrozing;
- Geen koopoplossingen inzetten;
- Actielijst Governancecode 2025;
- Evaluatie flexwoningen Windesheim;
- Stand van zaken projecten;
- Handreiking Aw integriteit en fraude woningcorporaties 2025;
- Jaarschijf prestatieafspraken;
- Herijkingsnotities nieuwbouw en verbeterprogramma;
- Beoordeling risicoprofiel en Borgingsplafond WSW;
- Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2024 Autoriteit woningcorporaties;
- Managementletter 2025;
- Aedes benchmark 2025.

8.2 Overleg met Centrale Huurdersraad

Ook in 2025 organiseerde de Centrale Huurdersraad een algemene ledenvergadering die werd bijgewoond door de commissarissen mevrouw M.J. Reudink en mevrouw T. van Lenthe. Op 28 oktober 2025 waren beiden (gedeeltelijk) aanwezig bij een reguliere vergadering van de Centrale Huurdersraad. Daarnaast maakten zij op 16 mei 2025 deel uit van de bijeenkomst waarin de Centrale Huurdersraad kennismaakte met mevrouw M.C.C. de Witte.

8.3 Overleg met Ondernemingsraad

Op 31 maart 2025 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen de Raad (de heer A.R. Hanlo en mevrouw T. van Lenthe) en de OR. Daarbij zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Samenstelling OR;
- Samenstelling Raad;
- Nieuwe directeur-bestuurder;
- Behandelde adviesaanvragen;
- Organisatie;
- Uitkomsten benchmark 2024;
- Doorkijk Raad in 2025.

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

9. Tot slot

9.1 Vooruitblik

In 2026 staat Openbaar Belang opnieuw voor een jaar waarin de maatschappelijke opgaven groot blijven en de externe omgeving onzeker is. De wooncrisis vraagt om koersvastheid, daadkracht en continuïteit. Tegelijkertijd blijft de invloed van internationale spanningen, economische schommelingen en een wisselend politiek klimaat merkbaar in onze mogelijkheden om te investeren in betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van wonen.

Het afgelopen jaar liet zien hoe snel omstandigheden kunnen veranderen. De kortstondig aangekondigde huurbevriezing voor 2025 en 2026 — slechts enkele maanden na het ondertekenen van de Nationale Prestatieafspraken — dwong de sector en ook Openbaar Belang om investeringen kritisch te heroverwegen.

Met de uitkomst van de Tweede Kamerverkiezingen van oktober 2025 is een belangrijke fase van politieke onzekerheid voorbij, maar tegelijkertijd bevinden we ons nu in de cruciale periode waarin formatiegesprekken plaatsvinden. De sector wacht op de inhoud van het regeerakkoord, dat (grote) impact kan hebben op volkshuisvesting, regelgeving, financiering en de ruimte voor corporaties. Totdat duidelijk wordt welke koers het nieuwe kabinet gaat varen, blijft Openbaar Belang alert en voorbereid op verschillende beleidsrichtingen.

Tegelijkertijd zet Openbaar Belang in 2026 onverminderd in op de volkshuisvestelijke opgave. Er wordt gebouwd voor starters en kwetsbare doelgroepen, geïnvesteerd in verduurzaming en gewerkt aan toekomstbestendige woningen en leefbare wijken. Ook blijft persoonlijke aandacht voor huurders een belangrijke pijler, omdat deze direct bijdraagt aan woongeluk en vertrouwen.

Met de komst van een nieuwe bestuurder spreekt de Raad veel vertrouwen uit in de verdere ontwikkeling van de organisatie. De nieuwe leiding biedt kansen voor versterking van de strategische koers, verdere professionalisering en het borgen van rust en continuïteit in een periode van externe dynamiek. De Raad ziet uit naar de samenwerking en heeft er vertrouwen in dat Openbaar Belang hiermee goed gepositioneerd is om haar maatschappelijke opdracht met kracht en overtuiging voort te zetten.

Voor de Raad zelf betekent 2026 een jaar waarin scherp toezicht en zorgvuldige afwegingen van groot belang blijven. De balans tussen maatschappelijke ambities en financiële houdbaarheid vraagt voortdurende aandacht. De Raad blijft daarom toezien op realisatie van doelen, kwaliteit van dienstverlening en solide risicobeheersing — zodat Openbaar Belang ook in een veranderende politieke en economische omgeving verantwoord en toekomstgericht kan blijven opereren.

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 2025 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. De accountant BDO heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad 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:

Mevrouw J. Gorte
Mevrouw drs. T. van Lenthe
Mevrouw drs. M.J. Reudink-Harink
Mevrouw mr. R.J.M. Thijert
De heer G. Dousma

Jaarrekening

1. Balans per 31-12-2025 (voor resultaatbestemming)

(x € 1.000)

ACTIVA	ref.	31-12-2025	31-12-2024
		€	€
VASTE ACTIVA			
VASTGOEDBELEGGINGEN	10.1		
- DAEB vastgoed in exploitatie		479.681	454.874
- Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		18.875	18.232
Totaal vastgoed in exploitatie		498.556	473.106
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		8.866	877
Totaal vastgoedbeleggingen		507.422	473.983
MATERIELE VASTE ACTIVA	10.2		
- Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie		2.666	2.847
Totaal materiële vaste activa		2.666	2.847
Totaal vaste activa		510.088	476.830
VLOTTENDE ACTIVA			
VORDERINGEN	10.3		
- Huurdebiteuren		201	127
- Overige vorderingen		26	109
- Belastingen		206	0
- Overlopende activa		587	565
Totaal vorderingen		1.020	801
LIQUIDE MIDDELEN	10.4		
		1.974	1.013
Totaal vlottende activa		2.994	1.814
TOTAAL ACTIVA		513.082	478.644

PASSIVA

	ref.	31-12-2025	31-12-2024
		€	€
EIGEN VERMOGEN	10.5		
Overige reserve		30.905	17.591
Herwaarderingsreserve		311.759	297.783
Resultaat na belastingen van het boekjaar		30.823	27.290
Totaal eigen vermogen		373.487	342.664
VOORZIENINGEN	10.6		
- Voorziening onrendabele investeringen		10.320	14.864
- Overige voorzieningen		13	8
Totaal voorzieningen		10.333	14.872
LANGLOPENDE SCHULDEN	10.7		
- Leningen overheid		2.522	2.602
- Leningen kredietinstellingen		117.568	113.989
Totaal langlopende schulden		120.090	116.591
Totaal langlopende passiva		503.910	474.127
KORTLOPENDE SCHULDEN	10.8		
- Schulden aan kredietinstellingen		6.257	1.341
- Schulden aan leveranciers		499	769
- Belastingen en premies sociale verzekering		153	180
- Overlopende passiva		2.263	2.227
Totaal kortlopende schulden		9.172	4.517
TOTAAL PASSIVA		513.082	478.644

2. Winst- en verliesrekening 2025

(x € 1.000)

	ref.	2025			2024		
		DAEB	n-DAEB	TOTAAL	DAEB	n-DAEB	TOTAAL
		€			€		
Exploitatie							
- Huuropbrengsten	11. 1	19.423	852	20.275	18.366	830	19.196
- Opbrengsten servicecontracten	11. 2	1.458	14	1.472	1.827	-	1.827
- Lasten servicecontracten	11. 3	-1.616	-26	-1.642	-1.961	-	-1.961
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11. 4	-1.542	-89	-1.631	-1.260	-57	-1.317
- Lasten onderhoud	11. 5	-6.887	-178	-7.065	-5.619	-322	-5.941
- Overige directe oper. lasten exploitatie bezit	11. 6	-1.508	-49	-1.557	-1.372	-62	-1.434
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		9.328	524	9.852	9.981	389	10.370
Verkopen	11. 7						
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.079	408	4.487	3.619	442	4.061
- Toegerekende organisatiekosten		-18	-1	-19	-14	-2	-16
- Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.458	-296	-2.754	-2.299	-382	-2.681
Netto gereal. resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.603	111	1.714	1.306	58	1.364
- Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille		228	-	228	-9.951	-	-9.951
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		24.073	1.045	25.118	30.071	1.731	31.802
Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	11. 8	24.301	1.045	25.346	20.120	1.731	21.851
Overige activiteiten	11. 9	155	3	158	158	-	158
Leefbaarheid	11.10	-460	-19	-479	-437	-20	-457
Overige organisatiekosten	11.11	-680	-27	-707	-592	-27	-619
Financiële baten en lasten	11.12						
- Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		7	-	7	8	-	8
- Rentelasten en soortgelijke kosten		-3.593	-	-3.593	-3.602	-	-3.602
Saldo financiële baten en lasten		-3.586	-	-3.586	-3.594	-	-3.594
Resultaat voor belastingen		30.661	1.637	32.298	26.942	2.131	29.073
Belastingen	11.13	-1.395	-80	-1.475	-1.716	-67	-1.783
Resultaat na belastingen		29.266	1.557	30.823	25.226	2.064	27.290

3. Kasstroomoverzicht 2025

(x € 1.000)

	ref.	2025			2024		
		DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
		€	€	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten							
Huurontvangsten	11.1	19.507	856	20.363	18.307	827	19.134
Vergoedingen	11.2	1.348	13	1.361	1.821	0	1.821
Overige bedrijfsontvangsten	11.4/11.9	168	3	171	157	0	157
Saldo ingaande kasstromen		21.023	872	21.895	20.285	827	21.112
Betalingen aan werknemers	11.4	-1.816	-80	-1.896	-1.803	-81	-1.884
Onderhoudsuitgaven	11.5	-6.173	-160	-6.333	-5.376	-308	-5.684
Overige bedrijfsuitgaven	11.4/11.6/11.11	-4.789	-210	-5.000	-5.121	-230	-5.351
Betaalde interest	11.12	-3.603	0	-3.603	-3.391	0	-3.391
Sectorspecifieke heffingen	11.11	-48	-2	-50	-47	-2	-49
Verhuurderheffing	11.6	0	0	0	0	0	0
Leefbaarheidsuitgaven	11.10	-50	-2	-52	-55	-3	-58
Vennootschapsbelasting	11.13	-1.579	-91	-1.670	-1.571	-71	-1.642
Saldo uitgaande kasstromen		-18.058	-544	-18.603	-17.364	-695	-18.059
Kasstroom uit operationele activiteiten		2.965	328	3.292	2.921	132	3.053
Kasstroom uit investeringsactiviteiten							
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.7	4.113	407	4.520	3.711	441	4.152
Verkoopontvangsten grond		1.203	0	1.203	902	0	902
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		5.316	407	5.723	4.613	441	5.054
Nieuwbouw huur	10.1	-14.186	128	-14.058	-11.241	-45	-11.287
Verbeteruitgaven	10.1	-2.285	0	-2.285	-919	0	-919
Investerings overig	10.2	-157	0	-157	-827	0	-827
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa		-16.627	128	-16.500	-12.988	-45	-13.033
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-11.311	535	-10.776	-8.375	396	-7.979
Kasstroom uit financieringsactiviteiten							
Nieuwe te borgen leningen	10.7	15.300	0	15.300	12.000	0	12.000
Aflossing geborgde leningen	10.7	-6.855	0	-6.855	-8.432	0	-8.432
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		8.445	0	8.445	3.568	0	3.568
Mutatie geldmiddelen		99	862	961	-1.887	528	-1.359
Liquide middelen ultimo voorgaand boekjaar	10.4			1.013			2.372
Liquide middelen ultimo boekjaar	10.4			1.974			1.013
Mutatie liquide middelen				961			-1.359

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 2025").

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 marktwaaarde.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaaarde 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 marktwaaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaaarde 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 marktwaaarde van het bezit ultimo 2025 aangesloten bij het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2025'. 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 (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; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode.

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

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

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

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:

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

Openbaar Belang heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2025 de voor de basisversie voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast:

Parameters woongelegenheden	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	3,60%	2,20%	2,20%	2,20%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,90%	4,20%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Noord-Overijssel)	3,00%	4,00%	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 verhuureenheden (EGW, MGW, studenteneenheid (zelfstandig/onzelfstandig), extramurale zorgseenheid
- Bouwjaarklasse
- Gebruikersoppervlakte (GBO) in zes klassen
- Scenario (doorexpl. of uitponden)

De hierna genoemde onderhoudsbedragen betreft een woning van 60-80 m², bouwjaar 1975-1990 (tussen haakjes de bedragen van 2024)

Type	doorexpl.	uitponden
EGW	€ 1.939,- (€ 1.804,-)	€ 1.067,- (€ 974,-)
MGW	€ 1.739,- (€ 1.651,-)	€ 1.017,- (€ 964,-)
Studenteneenheid, zelfst.	€ 1.663,- (€ 1.650,-)	
Studenteneenheid, onzelfst.	€ 1.108,- (€ 1.051,-)	
Extramurale zorgseenheid	€ 1.673,- (€ 1.680,-)	

Beheerkosten per vhe

EGW	€ 569,07 (€ 542,49)
MGW	€ 558,41 (€ 532,33)
Studenteneenheid	€ 526,47 (€ 501,88)
Zorgeenheid	€ 514,65 (€ 490,61)

Overige parameters

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

(% van de WOZ)	0,07%	(2024: 0,07%)
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	(2024: 1,0%)
Mutatiekans bij doorexpluiten	4%-50%	(2024: 4%-50%)
Mutatiekans bij uitponden	4%-50%	(2024: 4%-50%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	(2024: 0 maanden)
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	(2024: 3 maanden)
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	(2024: 1,00%)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031e.v
Huurstijging gereguleerde woningen	3,63%	3,10%	3,01%	2,94%	2,91%	2,66%
Huurstijging middensegment woningen	5,90%	5,20%	4,30%	4,30%	4,30%	3,50%
Huurstijging geliberaliseerde woningen	4,20%	3,60%	3,20%	2,20%	2,20%	2,00%

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 uit het kalenderjaar.

De huurstijging voor gereguleerde woningen vóór harmonisatie in het middensegment kent vanaf 2026 als grondslag de loonindex (t-1) met een opslag uit het kalenderjaar.

De huurstijging voor geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie kent voor 2025-2028 als grondslag het minimum prijsinflatie (t-1) en loonindex (t-1) met een opslag van 1,00%-punt in 2026 en 2027.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 675,55 (2024: € 643,99) per te splitsen eenheid. De overdrachtsbelasting bedraagt in 2025 10,4% (2024: 10,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid. Per 1-1-2026 bedraagt het nieuwe tarief 8,0% en zal gehanteerd worden in de berekening van de eindwaarde. De overige aankoopkosten 1% (2024: 1%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Voor de berekening van de marktwaaarde is gerekend met een disconteringsvoet van 5,12% – 8,35% en kent een gemiddelde van 7,13% (2024 6,91% - 8,03% en gemiddeld 7,30%).

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo (excl. BTW)	€ 7,69	(2024: € 7,33)
Mutatieonderhoud per m2 bvo (excl. BTW)	€ 12,90	(2024: € 12,29)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3%	(2024: 3%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2024: 0,13%)
Risicovrije rentevoet:	2,77%	(2024: 2,45%)

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 waarderen 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 schattingonzekerheden 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 waarderen marktwaarde 2025'). 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 2025 bedraagt 4,22% voor het DAEB bezit en 4,76% voor het niet-DAEB bezit.
- In de beleidswaarde wordt uitgegaan van voortdurende exploitatie (een door exploiteer-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 2025.
 - Het onderhoud is zodanig opgenomen dat er sprake is en blijft van gemiddeld conditiescore 3.
 - Onderhoud is ingerekend o.b.v. 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.

Voorzieningen (10.6)

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

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

Voorziening onrendabele investeringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en/of overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Openbaar Belang, waarbij het investeringsbesluit rondom projectontwikkeling en herstructurering wordt goedgekeurd door de bestuurder.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen tenzij Openbaar Belang in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. In het geval het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet is 3,0% genomen.

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden (10.7)

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden, worden in de waardering bij de 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 2025, als onderdeel van de huursom, zijn door de rijksoverheid vastgesteld. Voor 2025 was de huursomstijging gebaseerd op de CAO-loonontwikkeling minus 0,5% (4,5%), op individueel niveau gedifferentieerd tot maximaal CAO-loonontwikkeling (5%).

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 2025:

- 5% (CAO-loonontwikkeling) voor eenpersoonshuishoudens huishoudinkomens tot € 57.143
- 5% (CAO-loonontwikkeling) voor meerpersoonshuishoudens tot € 66.126
- Eenpersoonshuishoudens € 57.143 - € 67.366 en meerpersoonshuishoudens € 66.126 - € 89.821 maximaal € 50,- (maar niet verder dan maximaal toegestane huurprijsgrens van de woning of de grens middenhuur I in Zwolle à € 1.184,82)
- Eenpersoonshuishoudens hoger dan € 67.366 en meerpersoonshuishoudens hoger dan € 89.821 maximaal € 100,- (maar niet verder dan maximaal toegestane huurprijsgrens van de woning of de grens middenhuur II in Zwolle à € 1.309,38)

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 aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het onderhoud wordt verhoogd door de toerekenbare indirecte kosten.

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

Lonen en salarissen en sociale lasten (11.4)

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

Pensioenlasten (11.4)

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

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 [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2025 143,1% (ultimo 2024: 128,8%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2025 134,9% (ultimo 2024 130,3%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 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 126,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

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

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 2025 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 Treasury-statuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting. Alle reeds afgesloten derivaten zijn gestart in 2009-2010 en kennen geen marktwaardeverrekening noch boeteclausules.

Valutarisico

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

Renterisico

Openbaar Belang loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele 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 2025 blijkt dat de marktwaarde van de swaps (ultimo 2025 -/ € 1,8 miljoen) daalt naar -/ € 2,3 miljoen en -/ € 2,8 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 verregaande Nationale Prestatieafspraken gemaakt. 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 2018-2025 is om deze reden geen niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Openbaar Belang ook in 2026 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.

8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

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

Waardering vaste activa

Materiële vaste activa, markwaarde in verhuurde staat

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

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 ontwerpfase 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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Beginsaldo Balans 1-1	454.874	413.749	18.232	17.792	473.106	431.541
Mutaties						
Investerings in bestaand bezit	2.338	892	22	-	2.360	892
Nieuwbouw oplevering	4.962	18.788	-128	45	4.835	18.833
Ongerealiseerde waardeverand. NB/verb.	-1.714	-3.605	-	-	-1.714	-3.605
Gerealiseerde herwaardering verkoop	-1.675	-1.775	-231	-275	-1.906	-2.050
Gerealiseerde herwaardering sloop	-2.238	-3.519	-	-	-2.238	-3.519
Desinvesteringen	-940	-680	-65	-108	-1.005	-788
Ongerealiseerde herwaardering	24.074	30.072	1.045	1.730	25.118	31.802
Herclassificaties	-	953	-	-953	-	-
Totaal mutaties	24.807	41.125	642	440	25.450	41.565
Eindsaldo Balans 31-12	479.681	454.874	18.875	18.232	498.556	473.106

Het DAEB vastgoed in exploitatie betreft 2.802 verhuureenheden, waarvan 2.623 woningen, 142 garages/berging en 31 standplaatsen met 6 woonwagens.

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

De geschatte waarde, gebaseerd op de meest recente (peildatum 1-1-2025) WOZ-beschikkingen van deze eenheden, bedraagt € 676 miljoen (ultimo 2024 € 618 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 31-12-2025	Marktwaaarde						Beleidswaarde 31-12		
			31-12-2025			31-12-2024			2025	2024	
			Doorexpl.	Uitpond.	Totaal	Δ '25↔'24	Doorexpl.	Uitpond.			Totaal
DAEB vastgoed		€	€	€	€		€	€	€	€	€
woningen											
Eengezinswoning	1.174	367.350	28.631	238.655	267.286	2%		260.836	260.836	179.809	163.251
Appartement zonder lift	537	104.589	18.088	63.364	81.453	6%		77.205	77.205	49.376	36.080
Appartement met lift	641	149.184	20.217	89.084	109.300	10%		99.772	99.772	61.349	60.586
Onzelfstandige eenheid	217	21.329	13.434		13.434	-4%	14.012		14.012	-3.128	-1.710
Flexwoning	54	5.112	5.207		5.207					5.207	
Subtotaal woningen	2.623	647.564	85.577	391.103	476.680	6%	14.012	437.814	451.826	292.614	258.207
Overige verhuureenheden											
Parkeren	142	2.202	158	1.246	1.404	-18%	115	1.597	1.712	1.404	1.712
Standplaats woonwagen	31	2.356	1.245		1.245	36%	917		917	-228	1.020
Woonwagen	6	0	352		352	-16%	419		419	513	892
Subtotaal ov. verhuureenh.	179	4.558	1.755	1.246	3.001	-2%	1.451	1.597	3.048	1.690	3.623
totaal DAEB vastgoed	2.802	652.122	87.332	392.349	479.681	5%	15.463	439.411	454.874	294.304	261.830
Niet-DAEB vastgoed											
Woningen											
Eengezinswoning	66	21.851	2.383	15.358	17.741	3%		17.178	17.178	14.329	15.429
Appartement met lift	3	669		605	605	12%		540	540	402	505
Subtotaal woningen	69	22.520	2.383	15.963	18.346	4%		17.718	17.718	14.732	15.934
Overige verhuureenheden											
Bedrijfseenheid	2	1.040	529		529	3%	515		515	529	515
Subtotaal ov. verhuureenh.	2	1.040	529		529	3%	515		515	529	515
Totaal niet-DAEB vastgoed	71	23.560	2.912	15.963	18.875	4%	515	17.718	18.232	15.261	16.448
Totaal generaal	2.873	675.682	90.244	408.312	498.556	5%	15.978	457.128	473.106	309.565	278.278

Verloop marktw waarde

In de hierna volgende opstelling wordt het verloop van de marktw waarde van 31 december 2024 naar 31 december 2025 getoond. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar een vijftal onderdelen:

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

De doorgevoerde methodische wijziging in het handboek betreft eenheden waarbij een huur van 0 en geen leegstand wordt geconstateerd. Er wordt dan gerekend met een leegstaande eenheid. De validatie van het handboek geeft de wijziging van inschattingen tussen twee handboeken van markthuurl en disconteringsvoet weer. 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, markthuurl 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 2024 - 2025	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Δ%%
Marktwaarde 2024	454.874	18.232	473.106	
<i>Verkoop/Sloop</i>	-4.851	-296	-5.148	-1,1%
<i>Nieuwbouw</i>	5.310	0	5.310	1,1%
<i>Classificatiewijziging</i>	0	0	0	0,0%
Voorraadmutaties	458	-296	162	0,0%
Methodische wijzigingen	866	0	866	0,2%
<i>Validatie markthuur</i>	90	0	90	0,0%
<i>Validatie disconteringsvoet</i>	10.462	840	11.303	2,4%
Validatie handboek	10.552	840	11.392	2,4%
<i>WOZ</i>	27.206	843	28.050	5,9%
<i>Mutatiegraad</i>	-1.387	-77	-1.464	-0,3%
<i>Huuraanpassingen</i>	9.029	303	9.332	2,0%
<i>Overig</i>	1.731	115	1.847	0,4%
Vastgoedgegevens	36.580	1.184	37.764	8,0%
<i>Macro-economische parameters</i>	424	20	444	0,1%
<i>Reguliere huurstijging</i>	-3.529	-118	-3.647	-0,8%
<i>Markthuur</i>	1.163	0	1.163	0,2%
<i>Historische leegwaardestijging</i>	-11.764	-446	-12.210	-2,6%
<i>Leegwaardestijging</i>	6.153	223	6.376	1,3%
<i>Splitsingskosten</i>	-64	-2	-66	0,0%
<i>Verkoopkosten</i>	-2	0	-2	0,0%
<i>Instandhoudings- en mutatieonderhoud</i>	-3.267	-100	-3.367	-0,7%
<i>Beheerkosten</i>	-700	-17	-717	-0,2%
<i>Belastingen en verzekeringen</i>	18	1	19	0,0%
<i>EPV</i>	207	0	207	0,0%
<i>Overige kosten en opbrengsten</i>	0	14	14	0,0%
<i>Disconteringsvoet</i>	-12.287	-662	-12.949	-2,7%
Parameterwijzigingen	-23.649	-1.085	-24.734	-5,2%
Subtotaal mutatie waarderingsparameters	24.807	642	25.450	5,4%
Marktwaarde 2025	479.681	18.875	498.556	
<i>Percentage marktwaarde 2025 t.o.v. 2024</i>	<i>105,6%</i>	<i>103,5%</i>	<i>105,4%</i>	<i>(excl. voorraadmutaties)</i>

Sensitiviteitstoets

In de tabel hieronder zijn de resultaten van de uitgevoerde sensitiviteitstoets op de marktwaarde per 31-12-2025 (x € 1.000) weergegeven.

Effect op Marktwaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op Marktwaarde
Disconteringsvoet	0,1% hoger	-/- € 5,8 miljoen (= -/- 1,8%)
Leegwaarde	1% hoger	€ 34,2 miljoen (=6,7%)
Mutatiekansen	1% hoger	€ 10,7 miljoen (=2,1%)
Markthuurindex	1% hoger	-/- € 13,5 miljoen (= -/- 2,7%)

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2025 € 309,6 miljoen. Een toename van circa € 31,8 miljoen, hetgeen voornamelijk veroorzaakt wordt door lager ingeschatte economische parameters zoals loon- en bouwkostenstijging. 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:

Woningen:

Uitgangspunten voor:	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Disconteringsvoet	4,22%	4,76%	
Streefhuur per maand per VHE	€ 682	€ 1.029	€ 690
Lasten onderhoud per jaar per VHE	€ 2.809	€ 3.187	€ 2.819
Lasten beheer per jaar per woning	€ 1.117	€ 1.125	€ 1.117

De opbouw van de beleidswaarde laat zich als volgt presenteren:

Berekening beleidswaarde (x € 1.000)	vastgoed in exploitatie			totaal 2024
	DAEB	Niet-DAEB	totaal	
	€	€	€	€
Marktwaarde per 31-12-2025	479.681.185	18.874.627	498.555.812	473.106
Aanpassingen voor:				
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-41.116.357	-957.509	-42.073.866	-108.529
Beschikbaarheid (horizon)	-33.496.118	-1.716.424	-35.212.542	-13.374
Beschikbaarheid (ovedrachtskosten)	45.424.138	1.786.584	47.210.722	39.783
Betaalbaarheid (huurbeleid, max. streefhuren)	-138.037.487	-1.809.143	-139.846.630	-115.619
Kwaliteit (onderhoudsnorm Openbaar Belang)	-66.603.239	-2.043.062	-68.646.301	-74.201
Kwaliteit (onderhoudsnorm Energielabel)	-1.535.336	0	-1.535.336	-2.042
Beheer (beheerkosten Openbaar Belang)	-13.164.108	-138.895	-13.303.003	-12.669
Disconteringsvoet	63.151.060	1.264.591	64.415.651	91.823
Totaal aanpassingen	-185.377.447	-3.613.858	-188.991.305	-194.828
Beleidswaarde per 31-12-2025	294.303.738	15.260.769	309.564.507	278.278

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 2025:

Effect op Beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op Beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-/- € 31,3 miljoen (= -/- 10,1%)
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 37,2 miljoen (=12,0%)
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 14,1 miljoen (=4,6%)
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-/- € 23,7 miljoen (= -/- 7,6%)

Eigen vermogen

Per 31 december 2025 is in totaal € 311,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het totaal eigen vermogen begrepen (2024: € 297,8 miljoen), zijnde het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 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 € 189 miljoen (2024: € 195 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.

	31-12-2025	31-12-2024
10.1 VASTGOEDBELEGGINGEN	507.422	473.983
DAEB vastgoed in exploitatie	479.681	454.874
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Woningen en woongebouwen	476.680	451.826
- Overige verhuureenheden	3.001	3.048
Totaal DAEB vastgoed in exploitatie	479.681	454.874
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	18.875	18.232
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Woningen en woongebouwen	18.346	17.718
- Overige verhuureenheden	529	515
Totaal niet-DAEB vastgoed in exploitatie	18.875	18.232
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		
Het verloop van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:		
	2025	2024
Beginsaldo Balans 1-1	730	11.701
Mutaties		
Investerings nieuwbouw	18.157	9.887
Opbrengsten sloop/nieuwbouw	-2.688	-921
Overboeking naar in exploitatie	-4.835	-18.862
Overboeking naar resultaat	-100	0
Overboeking van/naar passiva	-43	-2.017
Overboeking naar/van voorziening	-2.503	943
Totaal mutaties	7.988	-10.971
Totaal	8.718	730
Grond GE-Woningen (7 woningen)	147	147
Eindsaldo Balans 31-12	8.866	877

	31-12-2025	31-12-2024
10.2 MATERIELE VASTE ACTIVA	<u>2.666</u>	<u>2.848</u>
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie		
Deze post is als volgt samengesteld:		
• Kantoor Binnengasthuisstraat	1.652	1.750
• Vervoermiddelen	4	4
• Hardware	39	44
• Software	817	867
• Inventaris	43	52
Tussentelling	<u>2.555</u>	<u>2.717</u>
Overige		
• Zonnepanelen gemeenschappelijke voorzieningen	43	64
• Warmtemeters	68	67
Totaal ten dienste van de exploitatie	<u>2.666</u>	<u>2.848</u>

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

	2025	2024
Beginsaldo Balans 1-1		
aanschafwaarde	4.568	3.671
cumulatieve afschrijvingen	-1.721	-1.477
Boekwaarde 1-1	2.847	2.194
Mutaties		
Investerings	90	898
Desinvesterings	0	0
Afschrijvingen	-272	-242
Overboekings	1	-2
Totaal mutaties	-181	656
Stand 31 december		
aanschafwaarde	4.657	4.568
cumulatieve afschrijvingen	-1.991	-1.721
Eindsaldo Balans 31-12	<u>2.666</u>	<u>2.847</u>

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

31-12-2025 31-12-2024

10.3 VORDERINGEN

Huurdebiteuren

	201	127
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Huurdebiteuren	260	189
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	59	62
Totaal huurdebiteuren	201	127

De huurvorderingen, inclusief de vorderingen op vertrokken huurders, bedragen 0,97% van de huren en vergoedingen (2024: 0,89%). Ultimo 2025 was voor een bedrag van circa € 83.000 in handen gegeven van de deurwaarder (2024: € 75.000)

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren was als volgt:

Stand begin boekjaar	62	43
Toevoegingen/onttrekkingen	-4	19
Saldo ultimo boekjaar	59	62

Overige vorderingen

	26	109
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Overige vorderingen	26	109
Af: voorziening voor oninbaarheid	0	0
Totaal overige vorderingen	26	109

De overige vorderingen zijn als volgt samengesteld:

- AWS, afrekening december 2025/2024	8	10
- Vordering op overheid	0	81
- Debiteuren volgens subadministratie	18	18
Totaal	26	109

Het verloop van de voorziening voor oninbaarheid was als volgt:

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

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

	31-12-2025	31-12-2024
Belastingen	206	0
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Vennootschapsbelasting	162	0
- Omzetbelasting	44	0
Totaal	206	0
Overlopende activa	587	566
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Vooruitbetaalde kosten / terug te ontvangen bedragen	587	566
Totaal	587	566
10.4 LIQUIDE MIDDELEN	1.974	1.013
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Derdenrekening CHR	24	25
- Rekening-courant ING-bank	1.950	988
Totaal	1.974	1.013

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

Op 17 april 2025 heeft de controle van de financiële stukken van de CHR m.b.t. het jaar 2024 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 2024.

	31-12-2025	31-12-2024
10.5 EIGEN VERMOGEN	373.487	342.664
Overige reserve	30.905	17.591
Herwaarderingsreserve	311.759	297.783
Resultaat na belastingen van het boekjaar	30.823	27.290
Totaal eigen vermogen	373.487	342.664
10.5.1 Overige reserve		
Het verloop van de Overige reserve is als volgt:		
Beginsaldo Balans 1-1	17.591	64.716
- Resultaat voorgaand boekjaar	27.290	-21.523
- Overboeking vanwege herijking herwaarderingsreserve	-13.976	-25.602
Eindsaldo Balans 31-12	30.905	17.591
10.5.2 Herwaarderingsreserve		
Het verloop van de Herwaarderingsreserve is als volgt:		
Beginsaldo Balans 1-1	297.783	272.182
- Realisatie door sloop	-2.238	-3.519
- Realisatie door verkoop	-1.906	-2.050
- Overboeking vanwege herijking herwaarderingsreserve	18.120	31.170
Eindsaldo Balans 31-12	311.759	297.783
10.6 VOORZIENINGEN	10.333	14.872
Specificatie voorzieningen		
- Voorziening onrendabele investeringen	10.320	14.864
- Overige voorzieningen	13	8
	10.333	14.872

	stand 1-jan	dotatie/ correctie	ont- trekking	vrijval	stand 31- dec
Voorziening onrendabele investeringen					
De specificatie van deze post is als volgt:					
(Sloop/)Nieuwbouw					
Project 1084 Weezenlanden VEX Gebouw M	2.211	-	-2.211	-	-
Project 1061 Ooftmenger (voorheen Gildenhof)	1.843	-	-1.843	-	-
Project 1217 Winkelcentrum Stadshagen	1.000	-	-	-1.000	-
Project 1218 Klein Wonen De Tippe (KWT)	51	-	-51	-	-
Proj. 1219 Mens en Mil. Wonen de Tippe (MMWT)	70	-	-70	-	-
Project 1220 de Tippe veld E1	-	327	-	-	327
Complex 1007 Hanekamp nieuwbouw	1.071	756	-	-	1.827
Subtotaal nieuwbouw	6.246	1.083	-4.175	-1.000	2.154
Verbeterprojecten					
Complex 1004 Riouwstraat	656	-	-656	-	-
Complex 1007 Hanekamp verduurzaming	7.961	205	-	-	8.166
Subtotaal verbeterprojecten	8.618	205	-656	-	8.166
Totaal	14.864	1.288	-4.831	-1.000	10.320

De voorziening betreft het saldo van de te verwachten onrendabele investering minus de reeds gemaakte kosten t/m 2025. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 0,3 miljoen (2024: € 0,7 mln) binnen een jaar wordt gerealiseerd. Het restant bedrag (€ 10,0 miljoen) zal binnen een periode van 5 jaar worden gerealiseerd.

	stand 1-jan	dotatie	ont- trekking	vrijval	stand 31- dec
Overige voorzieningen					
Jubilea personeel	8	5	-	-	13
Saldo	8	5	-	-	13

			31-12-2025	31-12-2024
10.7 LANGLOPENDE SCHULDEN			120.090	116.591
Langlopende schulden	stand per 31-12-2025	afl. verpl. 2026	resterende looptijd	
	€	€	> 1 , <= 5 jr	> 5 jaar
Leningen overheid	2.602	80	1.800	722
Leningen kredietinstellingen	123.908	6.340	16.907	100.661
Tussentelling	126.510	6.420	18.707	101.383
Af: opgenomen onder schulden op korte termijn	-6.420			
Totaal	120.090			

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

De mutaties over 2025 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

Mutatie langlopende schulden	leningen overheid	leningen krediet-instel.	totaal
	€	€	€
Stand per 1-1-2025	2.603	113.988	116.591
Nieuwe leningen	0	15.300	15.300
Aflossing leningen	0	-5.381	-5.381
Jaarlijkse aflossingen	-80	-6.340	-6.420
Tijdelijke aflossing roll-over leningen	0	0	0
Stand per 31-12-2025	2.523	117.567	120.090

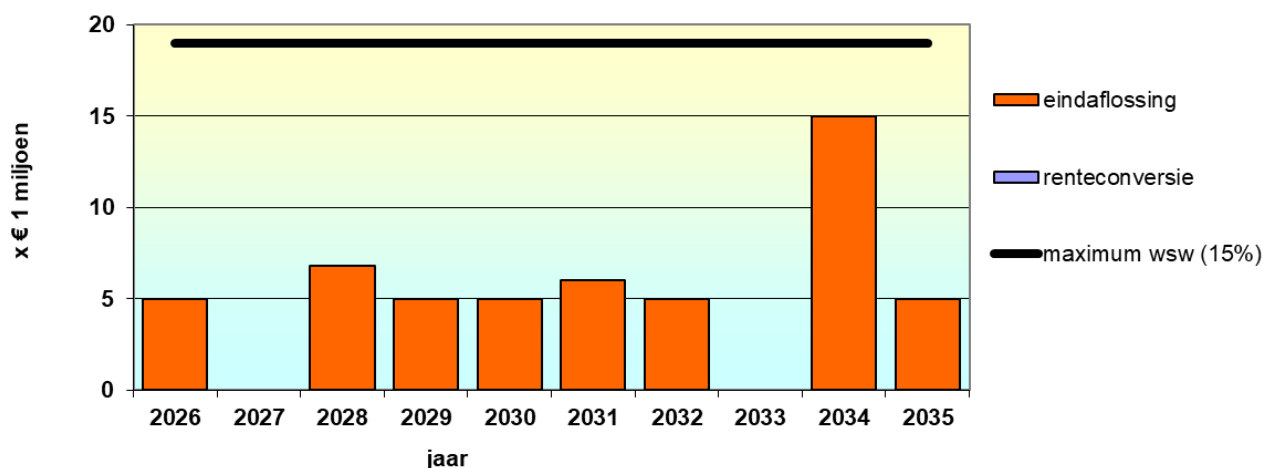
Nadere toelichting leningenportefeuille:

	stand per 31-12-2025	aflossings- termijn	gemiddelde rente		gemidd.	
	€		herz. termijn	effec- tief	opslag	herz. termij
<i>leningen met vaste rente</i>						
Leningen overheid	2.602	4,5	4,5	1,84%		
Leningen kredietinstellingen	96.396	25,0	23,9	2,67%		
Tussentelling	98.998	24,4	23,4	2,65%		
<i>leningen met variabele rente</i>						
Leningen kredietinstellingen	20.000	2,7	3-m euribor	2,13%	0,09%	1,0
Leningen kredietinstellingen	6.300	9,0	1-w euribor	1,91%	0,24%	0,7
Tussentelling	26.300	4,2		2,09%	0,12%	0,9
Totaal	125.298	20,2				
Agio lening Vestia	1.212	36,0				
Totaal	126.510					

Het gemiddelde betaalde rentepercentage van de aangetrokken leningen bedraagt over 2025 circa 2,98% (2024: 3,14%). Dit percentage is exclusief de kosten van borgstelling door het WSW. Eind 2021 heeft Openbaar Belang deelgenomen aan de leningruil Vestia. De hoofdsom van de fixe lening bedraagt € 0,9 miljoen, heeft een rente van 4,860% en een looptijd van 40 jaar. De marktrente 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 2025 bedraagt het gemiddelde rentepercentage van de opgenomen leningen overheid 1,84% (2024: 1,86%) en voor de leningen van de kredietinstellingen 3,00% (2024: 3,12%). Er zijn geen zakelijke zekerheden voor bovenstaande leningen afgegeven. Marktwwaardeleningen op 31-12-2025: € 121,0 miljoen (excl. opgelopen rente van € 1,44 miljoen, tegen een spread van 0,00%); de duration is 9,98 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 (zwart lijn) niet.

renteconversie en eindaflossingen leningen



Eind 2025 vertegenwoordigde de marktwaaarde van de afgesloten derivaten een ongerealiseerd verlies van € 1,2 miljoen. In de tabel hierna wordt een overzicht getoond van de renteswaps (payerswaps) per 31 december 2025 (x € 1.000):

nummer	Tegenpartij	hoofdsom	vaste rente	variabele rente	start-datum	eind-datum	marktwaaarde		duration
							exclusief opgelopen rente	inclusief opgelopen rente	
		€					€	€	
167331	BNG BANK	5.000	4,4550%	EUR 3M	2-feb-09	1-feb-29	-318	-505	2,76
5710834I	ING	5.000	4,9010%	EUR 3M	1-mrt-10	1-mrt-30	-491	-686	3,58
5710833I	ING	5.000	4,9170%	EUR 3M	1-jul-10	3-jul-28	-324	-422	2,37
5710835I	ING	5.000	4,9270%	EUR 3M	1-nov-10	2-nov-26	-116	-139	0,75
Totaal		20.000	4,800%				-1.249	-1.752	2.40

Alle hiervoor genoemde swaps zijn “plain vanilla”, d.w.z. niet exotisch en kennen geen “break-clauses” noch contractuele bepalingen over marktwaaardeverrekening. Daarom bestaat er ook geen verplichting om middelen af te storten en is er geen liquiditeitsrisico. Aangezien de marktwaaarde⁸ van de derivaten ultimo 2025 negatief is, loopt Openbaar Belang hierover geen kredietrisico. Ultimo 2025 waren alle swaps gekoppeld aan leningen.

⁸ Berekend op basis van de euonia-curve per 31 december 2024.

	31-12-2025	31-12-2024
10.8 KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	6.257	1.341
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Jaarlijkse aflossingen leningen 2026 respectievelijk 2025	1.420	1.499
Af: vooruitbetaald	-187	-183
- Eindaflossingen	5.000	0
Tussentelling leningen	6.233	1.316
- Derdenrekening CHR	24	25
Totaal	6.257	1.341
Schulden aan leveranciers	499	769
Belastingen en premies sociale verzekeringen	153	180
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Vennootschapsbelasting	0	33
- Loonheffing	121	84
- Omzetbelasting	0	39
- Pensioenpremies	32	24
Totaal	153	180
Overlopende passiva	2.263	2.227
Deze post is als volgt samengesteld:		
- Projecten in ontwikkeling	0	43
- Niet vervallen rente	1.755	1.734
- Vooruit ontvangen huur	267	289
- Overige	241	161
Totaal	2.263	2.227

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 2025. 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 draagt de resterende gronden in het gebied in eigendom gefaseerd over aan de 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 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, prognose voor oplevering is 2026.

Per saldo gaat het om een gesaldeerde resterende investeringsverplichting van € 32,4 miljoen. Verder zijn er ultimo 2025 verplichtingen aangegaan voor investeringen in nieuwbouw en verbeter-/duurzaamheidsprojecten voor € 20,3 miljoen. Voor de betreffende projecten is in 2024 reeds een onrendabele top verantwoord.

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. In 2025 is gestart met de oriëntatie op de komende vijf jaar van de RGS samenwerking. In 2026 wordt bepaald op welke manier de verlenging van het contract vorm wordt gegeven. Binnen de overeenkomst 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.

Onderhoudscontracten

Openbaar Belang is ten behoeve van onderhoudscontracten met een 5-tal partijen per 31 december 2025 onderhoudscontracten aangegaan voor de periode variërend van 1 tot 24 jaar ter grootte van € 5,9 miljoen. De contracten zijn in het kader van “Total Cost of Ownership” aangegaan met de bouwbedrijven die het groot onderhoud c.q. renovatie aan de woningen hebben uitgevoerd. Het betreft al het onderhoud, zowel het planmatig als het niet-planmatig onderhoud. De kosten zijn vooraf gezamenlijk vastgesteld en worden geïndexeerd met de bouwkostenindex zoals ORTEC deze jaarlijks vaststelt. Bij 3 partijen kan het 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 € 0,8 miljoen (korte termijn, ≤ 1 jaar), € 1,1 miljoen voor middellange termijn (2 tot 5 jaar) en € 4,0 miljoen voor een langere termijn (≥ 5 jaar); (bedragen prijspeil 2025).

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 2025 bedraagt het budget € 81.000 (2024 € 71.000).

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)

	2025	2024
EXPLOITATIE		
11.1 Huuropbrengsten	20.275	19.196
Specificatie:		
Te ontvangen netto-huur		
- Woningen en woongebouwen		
* DAEB	19.550	18.472
* niet-DAEB	826	814
- Onroerende zaken niet zijnde woningen		
* DAEB	84	98
* niet-DAEB	50	32
	<u>20.511</u>	<u>19.415</u>
Af: Huurderving		
- Wegens leegstand	179	202
- Wegens overige redenen	57	17
	<u>20.275</u>	<u>19.196</u>
Totaal huren		
	<u>20.275</u>	<u>19.196</u>
De gemiddelde huurverhoging op 1 juli bedroeg	4,50%	5,22%
De toename van de te ontvangen huur kan als volgt worden verklaard:		
- algemene huurstijging (2025 en 2024)	967	500
- nieuwbouw	541	1.042
- sloop	-212	-156
- verkoop	-107	-48
- overige (o.a. mutatie (harmonisatie ineens) en tijdelijke verhuur)	-93	39
	<u>1.094</u>	<u>1.376</u>
11.2 Opbrengst servicecontracten	1.472	1.827
Specificatie:		
Te ontvangen vergoedingen	1.481	1.850
Af: Vergoedingsderving	9	24
	<u>1.472</u>	<u>1.827</u>
Totaal vergoedingen		
	<u>1.472</u>	<u>1.827</u>
11.3 Lasten servicecontracten	1.642	1.961
Lasten servicecontracten:	1.378	1.716
Toegerekende organisatiekosten:		
- Personeelskosten	135	134
- Overige organisatiekosten	112	97
- Afschrijvingen	17	15
	<u>1.642</u>	<u>1.961</u>
Totaal vergoedingen		
	<u>1.642</u>	<u>1.961</u>

	2025	2024
11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.631	1.317
Toegerekende organisatiekosten:		
- Personeelskosten	1.286	1.287
- Overige organisatiekosten (incl. dekking projectontwikkeling)	222	-81
- Afschrijvingen	123	111
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.631	1.317

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.

11.5 Lasten onderhoud	7.065	5.941
Specificatie:		
Onderhoudslasten (niet-cyclisch - dagelijks onderhoud)		
- Reparatieverzoeken	958	1027
- Mutatieonderhoud	322	441
Onderhoudslasten (cyclisch- planmatig onderhoud)		
- Contractonderhoud	248	290
- Planmatig onderhoud	4.636	3.392
Toegerekende organisatiekosten		
- Personeelskosten	483	480
- Overige organisatiekosten	368	266
- Afschrijvingen	50	45
Totaal lasten onderhoud	7.065	5.941

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

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.557	1.434
Specificatie:		
- Belastingen	1.298	1.175
- Verzekeringen	67	63
- Contributie Landelijke Federatie	25	24
- Overige lasten	166	173
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.557	1.434

	2025	2024
11.7 Verkopen	1.714	1.364
Specificatie:		
Bruto-opbrengsten verkopen	4.598	4.196
Verkoopkosten	-112	-135
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.487	4.061
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.754	-2.681
Toegererekende organisatiekosten		
- Personeelskosten	-11	-11
- Overige organisatiekosten	-7	-4
- Afschrijvingen	-1	-1
Totaal opbrengst verkopen	1.714	1.364
11.8 Waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	25.346	21.851
Specificatie:		
- Ongerealiseerde waardeveranderingen bestaand vastgoed	25.118	31.802
- Overige waardeveranderingen (o.a. onrendabel)		
* Complex 1008 Weezenlanden-Noord Grex	3	1.531
* Project 1082 Weezenlanden-Noord Gebouw D	0	1.005
* Project 1084 Weezenlanden-Noord Gebouw M	-244	-2.295
* Complex 1007 Hanekamp (nieuwbouw)	-756	-1.071
* Complex 1007 Hanekamp (verduurzaming)	-205	-7.961
* Project 1061 Ooftmenger (voorheen Gildenhof)	987	-1.943
* Project 1071 Flexwoningen	0	147
* Project 1217 Winkelcentrum Stadshagen	1.049	1.674
* Project 1218 Klein Wonen De Tippe (KWT)	207	-435
* Project 1219 Mens en Milieuvriendelijk Wonen de Tippe (MMWT)	102	-362
* Project 1220 De Tippe veld E1	-409	0
* Complex 1004 Riouwstraat	0	-240
* Complex 1011 Fivel / Fluessen	-507	0
Subtotaal overige waardeveranderingen	228	-9.951
Totaal waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	25.346	21.851
11.9 Overige activiteiten	158	158
De post overige activiteiten betreft de opbrengsten uit verhuur van zonnepanelen en EPV.		
11.10 Leefbaarheid	479	457
Leefbaarheid	52	60
Toegererekende organisatiekosten		
- Personeelskosten	235	232
- Overige organisatiekosten	166	143
- Afschrijvingen	27	23
Kosten intern	427	397
Totaal leefbaarheid	479	457

	2025	2024
11.11 Overige organisatiekosten	707	619
Specificatie:		
- Heffing AW	17	15
- WSW Obligoheffing	34	35
Toegererekende organisatiekosten		
- Personeelskosten	240	222
- Overige organisatiekosten	397	332
- Afschrijvingen	20	16
Totaal overige organisatiekosten	707	619
11.12 Financiële baten en lasten		
11.12.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7	8
Specificatie:		
- Rente toegerekend aan zonnepanelen en warmtemeters	7	8
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7	8
11.12.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	3.593	3.602
Specificatie:		
- Rente leningen overheid	49	51
- Rente leningen kredietinstellingen	3.516	3.530
- Rente overige schulden kort	28	21
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	3.593	3.602
11.13 Belastingen	1.475	1.783
Specificatie		
- Verschil vpb 2024 en 2023	-8	-34
- Acute vennootschapsbelasting	1.483	1.817
Totaal belastingen	1.475	1.783
Bepaling belastbaar resultaat		
Resultaat voor belastingen, conform winst- & verliesrekening	32.299	29.073
Aanpassingen:		
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-25.464	-21.875
- Correctie extra fiscale afschrijvingen	-134	-187
- Correctie onderhoud	-817	-288
- Correctie Vestia Agio	0	0
- Correctie fiscale rente	85	66
- Resultaat verkopen	-1.762	-1.397
Belastbaar resultaat 2025 resp. 2024	4.207	5.393
Rentaftrek (max 20%) i.v.m. ATAD	1.592	1.706
Grondslag belastingheffing	5.799	7.098
Raming te betalen Vennootschapsbelasting (19%-25,8%)	1.483	1.817
Totaal van resultaat na belastingen	30.823	27.290

	2025	2024
Toegerekende organisatiekosten		
Personeelskosten	2.370	2.349
- Lonen en salarissen	1.820	1.836
- Sociale lasten	312	299
- pensioenlasten	239	215
Totaal personeelskosten	2.370	2.349
Overige organisatiekosten	1.931	1.507
- Overige personeelskosten	639	330
- Huisvestingskosten	217	94
- Kosten toezicht	96	88
- Algemene kosten	978	995
Totaal overige organisatiekosten	1.931	1.507
Afschrijvingen	237	212
- Afschrijvingen	237	212
Totaal afschrijvingen	237	212

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:

	2025	2024
- Controle jaarrekening (BDO accountants)	93	103
- Overige assurance (BDO accountants)	12	11
- Overige dienstverlening (BDO accountants)	12	9
- Overige dienstverlening (overige accountants)	0	0
Totaal	116	108

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2025 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 2025 had Openbaar Belang 28,0 werknemers in dienst (2024: 24,2) gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. gemiddeld over het gehele jaar 26,7 fulltime equivalenten (2024 25,0). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

WNT-verantwoording 2025 Openbaar Belang

De WNT is van toepassing op Openbaar Belang. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum bedraagt in 2025 € 180.000 (WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E). Het dienstverband van de bestuurder betreft 1 fte over 4,2 maanden in 2025.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionaris

Gegevens 2025	
bedragen x € 1	M.C.C. de Witte
Functiegegevens	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2025	25/08 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	48.440
Beloningen betaalbaar op termijn	7.768
<i>Subtotaal</i>	<i>56.208</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	63.616
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	56.208
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.

Leidinggevende toefunctionaris zonder dienstbetrekking

Gegevens 2025		
bedragen x € 1	P. Winterman	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Kalenderjaar	2025	2024
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/01 t/m 24/08	15/11 t/m 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	8	2
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	641	120,75
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 235	€ 221
Maxima op basis van de normbedragen per maand	230.400	61.600
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	177.321	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Bezoldiging in de betreffende periode	91.980	16.905
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	108.885	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	108.885	
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.	

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2025							
bedragen x € 1	A.R. Hanlo	J. Gorte	J. Gorte	T. van Lenthe	M.J. Reudink-Harink	R.J.M. Thijert	G. Dousma
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2025	01/01 t/m 30/06	01/07 t/m 31/12	01/01 t/m 30/06	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/07 t/m 31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	9.629	9.629	6.419	12.838	12.838	12.838	6.419
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.389	13.611	8.926	18.000	18.000	18.000	9.074
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	9.629	9.629	6.419	12.838	12.838	12.838	6.419
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2024							
bedragen x € 1	A.R. Hanlo		J. Gorte		T. van Lenthe		M.J. Reudink-Harink
Functiegegevens	Voorzitter		Lid		Lid		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12		01/01 t/m 31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	16.731		11.154		11.154		11.154
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.500		17.000		17.000		17.000

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Stichting Openbaar Belang
Binnengasthuisstraat 1
8022 NH ZWOLLE

Zwolle, 18 juni 2026

Directeur-bestuurder Raad van Commissarissen

Drs. M.C.C. de Witte J. Gorte Drs. T. van Lenthe G. Dousma

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 2025

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2025 ten bedrage van € 30,8 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 2025

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2025 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 2025 en van het resultaat over 2025 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 2025;
2. de winst- en verliesrekening over 2025; 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 2025 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 (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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 2025 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. Financieel beleid' 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 frauderisicofactoren 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:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
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 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.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het 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.
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	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
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. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ 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; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.

	Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.
--	--

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 opbrengsten 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 huurders-mutaties, 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 als gevolg 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 stichting 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 als gevolg 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.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2025 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.

Naleving vereisten van Regelgevende Technische Standaard van SBR, inclusief XBRL-markering, niet gecontroleerd

De accountantscontrole bevat de toetsing dat de opgemaakte jaarrekening voldoet aan de wettelijke bepalingen bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT). Onze controleverklaring is afgegeven bij de opgemaakte jaarrekening en zal worden gevoegd bij de digitaal te deponeren jaarrapportage. Dat betekent dat de naleving van alle vereisten van de Regelgevende Technische Standaard van het SBR-domein Handelsregister (waaronder de aangebrachte eXtensible Business Reporting Language (XBRL) markeringen) geen onderdeel van de accountantscontrole is geweest.]

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, inclusief 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 tevens 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 activiteiten in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd 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 2025, 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 gerede 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.

Zwolle, 19 juni 2026

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

W.M. Jacobs RA